

Het omwonende advies aan de initiatiefnemers ; plan achter de Kerkstraat 35 Raamsdonk

De agrariër die gestopt is kan gebruik maken van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Dit houdt in dat alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Dus ook de schuur Kerkstraat 37 tussen het historische pand aan de Kerkstraat 35 en Kerkstraat 39. Deze schuur dateert van 1968 en hoort niet thuis in het rijtje historische bebouwing. In ruil hiervoor mag woningbouw plaatsvinden voor hetzelfde aantal m2 dat afgebroken is.

Hier op deze vrijkomende ruimte (schuur Kerkstraat 37) maakt men een ontsluitingsweg van het voormalige boerenerf in het verlengde van de Kerkstraat 35 naar de Kerkstraat.

Aansluitend aan het zuidwestzijde van het schoolgebouw waar nu de fietsenrekken staan bouwt men in de lengterichting van het erf (rond de plek waar voorheen de hoge groene bedrijfsmateriaalstallen stonden) de nieuw gymzaal. Met aan de oostzijde een entree aan schoolpleinzijde zodat de leerlingen van De Hoge Waai voortaan binnen de veilige afgesloten schoolomgeving er rechtstreeks gebruik kunnen maken. Zolang de Hoge Waai bestaat is dit de wens van school geweest maar kon vanwege de aanwezigheid van de boerderij niet gerealiseerd worden. Nu wel nu de locatie beschikbaar komt dus pak die kans.

Aan de westelijke zijde van die nieuw gymzaal maakt men eveneens een ingang voor andere particuliere gebruikers van de sporthal. Aan deze voorzijde creëert men voldoende parkeerplaatsen zodat het gebouw voor alle gemotoriseerde gebruikers bereikbaar is via de ontsluitingsweg aan de Kerkstraat en verkeerskundig de veiligheid niet in geding komt.

Achter deze nieuwe gymzaal in het verlengde kan dan vervolgens met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteiten nieuwbouw woningen gerealiseerd worden op het resterende bouwblok waar de voormalige stallen stonden. Meer bouwruimte innemen dan er aan voormalige bedrijfsgebouwen stond is niet toegestaan onder de ruimte voor ruimte regeling. Een andere vereiste van de deze regeling is dat er bij de nieuwbouw op het voormalige agrarische erf geen sprake is van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling.

Dit betekend dus letterlijk: Ontwikkelen achter de Kerkstraat 35 en niet op de agrarisch gronden achter de Cornelis Oomestraat.

Men zou kunnen kijken of de school in ruil voor een aantal grondgebonden een-laags seniorenwoningen achter het huidige speelveldje hier een ander speelveldje van gelijke grote toegewezen terug krijgt. De seniorenwoningen zouden inpasbaar aansluiten op nieuwe erfontwikkeling en men voldoet hiermee aan de wensen van meerder partijen. Via een brandpad zou het nieuwe speelveldje vanuit het schoolplein veilig te bereiken zijn voor schoolkinderen.

Op de vrijgekomen locatie van de oude gymzaal kan door de aanwezigheid van de hoge gebouwen rondom en de infrastructuur heel simpel een nieuw drie-laags appartement complex ontwikkeld worden om te voldoen aan de eis van te realiseren van voldoende sociale huurwoningen binnen de gemeente.

*Alle partijen zijn hiermee gediend.
Alle partijen gelukkig, dat is participatie.*

Mocht er in de toekomst toch sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling in het gebied achter de Cornelis Oomestraat dan zouden eerst een aantal knelpunten weggewerkt moeten worden.

Wegnemen van de voormalige vuilstortplaats Oostpolder is de eerste vereiste.

U kent allen de groene strook met hoge bomen en brandnetels waar vanuit de C.Oomestraat op gekeken wordt. Naast het fietspad als u uw hond uitlaat en richting fietspad de Dongeroute.

Dit was de oude vuilstortplaats gemeente Raamsdonk.

Van 1964 tot 1976 is deze voormalige moerput afgraving van voor de oorlog volgestort met afval van alle mogelijke categorieën. Afval werd toen nog niet gescheiden en de vuilstort hier was onbewaakt. Alles wat afgedankt was werd hier gedumpt.

Van huisvuil (plastic, blik en glas) batterijen accu's, frietvet en afgedraaide olie tot industrieel chemisch afval van loog en lijmen uit de leerindustrie uit de omgeving en verder, tot afval van onbekende oorsprong van de voormalige Pontonniers-kazerne van de Werfkampen vertelde oud medewerk Frans van Disseldorp van de gemeente Raamsdonk die hier in die tijd op de shovel zat om het aangeboden afval te verdelen in het grondgat.

Nadat deze stortplaats vol was werd rond die tijd de rivier de Donge uitgebaggerd daar deze dreigde dicht te slippen omdat eb en vloed geen vrijspel meer hadden in Maas en Donge na het sluiten van de zee keringen in Zeeland.

Deze Donge was besmeurd en dikke laag slijp met loog en zware metalen uit de schoen en leerindustrie die toen nog loosde in deze rivier. Deze zwaar verontreinigde slijp moest men kwijt en werd gebruik om een laag van 150 cm dik op de stortplaats te storten om deze hiermee af te dekken ter voorkoming dat vuil en gassen zich zou verspreiden door wind of ongedierte wat er zou huize.

Het terrein mag tot op heden nog niet betreden worden en wordt ingezaaid met brandnetels enz. om te voorkomen dat men dat toch doet. Wateronttrekking voor besproeiing op of rond deze voormalige stortplaats of drinkwater voor vee onttrekken is nog steeds verboden.

Alle verontreinigen stonden rechtstreeks in contact met het diepere grondwater omdat het hier een open grondgat van meters diepe afgraving betrof.

Saneer deze wrat van een stortplaat door afgraving en reinig de gronden rondom omdat de diepere grondwaterstroming de vervuiling via de verontreinigingspluim ondergronds doet verspreiden in noordelijke richting naar de Cornelis Oomestraat. Opwaartse druk (kwel) van het water hier op deze gronden zorgt voor de rest.

Wanneer hier ooit gebouwd moet worden gaat dit problemen geven. Er zijn best nationale en provinciale subsidiepotjes te vinden om de sanering te bewerkstellen.

Mocht het toch meevallen en durft men het aan dan moet bij een ontwikkeling van een nieuwe woonwijk eerst gekeken worden naar een ontsluitingsweg over de Donge. Naar dat andere stukje Raamsdonk, de Oostpolder. Waar het fietspad van de Dongeroute begint. Bewoners van een nieuwe woonwijk en aansluitende woonwijken zouden hier via deze infrastructurele aanpassing veilig en vrij het dorp kunnen verlaten. Ook het aan en afvoerend landbouwverkeer van de overblijvende agrarische bedrijven aldaar zou hiermee wijken ontlasten met hun verkeersbewegingen en dat zou de verkeersveiligheid enorm bevorderen. Het betreft een stuk missend weg van 500 meter om woningkwaliteit 100 % te maximaliseren. Eerst realiseren voordat men andere stedenbouwinitiatieven aandraagt.

Alle partijen zijn ook hiermee gediend, ook dat is participatie.

