



Ruimtelijke onderbouwing “Centrumplan Bosschenhoofd”

Gemeente Halderberge

Opdrachtgever: Bernardus Wonen
 Postbus 97
 4730 AB Oudenbosch

Werknummer: S/08.004.00

Datum: 4 mei 2009

INHOUDSOPGAVE

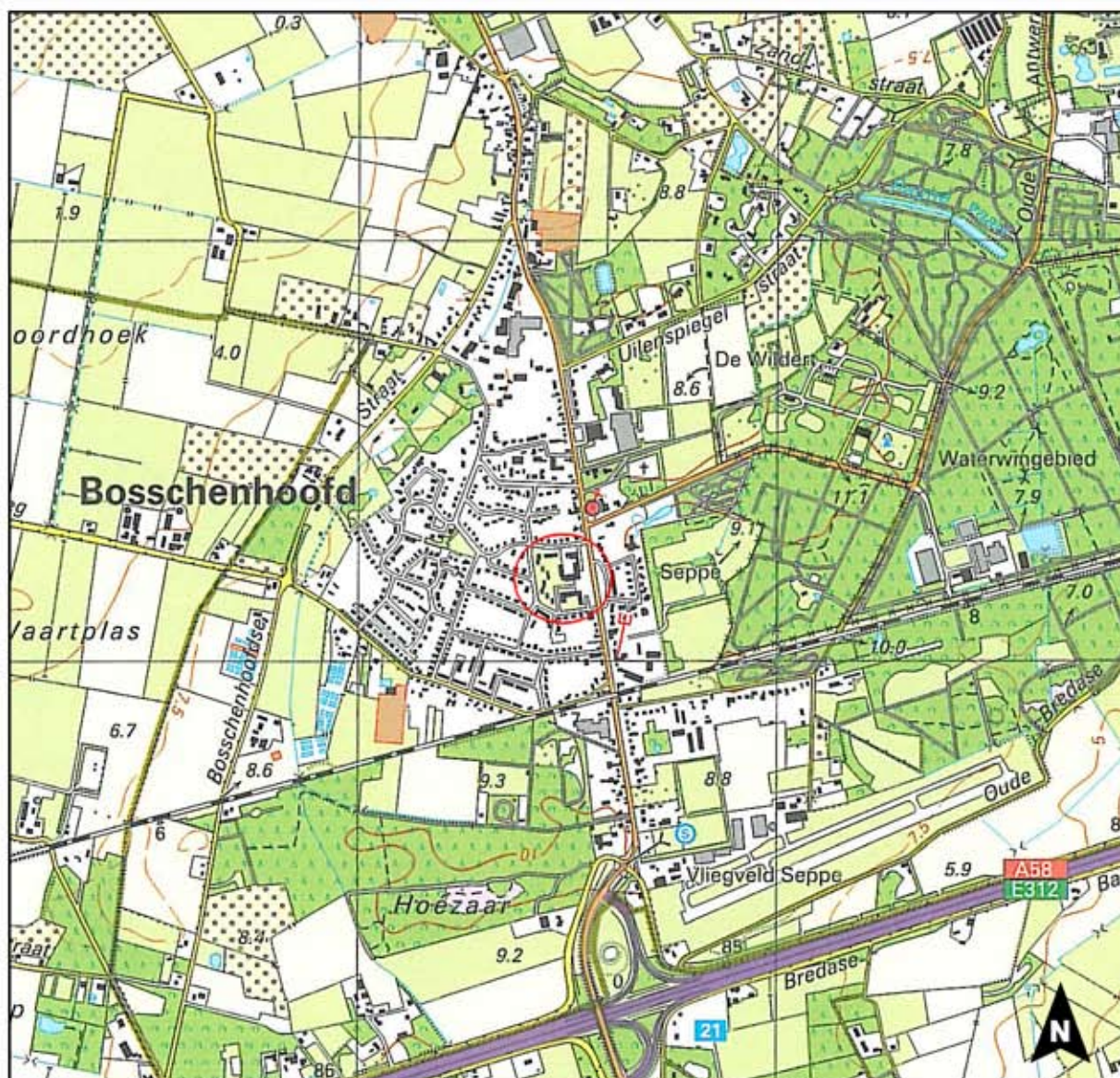
1.	INLEIDING	pag. 2
1.1	Aanleiding	pag. 2
1.2	De zelfstandige projectprocedure	pag. 3
1.3	Leeswijzer	pag. 4
2.	GEBIEDSPROFIEL	pag. 5
2.1	Huidige situatie	pag. 5
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis	pag. 5
2.1.2	Landschappelijke opbouw	pag. 5
2.1.3	Stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek	pag. 6
2.2	Beleidskaders	pag. 7
2.2.1	Provinciaal beleid	pag. 7
2.2.2	Gemeentelijk beleid	pag. 8
2.3	Gebiedsvisie	pag. 15
3.	PROJECTPROFIEL	pag. 19
3.1	Beschrijving van het project	pag. 19
3.1.1	Het ruimtelijk programma	pag. 19
3.1.2	Het functioneel programma	pag. 19
3.1.3	Het stedenbouwkundig plan	pag. 20
3.1.4	Openbare ruimte en parkeren	pag. 21
3.2	Economische aspecten	pag. 25
4.	MILIEU-ASPECTEN	pag. 26
4.1	Geluid	pag. 26
4.2	Bodem	pag. 27
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	pag. 27
4.4	Hinder	pag. 28
4.5	Externe veiligheid	pag. 31
4.6	Waterhuishouding	pag. 31
4.7	Kabels en leidingen	pag. 33
4.8	Flora en fauna	pag. 33
4.9	Luchtkwaliteit	pag. 34
5.	MOTIVERING	pag. 35

Bijlage

- Brief watertoets Brabantse Delta, 19 juni 2008

Afzonderlijke bijlagen

- Akoestisch onderzoek, Agel adviseurs, 23 juni 2008;
- Akoestisch onderzoek expeditieverkeer, Agel adviseurs, 23 juni 2008;
- Verkennend bodemonderzoek, Agel adviseurs, juni 2008;
- Verkennend archeologisch onderzoek, SOB Research, juni 2008;
- Watertoets, Agel adviseurs, 19 mei 2008;
- Flora- en faunaonderzoek, BTL Advies, 17 juni 2008.



Figuur 1 Ligging van het plangebied

Afbeelding Topografische Dienst Kadaster Emmen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Halderberge is volop in beweging. De gemeente is geselecteerd om deel te nemen aan de pilot “bouwen binnen strakke contouren”, als gevolg waarvan binnen de kernen van de gemeente tal van (woning)bouwplannen worden ontwikkeld. Een van die kernen is Bosschenhoofd. In Bosschenhoofd spelen op dit moment in het centrumgebied (fig.1) tal van ontwikkelingen en initiatieven. Zo heeft Bernardus Wonen in het verleden het plan opgevat om aan het St. Gerardushof een klein zorgcentrum met zorgwoningen te realiseren. Met de realisatie van zorgwoningen kan daarbij worden ingespeeld op de behoefte aan verzorgende en beschermende woonvormen, welke in het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg (W.W.Z.) is signaleerd. Als gevolg van de Woonvisie 2005+ dient in het centrum van Bosschenhoofd tevens extra ruimte voor nieuwe woningbouwontwikkelingen gevonden te worden, ondermeer om te voorzien in de behoefte aan 0-treden-woningen en starterswoningen. Uit het Integraal Huisvestingsplan is voorts gebleken dat de bestaande basisschool aan de Pastoor van Breugelstraat aanpassing behoeft, om gewenste onderwijskundige vernieuwingen door te kunnen voeren. Ook is de gemeente Halderberge in de afgelopen periode gaan nadenken over het beheer en de exploitatie van de bij haar in eigendom zijnde buurtvoorzieningen. Op dit moment wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om het eigendom en beheer 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 St. Gerardushof en de pastorie naast de R.K.-kerk hebben hun functie verloren. De Rabobanklocatie heeft een nieuwe invulling verkregen middels woningbouw. Bekend is tenslotte dat de bouwkundigekwaliteit en woonkwaliteit van de seniorenwoningen aan de St. 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. Voor dit gebied is dan ook een gebiedsvisie opgesteld. In de gebiedsvisie hebben al de ontwikkelingen en initiatieven een plaats gekregen. Hierdoor wordt het in de uitwerking mogelijk om de ontwikkelingen en initiatieven op elkaar af te stemmen zodat er meerwaarde kan ontstaan. Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie is gebruik gemaakt van een aantal beleidsdocumenten o.a. de Woonvisie, masterplan Welzijn-Wonen-Zorg en het Integraal Huisvestingsplan.

Het college heeft de gebiedsvisie (fig. 8) op 06-03-07 met instemming van de (op verzoek van de gemeenteraad speciaal voor de gebiedsvisie ingestelde) klankbordgroep vastgesteld. Deze klankbordgroep was breed gedragen en breed samengesteld.

De onderhavige locatie is een deellocatie van de gebiedsvisie en is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen echter niet mogelijk. De gemeente Halderberge heeft derhalve besloten om een artikel 19 lid 2 procedure Wet Ruimtelijke Ordening, ook wel bekend onder de naam “zelfstandige projectprocedure” te voeren.

Deze procedure is namelijk aanmerkelijk korter dan de vaststellings- en goedkeuringsprocedure van een bestemmingsplan. In deze rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing voor de voorgestane ontwikkelingen, welke hierbij wettelijk vereist is, beschreven. De basis voor de ruimtelijke onderbouwing vormt de vastgestelde gebiedsvisie.

1.2 De zelfstandige projectprocedure

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.

De huidige school, gymzaal en het dorps huis zijn binnen dit bestemmingsplan bestemd tot Maatschappelijke doeleinden. Binnen deze bestemming mogen verschillende maatschappelijke functies worden gerealiseerd. Er is één dienstwoning toegestaan. De goothoogte is op de plankaart aangegeven en bedraagt aan de zijde van de Pastoor van Breugelstraat en voor de gymzaal 6 meter en daarachter 3 meter.

De bestaande woningen vallen onder de bestemming Woondoeleinden met de nadere aanduiding: woningen in gesloten bebouwing. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter. De bestemming is strak rond de woning gelegd.

De bestaande groenstructuur ligt binnen de bestemming Groenvoorzieningen en de wegen en paden zijn bestemd tot Verblijfsdoeleinden. Ook deze bestemmingen geven de huidige situatie weer zonder ruimte voor uitbreiding. Het realiseren van bebouwing is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

Het vigerend bestemmingsplan biedt derhalve in ruimtelijke en functionele zin geen ruimte voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

Op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan de gemeenteraad, behoudens de mogelijkheid van delegatie aan Burgemeester en Wethouders, echter vrijstelling verlenen van het vigerend bestemmingsplan. Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het (bouw)plan voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan, maar in beginsel voldoet ieder (ruimtelijk) document waaruit een goede ruimtelijke onderbouwing blijkt.

Het verlenen van vrijstelling van bestemmingsplannen welke ouder zijn dan tien jaar is niet mogelijk zonder een voorbereidingsbesluit. Aangezien het bestemmingsplan ouder dan 10 jaar is, zal door de gemeenteraad halverwege 2008 een voorbereidingsbesluit genomen worden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden in het gebiedsprofiel de bestaande situatie en het vigerend beleid beschreven. Verder wordt in dit hoofdstuk de visie op de gewenste, toekomstige ontwikkeling van het gebied, waarin het project is gelegen, beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het project beschreven en worden de functionele en ruimtelijke aspecten van het project toegelicht. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. De milieu-aspecten, welke in het kader van het gebieds- en projectprofiel zijn onderzocht, worden beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte de motivering van het project beschreven.



Figuur 2 Bosschenhoofd rond 1900 (bron: Provincie Noord-Brabant)

2. GEBIEDSPROFIEL

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

In het gebied rond de kern Bosschenhoofd werd in de 13^e en 14^e eeuw turf gewonnen. De kern zelf is ontstaan op een hoge zandrug, tussen twee Turfvaarten die het wingebied met de kern Oudenbosch verbonden.

Rond 1850 bestond het dorp uit een bescheiden lintbebouwing aan de huidige Pastoor van Breugelstraat. Tijdens de grote ontginningen aan het eind van de 19e eeuw ontwikkelde het dorp zich voorspoedig. Bij de halte aan de spoorlijn Breda-Roosendaal werden tussen 1860 en 1900 verschillende niet-agrarische gebouwen opgetrokken (fig. 2). Er ontstond eveneens een concentratie van woonhuizen, daar waar de doorgaande weg parallel loopt aan de voormalige turfvaart. De lintbebouwing verdichtte zich en in 1882 kreeg de nederzetting Bosschenhoofd de beschikking over een eigen school en in 1886 over een eigen kerkgebouw. Beide gebouwen werden aan de rand van de nederzetting geplaatst, de school aan de zuidzijde en de kerk aan de noordzijde.

Tussen de kleine concentratie gebouwen bij het station en de ca. 400 meter ten noorden daarvan gelegen nederzetting werd in 1912 door de paters Redemptoristen het retraitshuis St. Gerardus geopend (heden Parc Seppe). Na de Tweede Wereldoorlog heeft de nederzetting zich aanvankelijk bescheiden ontwikkeld. Pas na de komst van de grootschalige recreatieve voorzieningen in de omgeving, is de kern Bosschenhoofd uitgebreid. Eerst werd de lineaire structuur van het dorp nog versterkt, maar rond 1960 werd ook begonnen met de aanleg van de nieuwe woonwijken ten westen van de Pastoor van Breugelstraat. Deze wijken omvatten nu nagenoeg de ruimte tussen de Pastoor van Breugelstraat, de Bosschenhoofdsestraat en de spoorlijn.

2.1.2 Landschappelijke opbouw

De ondergrond van Bosschenhoofd bestaat uit Pleistoceen zand. De hoge zandgronden waren tot laat in de 19e eeuw een heidegebied met stuifgronden. Aan het eind van de 19e eeuw vonden op grote schaal ontginningen plaats. Naast de ontginning tot bouw- en weiland, werden grote delen van de heide aan het eind van de 19e eeuw met naaldbout bebost. Een belangrijk deel van deze aangeplante bossen werd na 1924 in gebruik genomen als waterwingebied. Na 1910, toen kunstmest beter verkrijgbaar was en de vraag naar mijnhout verminderde, ontboste men weer een deel van de voormalige heide.

De ontstaansgeschiedenis van het landschap is in de huidige opbouw van het landschap nog duidelijk te herkennen in de besloten, hoger gelegen bosgebieden, die direct grenzen aan de oost- en zuidzijde van de kern ter plaatse van de oude dekzandontginningen en in de jonge zandontginningen aan de westzijde van de



Figuur 3 Huidige situatie

kern, die nog steeds een open karakter hebben. Opvallend is dat het bosgebied op een aantal punten, met name in het gebied aan de noordzijde van de kerk, ook nu nog raakt aan het historische lint. Door de hoge ligging van de zandgronden vormt het gebied bij Bosschenhoofd in hydrologisch opzicht een infiltratiegebied.

2.1.3 Stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek

Bosschenhoofd heeft zich in eerste instantie ontwikkeld aan weerszijden van de huidige Pastoor van Breugelstraat (fig. 3). De bebouwing langs deze straat is nog steeds in belangrijke mate te karakteriseren als historische lintbebouwing in de vorm van voornamelijk vrijstaande bebouwing. Slechts op enkele plaatsen is aanengesloten gebouwd.

Door de relatief late groei van Bosschenhoofd is een grote variatie aan woningen aan het lint ontstaan, waarbij een groot deel als naoorlogse woningbouw aangemerkt dient te worden. De kerk, de pastorie, het voormalige retraits huis (Parc Seppe) en het voormalige stationsgebouw vormen markante, cultuurhistorische elementen aan dit lint. Ook het hotel en conferentieoord gelegen aan de oostzijde van de Pastoor van Breugelstraat, de basisschool en het buurthuis aan de westzijde van de Pastoor van Breugelstraat en het kleinschalig bedrijventerrein, ingeklemd tussen de Pastoor van Breugelstraat en de Bosschenhoofdsestraat, vormen qua maat en schaal afwijkende elementen aan dit lint.

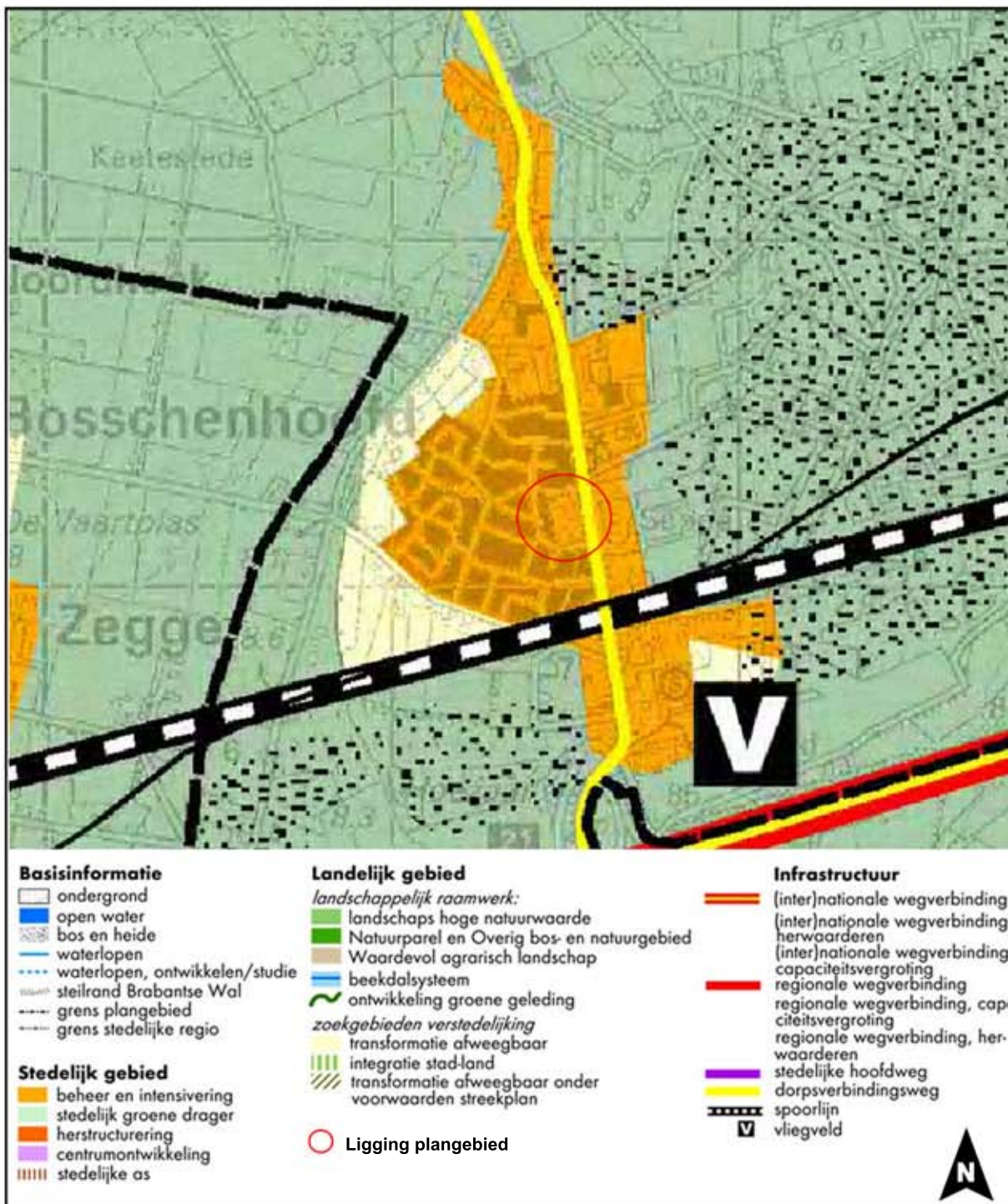
Ook aan de Bosschenhoofdsestraat en aan de Margrietstraat, welke beide ook als oude linten kunnen worden aangemerkt, bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen en boerderijen. Na 1960 is het gebied tussen de Pastoor van Breugelstraat, de Bosschenhoofdsestraat en de Margrietstraat geleidelijk aan met woonbebouwing ingevuld. De eerste planmatig opgezette woonwijk vormde daarbij de woonwijk ten noorden van de Marijkestraat. Deze wijk wordt gekarakteriseerd door een rechtlijnig stratenpatroon, evenwijdig aan, respectievelijk haaks op de Marijkestraat.

De bebouwing in deze wijk bestaat hoofdzakelijk uit rijenwoningen met aan de randen en verspreid over de wijk ook vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Rond 1970 is een tweede woonwijk planmatig opgezet in het gebied ten noorden van de Wilhelminastraat. Deze woonwijk kenmerkt zich door een meer bochtig stratenpatroon en een meer losse bebouwingsstructuur door de aanwezige mix van vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

De volgende planmatig opgezette woonwijk is gelegen aan de zuid-westzijde van de kern. Het stratenpatroon in deze wijk is grillig en de bebouwing in deze wijk wordt gekenmerkt door een sterke menging van rijenwoningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen in een vrij krappe verkavelingsopzet.

De meeste recente planmatig opgezette woonbuurt vormt Parc Seppe, de woonbuurt van vrijstaande villa's achter het voormalige retraits huis St. Gerardus (fig. 3), wat voor woningen is herontwikkeld, aan de oostzijde van de Pastoor van Breugelstraat.



Figuur 4 Fragment uitwerkingsplan

(bron: Provincie Noord-Brabant)

2.2 Beleidskaders

2.2.1 Provinciaal beleid

Streekplan

In februari 2002 is het nieuwe Streekplan Noord-Brabant, "Brabant in Balans", vastgesteld. In dit Streekplan wordt het provinciale beleid ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de Provincie Noord-Brabant tot 2020 weergegeven.

Het hoofddoel van het nieuwe Streekplan is een zorgvuldiger ruimtegebruik, gebaseerd op meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

De kern Bosschenhoofd is gelegen in de landelijke regio Halderberge en Steenberghe. In de landelijke regio's dient een verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking voorkomen te worden. Nieuwe bebouwing en stedelijke functies dienen derhalve door middel van verdichting zoveel mogelijk in de kernen gesitueerd te worden.

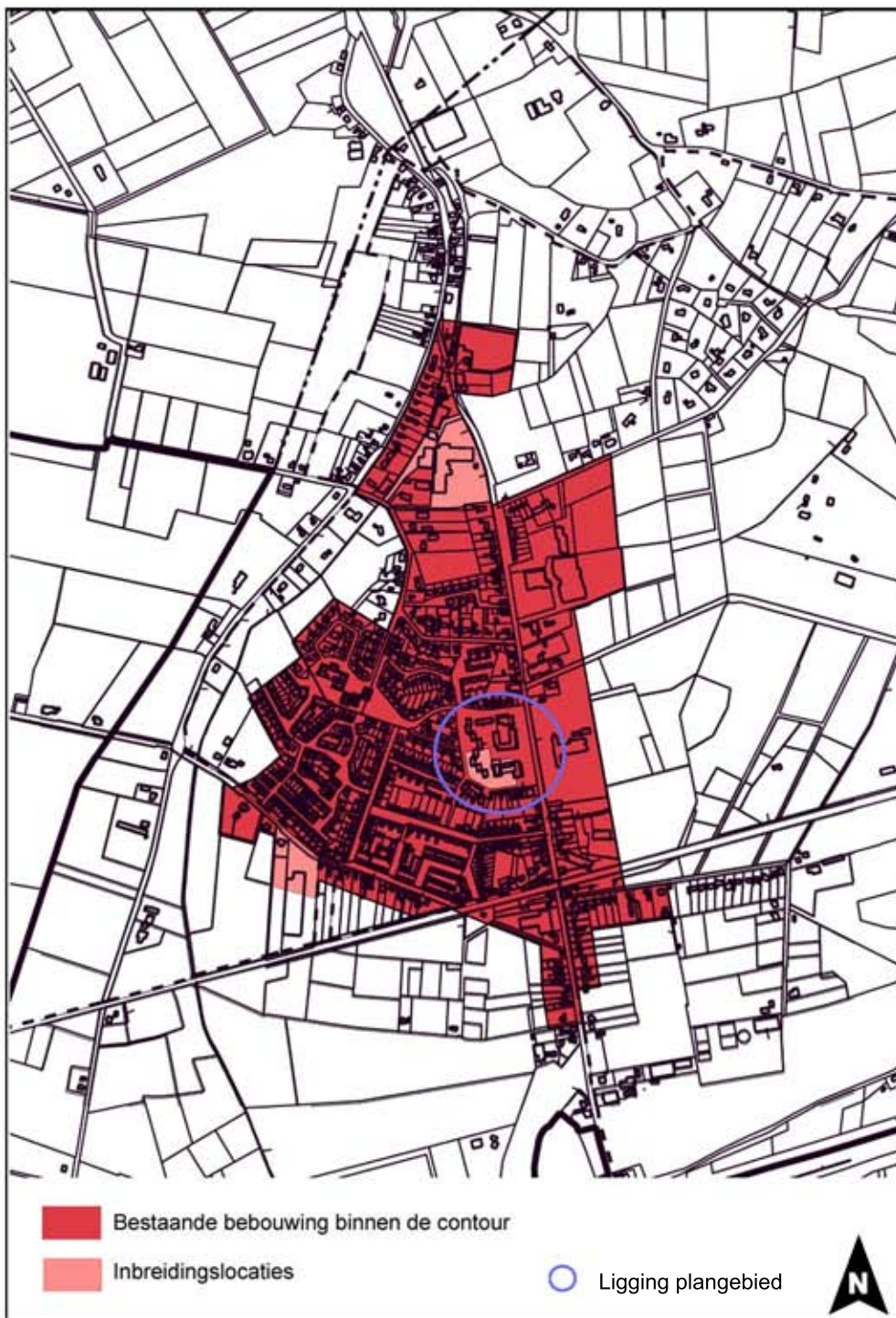
Water vormt een belangrijk thema in het Streekplan. Door bij de locatiekeuze van functies rekening te houden met de samenhang tussen grond- en oppervlaktewatersystemen kunnen ongewenste effecten elders worden voorkomen. Het plangebied is gelegen binnen een beschermingszone kwetsbare grondwaterwinning en maakt onderdeel uit van een grotere boringsvrije zone.

In de beschermingszone kwetsbare grondwaterwinning geldt als algemene beleidslijn dat bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk worden gehouden. Indien nodig dienen beschermende maatregelen te worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. Een en ander blijkt uit een watertoets waarbij de waterleidingmaatschappij is betrokken. In de boringsvrije zone gaat het erom dat fysieke aantastingen van de bodem worden vermeden. Dit met name, om de afdichtende kleilagen heel te houden. De 'provinciale milieuverordening' bevat derhalve enkele verbodsbepalingen, met een ontheffingsmogelijkheid.

Ontwerp-Interimstructuurvisie

Op 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro) in werking. Conform deze wet moet de Provincie in een structuurvisie inclusief uitvoeringsstrategie haar provinciale belangen vastleggen en aangeven hoe ze die gaat behartigen. Hiertoe heeft de Provincie Noord-Brabant een Interimstructuurvisie opgesteld. Hierin wordt aangegeven wat de provinciale visie op de ruimtelijke toekomst is, wat de provinciale belangen en doelen zijn en een doorvertaling daarvan in hoofdlijnen van beleid. Het ontwerpplan heeft tot 19 december 2007 ter inzage gelegen.

De hoofdlijnen van het beleid zijn overgenomen uit het bestaand ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in 'Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant 2002'. Inhoud-



Figuur 5 Bouwen binnen strakke contouren / Bosschenhoofd

lijke wijzigingen ten opzichte van dit Streekplan komen voort uit een actualisatie van feitelijke informatie, nieuwe wetgeving en besluitvorming van zowel Rijk als Provincie. Er is geen nieuw beleid verwerkt in de Interimstructuurvisie.

Uitwerkingsplan landelijke regio Steenbergen en Halderberge

In het Uitwerkingsplan “Landelijke Regio Steenbergen en Halderberge” (fig. 4) is de verstedelijkingsopgave, zoals die in het Streekplan is verwoord, voor de landelijke regio Steenbergen en Halderberge uitgewerkt.

Uitgangspunt van het Uitwerkingsplan is dat de stedelijke ruimtevraag met name binnen het bestaand stedelijk gebied dient te worden opgevangen. Daarbij dient te worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied. Het centrumgebied van Bosschenhoofd is in het Uitwerkingsplan als bestaand stedelijk gebied aangemerkt. Het beleid in het bestaand stedelijk gebied is gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en het intensiveren van het ruimtegebruik, waar dit vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is. In 2008 start het herzieningstraject van het uitwerkingsplan.

2.2.2 Gemeentelijk beleid

Bouwen binnen strakke contouren

Tegelijk met het Streekplan is door de Provincie het daarbij behorende Ontwikkelingsprogramma vastgesteld. In dit Ontwikkelingsprogramma is als nader af te wegen actie aangegeven: “het uitvoeren van experimenten, waarbij gemeenten geen vigerende uitbreidingsplannen hebben of bereid zijn bestaande uitbreidingsplannen in te trekken. Het woningbouwprogramma wordt daarmee uitsluitend binnen strakke contouren op inbreidings- en herstructureringslocaties gerealiseerd” (fig. 5).

De gemeente Halderberge is door de Provincie geselecteerd om deel te nemen aan dit Ontwikkelingsprogramma, de pilot “Bouwen binnen strakke contouren”. Bij de pilot “Bouwen binnen strakke contouren”, is een grens rond het bebouwd gebied getrokken. Binnen deze grens dienen gedurende de looptijd van de pilot, van mei 2003 tot mei 2008 (met verlenging van een jaar), alle stedelijke functies een plaats te vinden.

De contour rondom Bosschenhoofd is, met name aan de westzijde, strak getrokken teneinde de relatie met het buitengebied te versterken en tevens de zichtlijnen naar het open buitengebied te handhaven. Destijds is binnen de contour een aantal herstructureringslocaties, waarvan op dat moment bekend was dat deze mogelijk voor woningbouw herontwikkeld zouden kunnen worden, als mogelijke inbreidingslocatie aangemerkt. Een van deze locaties betreft het centraal in de kern gelegen kruisgebouw aan de St. Gerardushof. Een herontwikkeling, waarbij de functie van het kruisgebouw behouden zou moeten blijven, gecombineerd met woningbouw, zou daarbij wenselijk zijn.

Dit jaar vindt de provinciale evaluatie van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” plaats. Plannen waarvan het in mei 2008 zeker lijkt dat ze in mei 2009 de juridische procedures doorlopen hebben, zoals het onderhavige plan, zullen onderdeel (blijven) uitmaken van de pilot.



LEGENDA

	Kernen		Gericht op landschappelijk inpassen bedrijvigheid
	Gericht op openheid en agrarische functie		Gericht op landschappelijk inpassen glastuinbouw
	Gericht op beslotenheid en occupatie		Gericht op versterken natuurfunctie
	Gericht op recreatie en natuur		Gericht op versterken water- en natuurfunctie
	Gericht op recreatie, water en natuur		Zuidelijke ontsluiting Oudembosch
	Gericht op landschappelijk inpassen verstedelijking		Noordoost-tangent
			Ligging plangebied

Figuur 6 StructuurvisiePlus

StructuurvisiePlus

Op 27 september 2001 is door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge de StructuurvisiePlus vastgesteld (fig. 6). Met de StructuurvisiePlus wil de gemeente de richting aangeven voor een kwalitatieve, duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De StructuurvisiePlus is opgebouwd uit lagen. De onderste laag betreft het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de natuur- en cultuurhistorische waarden. De tussenlaag wordt gevormd door de belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen en de bovenste laag bestaat uit de occupatiepatronen van wonen, werken, landbouw en recreatie.

Als strategie voor water wordt in de StructuurvisiePlus aangegeven dat in het zuidelijk deel van de gemeente het infiltreren en bergen van water van belang is. Hiermee kan verdroging worden tegengegaan, wat van groot belang is voor de levensvatbaarheid van de bosgebieden.

De strategie voor verkeer en infrastructuur dient gericht te zijn op het bevorderen van de verkeersveiligheid middels categorisering van wegen en een Duurzaam Veilig Verkeerssysteem. Door het concentreren van woningen en voorzieningen kunnen verkeersstromen gebundeld worden.

Met betrekking tot de kernen wordt in de StructuurvisiePlus aangegeven dat behoud en versterking van de bestaande historische bebouwingstructuren uitgangspunt dient te zijn alsmede behoud van de waardevolle historische lijnen en landschapselementen. Om de druk op de omliggende gebieden te verkleinen dient in de kernen de nadruk te liggen op inbreiding en herontwikkeling. Om de onderscheiden identiteiten van de kernen te versterken wordt ten aanzien van de kern Bosschenhoofd aangegeven, dat deze kern meer relatie zou moeten onderhouden met het nabijgelegen bos. Integratie van Bosschenhoofd in een groter boscomplex zou ook meer kunnen gaan betekenen voor de toeristisch-recreatieve functies van deze kern.

Voor bedrijvigheid is de strategie in de StructuurvisiePlus gericht op het behoud van lokale werkgelegenheid. Dit, zonder dat dit ten koste mag gaan van het leefklimaat in de kernen. Nieuwvestiging alsmede ver- en uitplaatsing van bedrijven dienen op het bedrijventerrein Borchwerf plaats te vinden.

Ten aanzien van recreatie is de StructuurvisiePlus tenslotte gericht op het uitbouwen van dagrecreatieve voorzieningen. Voor verblijfsrecreatie kan alleen het bosgebied nabij Bosschenhoofd in beeld komen. Uitbreiding van dit bosgebied vergroot de recreatieve potentie van het gebied. De gemeente is voornemens een nieuwe structuurvisie op te stellen, welke naar verwachting in 2009 gereed zal zijn.

Woningmarktonderzoek

In samenwerking met Bernardus Wonen heeft de gemeente Halderberge in 2003 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit woningmarktonderzoek vormt de basis voor de Woonvisie, welke door de gemeente is vervaardigd.

In het woningmarktonderzoek, wat op basis van een consumentenenquête tot stand is gekomen, zijn de volgende (potentiële) tekortenesignaleerd:

- eengezinswoningen vanaf € 454,- in de huursector;
- appartementen in alle prijsklassen in de huursector;
- seniorenwoningen vanaf € 317,- in de huursector, zowel grondgebonden als appartementen;
- goedkope eengezinswoningen tot € 160.000,- in de koopsector, met name rijwoningen ten behoeve van starters;
- woningen in de prijsklasse €160.000,- tot € 205.000,- in de koopsector, met name twee-onder-een-kapwoningen;
- vrijstaande woningen in de koopsector vanaf € 350.000,-;
- appartementen, met name voor senioren, in de koopsector in alle prijsklassen tot € 350.000,-.

Met de voorgestane realisatie van (zorg)appartementen en grondgebonden eengezinswoningen wordt tegemoet gekomen aan de vraag binnen de gemeente en binnen de kern Bosschenhoofd in het bijzonder.

Om de actuele woningbehoefte en de vraag naar de soort en type woningen voor de gemeente Halderberge te bepalen wordt nader onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden medio 2008 verwacht.

Woonvisie 2005+

In samenwerking met Bernardus Wonen is door de gemeente Halderberge in 2005 een Woonvisie vervaardigd. Met deze Woonvisie wil de gemeente de volgende doelstellingen en ambities verwezenlijken:

- verbeteren van de leefbaarheid middels gedifferentieerd bouwen in de kleine kernen;
- voortzetting van de groei van Halderberge tot 2015, met oog voor de eigen positie;
- vergroten van de keuzemogelijkheden voor de burgers;
- voor alle markten een thuis, maar bijzondere aandacht voor de huisvesting van starters en jonge gezinnen;
- stimuleren van doorstroming, dus zeker ook bouwen voor ouderen;
- samenwerking met instellingen en burgers bij het uitvoeren van beleid.

Voor de gemeente als geheel wordt voor de pilotperiode 2004-2008 ingezet op de realisatie van ongeveer 750 woningen. In de periode na de pilot wil de gemeente zeker een vergelijkbaar aantal woningen bouwen. Aangezien in de meeste kernen de beschikbare plancapaciteit hiervoor niet toereikend is, zal gezocht moeten worden naar nieuwe bouwlocaties.

In de Woonvisie is per kern het woonprogramma in beeld gebracht. Daarnaast zijn de locaties "Margrietstraat" en "Centrumgebied" als nieuwbouwlocaties in beeld. Gezamenlijk bieden deze locaties ruimte voor het realiseren van 60 à 100 wonin-

gen. De eigen woningbehoefte voor de periode 2004-2008 bedraagt ca. 35 woningen. De gemeente heeft een groeiambitie en vindt het belangrijk dat er wat meer woningen gebouwd worden dan nodig is voor de eigen behoefte. Mede gezien door de regionale ontwikkelingen en de ligging ten opzichte van de grotere steden. Ook de leefbaarheid, instandhouding van het voorzieningenniveau en verenigingsleven vragen hierom. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe Woonvisie, deze zal in 2009 gereed zijn.

Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg

In samenwerking met Bernardus Wonen is door de gemeente Halderberge in 2005 het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg vervaardigd. Het Masterplan omvat een set van ambities, maatregelen en afspraken op het gebied van welzijn, wonen en zorg.

Gemeentebreed richt het Masterplan zich ondermeer op het realiseren van meer levensloopbestendige woningen bij nieuwbouwprojecten. De gemeente wil ook bevorderen dat bestaande koopwoningen geschikt worden (gemaakt) voor bewoning door de zorgdoelgroepen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Tot 2015 bestaat gemeentebreed een grote behoefte aan zorgwoningen. In de volgende tabel is dit in beeld gebracht. Door nieuwe ontwikkelingen binnen de kern van Bosschenhoofd is voor een deel al invulling aan deze vraag gegeven.

Gemeente Halderberge (aantallen afgerond)	Vraag 2015	Aanbod 2004	Potentiële plannen 2004-2009	Potentiële plannen 2010-2014	Restopgave 2010-2014
0-tredenwoningen	1.335	540	360	15	-420
Verzorgd wonen	520	90	120	-	-310
Beschermd wonen	80	70	195	-	+185
Intramuraal Wonen	190	225	-90	-	-55

Voor de kern Bosschenhoofd betekent dit het volgende.

Gemeente Halderberge (aantallen afgerond)	Vraag 2015	Aanbod 2004	Potentiële plannen 2004-2009	Potentiële plannen 2010-2014	Restopgave 2010-2014
0-tredenwoningen	85	50	30	-	-5
Verzorgd wonen 1)	40	0	10	-	-30
Beschermd wonen 1)	5	0	10	-	+5
Intramuraal Wonen	15	0	0	-	-15

1) Opgave is onderling uitwisselbaar

In Bosschenhoofd wordt in de behoefte aan 0-tredenwoningen redelijk goed voorzien. Voor 10 0-tredenwoningen wordt in de komende jaren nog een locatie gezocht. Op dit moment zijn de inwoners van Bosschenhoofd voor verzorgende en beschermende woonvormen aangewezen op de kern Oudenbosch. In de komende jaren zal de gemeente dan ook zoeken naar een locatie om 10 woningen te realiseren in een verzorgende woonvorm en 10 woningen in een beschermende woonvorm. De vraag naar intramuraal wonen zal ingevolge het Masterplan moeten worden opgevangen in andere kernen van de gemeente.

Verkeersveiligheidsplan

In 1999 is het “Verkeersveiligheidsplan” vastgesteld. Dit Verkeersveiligheidsplan vormt het kaderplan, waarin de uitwerking wordt gegeven van de aanpak van het verkeer op de korte en de lange termijn, zoals dat in de Structuurvisie van 1997 was benoemd. In dit Verkeersveiligheidsplan is de gewenste, toekomstige verkeersstructuur in beeld gebracht, uitgaande van het realiseren van een “duurzaam veilig verkeerssysteem”. Dit betekent ondermeer dat een hiërarchie respectievelijk categorisering dient te worden aangebracht in wegen met een erftoegangsfunctie, wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie en wegen met een stroomfunctie.

Voor de kern Bosschenhoofd is daarbij aangegeven dat de A58 als verkeersader een stroomfunctie vervult. Uitgangspunt is dat het gebied behorende tot de bebouwde kom zoveel mogelijk als verblijfsgebied dient te worden vormgegeven. De Pastoor van Breugelstraat en de Bosschenhoofdsestraat zullen echter naast een verblijfsfunctie ook een verkeersfunctie moeten blijven vervullen. Voor deze gebiedsontsluitingswegen geldt derhalve een snelheid van 50 km/uur. De overige gebieden binnen de bebouwde kom zullen als verblijfsgebied een functie gaan vervullen en derhalve als zodanig moeten worden ingericht.

Integraal Huisvestingsplan

In het Integraal Huisvestingsplan “Bouwen aan onderwijs”, wat in 2005 is vervaardigd, is de visie van de gemeente Halderberge op primair- en voortgezet onderwijs in de periode 2005-2010 weergegeven.

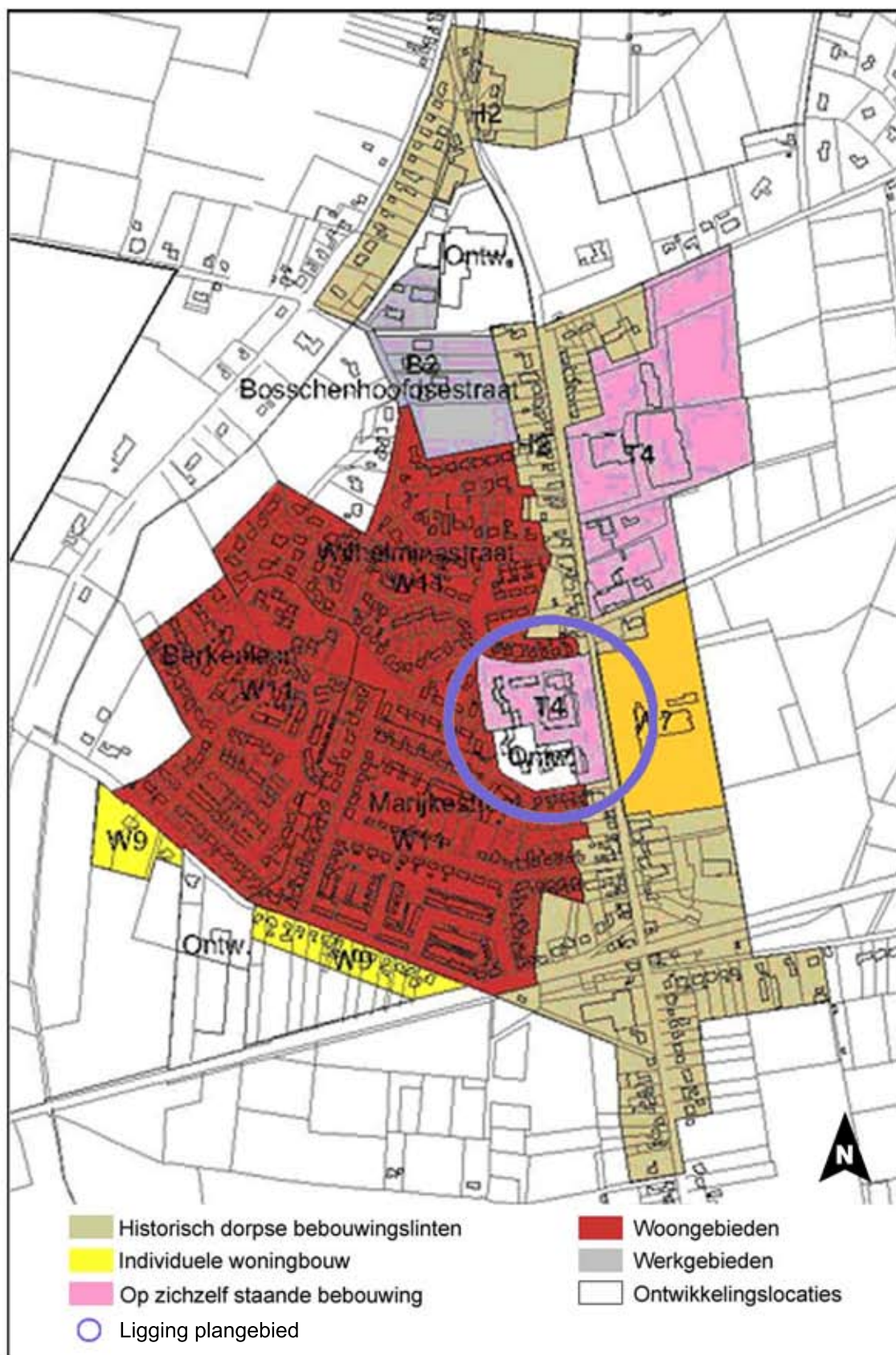
Aanleiding voor deze visie vormen ondermeer de ontwikkelingen in het basis- en voortgezet onderwijs, welke aanpassing van gebouwen aan onderwijskundige vernieuwingen noodzakelijk maken. Ook kampt een aantal scholen met ruimtetekort en is een aantal gebouwen zeer onderhoudsgevoelig, mede door de ouderdom. In het Integraal Huisvestingsplan worden voor alle scholen in de gemeente voorstellen gedaan voor optimalisatie van de onderwijshuisvesting.

In Bosschenhoofd is één school voor basisonderwijs gelegen, de Heilig Hartschool. Deze basisschool, een school met 8 groepslokalen, woekert met ruimte om in groepjes te kunnen werken buiten de lokalen. Daarbij zijn er geen aparte nevenruimten voor RT, logopedie of de schoolarts. Om de onderwijskundige vernieuwingen in deze basisschool te kunnen doorvoeren, zal een uitpandige aanpassing moeten plaatsvinden.

Detailhandelsstructuurvisie

In de “Detailhandelsstructuurvisie” van 2003 wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur.

In de huidige situatie is het aanbod van detailhandel in de kern Bosschenhoofd zeer beperkt. In deze kern is slechts een beperkt aantal winkels gevestigd en er is geen sprake van een samenhangend en compleet winkelcentrum. Het draagvlak wordt in deze kern te klein geacht om een compleet dagelijks aanbod te realiseren.



Figuur 7 Fragment Welstandsnota

Nota parkeerbeleid Halderberge

In de Nota parkeerbeleid Halderberge zijn de parkeernormen van de gemeente Halderberge voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgesteld. Dit, met als doel om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Halderberge te waarborgen. Er is een onderscheid gemaakt ten aanzien van te hanteren parkeernormen in de kern Oudenbosch en parkeernormen in de overige kernen. Tevens is een onderscheid gemaakt ten aanzien van parkeernormen voor verschillende functies.

Uitgangspunt van het beleid is dat bij nieuwe ontwikkelingen ten minste de minimum parkeernorm wordt gehaald. De parkeerplaatsen dienen in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Parkeerstudie 'pilots' Halderberge

In deze parkeerstudie van mei 2006 is het parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota parkeerbeleid Halderberge, nader gespecificeerd. Daarbij is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen geen extra parkeerdruk op de huidige parkeervoorzieningen mogen veroorzaken. Daarom is uitgangspunt dat in principe op eigen terrein voorzien wordt in de eigen parkeerbehoefte. Indien gebruik gemaakt wordt van bestaande openbare parkeerplaatsen, dienen deze elders in de omgeving gecompenseerd te worden. De parkeerbehoefte voor de onderhavige locatie is beschreven in hoofdstuk 3 van deze onderbouwing.

Welstandsnota

Op 24 juni 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld (fig. 7). In deze Welstandsnota wordt voor de verschillende te onderscheiden gebieden binnen de gemeente respectievelijk de kernen aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn op het realiseren, vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken.

De Welstandsnota betreft een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, waarmee de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg uiteen zet. In de Welstandsnota worden de volgende criteria geformuleerd:

- algemene criteria;
- gebiedscriteria;
- objectcriteria.

De algemene criteria en de objectcriteria zijn niet gebiedsgebonden en gelden derhalve voor alle gebieden en objecten in de gehele gemeente. De gebiedscriteria zijn wel gebiedsgebonden.

De gebiedscriteria vormen een stelsel van beleidsregels, waarin beschreven wordt met welke gebiedsgebonden aspecten bij de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden en wat de vrijheid is om daar van af te wijken. De gebiedscriteria bestaan dan ook uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau.

Het centrumgebied van Bosschenhoofd wordt in de Welstandsnota aangemerkt als “op zichzelf staande bebouwing”. Een deel van de locatie is aangewezen als “ontwikkelingslocatie”.

Voor de totale locatie is een beeldkwaliteitsplan “centrumplan Bosschenhoofd d.d. 10-04-2008” opgesteld. Dit plan is goedgekeurd door de Welstandscommissie en vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2008. Dit beeldkwaliteitsplan maakt samen met onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel uit van de RO-procedure.

De welstandscommissie heeft tijdens haar bijeenkomst van 13-06-08 ingestemd met de verschillende bouwplannen voor het centrumplan “Bosschenhoofd”.
(MFA, grondgebonden woningen, appartementen en supermarkt)

Het aantal woningen dat wordt genoemd in het beeldkwaliteitsplan is op een later tijdstip aangepast, het juiste aantal woningen is in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is in 2005 een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld, welke thans het gemeentelijk beleidskader vormt. Met deze kaart wordt inzicht verkregen in de verschillende archeologische waarden en verwachtingen in de gemeente.

In de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart wordt onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting. Uitgangspunt van het beleid is dat, indien bodemingrepen niet vermeden kunnen worden, deze bij voorkeur gesitueerd dienen te worden in zones met een lage of onbekende archeologische verwachting. Voor deze gebieden is feitelijk geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en er gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming. Ten aanzien van zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting geldt dat archeologisch (voor)-onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan de bouwvoor. Indien tijdens het vooronderzoek archeologische resten worden aangetroffen, dient door middel van een waarderend onderzoek bepaald te worden of de resten al dan niet behoudenswaardig zijn. Wanneer resten aangetroffen worden welke het behouden waard zijn, dient bepaald te worden op welke manier deze resten behouden dienen te worden.

De onderhavige locatie is deels in een gebied met een middelhoge en hoge verwachting gelegen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.



Figuur 8 Gebiedsvisie

2.3 Gebiedsvisie

Vanwege de vele ontwikkelingen in het centrum van Bosschenhoofd, is door de gemeente Halderberge in oktober 2006 een gebiedsvisie voor de onderhavige locatie opgesteld (fig. 8). In de gebiedsvisie zijn zowel functionele als ruimtelijke uitgangspunten genoemd.

Functioneel

Voorzieningen in kleine kernen staan onder druk. Door het beperkt aantal inwoners is het draagvlak voor voorzieningen beperkt. Door veranderingen in de bevolkingsamenstelling (vergrijzing) en door wijzigingen in de maatschappij (schaalvergroting en individualisering) zal deze druk in de toekomst mogelijk alleen maar groter worden. Gevolg hiervan kan zijn dat gebouwen, welke voor voorzieningen bestemd en bedoeld zijn, door steeds minder mensen gebruikt worden. De rentabiliteit van dergelijke gebouwen neemt hierdoor af. Ook in de kern Bosschenhoofd is deze trend waarneembaar.

Voor de leefbaarheid in kleine kernen als Bosschenhoofd is het behoud van een minimum pakket aan basisvoorzieningen een voorwaarde. Tot dit minimum pakket behoren in de visie van de gemeente ten minste een basisschool, medische voorzieningen, sociaal-maatschappelijke- c.q. buurtvoorzieningen en een pinautomaat. Bij voorkeur zouden ook een (kleine) supermarkt en horecavoorziening(en) onderdeel uit moeten maken van de basisvoorzieningen in een kleine kern.

Door clustering van voorzieningen in één multifunctionele accommodatie (MFA) kan een meer optimaal gebruik van gebouwen worden gewaarborgd en daarmee in stand worden gehouden. Door een toe- of afname van de bevolking en een daarmee veranderende behoefte aan activiteiten is een flexibel ruimtegebruik binnen het gebouw uitgangspunt. Hierdoor kan het gebouw ook naar de toekomst toe een rol blijven spelen. Dit betekent dat de ruimte op een flexibele manier dient te kunnen worden samengevoegd of gesplitst zodat op een wisselende ruimtevrage adequaat kan worden ingespeeld. Doordat alle activiteiten in een multifunctionele accommodatie plaatsvinden, kan naar de toekomst toe de exploitatie beter gewaarborgd blijven. Ook de beheer- en onderhoudskosten kunnen bij een multifunctionele accommodatie lager zijn. Niet in de laatste plaats kan ook voor inwoners en deelnemers een in financiële zin acceptabele situatie worden gewaarborgd, wanneer de kosten van het gebruik van voorzieningen over meerdere partijen kunnen worden verdeeld.

Het initiatief voor de realisatie van een zorgcentrum, waarin ruimte geboden wordt voor een clustering van medische diensten (huisarts, fysiotherapeut, apotheek, consultatiebureau e.d.) moet in dit licht gezien dan ook als positief worden aangemerkt. Door het combineren van een clustering van medische voorzieningen, welke al wordt voorgestaan, met een centrale voorziening voor de sociaal-maatschappelijke- en buurtactiviteiten, welke thans in het buurthuis "De Schakel" plaatsvinden en een toevoeging van een mediatheek, kan naar de toekomst toe een nog grotere flexibiliteit in het multifunctioneel gebruik van ruimten worden gerealiseerd. Wanneer voorts een functionele relatie gezocht zou kunnen worden met de basisschool en de buitenschoolse opvang zou dit nog verder geoptimali-

seerd kunnen worden. Ook de basisschool zou dan immers gebruik kunnen maken van de multifunctionele ruimten voor haar activiteiten danwel zou er mede gebruik gemaakt kunnen worden van de algemene ruimten, welke in een basisschool aanwezig zijn.

Voor de basisschool Heilig Hart in Bosschenhoofd is in het kader van het Integraal Huisvestingsplan vastgesteld, dat het huidige gebouw op dit moment niet voldoet aan de eisen, welke in het kader van onderwijsvernieuwing aan een schoolgebouw worden gesteld. Op korte termijn is een uitpandige aanpassing van deze school noodzakelijk. In de visie van de Stichting 'Het Barlake' kunnen met deze aanpassing de gewenste onderwijsvernieuwingen echter niet optimaal worden doorgevoerd. Het huidige schoolgebouw is en blijft immers ontworpen voor klassikaal onderwijs, terwijl het hedendaagse onderwijs naar andere, meer op de individuele leerling toegespitste methoden, is gericht. Een modern schoolgebouw vraagt dan ook om flexibel in te delen groepsruimten, aparte instructieruimten, ruimten voor zelfstandig werken en sociale activiteiten, buitenschoolse opvang, ruimten voor spel en beweging, ruimten voor het begeleiden van leerlingen en mogelijkheden voor contacten met andere maatschappelijke instellingen. Het huidige schoolgebouw met sportvoorziening kan met de voorgestane aanpassing hieraan niet voldoen. Vervangende nieuwbouw is daarom gewenst.

Nu al deze ontwikkelingen in de kern Bosschenhoofd op hetzelfde tijdstip samenkomen, ontstaat een unieke en éénmalige kans om in het midden van de kern Bosschenhoofd één multifunctionele accommodatie te realiseren, waarin ruimte geboden wordt voor zowel de medische cluster, een centrale buurtvoorziening, een nieuwe basisschool met buitenschoolse opvang, een gymzaal en een peuterspeelzaal. Met één centrale voorziening, waarin mogelijkheden worden geboden voor het multifunctioneel gebruik van ruimten, kan maximaal worden ingespeeld op de wens om ook naar de toekomst toe een noodzakelijk pakket aan voorzieningen in de kern Bosschenhoofd te kunnen behouden en daarmee de leefbaarheid in deze kern te kunnen waarborgen. Het is wenselijk dat in het plan ook ruimte wordt gereserveerd voor andere voorzieningen, zoals de supermarkt en een pinautomaat. Hierdoor krijgen deze voorzieningen een plaats in de directe nabijheid van de multifunctionele accommodatie, waardoor een verdere clustering van voorzieningen plaatsvindt.

Door het samenvoegen van de verschillende voorzieningen komt in het centrum van Bosschenhoofd ruimte vrij, welke benut kan worden voor de realisatie van nieuwe woningen. Door deze ruimte te benutten voor de doelgroepen, zoals deze in het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg, het Woningmarktonderzoek en de Woonvisie 2005+ worden aangegeven, kan een bijdrage worden geleverd aan de kwalitatieve woonwensen van de inwoners van Bosschenhoofd. Bijzondere aandacht wordt daarbij gevraagd voor de realisatie van 0-tredenhuurwoningen, verzorgende en beschermende woonvormen, starterswoningen en woningen voor gezinnen.

Ruimtelijk

De kern Bosschenhoofd is ontstaan aan het lint Pastoor van Breugelstraat. Van oudsher wordt dit lint gekarakteriseerd door de aanwezigheid van een mengeling van verschillende functies. Van een echt centrumgebied, waar een concentratie van voorzieningen plaatsvindt, is aan dit lint echter nooit echt sprake geweest. De situatie dat deze kern eigenlijk aan twee knooppunten is ontstaan, bij het station en het retraitshuis St. Gerardus (Parc Seppe), is hier in belangrijke mate debet aan.

In de huidige situatie vormt het deel van het lint Pastoor van Breugelstraat ter plaatse van het voormalige retraitshuis in ruimtelijk opzicht min of meer het centrum van Bosschenhoofd. De bebouwing is aan dit lint naar achter gepositioneerd, waarbij zowel aan de west- als oostzijde van het lint een pleinvormige ruimte is ontstaan. Ook in functioneel opzicht kan dit gebied met de aanwezigheid van het buurthuis, de basisschool en de kerk, op dit moment als centrum van de kern worden aangemerkt.

Voor een nieuwe multifunctionele accommodatie vormt dit centrale deel van het lint Pastoor van Breugelstraat de meest geëigende locatie. Uitgangspunt van de gebiedsvisie is dan ook dat deze centrale voorziening aan de zuidzijde van de St. Gerardushof aan de Pastoor van Breugelstraat wordt gesitueerd. De medische- en buurtvoorzieningen, de voorzieningen met het meest publieke karakter, worden daarbij aan de Pastoor van Breugelstraat gepositioneerd met daaraan gekoppeld de basisschool met peuterspeelzaal en gymzaal.

Door een verplaatsing van de basisschool naar de zuid-oostzijde van de St. Gerardushof kan een gefaseerde ontwikkeling, waarbij de bestaande school kan blijven functioneren tot de nieuwe school gereed is, worden gewaarborgd. Op de verdiepingen boven de medische- en buurtvoorzieningen kunnen de voorgestane zorgwoningen een plaats krijgen.

Door verplaatsing van de basisschool met gymzaal komt in het centrale deel van de kern Bosschenhoofd ruimte vrij, welke voor woondoeleinden benut kan worden. Het realiseren van woningen in een geconcentreerde bouwvorm (appartementen en aaneengesloten woningen) wordt in dit centrale deel van de kern Bosschenhoofd daarbij uit ruimtelijk oogpunt het meest passend geacht. Met deze woningtypen kan ook worden ingespeeld op de kwalitatieve behoefte aan 0-tredenwoningen alsook woningen voor de doelgroepen senioren en starters en gezinnen.

Op de begane grond is aan de zijde van de Pastoor van Breugelstraat ruimte gereserveerd voor de te verplaatsen bestaande supermarkt, een buurtwinkel en eventueel aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Voor uitbreiding van de detailhandelsvoorzieningen in deze plint, is nader onderzoek noodzakelijk waaruit blijkt dat er ook daadwerkelijk behoefte c.q. economisch draagvlak is.

Uitgangspunt van de gebiedsvisie is dat de nieuwe bebouwing aan de Pastoor van Breugelstraat ten opzichte van het lint naar achter wordt gepositioneerd. Een en ander in overeenstemming met de bestaande situatie. Hiermee kan de pleinvormige ruimte, welke het “centrumgebied” markeert alsook de bomen, welke de Pastoor van Breugelstraat begeleiden, behouden blijven. Door behoud van de pleinvormige ruimte blijft in het “centrumgebied” van Bosschenhoofd ook voldoende

ruimte gewaarborgd voor bijzondere activiteiten, zoals de “Zomerfeesten”e.d..

De bebouwing aan de zijde van de Pastoor van Breugelstraat bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap. Accenten kunnen in drie bouwlagen met kap uitgevoerd worden. Op deze manier wordt er aansluiting gezocht bij het retraitshuis met een goothoogte van ca. 9 meter. In westelijke richting dient de bebouwingshoogte af te nemen om een geleidelijke overgang naar de bestaande woonbebouwing aan de St. Gerardushof te kunnen waarborgen. Voor de basisschool en de clusters van aaneengesloten woningen aan de westzijde van het plangebied geldt daarom een maximale bebouwingshoogte van twee lagen met een kap.

Voor de ontwikkelingslocatie St. Gerardushof geldt voorts dat, wil het “centrum” van Bosschenhoofd als ruimtelijke eenheid herkenbaar zijn, een zekere mate van samenhang in het beeld van de bebouwing gewenst is. Belangrijk bij de situering van de bebouwing is dat de bebouwing een continue wand vormt langs de Pastoor van Breugelstraat en de St. Gerardushof. De bebouwing begeleidt nadrukkelijk de loop van deze straten en dient daarbij zowel een front, een gezicht, te vormen naar de Pastoor van Breugelstraat als naar de St. Gerardushof. Bij de positionering van de bebouwing is het realiseren van zogenaamde “gesloten bouwblokken”, waarbij de bebouwing met de voorzijde op de openbare ruimte is georiënteerd en waarbij achterkanten de private binnenruimte begrenzen, uitgangspunt. Hierdoor wordt het plan als ruimtelijke eenheid benadrukt en herkenbaar.

Bestaande groenstructuren aan de St. Gerardushof en op het binnenterrein dienen binnen het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk geïntegreerd te worden. Een parkachtige opzet van het binnenterrein, waarbij de verharding wordt geminimaliseerd door in dit gebied uitsluitend langzaamverkeerroutes te realiseren ten gunste van het behoud van groenelementen, is eveneens uitgangspunt. Door het vervolmaken van de structuur van bomen rondom deze locatie, kan het groene karakter van het centrum van Bosschenhoofd geïntensiveerd worden.

Uitgangspunt voor de ontsluiting van het gebied is dat de nieuwe bebouwing in het centrumgebied van Bosschenhoofd ontsloten wordt vanaf de bestaande omliggende wegenstructuur. Het binnengebied is alleen voor langzaam verkeer toegankelijk. Een (gedeeltelijke) herinrichting van de bestaande straten kan daarbij nodig zijn. Dit, om voldoende ruimte te bieden voor de rijbaan, het parkeren, de trottoirs en het groen. Voor elk type verkeersdeelnemer dient binnen de openbare ruimte immers een eigen, herkenbare “ruimte” gecreëerd te worden. Ook om de verkeersveiligheid van de verschillende verkeersdeelnemers te kunnen waarborgen, met name ter plaatse van de basisschool, worden de mogelijkheden onderzocht voor een (gedeeltelijke) herinrichting van de bestaande straten. Daarnaast dient de riolering van de Pastoor van Breugelstraat te worden vervangen. Hierbij kan, indien nodig, ook een herinrichting van de openbare ruimte aan de orde komen.



Figuur 9 Stedenbouwkundig plan

3. HET PROJECTPROFIEL

3.1 Beschrijving van het project

3.1.1 Het ruimtelijk programma

De volgende uitgangspunten zijn vanuit de gebiedsvisie vertaald in het plan:

- een concentratie van functies;
- het realiseren van ruimtelijke samenhang;
- een bebouwingsfront aan de Pastoor van Breugelstraat;
- het toepassen van een 'gesloten bouwblok'-principe;
- de multifunctionele accommodatie dient alzijdig te worden ontworpen;
- geleidelijke overgang naar de bestaande woonbebouwing;
- ontsluiting via bestaande wegen;
- het realiseren van een groen en rustig binnenhof;
- behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen (bij verwijdering van bestaande bomen geldt dat elders, in of binnen de kern, het aantal nieuwe bomen, vermeerderd met 10%, dient te worden gecompenseerd.)

Door een nieuwe visie van de zorginstanties is er ten aanzien van het masterplan Welzijn-Wonen-Zorg een wijziging in het bouwprogramma ontstaan. De 10 woningen voor verzorgd wonen en de 10 woningen voor beschermd wonen zijn komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zijn in het plan 20 appartementen (sociale huur) opgenomen waar naar wens zorg kan worden ingekocht.

Vanuit het bouwprogramma wordt nu het volgende programma voorgestaan:

- 31 appartementen (naar verwachting een deel sociale huur)
- 20 appartementen (naar verwachting sociale huur)
- 28 grondgebonden starterswoningen
- Bijgebouwen (fietsenstalling / opslagruimtes)
- Supermarkt
- Buurtwinkel
- Pinautomaat
- MFA

3.1.2 Het functioneel programma

Doordat in Bosschenhoofd een aantal nieuwe woningbouwprojecten wordt gerealiseerd zal naar verwachting de bevolking en dus het aantal leerlingen toenemen. Bij de uitwerking van het functionele programma is daarom gekozen om binnen de multifunctionele accommodatie een school met 9 klassen op te nemen.



Oostgevel / voorgevel Pastoor van Breugelstraat



Noordgevel

Noord-Oostgevel



Zuid-Westgevel

Westgevel



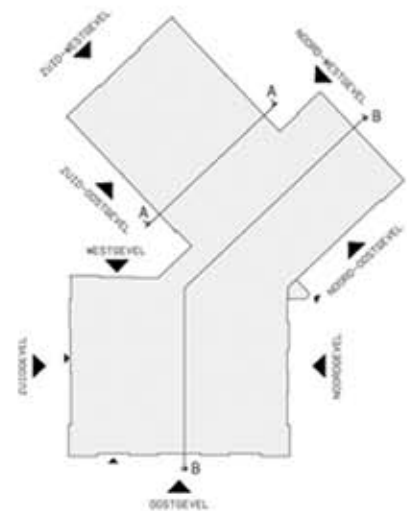
Zuidgevel



Zuid-Oostgevel



Noord-Westgevel



Figuur 10 Multifunctionele accommodatie met appartementen

Het volgende programma voor de multifunctionele accommodatie (MFA) wordt nu voorgestaan:

- School met 9 klaslokalen
- Gymzaal
- Mediatheek
- Ruimte voor kinderopvang
- Peuterspeelzaal
- Consultatiebureau
- Medisch centrum met een aantal behandelkamers met o.a. een huisarts, fysiotherapeut en een apotheek.
- Dorpshuis
- Horecavoorzieningen
- Maatschappelijke en zorg gerelateerde dienstverlening

3.1.3 Het stedenbouwkundig plan

De centrumontwikkeling Bosschenhoofd wordt gezien als een samenhangend plan. Binnen het stedenbouwkundig plan worden voorzieningen en woningen ondergebracht (fig. 9). Hierbij worden verschillende functies bij elkaar geconcentreerd en door elkaar gecombineerd zodat een herkenbaar centrum van het dorp ontstaat waarbij de nabijheid en het wisselend gebruik van functies mogelijk is. Er wordt een gedifferentieerd woonmilieu voorgestaan. Dit wil zeggen dat er voor de verschillende doelgroepen zoals starters, gezinnen en senioren gebouwd zal worden. Getracht wordt om op deze wijze de levendigheid en de leefbaarheid van het dorp en in het bijzonder de kern te versterken

Het bouwblok met daarin de multifunctionele accommodatie (fig. 10) en het bouwblok met de supermarkt en buurtwinkel (fig. 11), beide gecombineerd met appartementen, vormen een bebouwingsfront aan de Pastoor van Breugelstraat. Om de herkenbaarheid van het centrum te benadrukken en de bestaande bomen te behouden is de bebouwing ten opzichte van de Pastoor van Breugelstraat naar achter geplaatst. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een plein. Deze ruimte dient zo ingericht te worden dat deze op verschillende manieren gebruikt kan worden, zoals voor de “Zomerfeesten” en andere activiteiten.

De nieuwe bebouwing van zowel de MFA als het appartementengebouw met supermarkt, aan de zijde van de Pastoor van Breugelstraat bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap en hebben een bouwhoogte van ca. 12 meter en een goothoogte van ca. 8 meter. Accenten in drie bouwlagen met kap hebben een bouwhoogte van 16 meter en een goothoogte van 10 meter (fig. 11). Op deze manier wordt er aansluiting gezocht bij het retraits huis met een goothoogte van ca. 9 meter. Dit geldt ook voor nieuwe bebouwing op de tegenoverliggende hoeken van de Pastoor van Breugelstraat met de St. Gerardushof zoals de voormalige Rabobanklocatie.

In westelijke richting dient de bebouwingshoogte af te nemen om een geleidelijke overgang naar de bestaande woonbebouwing aan de St. Gerardushof te kunnen waarborgen. De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit grondgebon-



Figuur 11 Appartementen met winkels en grondgebonden woningen

den woningen met een of twee bouwlagen met een goothoogte van ca. 4 tot 6 meter en is afgedekt met een kap.

De geleidelijke overgang wordt vormgegeven door grondgebonden woningen en de school met een maximale bebouwingshoogte van twee lagen met een kap.

Voor de multifunctionele accommodatie geldt dat er een alzijdig gebouw is ontworpen. Hierdoor wordt het mogelijk om het gebouw vanuit de verschillende richtingen te benaderen. De entrees bevinden zich aan alle zijden van het gebouw. De hoofdentree is echter geprojecteerd aan de autoluwe binnenzijde en vormt het scharnierpunt van het gebouw. Door deze bewuste keuze wordt er afstand en ruimte gecreëerd tussen de hoofdentree en het drukkere parkeerterrein dat zich aan de voorzijde bevindt. Hierdoor wordt aan de autoluwe binnenzijde de mogelijkheid geboden om buitenruimte te creëren voor sport, spel en verblijven.

De multifunctionele accommodatie wordt als volgt opgebouwd. De meer algemene functies, zoals het medisch cluster en het dorpshuis, zijn aan de Pastoor van Breugelstraat gelegen. De school en gymzaal liggen meer in de luwte. De schoolpleinen zijn onderverdeeld tussen ruimte voor peuters, onder- en bovenbouw en hebben overwegend een oriëntatie op het zuiden. Ieder klaslokaal is vanaf buiten toegankelijk.

Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich doordat de entrees van de grondgebonden woningen en de voorzieningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied volgens het 'gesloten bouwblok' principe. Hierdoor ontstaat er een levendig gebied aan de voorzijde en een rustig en stil binnengebied aan de achterzijde. Voor de multifunctionele accommodatie geldt echter dat deze alzijdig dient te worden ontworpen. Dit betekent dat er geen onderscheid is tussen voor of achterkant, de entrees en het bebouwingsfront van het gebouw presenteert zich naar alle zijden.

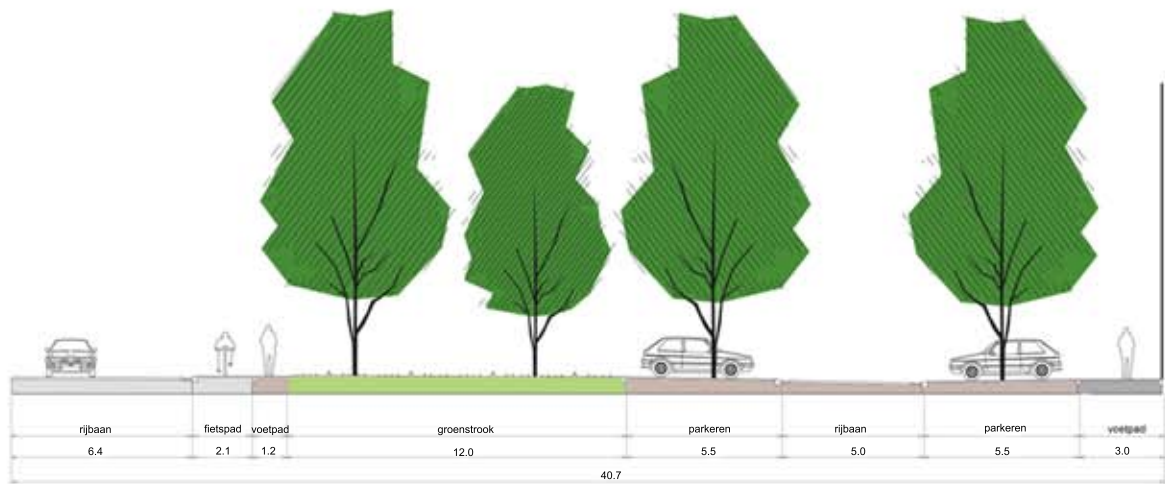
3.1.4 Openbare ruimte en parkeren

Openbare ruimte

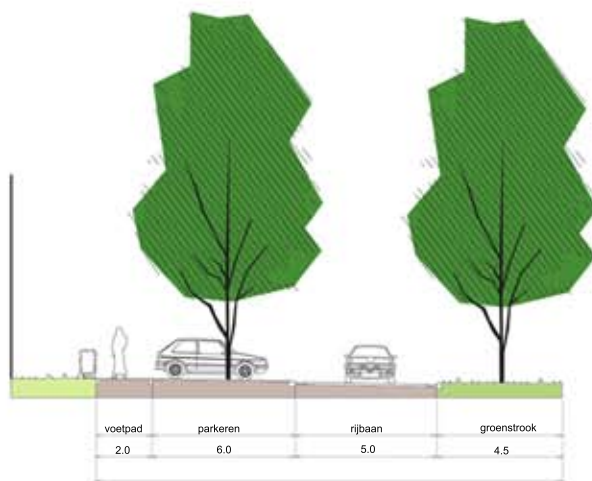
Voor de auto-ontsluiting van het gebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegen. Het parkeren wordt daar direct aan gekoppeld zodat er zo min mogelijk nieuwe verharding wordt toegevoegd en het parkeren zich concentreert aan de randen (fig. 12). De openbare ruimte binnen het plangebied is bestemd voor langzaam verkeer. Door behoud van bestaande bomen en de oriëntatie van tuinen kan een groen, semi openbaar, binnenhof worden gecreëerd. Het binnenhof kan als gemeenschappelijke tuin worden ingericht. Om geluidsoverlast in het binnenhof te voorkomen wordt het laden en lossen, ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt, door middel van een laaddok vormgegeven.

Parkeren

Teneinde het aantal benodigde parkeerplaatsen 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. De parkeernormen zijn weergegeven in de volgende tabel. De minimum- en maximumnorm is de totale norm inclusief bezoek.



PROFIEL A-A PASTOOR VAN BREUGELSTRAAT



PROFIEL B-B SINT GERARDUSHOF

Figuur 12 Profielen / stedenbouwkundig plan

Parkeernormen gemeente Halderberge

Functie	Eenheid	Norm minimaal	Norm maximaal
Woning netto > 90m ²	Woning	2,0	2,2
Woning netto < 90m ²	Woning	1,8	1,9
Sociale huurwoning	Woning	1,4	1,7
Basisschool	Leslokaal	0,5	1,0
Peuterspeelzaal	Arbeidsplaats	0,6	0,8
Gymzaal	Per 100 m ² bvo	2,5	3,0
Mediatheek	Per 100 m ² bvo	1,0	1,2
Cultureel centrum/wijkgebouw/ mediatheek	Per 100 m ² bvo	2,0	4,0
Arts/maatschap	Behandeltkamer	1,5	2,0
Detailhandel/ commerciële ruimte	Per 100 m ² bvo	3,0	4,5

Ten minste dient voldaan te worden aan de minimale parkeernorm. Uitgangspunt is dat op de ontwikkelingslocatie zelf wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de (bestaande) openbare ruimte. Indien in de openbare ruimte onvoldoende parkeercapaciteit geboden kan worden, dan dienen parkeervoorzieningen voor woonfuncties in dit gebied eventueel in een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd te worden. Mocht het aantal parkeerplaatsen niet gehaald worden dan bestaat er, volgens de afkoopregeling die staat beschreven in de Parkeerstudie 'pilots' Halderberge, de mogelijkheid om het tekort aan parkeerplaatsen af te kopen.

Ten behoeve van de school dient parkeerruimte aanwezig te zijn voor het halen en brengen van de kinderen. In de publicatie van de CROW is daarvoor een rekenmethode opgenomen, welke is gebaseerd op het aantal leerlingen dat met de auto naar school wordt gebracht. Voor deze berekening is aangenomen dat 25% van de leerlingen met de auto naar school wordt gebracht. De nieuwe school telt 9 klassen. Er wordt uitgegaan van 25 leerlingen per klas. Het totaal aantal leerlingen komt dan op maximaal 225. Gezien de huidige leerlingenprognose is dit een ruim gekozen uitgangspunt.

CROW : aantal leerlingen x % leerlingen gebracht met auto x 0,5 x 0,75

Nieuwe school: $225 \times 0,25 \times 0,5 \times 0,75 = 22$ parkeerplaatsen

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen in het plan voor de gebiedsvisie centrum Bosschenhoofd (d.d. 30-10-2006) bedraagt 162 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan (d.d. 29-04-2008) zijn 170 parkeerplaatsen met een ruime afmeting van 2,5 x 5,0 meter per parkeerplaats opgenomen.

Het plangebied is in te delen in twee clusters, te weten de multifunctionele accommodatie en de zorgwoningen met detailhandel en/of commerciële ruimte. Per cluster wordt de parkeerbalans bepaald.

Multifunctionele Accommodatie

Functie	Aantal	Minimaal aantal par- keerplaatsen	Maximaal aantal par- keerplaatsen
School	programma	10	10
School	halen/brengen	22	22
Gymzaal	510 m ²	13	16
Bibliotheek / mediatheek	70 m ²	1	1
Kinderopvang / peuterspeelzaal	2 arbeidsplaatsen	2	2
Medisch cluster	6 behandelkamers	9	12
Buurthuis	880 m ²	18	35
Appartementen / sociale huur	20	28	34
Totaal		103	132

Aanwezig in de openbare ruimte:

Pastoor van Breugelstraat

40 parkeerplaatsen

St. Gerardushof / zuid

16 parkeerplaatsen

Totaal

56 parkeerplaatsen

Behoefte: minimaal 47 parkeerplaatsen en maximaal 76 parkeerplaatsen

Woningen en voorzieningen

Functie	Aantal	Minimaal aantal par- keerplaatsen	Maximaal aantal par- keerplaatsen
appartementen /sociale huur	21	29	36
appartementen	10	20	22
grondgebonden woningen	28	51	53
supermarkt	ca. 370 m ² bvo	11	17
detailhandel/commerciële ruimte	Ca. 270 m ² bvo	8	12
Totaal		119	140

Aanwezig in de openbare ruimte:

Pastoor van Breugelstraat

60 parkeerplaatsen

St. Gerardushof / noord

19 parkeerplaatsen

St. Gerardushof / west

35 parkeerplaatsen

Totaal

114 parkeerplaatsen

Behoefte: minimaal 4 parkeerplaatsen en maximaal 26 parkeerplaatsen

De totale behoefte voor het gehele plan bedraagt minimaal ca. 51 parkeerplaatsen en maximaal ca. 102 parkeerplaatsen.

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

Aanwezigheidspercentage in %

Functie	Werk- dag overdag	Werk- dag middag	Werk- dag avond	Koop- avond	Zater- dag- middag
Woning	50	60	100	90	60
Basisschool	100	100	0	0	0
Peuterspeelzaal	100	100	0	0	0
Gymzaal	30	50	100	100	100
Cultureel centrum/ wijkgebouw	10	40	100	100	60
Bibliotheek / mediatheek	30	70	100	75	75
Arts/maatschap	100	100	30	15	15
Detailhandel/ commerciële ruimte	30	70	20	100	100

Minimaal aantal parkeerplaatsen in relatie tot het aanwezigheidspercentage

Functie	theore- tisch aantal	Werk- dag overdag	Werk- dag middag	Werk- dag avond	Koop avond	Zater- dag- middag
Woningen/ appar- tementten	128	64	77	128	115	77
Basisschool	32	32	32	0	0	0
Peuterspeelzaal	2	2	2	0	0	0
Gymzaal	13	4	7	13	13	13
Dorpshuis / Cultu- reel centrum	18	2	8	18	18	11
Bibliotheek / media- theek	1	1	1	1	1	1
Medische voorz.	9	9	9	3	2	2
Detailhandel/ com- merciële ruimte	19	6	14	4	19	19
Totaal	222	120	150	167	168	123

Uit de tabel blijkt dat de avonduren maatgevend zijn. Aan de hand van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan nu bepaald worden wat het tekort is aan parkeerplaatsen:

Praktische behoefte, rekeninghoudend met dubbelgebruik: 168 parkeerplaatsen
 Aanwezig aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte: 168 parkeerplaatsen
 Balans: 0 parkeerplaatsen

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

Om de actuele woningbehoefte en de vraag naar de soort en het type woningen voor Bosschenhoofd te bepalen wordt nader onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden medio 2008 verwacht.

Mocht de woningbehoefte gelijk zijn aan het bovenstaande programma dan is er geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Als uit het onderzoek blijkt dat er vraag is naar duurdere huur- en/of koopappartementen wordt nadrukkelijk overwogen om een gebouwde parkeervoorziening aan het plan toe te voegen. Deze gebouwde parkeervoorziening wordt dan onder het gebouw van de supermarkt en appartementen gerealiseerd. De toegang tot de parkeerkelder is aan de noordzijde van de Sint Gerardushof naast de expeditietoeegang.

3.2 Economische aspecten

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 financieel haalbaar is.

4. MILIEU-ASPECTEN

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.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan en bij de toepassing van een artikel 19-procedure, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige 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.

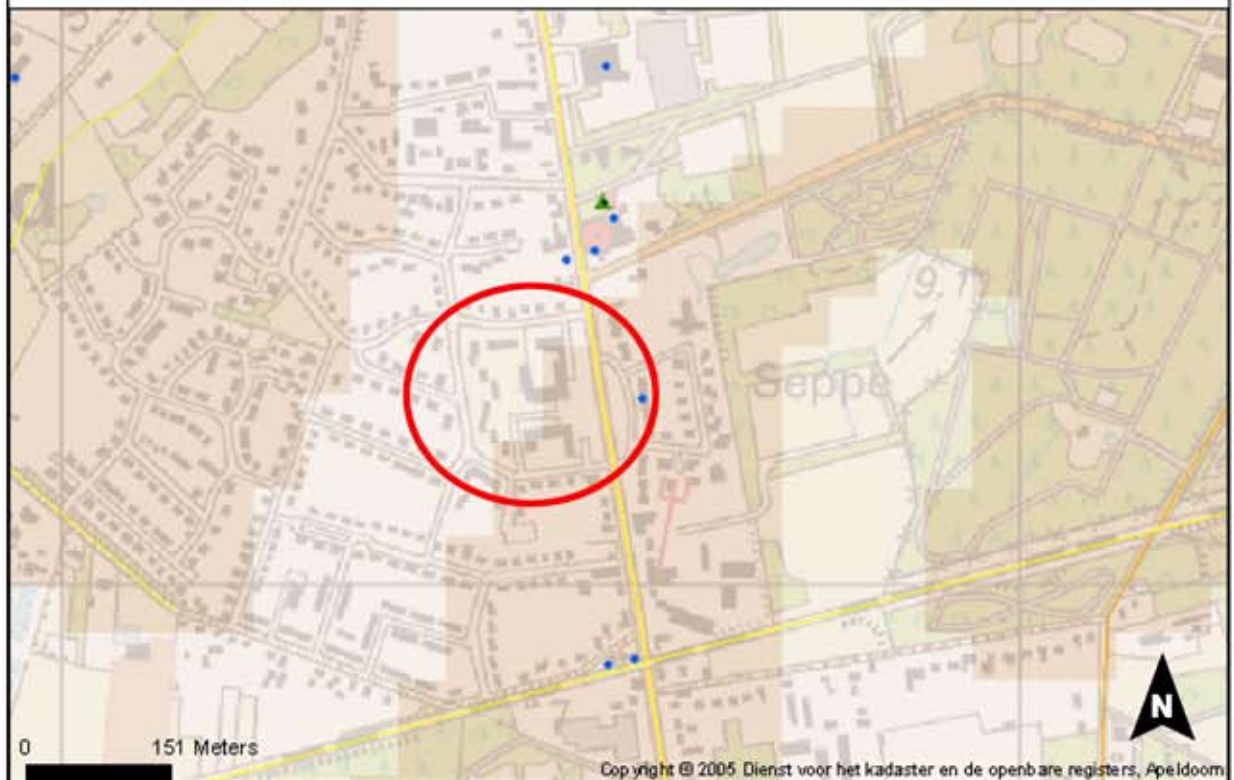
wegverkeer

Middels de onderhavige artikel 19-procedure 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. Door Agel Adviseurs is er daarom in maart 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat op een aantal plaatsen de voorkeursgrenswaarde overschreden zal worden, de maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Om het nadelig effect van geluid van het wegverkeer te beperken wordt voorgesteld om de bestaande klinkerverharding van de Pastoor van Breugelstraat te vervangen door geluidreducerende Microflex 0/6.

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 door de gemeente Halderberge een ontheffing verleend worden.

Cultuurhistorische Waardenkaart



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

- Eendenkooi
- Molenbiotoop
- Schootsveld
- Zichtrelatie

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

○ Ligging plangebied

Figuur 13 Cultuurhistorische Waardenkaart

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 RO “Centrum Bosschenhoofd” d.d. 23-06-08 van Agel, blijkt dat de voorkeurswaarde van 55dB ter plaatse van de ontwikkelingslocatie niet wordt overschreden. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 51dB. Voor railverkeerslawaai 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

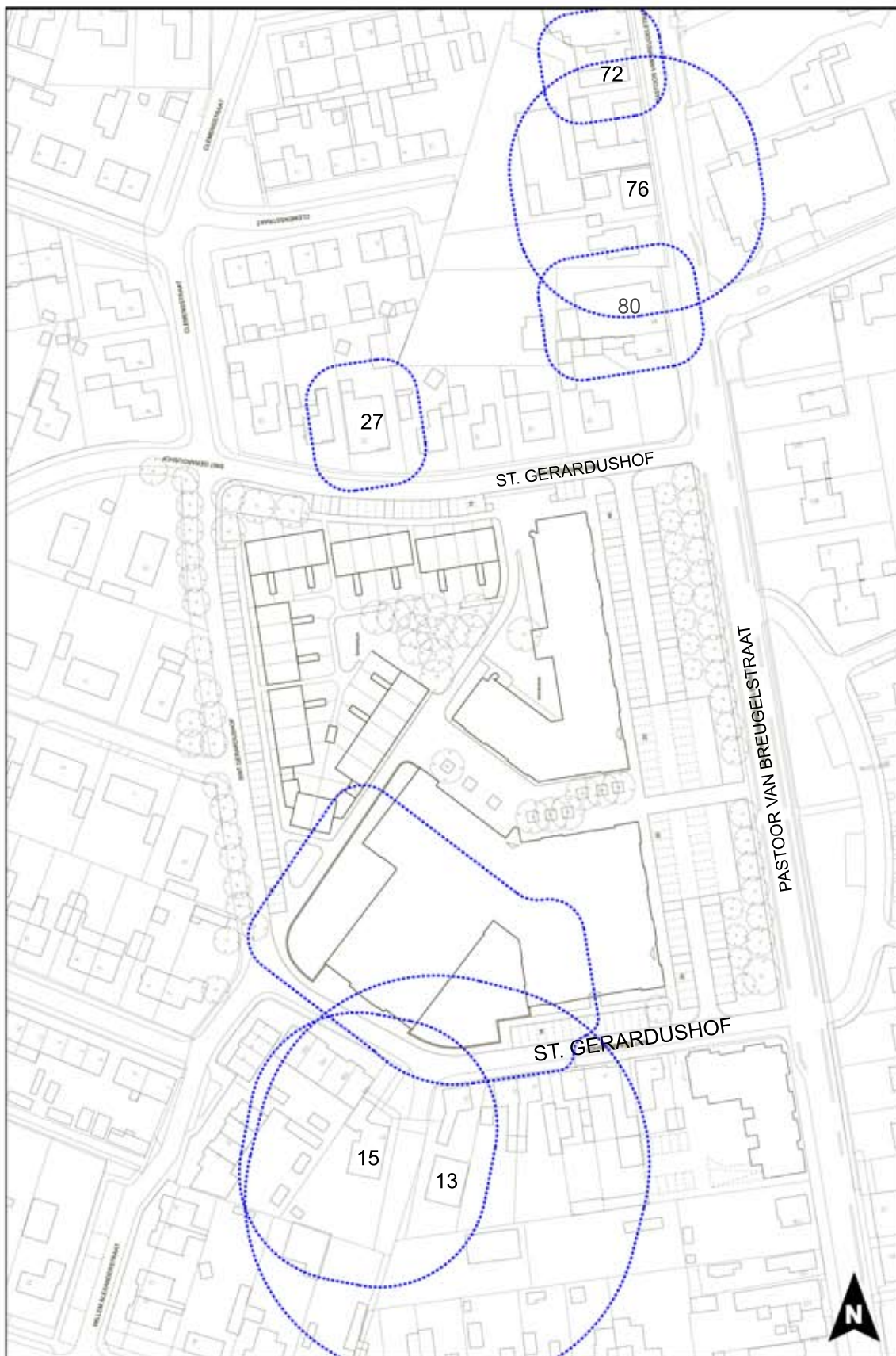
Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant en de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Halderberge staat aangegeven 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 (fig. 13). 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.

Cultuurhistorie

De Pastoor van Breugelstraat is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aange-merkt 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.



Figuur 14 Milieucirkels

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.

Binnen en in de directe nabijheid van deze ontwikkelingslocatie is een aantal bedrijven en instellingen gelegen, waarvan de milieucirkel reikt tot op de ontwikkelingslocatie (fig. 14). Het betreft volgens de bedrijvenlijst van de gemeente Halderberge de volgende bedrijven en instellingen.

Tabel richtafstanden t.a.v. rustige woonwijk

Omschrijving	adres	Milieu-categorie	Richtafstand
Begraafplaats	Past. v. Breugelstr.	1	10 meter
Hotel	Past. v. Breugelstr. 45	1	10 meter
Tennishal	Past. v. Breugelstr. 45	3	50 meter
Buurthuis	Past. v. Breugelstr. 47	2	30 meter
Cafetaria	Past. v. Breugelstr. 72	1	10 meter
Maken/reviseren motoren	Past. v. Breugelstr. 76	2	30 meter
Cafetaria	Past. v. Breugelstr. 80	1	10 meter
Gymzaal	Past. v. Breugelstr. 84	2	30 meter
Basisschool	Past. v. Breugelstr. 86	2	30 meter
Buurthuis	St. Gerardushof 2	2	30 meter
Kruisgebouw	St. Gerardushof 10	1	10 meter
Bouwbedrijf	St. Gerardushof 13	3	50 meter
Peuterspeelzaal	St. Gerardushof 15	2	30 meter
Detailhandel in brood en banket	St. Gerardushof 27	1	10 meter
Supermarkt	nieuw	1	10 meter

Gesteld mag worden dat het bedrijven en instellingen betreft, welke in een centrumgebied van een kleine kern gebruikelijk zijn.

In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is vermeld dat de richtafstanden gelden ten aanzien van een rustige woonwijk. De richtafstanden uit de richtafstandenlijst kunnen met één afstandsstap worden verlaagd indien er sprake is van een omgevingstype ‘gemengd gebied’. Onder ‘gemengd gebied’ wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In zo’n gebied komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Het centrumplan Bosschenhoofd is gelegen aan de hoofdinfrastructuur, de Pastoor van Breugelstraat en kenmerkt zich als gemengd gebied omdat verschillende functies met elkaar worden gecombineerd.

Bedrijven en afstanden ten aanzien van een gemengd gebied

Milieucategorie	Grootst genoemde aan te houden afstand (m)
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50

In de onderstaande tabel 2 zijn de richtafstanden vermeld die volgens de VNG-publicatie horen bij de te onderzoeken bedrijvigheid ten aanzien van gemengd gebied.

Tabel richtafstanden t.a.v. gemengd gebied

Omschrijving	Milieu Cat.	Verkeer*	Richtafstand
Supermarkt	1	2P	0 meter
Basisschool	2	1P	10 meter
Mediatheek	1	2P	0 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
Consultatiebureau	1	1P	0 meter

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

** de voor geluid bepalende activiteiten meestal dag en nacht in bedrijf;

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

Het geheel van geplande voorzieningen (functies wonen en lichte bedrijvigheid) binnen het plangebied van de multifunctionele accommodatie kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

Met toepassing van deze nuancering komt de grootste richtafstand op 10 meter. Behoudens de basisschool, de kinderopvang, de peuterspeelzaal en het buurthuis kunnen de andere functies direct naast of onder woningen worden gesitueerd.

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 speelplaats hoort in beginsel op 10 meter van de woningen 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.

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.

In de VNG-publicatie is voor een supermarkt de index 2P voor verkeersaantrekkende werking opgenomen. Dit kan van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende aspecten op een bepaalde locatie. Een supermarkt heeft een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking van personenvervoer.

Er kan daarnaast hinder ontstaan op het moment dat er op korte afstand van woningen geladen en gelost wordt ten behoeve van de bevoorrading. Voor de bevoorrading van de supermarkt zal een laaddok met geluidwerende voorzieningen aangelegd worden waardoor geluidsoverlast beperkt wordt. Daarnaast wordt laden en lossen in de avond- en nachtperiode verboden en er zal gewerkt worden met verstertijden waardoor overlast wordt voorkomen.

Tenslotte wordt aanbevolen om winkelwagenverzamelplekken op ruime afstand van de woningen te realiseren en een niet-elementenverharding van de parkeerplaats naar de supermarkt als wegdek te gebruiken.

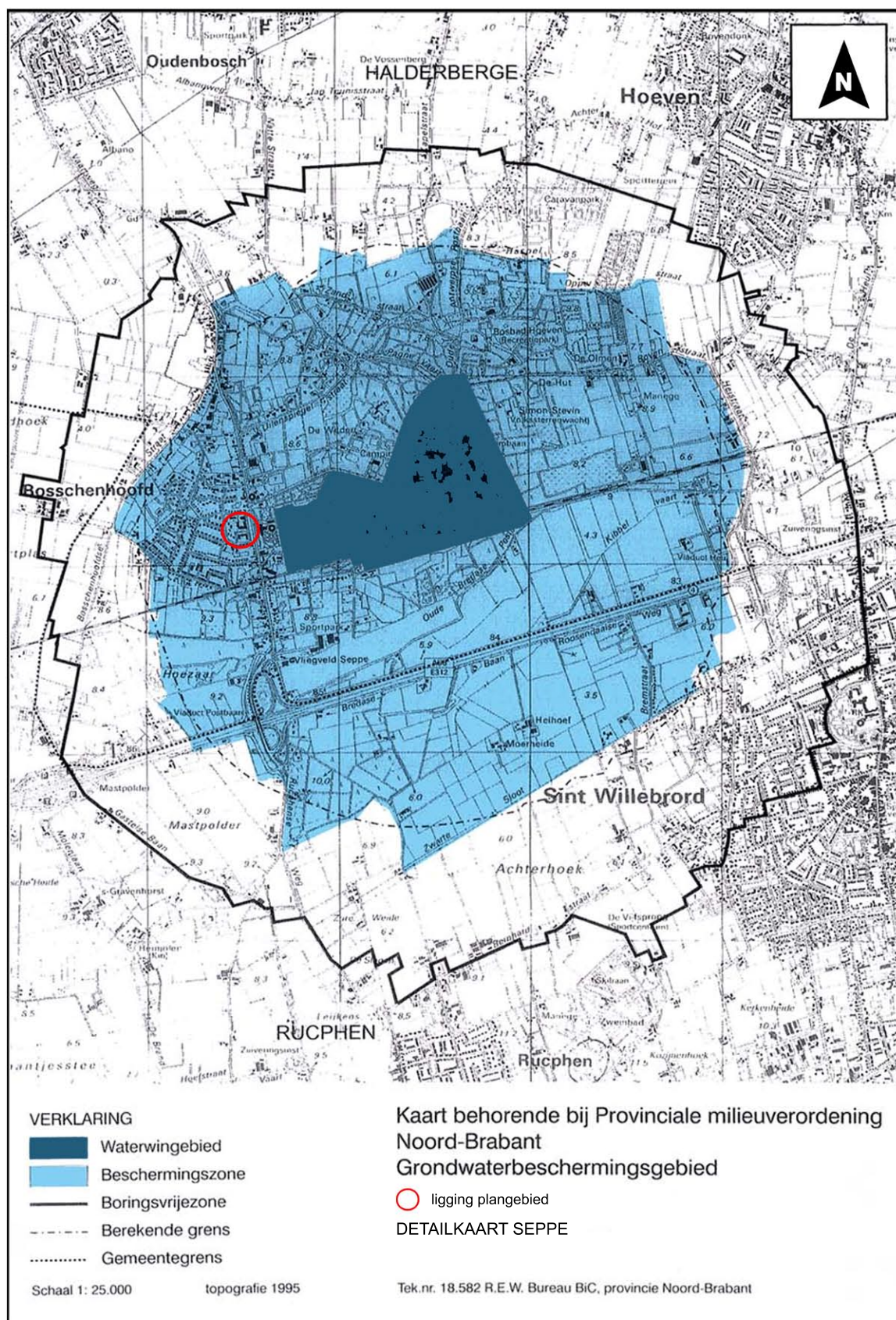
De multifunctionele accommodatie

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 dorps- huis niet wordt overschreden. De hoofdentree van de multifunctionele accommodatie is aan het binnenterrein gesitueerd waardoor mogelijk overlast van in- en uitlopende personen wordt beperkt.

Wet milieubeheer

De diverse voorzieningen/functies moeten getoetst worden aan het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer. Indien een voorziening/functie daarin wordt genoemd, moet het bedrijf een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer aanvragen danwel een melding ingevolge het Barim (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) indienen.

Eerst als het bedrijf de vergunning ingevolge de Wet milieubeheer heeft danwel de melding heeft ingediend, kunnen de beoogde activiteiten worden uitgevoerd.



Figuur 15 Grondwaterbeschermingsgebied

(bron: Provincie Noord-Brabant)

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 met een school, een gymzaal, een buurthuis en medische voorzieningen in combinatie met appartementen alsmede op detailhandel danwel commerciële ruimte in combinatie met appartementen en op grondgebonden woningen. 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

Waterlopen

Op de locatie zijn geen waterlopen gelegen.

Grondwaterbeschermingsgebied

De onderhavige locatie is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Seppe (fig. 15). Het gebied ligt buiten het waterwingebied Seppe, maar is wel volledig gelegen binnen de zogenaamde 10 jarezone van het waterwingebied alsook binnen de boringsvrije zone van het waterwingebied. Binnen de beschermingszone van het waterwingebied dient vervuiling van het grondwater voorkomen te worden. In de boringsvrije zone dient fysieke aantasting van de bodem te worden vermeden. Dit met name, om afdichtende kleilagen heel te houden.

Op ontwikkelingen in een grondwaterbeschermingsgebied is de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant van toepassing. In deze verordening is daarbij ondermeer bepaald dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels en leidingen, infiltratievoorzieningen, het maken van funderingen voor woningen en wegen e.d. alsook voor het lozen in de bodem, waaronder inbegrepen het infiltreren van water, voorafgaand aan de uitvoering van deze werkzaamheden een ontheffing van Gedeputeerde Staten dient te worden verkregen. Deze ontheffing zal voorafgaand aan de werkzaamheden aangevraagd worden.

Watertoets

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 wel mogelijkheden zijn voor infiltratie. De infiltratievoorziening kan uitsluitend met een ontheffing van de Provincie worden gerealiseerd. De waterhuishouding binnen de nieuwe planontwikkeling dient te voldoen aan de richtlijnen en aanwijzingen van het Waterschap. Het uitgangspunt is “waterneutraal bouwen”. Om de doelstelling “waterneutraal” te bereiken is afkoppeling, berging en/of infiltratie nodig.

Tijdens het afstemmingsoverleg met Waterschap de Brabantse Delta en de gemeente Halderberge zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Voor afkoppelen van verhard oppervlak wordt een retentie geëist ter compensatie van het verlies aan berging die in het gemengde stelsel aanwezig was en de pompovercapaciteit.
- Deze retentie-eis heeft een ondergrens en wordt vereist als het af te koppelen verhard oppervlak en de toename van het verhard oppervlak tezamen evenveel retentie vragen als een toename van het verhard oppervlak van 2.000m².

De brief van het wateradvies van het waterschap Brabantse Delta is in het kader van de RO procedure als bijlage bijgevoegd.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten is de realisatie van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverhardingen, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen dient te worden, of wordt afgevoerd naar een retentievoorziening nabij het plangebied en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Uitgangspunt is dat op de locatie een gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Op de locatie zelf zal geen retentie en/of infiltratie gerealiseerd worden. Het regenwater zal opgevangen worden en afgevoerd worden naar een locatie buiten het plangebied. De gemeente Halderberge heeft er voor gekozen om de locatie voor een infiltratievoorziening buiten de zone van het grondwaterbeschermingsgebied te realiseren. Aan de noord- en zuidzijde van Bosschenhoofd zal mogelijk een retentievoorziening worden aangelegd ten behoeve van het bergen van regenwater uit de kern. Voor aansluiting op dit systeem dient door de initiatiefnemer van projecten op basis van de noodzakelijke berekende retentie inhoud te worden bijgedragen in de kosten voor door de gemeente te realiseren retentie.

Het aan te leggen rioolstelsel moet voldoen aan de richtlijnen van de gemeente Halderberge. Deze eisen staan beschreven in de “Algemene voorwaarden en ontwerpnormen voor de civiel- en cultuurtechnische voorbereiding en uitvoering van projecten”. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan zal aan de eisen van de provincie Noord-Brabant, het Waterschap de Brabantse Delta en de gemeente Halderberge voldaan moeten worden.

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. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat niet alle bomen in het plangebied behouden kunnen worden en dat in de Flora- en faunawet regels zijn gegeven ten aanzien van het moment van het kappen van de bomen. Het is mogelijk dat in de bomen in het broedseizoen nesten aangetroffen worden. Overeenkomstig de Flora- en faunawet mogen deze bomen niet worden gerooid zolang er sprake is van een broedgeval. Het broedseizoen loopt gemiddeld van 15 maart tot en met 15 juli. Deze data zijn echter niet bepalend: van belang is of er sprake is van broedgevallen. Om zeker te zijn dat geen broedende vogels worden verstoord, wordt aanbevolen om ruim vóór het broedseizoen te starten met het rooien, of om tot ruim ná 15 juli te wachten met het rooien. In beide gevallen is het raadzaam om vooraf eerst een visuele inspectie uit te voeren op de aanwezigheid van broedende vogels in de nesten.

Ten aanzien van de te slopen bebouwing wordt aangegeven dat er naar alle waarschijnlijkheid geen vleermuizen in te vinden zijn. Teneinde uit te sluiten dat er vleermuizen verstoord worden tijdens het sloopproces, wordt geadviseerd om de bebouwing te strippen.

In de bomenverordening Halderberge 2004 zijn bepalingen opgenomen wanneer een kapvergunning dient te worden aangevraagd en wanneer deze al dan niet verleend kan worden. Wanneer een boom gekapt moet worden voor de nieuwe bebouwing wordt deze aanvraag beoordeeld aan de hand van deze verordening. Daarbij is een lijst "Waardevolle bomen Halderberge 2004" opgenomen. De bomen op de nieuwbouwlocatie zijn geen van allen opgenomen op deze lijst.

Op de locatie staat een 'Beatrixboom', deze boom staat niet op de waardevolle bomenlijst van de gemeente Halderberge. De 'Beatrixboom' is echter wel een boom met historische en emotionele waarde. De mogelijkheden worden onderzocht om de boom te verplanten.

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 (luchtkwaliteits-eisen, 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 woningbouw-projecten met minder dan 500 woningen. In het plan zullen ca.79 woningen worden gerealiseerd alsmede een multifunctionele accommodatie en detailhandel en/of commerciële ruimten. 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 beschreven ontwikkelingen in de kern Bosschenhoofd zowel beleidsmatig, alsook vanuit ruimtelijk-, functioneel- en milieutechnisch oogpunt, verantwoord is.

Met de realisatie van een multifunctionele accommodatie met een school, een gymzaal, een dorpshuis, een medisch cluster en appartementen in combinatie met winkels, appartementen en grondgebonden woningen 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. Het realiseren van een nieuw schoolgebouw is in het kader van onderwijsvernieuwingen bovendien een positieve ontwikkeling.

Met het realiseren van appartementen en grondgebonden woningen wordt voorzien in de woningbehoefte, welke in Bosschenhoofd is signaleerd in zowel het Woningmarktonderzoek als in de Woonvisie.

Ook kan met de realisatie van de nieuwe bebouwing de ruimtelijke structuur van de Pastoor van Breugelstraat 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 het Streekplan, de Interimstructuurvisie, het Uitwerkingsplan als de pilot “Bouwen binnen strakke contouren”. 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.

DHONDT

stedenbouw- BNSP

architectuur- BNA

advies

bijlage



Gemeente Halderberge
De heer M. Gudde
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

GENEES HALDERBERGE	PAR. SECR.
BERGE E 20 JUNI 2008	PAR. SHFD.
REG. NR. 2008/1496	CLASSIF. NR.
SECT./AFD. WE	AFDOENINGS- TERMIJN 14-8-2008
AFGEW.	KOPIE AAN

Uw brief van : 9 juni 2008
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *08U005199*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56
Datum : 19 juni 2008
Verzenddatum : 19 JUN 2008

Onderwerp: watertoets centrumplan te Bosschenhoofd

Geachte heer Gudde,

Op 10 juni 2008 heb ik uw verzoek om advies ontvangen over het Centrumplan te Bosschenhoofd.

Het verhard oppervlak neemt toe met 4135 m². Hiervoor dient retentie te worden gerealiseerd. Tevens wordt het huidige verhard oppervlak 10.208 m², wat nu aangesloten zit op het gemengde rioleringsstelsel, afgekoppeld naar een gescheiden rioleringsstelsel. Het verlies aan berging en pompovercapaciteit dient te worden gecompenseerd.

Tezamen komt dit neer op een benodigde retentie-inhoud van 319 m³ bij een herhalingstijd van 10 jaar (T=10). Daarnaast moet het oppervlaktewatersysteem voldoen aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Dit houdt in dat er voor stedelijk gebied geen inundatie vanuit het oppervlaktewater mag optreden bij een herhalingstijd van 100 jaar (T=100). Concreet komt dit neer op een retentie-inhoud van 421 m³.

Het hemelwater uit de retentievoorziening mag vertraagd geloosd worden op het oppervlaktewatersysteem met een maximale afvoer van $1,67 \text{ l/s/ha} \times 1,43 \text{ ha} = 2,4 \text{ l/s/ha}$.

Voor de lozing van het hemelwater op het oppervlaktewatersysteem dient u een keurontheffing aan te vragen bij het waterschap. U kunt hierover contact opnemen met de heer C. Machielsen van het waterschap, telefoonnummer 076 564 15 39.

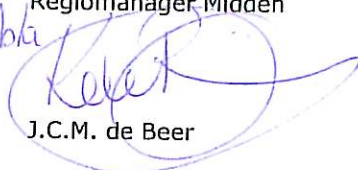
In het bijgevoegde adviesrapport van Agel adviseurs is opgenomen om de benodigde retentie te realiseren middels een infiltratiesysteem binnen het plangebied. Ik ga er van uit dat dit niet meer van toepassing is, gezien de afspraken die gemaakt zijn tijdens het afstemmingsoverleg met de gemeente en het waterschap. Deze afspraken zijn opgenomen in de aangepaste paragraaf 4.6 waterhuishouding.

In plaats van binnen het plangebied retentie/infiltratie te realiseren, zal aangesloten worden bij de retentievoorziening die buiten het grondwaterbeschermingsgebied gerealiseerd wordt door de gemeente. De inhoud van deze aan te leggen retentie dient uitgebreid te worden met de retentie-eis en toegestane afvoer van dit plan. Tevens moet de realisatie van het centrumplan afgestemd worden op de realisatie van de retentievoorziening.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseer ik positief in het kader van de watertoets.
Ik wil u erop wijzen dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen.

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van het waterschap,
telefoonnummer 076 564 10 56.

Hoogachtend,
Regiomanager Midden

bl

J.C.M. de Beer

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.