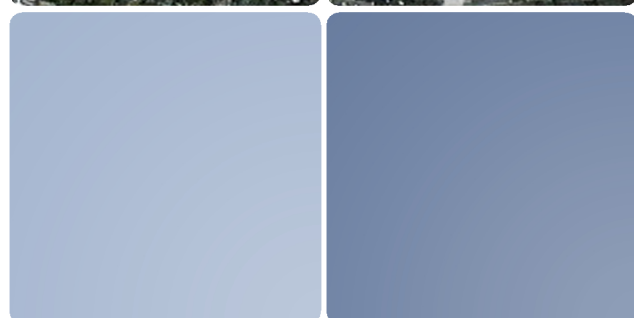




RUIMTELIJKE ONDERBOUWING CENTRUMPLAN BOSSCHENHOOFD

FASE 2



**GEACTUALISEERDE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
"CENTRUMPLAN BOSSCHENHOOFD - FASE 2"**

GEMEENTE HALDERBERGE

Opdrachtgever: Bernardus Wonen

Werknummer: S/12.016.00

Datum: 1 oktober 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging	4
1.3	Ruimtelijke procedure	5
2	BELEIDSKADER	6
2.1	Provinciaal beleid	6
2.2	Gemeentelijk beleid	7
3	HET PROJECTPROFIEL	9
3.1	Beschrijving van het project	9
3.2	Het ruimtelijk programma	11
3.3	Het functioneel programma	11
3.4	Openbare ruimte en parkeren	12
4	MILIEU	15
4.1	Geluid	15
4.2	Bodem	16
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	16
4.4	Hinder	17
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Waterhuishouding	18
4.7	Kabels en leidingen	19
4.8	Flora en fauna	19
4.9	Luchtkwaliteit	19
5	MOTIVERING	20

Afzonderlijke bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Centrumplan Bosschenhoofd, Dhondt stedenbouw en architectuur, 4 mei 2009;
2. Akoestisch onderzoek, Agel adviseurs, 13 september 2012;
3. Verkennend bodemonderzoek, Agel adviseurs, juni 2008;
4. Verkennend archeologisch onderzoek, SOB Research, juni 2008;
5. Watertoets, Agel adviseurs, 19 mei 2008;
6. Flora- en faunaonderzoek, BTL Advies, 17 juni 2008.

1. ALGEMEEN

1.1 Aanleiding

Bosschenhoofd is met ruim 2000 inwoners één van de kleinere kernen van de gemeente Halderberge.

In Bosschenhoofd spelen in het centrum tal van ontwikkelingen. De basisschool aan de Pastoor van Breugelstraat was verouderd en behoefde aanpassing om de gewenste onderwijskundige vernieuwingen door te kunnen voeren. De nieuwbouw van de school en sporthal is inmiddels gerealiseerd.

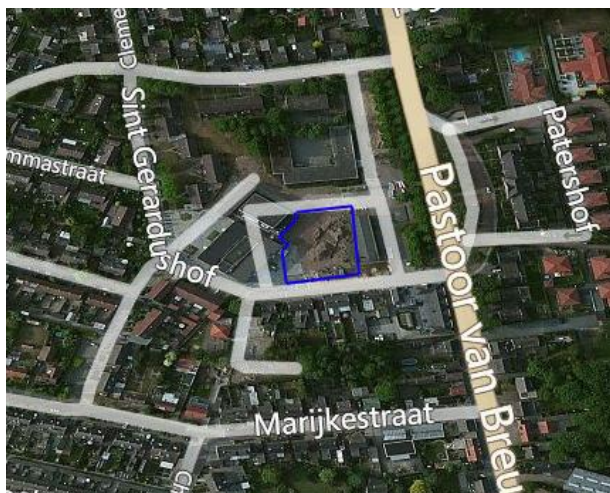
Ook het gebouw van buurthuis “De Schakel” is gedateerd. Daarnaast is besloten om het eigendom van het buurthuis “De Schakel” aan de Pastoor van Breugelstraat, in het kader van privatisering, over te dragen aan Bernardus Wonen.

De Rabobank, gelegen op de hoek van de Pastoor van Breugelstraat en de Sint Gerardushof en de pastorie naast de R.K.-kerk hadden hun functie verloren. De Rabobanklocatie heeft inmiddels door woningbouw een nieuwe invulling gekregen. Tot slot is verder bekend dat de bouwkundige kwaliteit en woonkwaliteit van de seniorenwoningen aan de Sint Gerardushof te wensen over laat. Vervangende nieuwbouw zal hiervoor uiteindelijk noodzakelijk zijn.

Voor een kleine kern als Bosschenhoofd zijn dit relatief gezien veel ontwikkelingen, welke ook nog eens plaatsvinden in een klein gebied namelijk het centrumgebied. Voor dit gebied is dan ook een gebiedsvisie opgesteld waarin alle ontwikkelingen en initiatieven zijn opgenomen.

Het centrumplan wordt gefaseerd gerealiseerd. In fase 1 is de nieuwbouw van de Heilig Hartschool inclusief sporthal gerealiseerd. De nieuwe school en sporthal zijn begin 2011 opgeleverd. Fase 2 bestaat uit het realiseren van de multifunctionele accommodatie (hierna: MFA) met bovengelegen appartementen. Vervolgens zijn fase 3 en 4 aan de beurt. De totale oplevering is gepland in 2015.

1.2 Ligging



Figuur 1 Planlocatie

De locatie voor het centrumplan is gelegen in het centrum van Bosschenhoofd tegenover het voormalige retraitshuis “Sint Gerardus”.

De planlocatie voor de MFA ligt naast de nieuwe basisschool en op de plaats van het gesloopte buurthuis.

1.3 Ruimtelijke procedure

De centrumlocatie is gelegen in het bestemmingsplan “Bosschenhoofd Dorp”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 maart 1997 en door Gedeputeerde Staten is op 10 november 1997 goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan.

Het beoogde centrumplan kan niet worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan. De gemeente Halderberge heeft derhalve een artikel 19 lid 2 procedure Wet Ruimtelijke Ordening” gevoerd. Voor het gehele centrumplan is op 23 september 2008 een vrijstelling verleend en voor het bouwen van fase 1 en 2 is op 6 juli 2009 een bouwvergunning verleend. Deze bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk.

Het schoolgebouw en de sporthal zijn binnen de oorspronkelijk verleende bouwvergunning gerealiseerd. De bouwplannen voor het MFA zijn echter inmiddels dusdanig aangepast dat zij niet meer binnen de onherroepelijke bouwvergunning passen. Ondanks dat het beoogde gebouw is verkleind ten opzichte van de oorspronkelijk gegunde situatie, zijn de bouwkundige veranderingen van dien aard dat niet met een vergunning voor wijzigingen van ondergeschikte aard kan worden volstaan.

De gemeente heeft uitgesproken met een projectafwijakingsbesluit aan het realiseren van de MFA te willen meewerken. Als uitgangspunt/ onderlegger voor deze procedure geldt de vrijstelling met ruimtelijke onderbouwing zoals deze op 23 september 2008 is vastgesteld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt derhalve een beknopte actualisatie van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het realiseren van de MFA betreft overigens een project als bedoeld in categorie 3.1 van bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet (art. 1.10 Crisis- en herstelwet). In de publicaties zal worden aangegeven dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit heeft bijvoorbeeld gevolgen voor eventuele beroepschriften die worden ingediend.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Halderberge behandeld. Omdat met onderhavige ruimtelijke onderbouwing een actualisatie van de ruimtelijke onderbouwing uit 2009 is beoogd, worden enkel de beleidskaders besproken die sinds 2009 een wijziging hebben ondergaan. Allereerst wordt verwezen naar de in bijlage 1 opgenomen oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing.

2.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke locaties de voorkeur hebben. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimte-regeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

De planlocatie is gelegen binnen “bestaand stedelijk gebied kernen in landelijk gebied” van de Verordening ruimte. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

2.2 Gemeentelijk beleid

Woningmarktonderzoek: de woningmarkt in Halderberge 2008 - 2018

Het woningmarktonderzoek, vastgesteld op 25 september 2008, beschrijft de resultaten van het onderzoek dat SGB (nr. 72110, d.d. juni 2008) in opdracht van de gemeente en Bernardus Wonen heeft uitgevoerd. Dit rapport bevat de uitkomsten van een woningmarktonderzoek dat in de gemeente Halderberge is uitgevoerd.

De gemeente Halderberge telt circa 29.350 inwoners in ruim 12.000 woningen. Er is een sterke behoefte aan een actueel onderzoek naar de lokale woningmarkt. Het laatst gehouden woningmarktonderzoek dateerde namelijk uit 2003, het jaar waarin de gemeente door de provincie Noord-Brabant is aangewezen als pilotgemeente op grond waarvan binnen de contouren van de dorpskernen onbeperkt woningen mogen worden gebouwd. Dit heeft in korte tijd geleid tot een fors aantal woningbouwinitiatieven, terwijl ook veel nieuwe bedrijfsvestigingen worden gerealiseerd. Ook kampt de gemeente met vergrijzingproblematiek. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot veranderingen op de woningmarkt waardoor deze moeilijk voorspelbaar is.

Om in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen en om bijbehorende kansen in relatie met het gemeentelijk ambitieniveau optimaal te benutten is het noodzakelijk de huidige en toekomstige woonvraag zowel in kwantitatieve alsook in kwalitatieve zin in beeld te brengen. Hierna is de woningvraag en het -aanbod van alle kernen van de gemeente Halderberge weergegeven:

Vraag en aanbod	Ouden-bosch	Hoeven	Bosschen-hoofd	Oud Gastel	Stampers-gat	Halderberge
<i>Woningvraag</i>						
Doorstromers	880	412	167	460	32	1.951
Starters	246	151	48	103	16	563
Vestigers	325	206	71	143	24	769
Totale woning-vraag	1.451	769	285	706	71	3.283
<i>Woningaanbod</i>						
Doorstromers	960	373	151	428	79	1.990
Vertrekkers	127	95	40	95	24	404
Totale woning-aanbod	1.086	468	214	523	103	2.395
Woningtekort	365	301	71	183	-32	888

Tabel Woningenvraag en -aanbod naar groepen 2008-2012

Bron: WBO Halderberge 2008-2018 (SGB)

In Bosschenhoofd is sprake van een tekort van meer dan 70 woningen.

Op basis van bovenstaande tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken voor het nieuwbouwprogramma. Geadviseerd wordt om waar mogelijk bij de plannen die thans in voorbereiding zijn rekening te houden met deze conclusies:

- Het woningtekort kan worden weggenomen door de komende vijf jaar (2008 t/m 2012) jaarlijks 178 woningen te bouwen (888/5);
- Statistisch gezien is er een overschot aan eengezinswoningen in de huursector. Idealiter bestaat het woningbouwprogramma voor 68% uit meergezinshuurwoningen (vooral in de prijsklasse € 343,-- tot € 622,--), voor 16% uit meergezinskoopwoningen (vooral in de prijsklasse € 168.000,-- tot € 350.000,--) en voor 16% uit eengezinskoopwoningen. Qua grootte is er vooral behoefte aan 3-kamerwoningen (52%). Seniorenwoningen zijn in dit rapport als meergezinswoningen beschouwd.

- Van de nieuwe meergezinshuurwoningen moet 45% in Oudenbosch komen, 29% in Oud Gastel en 16% in Hoeven.
- Aan nieuwe meergezinskoopwoningen is vooral behoefte in de kernen Oudenbosch (41%) en Hoeven (34%) en iets minder in de kernen Oud Gastel (20%) en Bosschenhoofd (8%).
- Er is een statistisch overschot aan eengezinskoopwoningen in de kernen Oud Gastel en Stampersgat. In de kernen Oudenbosch (50%), Hoeven (58%) en Bosschenhoofd (16%) is er een tekort.

Woonvisie

Eind 2010 heeft de gemeente de nieuwe woonvisie “Diversiteit in kernkwaliteit” vastgesteld. De Woonvisie beschrijft het woonbeleid van de gemeente Halderberge en heeft betrekking op de periode tot en met 2015 met een doorkijk naar 2020. De Woonvisie is tot stand gekomen met diverse belanghouders zoals corporaties, bewoners- en belangenverenigingen, makelaars, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnsorganisaties.

De Woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad stuurt en afspraken maakt met corporaties en ontwikkelaars. Daarnaast geeft de visie ook aan welke nieuwbouwplannen passen binnen het woonbeleid en welke plannen op grond hiervan prioriteit verdienen. Er wordt niet alleen ingegaan op nieuwbouw maar er wordt een brede schets van het woonbeleid gegeven. Ook groepen met een bijzondere positie of specifieke woonwensen, zoals starters en ouderen, verdienen aandacht in het woonbeleid. Tenslotte gaat de Woonvisie in op een aantal uitvoeringsaspecten en maakt daardoor duidelijk hoe de stap van beleid naar uitvoering wordt gezet.

Met deze visie wil de gemeente de volgende doelstellingen en ambities verwezenlijken:

- Handhaven en versterken van kwaliteit en identiteit van de verschillende kernen
- Bouwen van voldoende woningen voor de eigen behoefte en een beperkte groei als gevolg van de werkgelegenheidsgroei in de regio
- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad (woningen en woonomgeving)
- Vergroten van diversiteit en kwaliteit van het aanbod via nieuwbouw
- Realiseren van kwalitatief goede nieuwbouw (kleinschalig, voldoende beeldkwaliteit, duurzaam, (sociaal) veilig, levensloopbestendig)
- Voorzien in de behoefte aan passende woningen voor starters en senioren in iedere kern
- Voorzien in de behoefte van de doelgroep aan goedkope en betaalbare huurwoningen
- Samenwerken met corporaties, zorginstellingen en marktpartijen

De woonvisie is aansluitend op het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg ontwikkeld. Het Masterplan blijft gehandhaafd als centraal uitgangspunt voor het beleid op dit gebied. Belangrijke basisinformatie voor de woonvisie is ontleend aan het woningbehoefteonderzoek “De woningmarkt in Halderberge 2008-2018” van SGBO uit juni 2008.

3 HET PROJECTPROFIEL

In dit hoofdstuk wordt het projectprofiel beschreven. Omdat met onderhavige ruimtelijke onderbouwing een actualisatie van de ruimtelijke onderbouwing uit 2009 is beoogd, worden hier enkel de wijzigingen ten opzichte van 2009 onderbouwd.

3.1 Beschrijving van het project

In het aan deze ruimtelijke onderbouwing onderhavige plan ligt de het oorspronkelijke (bouw)plan duidelijk ten grondslag. Er is destijds gekozen voor het toepassen van een klassieke architectuurstijl, als antwoord op de kerk en het voormalig retraitshuis aan de overzijde van de Pastoor van Breugelstraat en het creëren van een eenheid in het centrum van Bosschenhoofd. De voorgevel van de multifunctionele accommodatie is enigszins teruggelegd van de doorgaande weg om de centrumlocatie aan te geven. Op de begane grond zijn de representatieve ruimten gelegen, op de verdiepingen erboven liggen de appartementen. De tweede verdieping is afgedekt met een schuine kap. Deze kenmerken zijn ongewijzigd opgenomen in het aangepaste plan.

In het oorspronkelijk plan was sprake van een ruim bemeten dorps huis met verschillende kleine zalen en een grote zaal. Naast de medische voorzieningen voorzag het plan in een ruimte voor kinderdagopvang, een buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal. Het aangepaste ontwerp kenmerkt zich vooral door een beperking van het programma. Waar in de 2^e fase van het oorspronkelijke plan het bebouwd oppervlak ruim 1800 m² bedroeg, is dat in het nieuwe plan teruggebracht tot 1370 m². Naast de behouden medische voorzieningen zijn nu ruimten beschikbaar voor verschillende doeleinden. Deze kunnen als kinderopvang of dorps huis worden ingevuld, maar andere functies, passend binnen deze ruimtelijke onderbouwing, zijn ook mogelijk. De fysieke verbinding met de gerealiseerde school en sporthal zal in het aangepaste plan ook functioneel worden benut.

Het nieuwe ontwerp voorziet in een verbinding tussen het dorpsplein en het binnenplein in de vorm van een doorgang op de begane grond door de multifunctionele accommodatie. Looplijnen vanaf het schoolplein naar het dorpsplein zijn hiermee ingekort en het binnenplein krijgt hierdoor meer bestaansrecht.

Destijds hadden de verschillende functies in de multifunctionele accommodatie hun eigen entree, verspreid over het gebouw. Nu zijn de verschillende entrees geclusterd in de onderdoorgang. Zo ligt de entree van de appartementen niet meer aan de Sint Gerardushof, maar centraal in het plan aan het dorpsplein. Daarnaast liggen hier de entrees van twee van de multifunctionele units en bevindt zich hier een ontsluiting van de school en sporthal. Door het centraal plaatsen van de ontsluitingen verschuift de parkeerdruk van de randen van het centrumgebied naar het midden. Juist in het midden is voorzien in het grootste aantal parkeerplaatsen. Het verkeer wordt voornamelijk via de parallelweg langs de Pastoor van Breugelstraat afgehandeld. De verkeers- en parkeerdruk op het Sint Gerardushof neemt hierdoor sterk af.



Aan de voorgestelde klassieke architectuurstijl is in het nieuwe plan vastgehouden. De statige voor- en zijgevels worden opgetrokken uit dezelfde rode baksteen als de school en zijn voorzien van hellende daken met grijze pannen en witte houten kozijnen en draaiende delen in klassiek donkergroen. De goot- en nokhoogten zijn overal verlaagd. De accenten op de hoeken van de voorgevel zijn het meest verlaagd. Hier is de verlaging een halve meter.

Door het wegvallen van de grote zaal is aan de binnenzijde een plein ontstaan. De voorzieningen op de begane grond hebben hier ook een ontsluiting. In vergelijking met het vorige plan zijn de verschillende ingangen aan de Sint Gerardushof voor het kindcluster en de appartementen aan deze zijde komen te vervallen. Hierdoor verminderen de verkeersbewegingen in de Sint Gerardushof aanmerkelijk.

Vanaf de galerijen van de woningen op de 1e en 2e verdieping is zicht op dit binnenplein. Doordat het plein bijna geheel omsloten is, ontstaat een rustige plek, die mede door de geïntroduceerde onderdoorgang, goed bereikbaar is. Een plek in het centrum, maar net onttrokken aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Een kwalitatieve toevoeging aan het centrum van Bosschenhoofd.

3.2 Het ruimtelijk programma

Vanuit het bouwprogramma wordt het volgende programma voorgestaan:

- multifunctionele accommodatie
- 20 (huur)appartementen
- bijgebouwen (fietsenstalling / opslagruimtes)

3.3 Het functioneel programma

De bouw van de multifunctionele accommodatie (MFA) wordt op een flexibele manier opgezet waardoor ruimte wordt gecreëerd voor bijvoorbeeld een medisch centrum, buurthuis met eventueel een kleinschalige horecavoorziening zoals een café of restaurant (deels) gelinkt aan (de functies binnen) het MFA, kinderopvang, maatschappelijke en zorggerelateerde dienstverlening, kleinschalige detailhandel of soortgelijke functies.

Daarnaast worden op de MFA in totaal 20 appartementen gerealiseerd. Uit het woningmarktonderzoek (zie onder 2.3) blijkt dat er tot en met 2012 behoefte is aan ca. 71 nieuwe woningen in Bosschenhoofd, waarbij tevens een behoefte bestaat aan meergezinswoningen (appartementen) Onderhavig plan voor het MFA met bovenliggende appartementen voldoet aan deze vraag.

Daarnaast zijn de te realiseren appartementen bedoeld als herhuisvesting voor de huurders van de 22 gesloopt en nog te slopen seniorenwoningen aan de Sint Gerardushof. Deze woningen zullen namelijk in fase 4 van het centrumplan worden vervangen door nieuwbouw.

3.4 Openbare ruimte en parkeren

Openbare ruimte

Voor de auto-ontsluiting van het gebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegen. Het parkeren wordt daaraan direct gekoppeld zodat er zo min mogelijk nieuwe verharding wordt toegevoegd en het parkeren zich concentreert aan de randen. Hierdoor ontstaat ook zo min mogelijk overlast voor omwonenden. De openbare ruimte binnen het plangebied is bestemd voor langzaam verkeer.

Door het aanpassen van de plannen voor het MFA en het weglaten van de grote zaal ontstaat binnenplein/ hofje dat (semi)openbaar gebied is.

Parkeren

Om de totale parkeerbehoefte voor het centrumplan te kunnen bepalen is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de parkeernormen zoals deze door de gemeente Halderberge zijn opgesteld. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de Nota parkeerbeleid Halderberge uit augustus 2004 en de Parkeerstudie 'pilots' Halderberge uit mei 2006.

In het gebied met functiemenging mag rekening worden gehouden met de verschillende aanwezigheidspercentages, zoals deze in de volgende tabel zijn weergegeven. Voor een volledig overzicht wordt ook in deze verwezen naar de Nota parkeerbeleid Halderberge.

Functie	Aantal		Parkeernorm minimaal		Aanwezigheid %	Aantal benodigd
Woningen < 90m ² gbo	0	Stuks	1,8	Per woning	90	0
Woningen > 90m ² gbo	41	Stuks	2,0	Per woning	90	74
Sociale huurwoningen	29	Stuks	1,4	Per woning	90	37
Basisschool	8	Leslokalen	0,5	Per lokaal	0	0
Peuterspeelzaal/ bso	5	Arbeidsplaatsen	0,6	Per plaats	0	0
Gymzaal	560	M ²	2,5	Per 100m ²	100	14
Cultureel centrum	94	M ²	2,0	Per 100m ²	100	2
Artsen/ paramedisch	9	Behandelkamers	1,5	Per kamer	15	2
Commerciële dienstverlening	113	M ²	3,0	Per 100m ²	100	3
Horeca	241	M ²	6,0	Per 100m ²	100	14
Detailhandel	330	M ²	3,0	Per 100m ²	100	10
Totaal benodigd						156

Tabel: Parkeerplaatsen benodigd

Functie	Aantal	Normering				Aantal benodigd
Vakken	139		1,0			157
garages	10	stuks	0,4	Per garage		4
Totaal aanwezig						161

Tabel: Parkeerplaatsen aanwezig

De parkeerbehoefte voor het centrumplan Bosschenhoofd is afgestemd op een zeer sociaal programma. Het totale programma bestaat uit de realisatie van een multifunctionele accommodatie, starterswoningen en woningen in de bereikbare huur. De parkeerbehoefte is op basis van deze doelgroepen in balans.



Figuur 3 Gevelaanzichten MFA en appartementen

4 MILIEU

In het kader van het gebieds- en projectprofiel is een negental milieu-aspecten nader onderzocht, te weten:

1. Geluid
2. Bodem
3. Archeologie en Cultuurhistorie
4. Hinder
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Flora en fauna
9. Luchtkwaliteit

Op deze negen aspecten zal hierna nader worden ingegaan. Omdat met onderhavige ruimtelijke onderbouwing een actualisatie van de ruimtelijke onderbouwing uit 2009 is beoogd worden enkel de milieu-aspecten besproken die sinds 2009 een wijziging hebben ondergaan.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde van 48 dB en aangetoond kan worden, dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidsbelasting te verlagen, dient een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Door Agel Adviseurs is er daarom in maart 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd wat in september 2012 is geactualiseerd.

Wegverkeer

Door onderhavig projectafwijkingbesluit wordt het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing beoogd. Aangezien de Pastoor van Breugelstraat als 50 km/uurgebied is ingericht, is het volgens de Wet geluidhinder noodzakelijk dat er een akoestisch onderzoek uitgevoerd wordt naar de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen.

Uit dit onderzoek blijkt dat op een aantal plaatsen de voorkeursgrenswaarde overschreden zal worden, de maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Omdat in het rapport eveneens wordt aangegeven dat er daarnaast geen afdoende maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting op de gevel te verlagen, zal voor deze punten bij de gemeente Halderberge een ontheffing worden verleend.

Railverkeer

Aan de zuidzijde van de kern Bosschenhoofd loopt de spoorlijn Roosendaal – Breda. Deze spoorlijn, traject 640, heeft een zonebreedte van 500 meter aan weersijden van het spoor. De planlocatie ligt op circa 230 meter van het spoor zodat de planlocatie binnen de zone van de spoorlijn valt en er een toetsing aan de normstelling van de Wet geluidhinder plaats dient te vinden.

Voor railverkeer bedraagt de voorkeurswaarde van de geluidbelasting op de gevel voor nieuwe woningen 55dB. Uit de berekeningsresultaten van het Akoestisch onderzoek MFA Centrumplan Bosschenhoofd van Agel, blijkt dat de voorkeurswaarde van 55dB ter plaatse van de ontwikkelingslocatie niet wordt overschreden. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 52dB. Voor railverkeerslawaaï hoeft derhalve geen ontheffing te worden verleend.

4.2 Bodem

Door Agel Adviseurs is in maart 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie. Uit het onderzoek blijkt dat de aangetoonde gehalten in de grond en het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant en de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Halderberge staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is aan een deel van de locatie een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Er is derhalve door SOB Research in maart 2008 een verkennend archeologisch onderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem dermate verstoord is, dat het zeer onwaarschijnlijk is dat er archeologische resten op de locatie aangetroffen zullen worden. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Sinds dit laatste onderzoek zijn er geen veranderingen opgetreden.

Cultuurhistorie

De Pastoor van Breugelstraat is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangemerkt als een element met een redelijk hoge historische geografie. Hoewel er wel nieuwe bouwvolumes toegevoegd worden aan de bebouwingsstructuur langs de Pastoor van Breugelstraat, wordt de historische geografie van deze weg niet aangetast. Ten aanzien van de cultuurhistorie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.4 Hinder

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Omgeving plangebied

De aanwezige bedrijven in de nabijheid van de multifunctionele accommodatie zijn niet veranderd ten opzichte van 2009. De conclusie uit de vorige ruimtelijke onderbouwing blijven derhalve overeind.

Functies in het plangebied

Het geheel van de in zijn totaliteit geplande voorzieningen (zorg- en maatschappelijk functies, wonen en commerciële functies) binnen het plangebied van de multifunctionele accommodatie kan worden aangemerkt als gemengd gebied. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden vermeld die volgens de VNG-publicatie horen bij de te onderzoeken bedrijvigheid ten aanzien van gemengd gebied.

Omschrijving	Milieu cat.	Verkeer*	Richtafstand
Basisschool	2	1P	10 meter
Kinderopvang	2	2P	10 meter
Peuterspeelzaal	2	2P	10 meter
Buurthuis/ dorpshuis	2	2P	10 D**
Apotheek	1	1P	0 meter
Huisarts	1	2P	0 meter
Fysiotherapie	1	2P	0 meter
Horeca	1	2P	10 meter
Detailhandel	1	1P	0 meter

Tabel richtafstanden t.a.v. gemengd gebied

* toelichting: verkeersindex t.a.v. verkeersaantrekkende werking;

** voor activiteiten met grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen. De activiteiten dienen per geval bekeken te worden.

Met toepassing van deze nuancering komt de grootste richtafstand op 10 meter. De richtafstand van 10 meter voor de basisschool, kinderopvang en peuterspeelzaal vindt zijn oorzaak in het gebruik van de speelplaats en niet zozeer het geluidsniveau in het gebouw.

De gebouwen van deze drie functies kunnen dan ook naast of onder woningen gesitueerd worden. De woningen horen in beginsel op 10 meter van de speelplaats gesitueerd te worden. Er kunnen echter redenen zijn, zoals een verlevendiging van de woonomgeving van de zorgwoningen, om een speelplaats in de directe omgeving van woningen te projecteren. De horecavoorziening dient bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere gevoelige functies.

Vanuit het oogpunt van hinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen ten opzichte van de bestaande omgeving.

Verkeer

De VNG-publicatie geeft per bedrijvigheid ook een indicatie van de mate van verkeersaantrekkende werking.

1P staat voor potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;

2P staat voor potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.

In de onderhavige situatie is er een centrale parkeervoorziening. De verkeersbewegingen ten behoeve van de eerder genoemde voorzieningen/functies vinden niet direct bij die voorzieningen/functies plaats.

De multifunctionele accommodatie

De multifunctionele accommodatie en in het bijzonder het dorpshuis dient zodanig te worden ontworpen dat in de woningen de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 35 dB(A) tengevolge van de activiteiten in het dorpshuis c.q. de horecavoorziening niet wordt overschreden.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het onderhavige project heeft betrekking op de realisatie van een multifunctionele accommodatie in combinatie met appartementen. In deze nieuwe functies zullen geen gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, behandeld en/of vervoerd. In de directe nabijheid van de locatie is voorts geen infrastructuur gelegen (wegen, spoorwegen, waterwegen), waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot de spoorlijn Roosendaal – Breda, waarover wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is groter dan de onderzoekszone van 200 meter. Ook vinden geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving plaats waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, behandeld en/of vervoerd en zijn er geen buisleidingen in de directe nabijheid van de locatie gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van het project.

4.6 Waterhuishouding

Door Agel adviseurs is in maart 2008 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor infiltratie en er worden mogelijke adviezen gegeven voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat er mogelijkheden zijn voor infiltratie. De infiltratievoorziening kan uitsluitend met een ontheffing van de Provincie worden gerealiseerd. Deze ontheffing is verleend. Het aangepaste plan past binnen deze ontheffing.

4.7 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke de realisatie van het project kunnen belemmeren.

4.8 Flora en fauna

Vanwege de aanwezige groenstructuur is voor de locatie een quick-scan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is in maart 2008 uitgevoerd door BTL Advies.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen beschermde soorten zullen worden aangetast tengevolge van de voorgestane ontwikkelingen. Inmiddels is overigens de bestaande bebouwing op de planlocatie gesloopt en is het perceel bouwrijp gemaakt.

4.9 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen. In het plan zullen 20 woningen worden gerealiseerd alsmede een multifunctionele accommodatie. Aangezien de functies van de multifunctionele accommodatie reeds op de locatie aanwezig zijn en er tevens reeds woningen op de locatie gesitueerd zijn, zal de toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

5 MOTIVERING

Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken kan gesteld worden dat de voorgestane realisatie van de MFA met appartementen in de kern Bosschenhoofd zowel beleidsmatig, alsook vanuit ruimtelijk-, functioneel- en milieutechnisch oogpunt, verantwoord is.

Met de realisatie van een multifunctionele accommodatie met appartementen wordt voorzien in een (ruimte)behoefte voor de inwoners van Bosschenhoofd. Belangrijk voordeel van een concentratie van voorzieningen is het vergroten van het draagvlak van deze voorzieningen. Met het vergroten van het draagvlak wordt de mogelijkheid gecreëerd om de voorzieningen te behouden voor de kern, wat een positief effect zal hebben op de leefbaarheid in de kern.

Met het realiseren van appartementen wordt voorzien in de woningbehoefte, welke in Bosschenhoofd is gesignaleerd in zowel het Woningmarktonderzoek als in de Woonvisie. Uit het woningmarktonderzoek blijkt namelijk dat er tot en met 2012 behoefte is aan ca. 71 nieuwe woningen in Bosschenhoofd, waarbij tevens een behoefte bestaat aan meergezinswoningen (appartementen). Onderhavig plan voor het MFA met bovenliggende appartementen voldoet aan deze vraag. Daarnaast zijn de te realiseren appartementen bedoeld als herhuisvesting voor de huurders van de seniorenwoningen aan de Sint Gerardushof. Deze woningen zullen namelijk in fase 4 van het centrumplan worden vervangen door nieuwbouw.

Ook kan met de realisatie van de nieuwe bebouwing de ruimtelijke structuur van de Pastoor van Breugelstraat deels worden gecompleteerd en kan een “centrum” in de kern gecreëerd worden. Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt immers dat er op dit moment een “centrum” in de kern ontbreekt. Bovendien zal op de locatie voldoende ruimte behouden worden voor dorpsfeesten en andere buitenactiviteiten.

Gesteld mag worden dat de voorgestane ontwikkeling ook aansluit bij provinciale beleidslijnen. Het project betreft immers een herstructurering en verdichting van een locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, wat aansluit bij het beleid zoals geformuleerd in het kader van zowel de Structuurvisie als de Verordening Ruimte. Ook wordt met de concentratie van voorzieningen het draagvlak voor deze voorzieningen vergroot waardoor deze behouden kunnen blijven voor de kern. Behoud van voorzieningen in kleine kernen sluit eveneens aan bij het provinciaal beleid.

Tenslotte mag, mede op basis van uitgevoerde onderzoeken, worden geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van milieu (geluid, bodem, archeologie en cultuurhistorie, hinder, externe veiligheid, waterhuishouding, kabels en leidingen, flora en fauna en luchtkwaliteit) en financieel-economisch gezien, geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat de ontwikkeling aansluit op de plaatselijke situatie en in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van de gemeente Halderberge.

De samenwerking tussen de gemeente Halderberge en Bernardus Wonen is in 2007 in een realisatieovereenkomst vastgelegd. Hierin wordt vermeld dat het project financieel haalbaar is.

Er kan derhalve gesteld worden dat het plan ook financieel haalbaar is.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.