



Ruimtelijke onderbouwing

Jacobsveld 1^e fase

6 twee-onder-een-kap en

2 vrijstaande woningen te Bosschenhoofd

Gemeente Halderberge

NL.IMRO.1655.AFW0027-C001

Vught, 23 september 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Achtergrond ruimtelijke onderbouwing	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Het plan	7
2.2.1	Overschrijding bouwvlak	7
2.2.2	Overschrijding nokhoogte	9
3	Haalbaarheid	10
3.1	Beleidskader	10
3.2	Omgevingsaspecten	10
3.3	Financiële haalbaarheid	10
3.4	Maatschappelijke haalbaarheid	11
	BIJLAGE 1: Uittreksel kadastrale kaart	12
	BIJLAGE 2: Tekeningen bouwkundig ontwerp	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

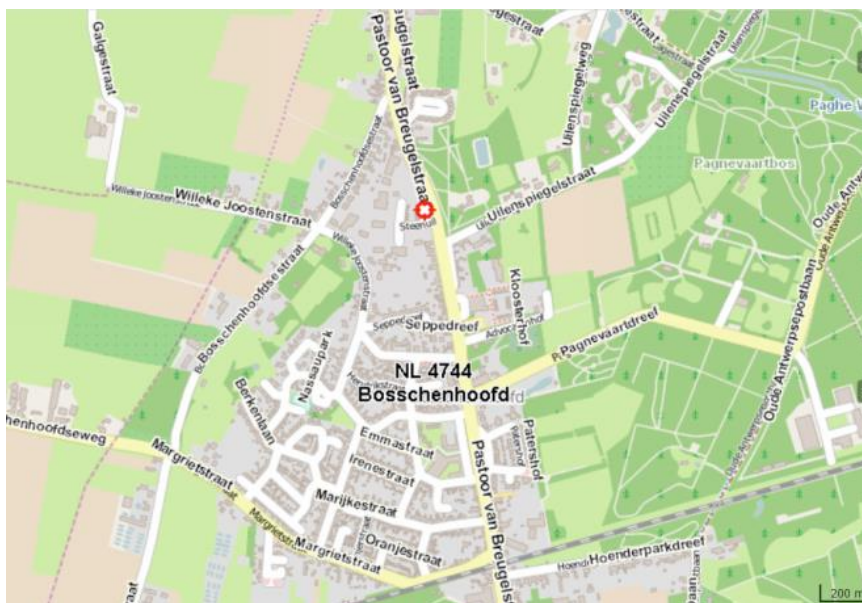
Cornelis Huygens Profero B.V. heeft het voornemen om 6 twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen te realiseren in het plan Jacobsveld op de locatie aan de Steenuil/Steenarend/Pastoor van Breugelstraat te Bosschenhoofd. De realisatie van de woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan Kom Bosschenhoofd, noch een passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid. De gemeente Halderberge heeft aangegeven het plan mogelijk te willen maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient daarom een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze er van het geldend bestemmingsplan wordt afgeweken en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldend bestemmingsplan ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de realisatie van de 6 twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Bosschenhoofd in een nieuw te vormen woonwijk aan de Pastoor van Breugelstraat, de Steenuil en de Steenarend, kadastraal bekend gemeente Hoeven, sectie G met nummer 4017 (gedeeltelijk).

De ligging is weergegeven in de hierna volgende afbeelding en in de kadastrale kaart in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Ligging plangebied in Bosschenhoofd (bron www.routenet.nl)



Globale begrenzing plangebied (bron Nieuwblauw)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

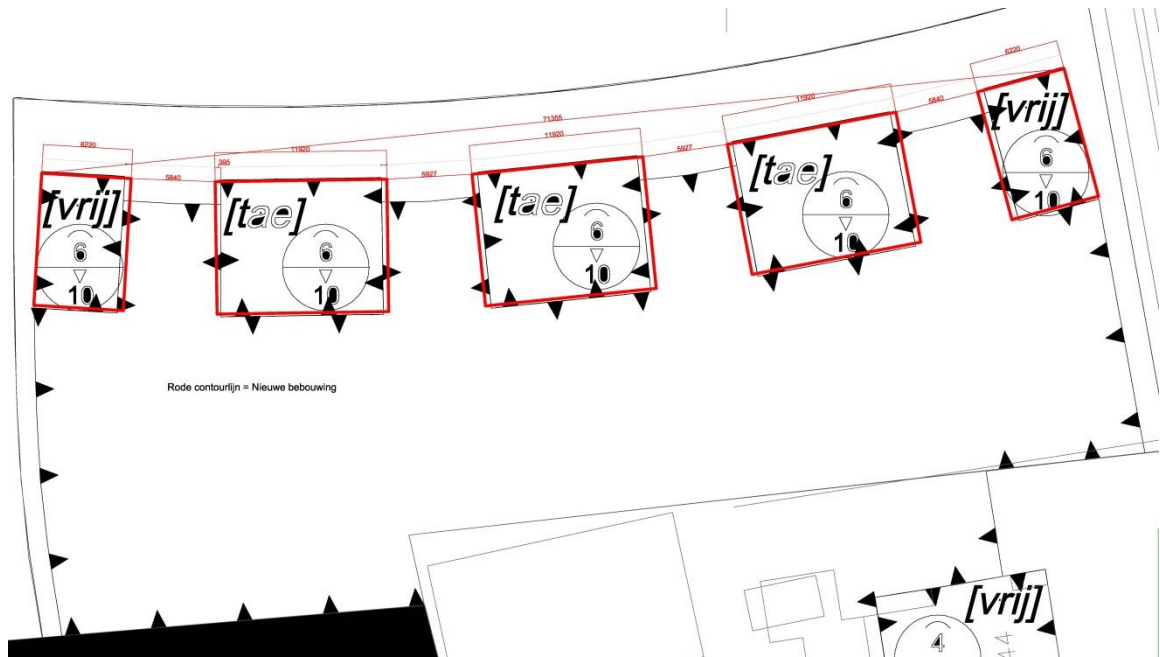
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Bosschenhoofd' dat door de gemeente Halderberge op 11 oktober 2012 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen', waarbij per bouwvlak is aangegeven of het vrijstaande of twee-aan-een-gebouwde woningen betreft. Het bouwvlak is per vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde woning vastgelegd, er is aangegeven dat de goothoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen en dat de nokhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen. In onderstaande afbeelding is een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan weergegeven.



Fragment verbeelding bestemmingplan 'Kom Bosschenhoofd'(bron gemeente Halderberge)

1.4 Achtergrond ruimtelijke onderbouwing

De beoogde bebouwing overschrijdt tussen de bouwvlakken de contouren van het bouwvlak in geringe mate, omdat de bebouwing breder is dan het bouwvlak toelaat. De totale overschrijding is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Tekening overschrijding bouwvlak

Naast de overschrijding van het bouwvlak wordt door de vrijstaande woningen de nokhoogte overschreden. Dit zal tevens het geval zijn indien na het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullende aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan voor het realiseren van een dwarskap op de daartoe aangewezen twee-onder-een-kap woningen. Deze aanvullende aanvraag wordt uitsluitend gedaan indien de kopers van de betreffende woningen hiervoor kiezen.

Om de realisering van de woningen mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing behoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Hoeven, sectie G nummer 4017 (gedeeltelijk) en is gelegen nabij de Pastoor van Breugelstraat, Steenuil en Steenarend te Bosschenhoofd. Op het perceel was voorheen een steenfabriek gevestigd. Nabij het perceel zijn ter uitvoering van het vigerende bestemmingsplan in 2011 reeds twee bouwblokken met rijwoningen opgericht, destijds onder de naam Noordkaap. Beide bouwblokken waren het eerste gedeelte van een nieuwe woonwijk, waarvoor destijds een bouwvergunning is verleend.



Foto bestaande bebouwing met op de achtergrond het plangebied



Foto plangebied

De realisatie van de woonwijk is daarna in het slop geraakt door het faillissement van de ontwikkelaar destijds. De bouwvergunning voor de resterende en (nog niet gebouwde) woningen is door de gemeente Halderberge ingetrokken. De gemeente Halderberge heeft de grond uit het faillissement gekocht en begin 2015 verkocht aan Cornelis Huygens Profero B.V. Cornelis Huygens Profero B.V. is voornemens om de wijk af te gaan bouwen.

2.2 Het plan

Om de woonwijk aan de Pastoor van Breugelstraat af te bouwen heeft Cornelis Huygens Profero B.V. een nieuw plan gemaakt. In eerste instantie zal met de bouw van de 6 twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen van de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning worden gestart. In onderstaande afbeeldingen wordt het bouwplan nader aangegeven.



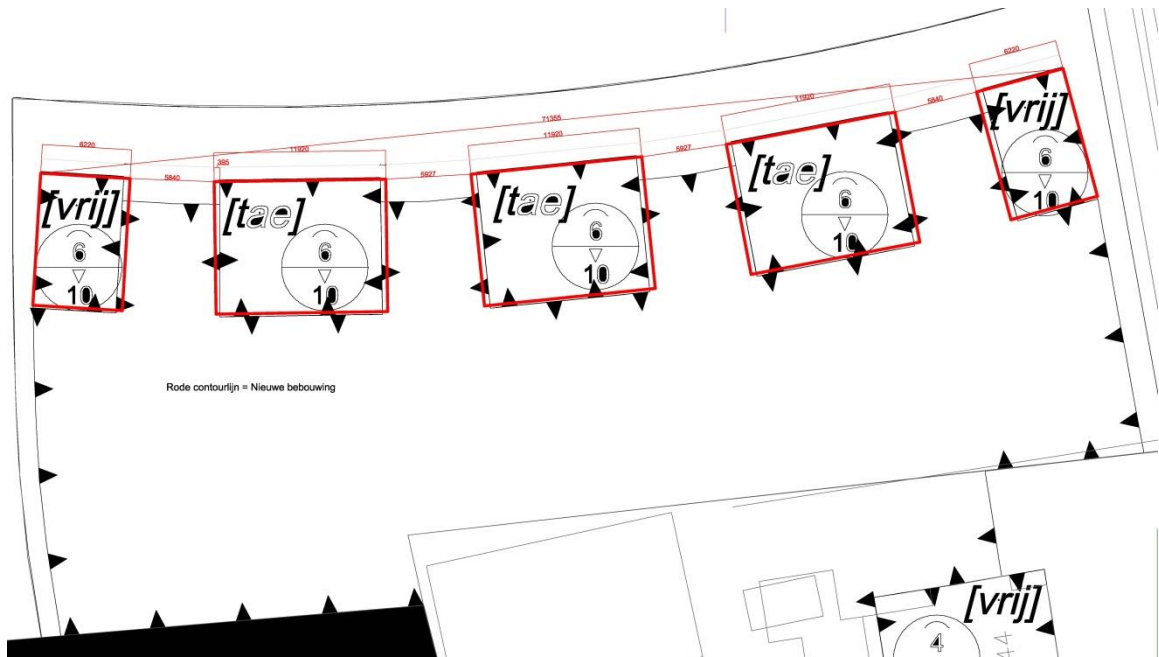
Overzichtstekeningen gevels en plattegronden

2.2.1 Overschrijding bouwvlak

De breedte van het hoofdgebouw van de vrijstaande woningen bedraagt 6,22 meter. Het bestemmingsplan laat een breedte van 5,80 meter toe. De totale overschrijding bedraagt derhalve 42 cm. De overschrijding is uitsluitend gelegen aan de zijde van de garage c.q. de naastgelegen twee-onder-een-kap woning.

De breedte van het hoofdgebouw van een blok twee-aan-een-gebouwde woningen bedraagt 11,92 meter. Het bestemmingsplan laat een breedte van 11,10 meter toe. De totale overschrijding bedraagt derhalve 82 cm, oftewel 41 cm aan beide zijden van het bouwvlak richting de garage.

De overschrijding van het bouwvlak is in onderstaande afbeelding nader aangegeven.



Tekening overschrijding bouwvlak

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de totale strook waarin de bouwvolumes worden opgericht niet breder wordt, maar dat de overschrijding uitsluitend ten koste gaat van de ruimte tussen de onderlinge bouwvolumes.

De achterliggende reden om af te wijken van het bouwvlak is tweeledig.

In de eerste plaats veroorzaakt de recentelijk verhoogde EP-normering naar 0,4 een dikker isolatiepakket in de gevel. De spouw in de gevel is hierdoor breder geworden.

De netto breedte in de woning, die op basis van het bouwvlak en de gewijzigde dikte van de gevel overblijft, bedraagt 5,01 meter. Deze binnenwerkse maat is te klein voor een functionele plattegrond voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Voor een bruikbare plattegrond is een minimale binnenwerkse maat van 5,4 meter noodzakelijk. Middels het overschrijden van het bouwvlak, als hiervoor aangegeven, wordt de realisatie van deze minimale binnenwerkse maat mogelijk, terwijl er tussen de woningen onderling nog voldoende ruimte overblijft voor het realiseren van een garage.

Omdat de overschrijding van het bouwvlak uitsluitend ten koste gaat van de ruimte tussen de bouwvlakken, blijft het straatbeeld nagenoeg hetzelfde. Er zijn vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook geen bezwaren tegen het plan. De afwijking is zo minimaal, dat de direct omwonenden geen hinder ondervinden van het plan. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de belangen van de omwonenden.

2.2.2 Overschrijding nokhoogte

Door de 2 vrijstaande woningen wordt de maximale nokhoogte à 10 meter overschreden. De nokhoogte van de vrijstaande woningen bedraagt 11,57 meter. Deze overschrijding van de nokhoogte zal tevens het geval zijn indien na het verlenen van de omgevingsvergunning een aanvullende aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan voor het realiseren van een dwarskap op de daartoe aangewezen twee-onder-een-kap woningen. Deze aanvullende aanvraag wordt uitsluitend gedaan indien de kopers van de betreffende woningen hiervoor kiezen.



Tekening overschrijding nokhoogte

De reden om de nokhoogte te overschrijden voor de dwarskappen is gelegen in de gekozen architectuurstijl. Door de nok van een dwarskap hoger te leggen dan de nok van de langskap worden de beide kaprichtingen beter op elkaar aangesloten. Daarnaast pas de steilere dakhelling van de dwarskap beter bij de gekozen architectuurstijl.

Volgens artikel 14 lid 3 onder 1 sub a van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk dat het bevoegd gezag middels het verlenen van omgevingsvergunning afwijkt van de toegestane nokhoogte mits de toegestane hoogte met niet meer dan 3 meter wordt overschreden, het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waaronder dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt, én het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht wordt genomen.

De overschrijding van de nokhoogte bedraagt 1,57 meter en is daarmee minder dan 3 meter. Door de overschrijding van de nokhoogte worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet beperkt, noch ondervinden omwonenden hier anderszins hinder van. Omdat de overschrijding van de nokhoogte geldt voor alle dwarskappen in de straat, blijft de stedenbouwkundige eenheid in de straat gewaarborgd.

Er zijn derhalve vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen het plan. Gezien het voorgaande en het feit dat het vigerende bestemmingsplan reeds in de onderhavige overschrijding van de nokhoogte voorziet, heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de belangen van de omwonenden.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidskader

Gezien de kleinschalige afwijking van het plan op het vigerende bestemmingsplan, zijn de rijks- en provinciale toetsingskaders niet aan de orde. De Verordening ruimte 2014, in werking op 15 juli 2015, is voor de afwijking niet relevant.

Het plangebied valt binnen het gebied dat in de structuurvisie d.d. 20 juni 2013 van de gemeente Halderberge is aangeduid als 'behouden'. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Het plan is beoordeeld door de welstandscommissie. Het plan is gelegen in het gebied dat in de Welstandsnota is omschreven als Ontwikkelingslocatie. Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. De welstandscommissie heeft op 22 september 2015 geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3.2 Omgevingsaspecten

Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. De omgevingsaspecten zijn al eerder in het vigerende bestemmingsplan en de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure beoordeeld. De onderhavige afwijking heeft hier geen invloed op. De afwijking is niet van zodanige aard dat de bodem op andere wijze wordt geroerd. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding, omdat het verharde oppervlak niet wordt vergroot. De afwijkingen op het bestemmingsplan zijn ook niet van invloed op de akoestiek. Ook is de afwijking niet anders gelegen ten opzichten van de invloedsfeer van risicovolle inrichtingen, leidingen of routes. Het plan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen niet wijzigt. Een onderzoek naar flora en fauna is ook niet aan de orde. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die hinder ondervinden van het plan of die invloed hebben op het plan.

3.3 Financiële haalbaarheid

Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijk ordening bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meer aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd. De voorgenomen ontwikkeling is geen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. Weliswaar worden woningen gerealiseerd, echter

deze zijn reeds met een harde plancapaciteit c.q. direct bouwrecht in het bestemmingsplan uit 2012 planologisch juridisch verankerd. Wel zal formeel voor planschade nog een aanvullende overeenkomst worden gesloten.

3.4 Maatschappelijk haalbaarheid

De gemeente Halderberge is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisering van de 6 twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen. Op 15 juli 2015 heeft een informatieavond plaatsgehad waarin onder meer het bouwplan en de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning met afwijking op het bestemmingsplan aan bod is gekomen. Omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

De omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing wordt 6 weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden een zienswijze in te dienen op het plan. Gedurende de ter inzage termijn wordt het plan in het kader van het vooroverleg aan o.m. de provincie, het waterschap en de brandweer gestuurd ingevolge artikel 6.18 Bor.

De ontwerp-beschikking komt ter inzage met een publicatie in de Halderbergse Bode en de Staatscourant. De definitieve beschikking eveneens, aangevuld met een digitale ontsluiting via ruimtelijkeplannen.nl.

BIJLAGE 1: Uittreksel kadastrale kaart



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

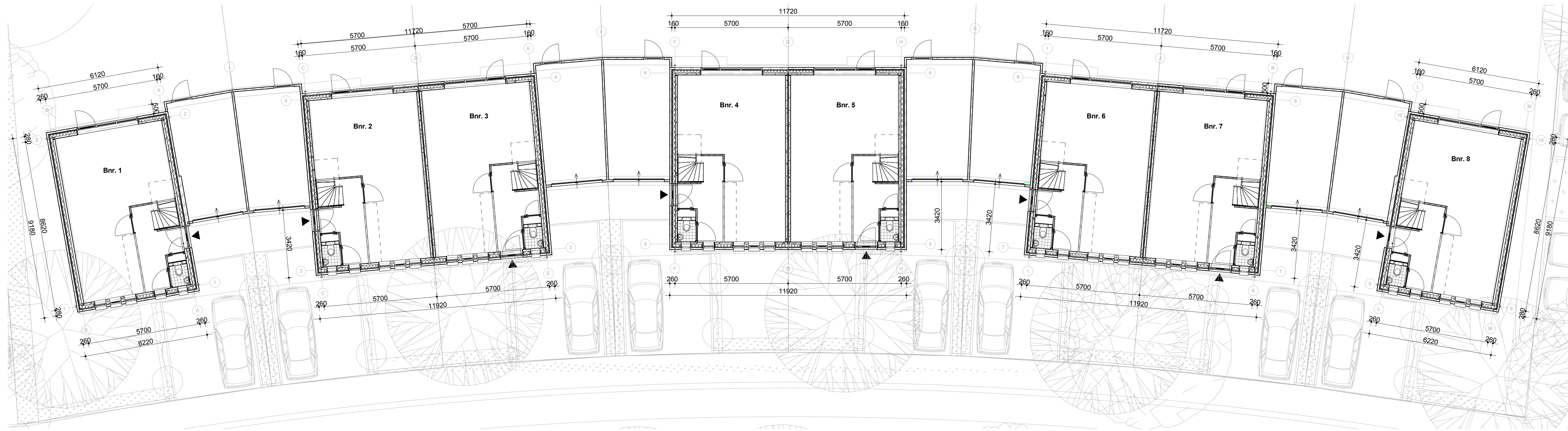
BIJLAGE 2: Tekeningen bouwkundig ontwerp



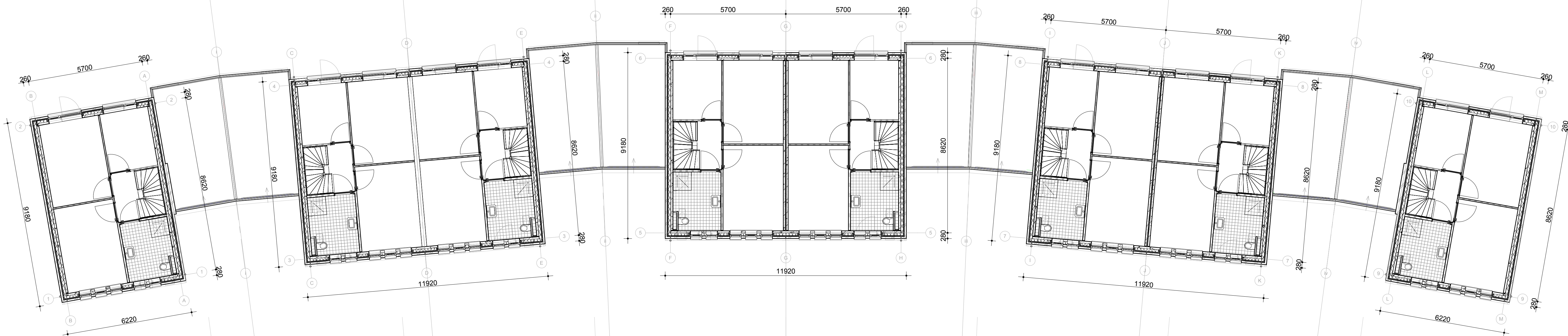
Situatie 1:500



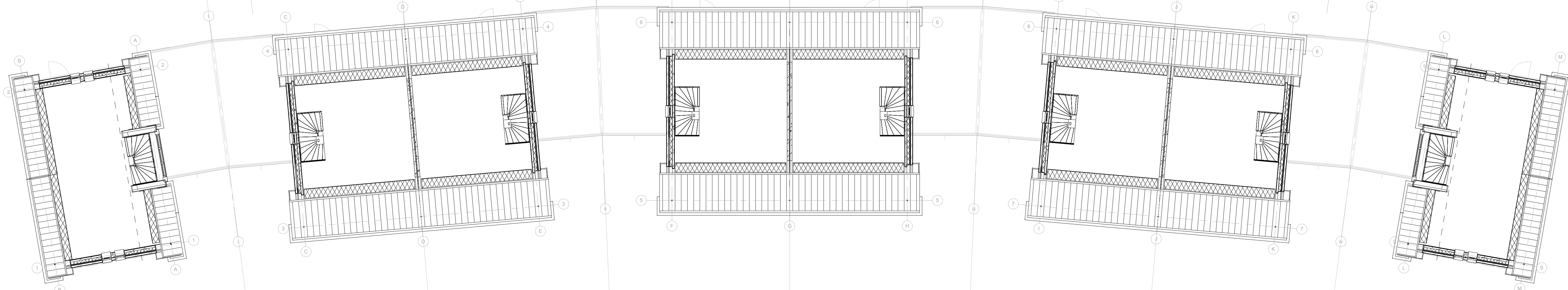
Situatie 1:200



plattegrond begane grond blok



plattegrond 1e verdieping blok



plattegrond 2e verdieping blok



Voorgevels
1 : 100



Achtergevels
1 : 100



Linker Zijgevel
1 : 100



Rechter Zijgevel
1 : 100



voorgevel
1 : 100



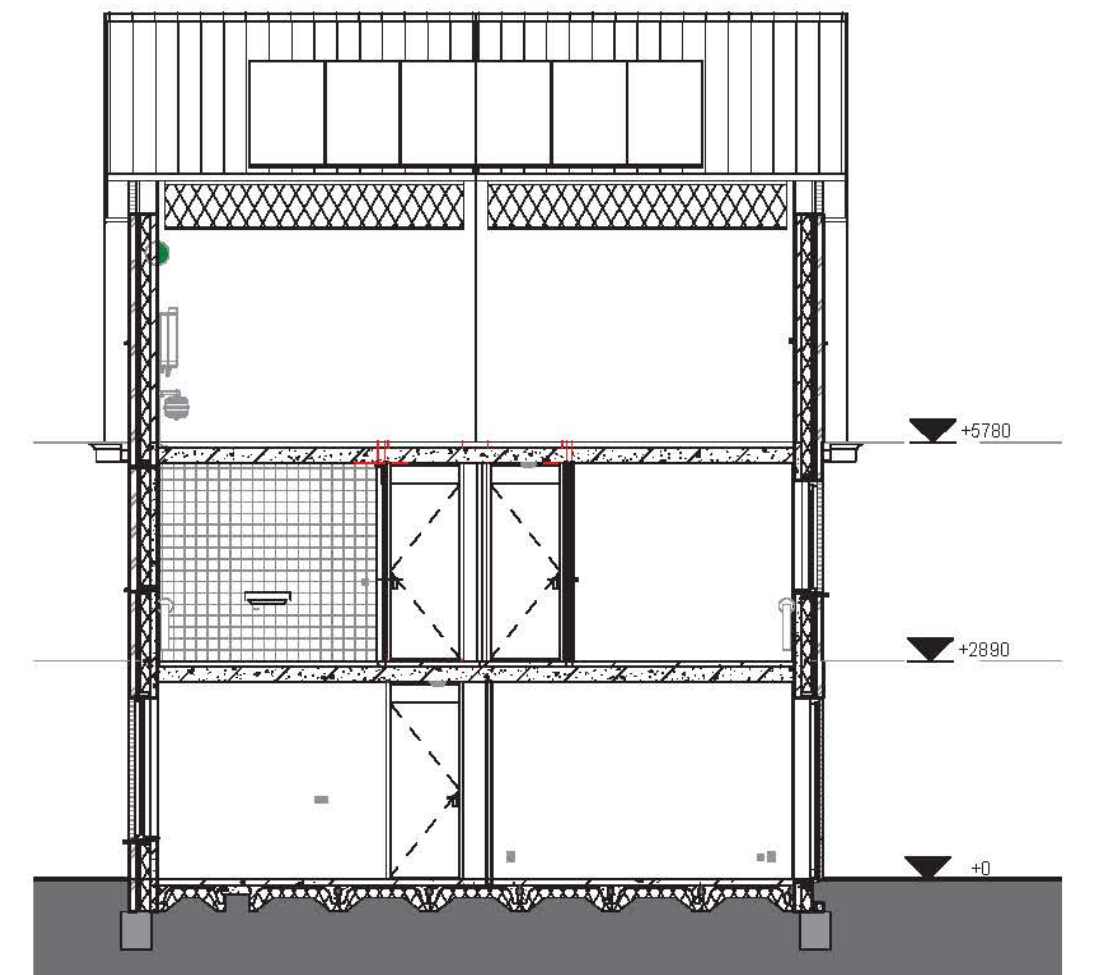
rechter zijgevel
1 : 100



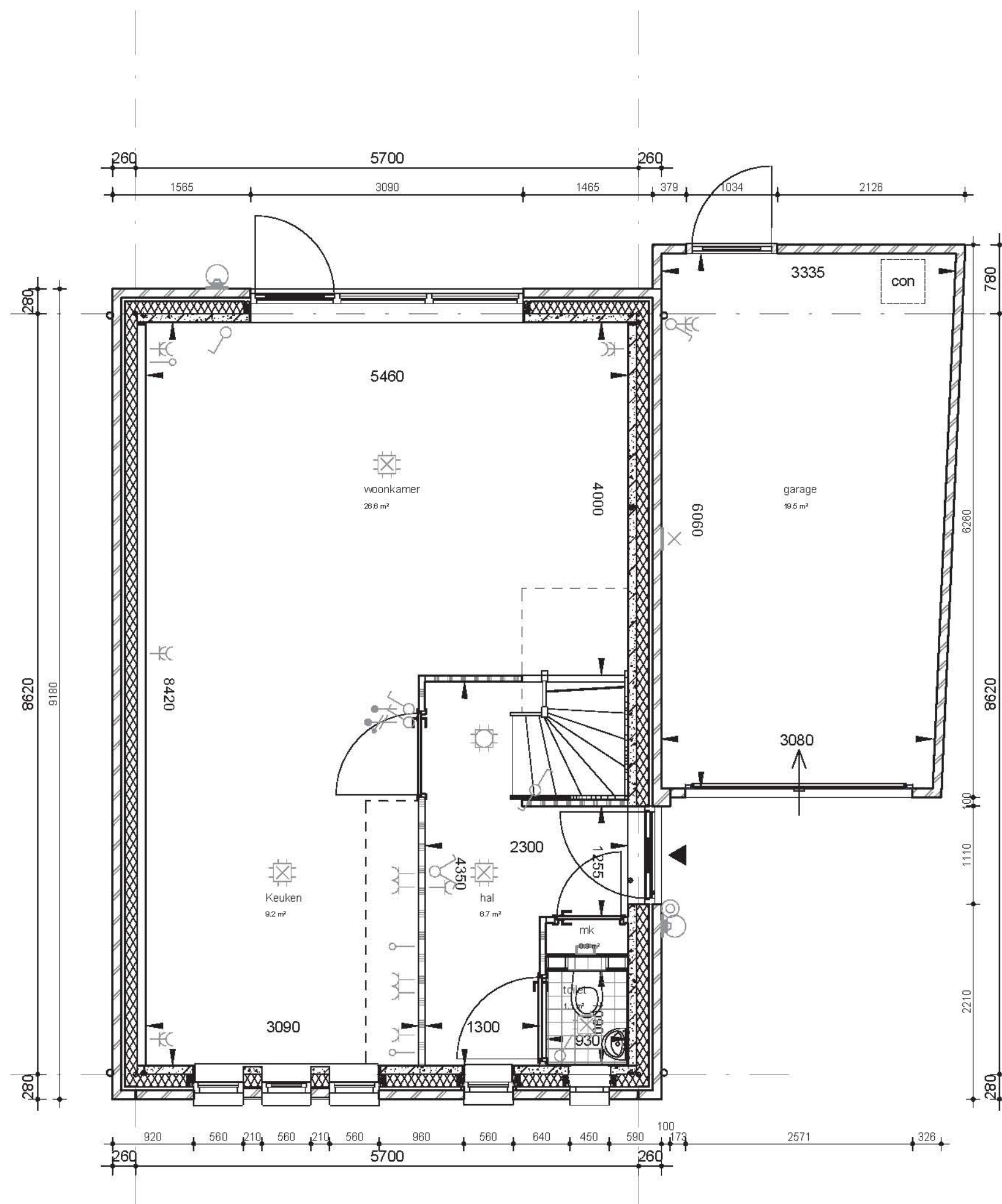
achtergevel
1 : 100



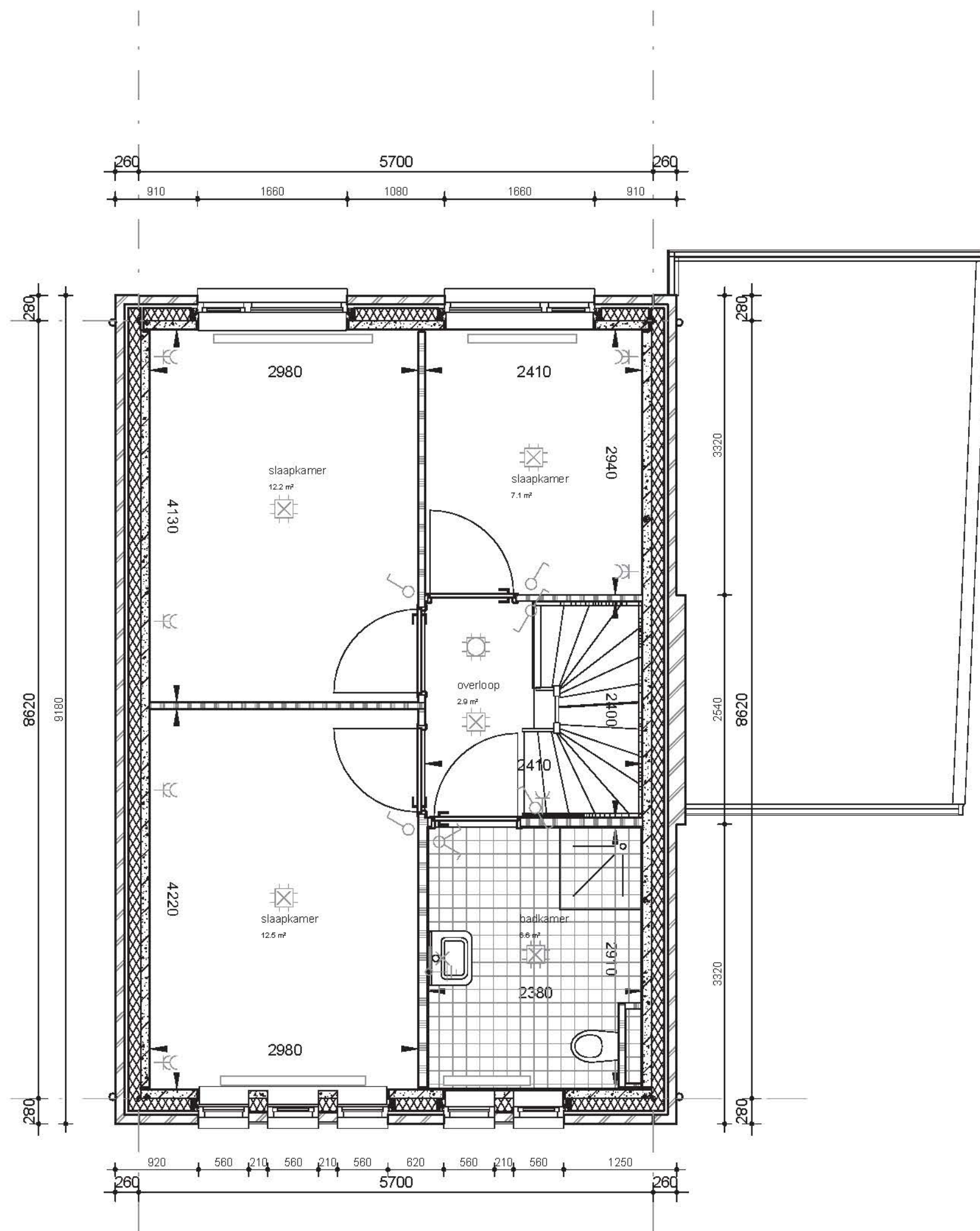
linker zijgevel
1 : 100



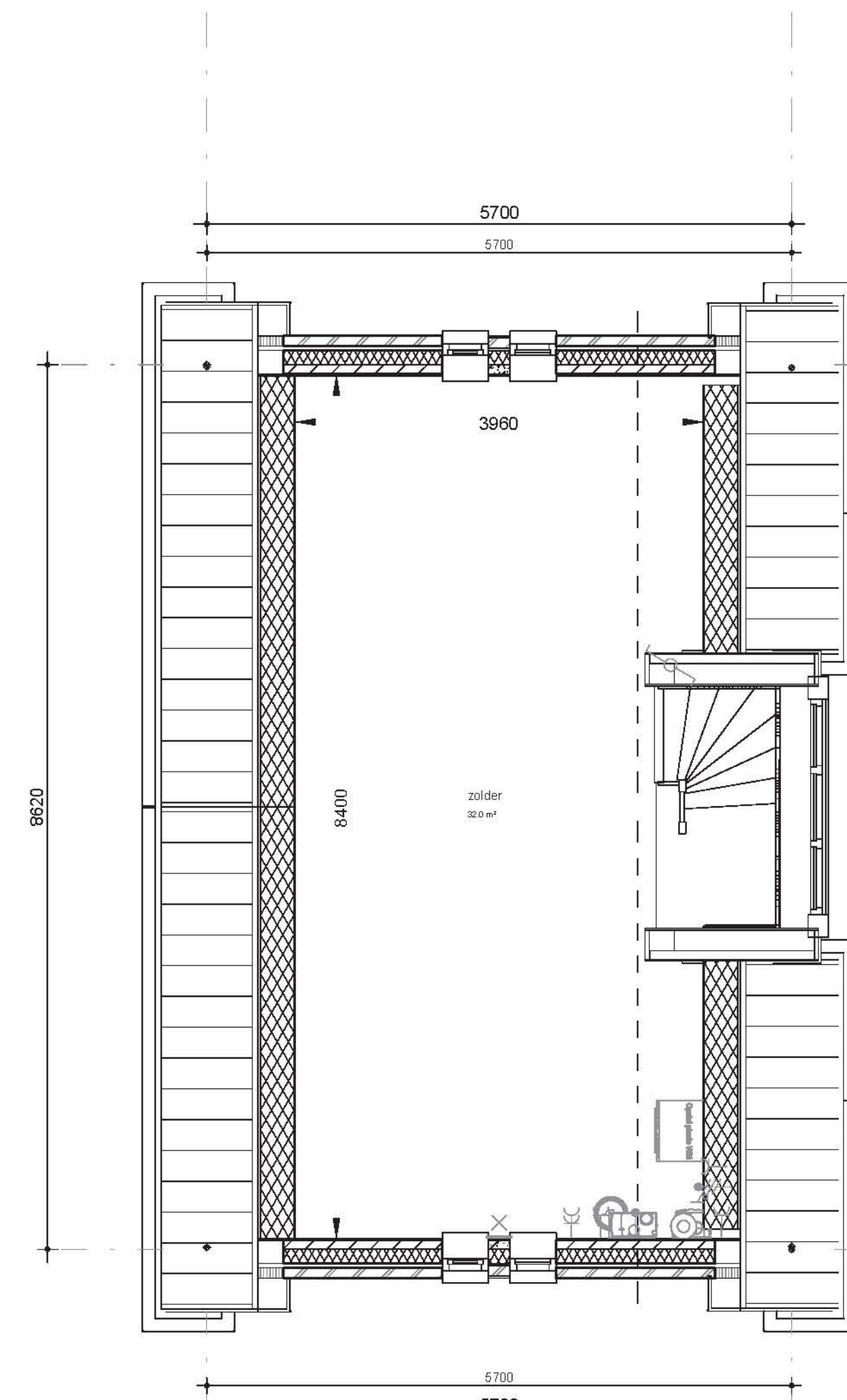
doorsnede
1 : 100



begane grond
1 : 50



eerste verdieping
1 : 50



tweede verdieping
1 : 50

Renvooi installaties		
Loos		
Bedraad		
Enkeelpolige schakelaar		
Serieschakelaar		
Wisselschakelaar		
Combinatie schakelaar + wcd (1 inbouwdoos)		
Combinatie enkelepolige schakelaar + wcd dubbel gesaad opbouw		
Drukker 1 l.v. zomer		
Zomer		
Wandcontactdoos enkel gesaad		
Wandcontactdoos dubbel gesaad		
Wandlicht aansluitpunt binnen		
Wandlicht aansluitpunt buiten		
Centraal aansluitpunt		
Centraaldoos + lichtaansluitpunt		
Optische rookmelder		
Hoofdbediening MV Stork Comfortan S CO2		
Aansluitpunt MV		
Radiator		

Materialisering:		
Omschrijving:	Materiaal:	Kleur:
Gevelmetselwerk:	baksteen, schoon metselwerk:	rood-bruin (Eifcom espe)
Plintsteen	baksteen, schoon metselwerk:	zwart (Moltsward Marwijnne zwart)
Metselmortel	doorstrijmmortel	antraciet
Dakpannen	keramische pan	zwart engobe (Nibra G-10, vlakke pan)
Kozijnen	hout	RAL 9010
Draaiende delen / deuren	hout	RAL 9010
Voordeur	hout / garantieplex:	zwart
Vlaatslagen	keramische waterslagen	RAL 9010
Borbeorden / dakoverstek	hout / garantieplex:	zwart
Goten	aluminium	RAL 9010
Hermselwaterafvoer	pvc	RAL 9010 (Meilof Riks VASCO GNI 9918)
Daktrijn	aluminium	RAL 9010
Gevelbekleding dakkapel	hout / garantieplex:	RAL 9010 (kanteldeur)
Garagedeur	staal	

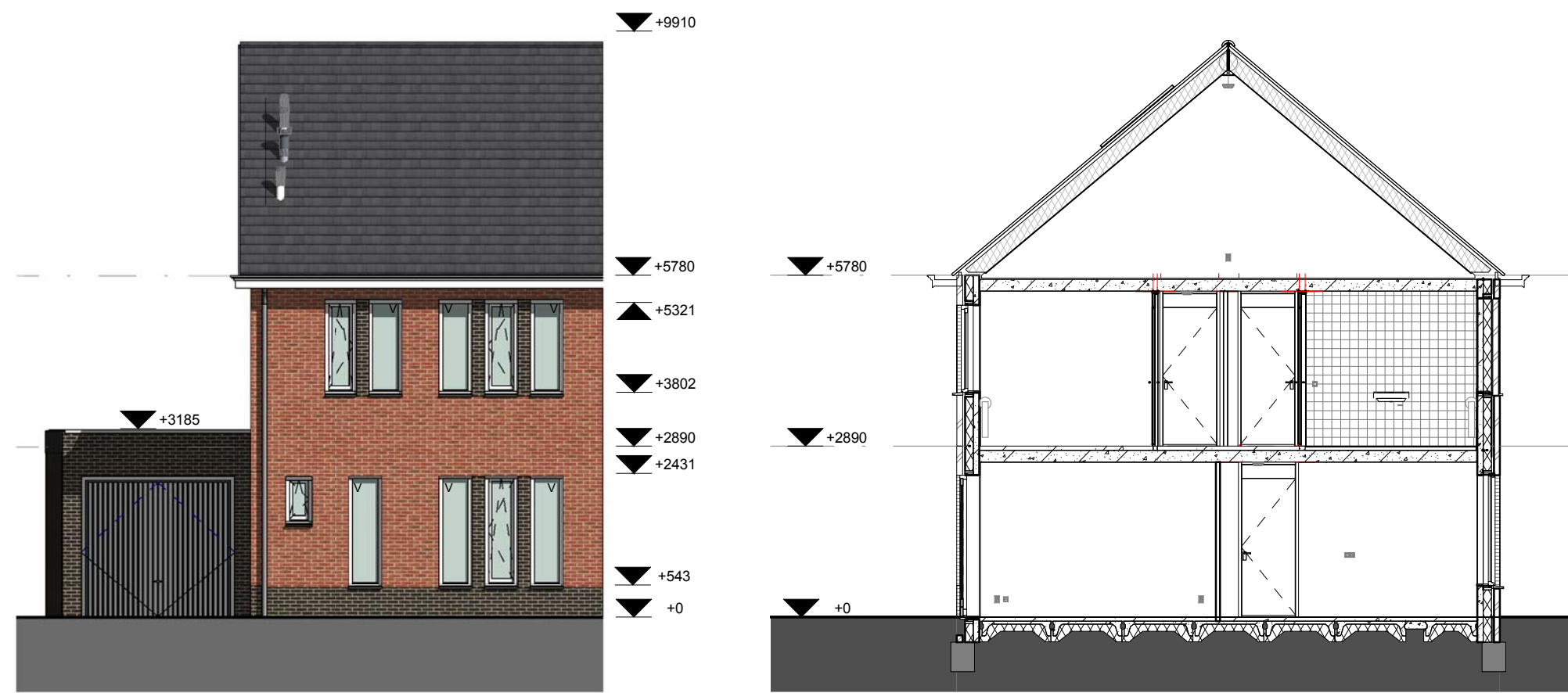
ontwikkelaar:
hazenberg | tai
project: Jacobsveld te Bosschenhoofd

betreft: Woning Type A_basis
Basis Concept Tekening

datum: 2015-07-22
getekend: As
schaal: indicated
formaat: A1

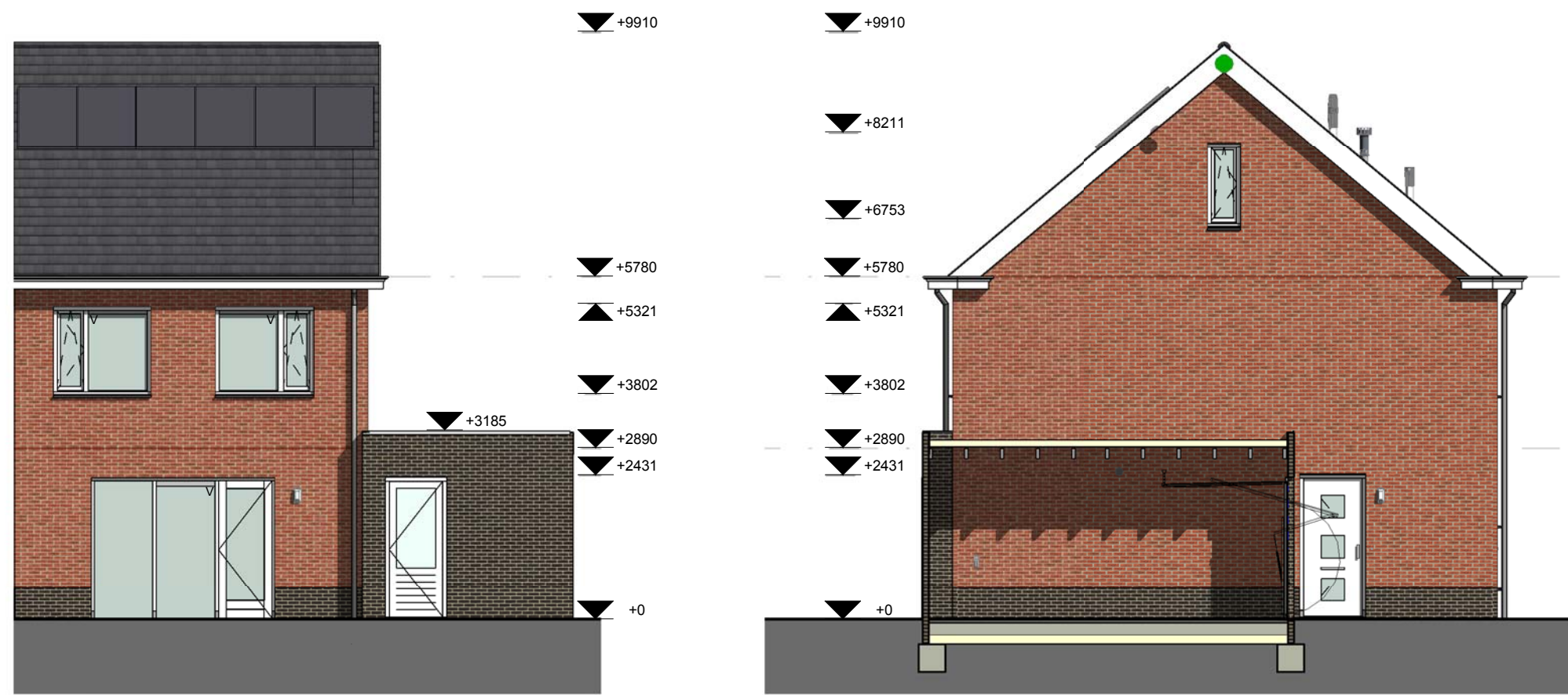
projectnummer: P15168
tekeningnummer: BA -110

© copyright
all rights reserved



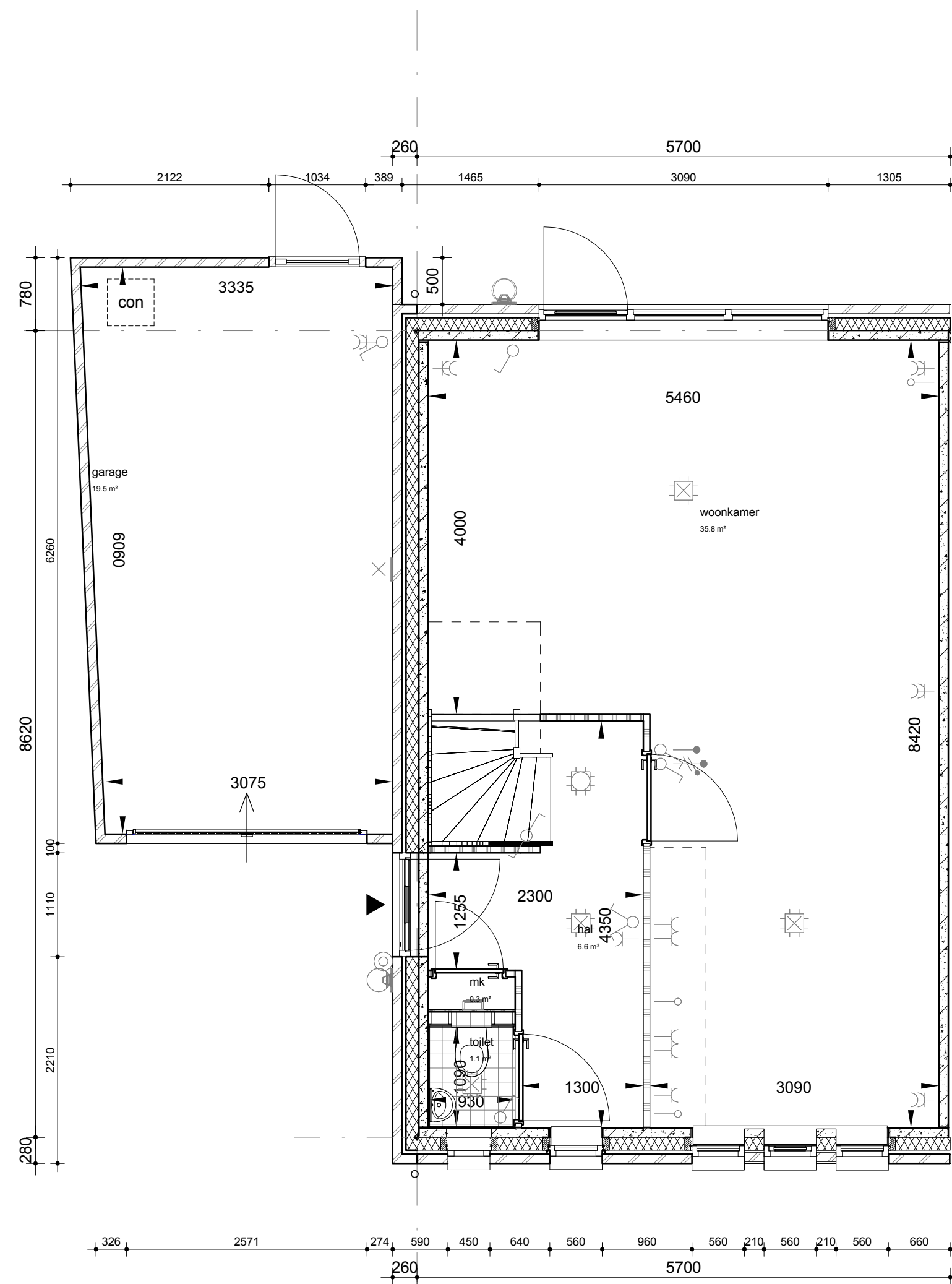
voorgevel
1 : 100

doorsnede
1 : 100

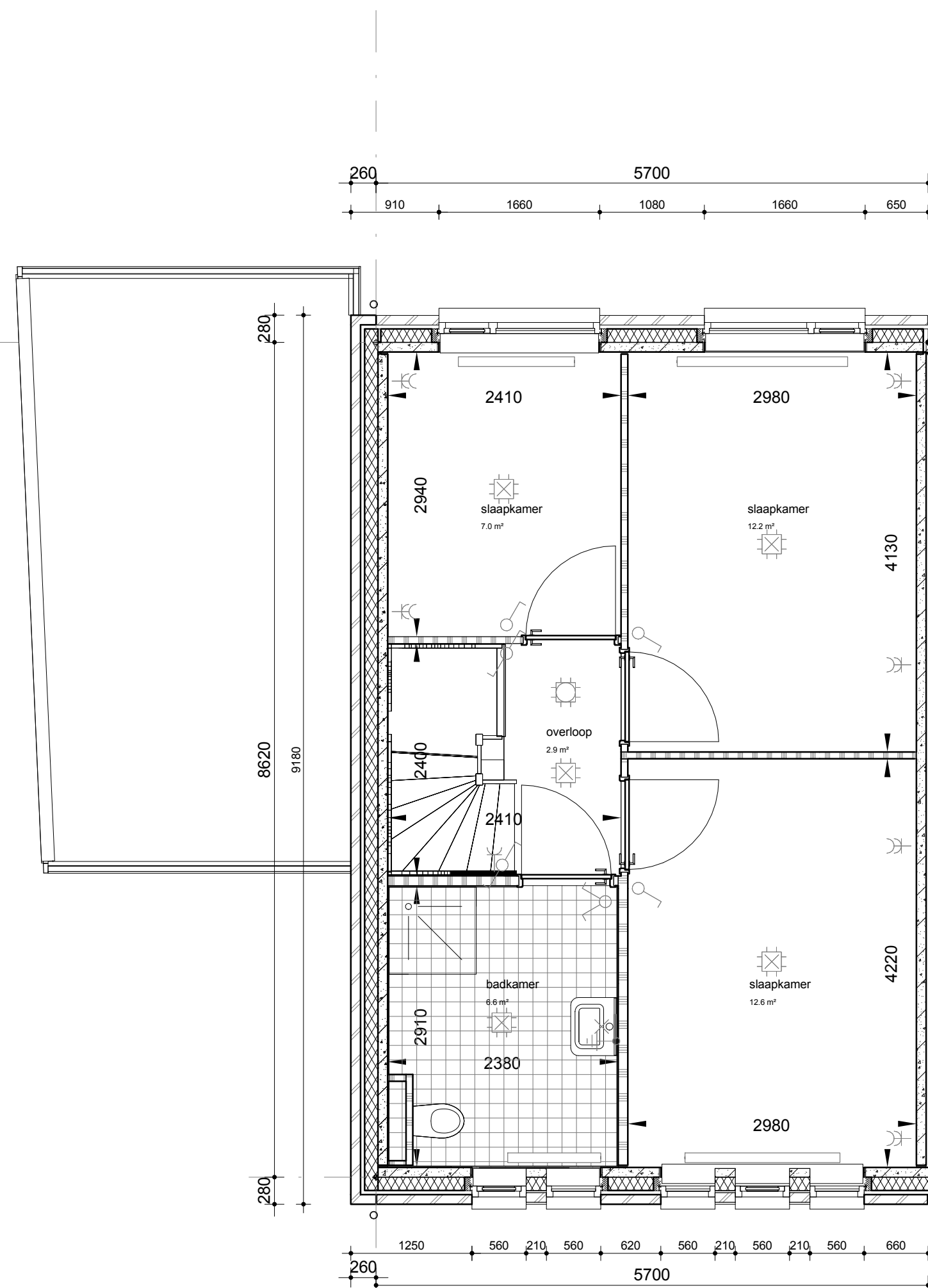


achtergevel
1 : 100

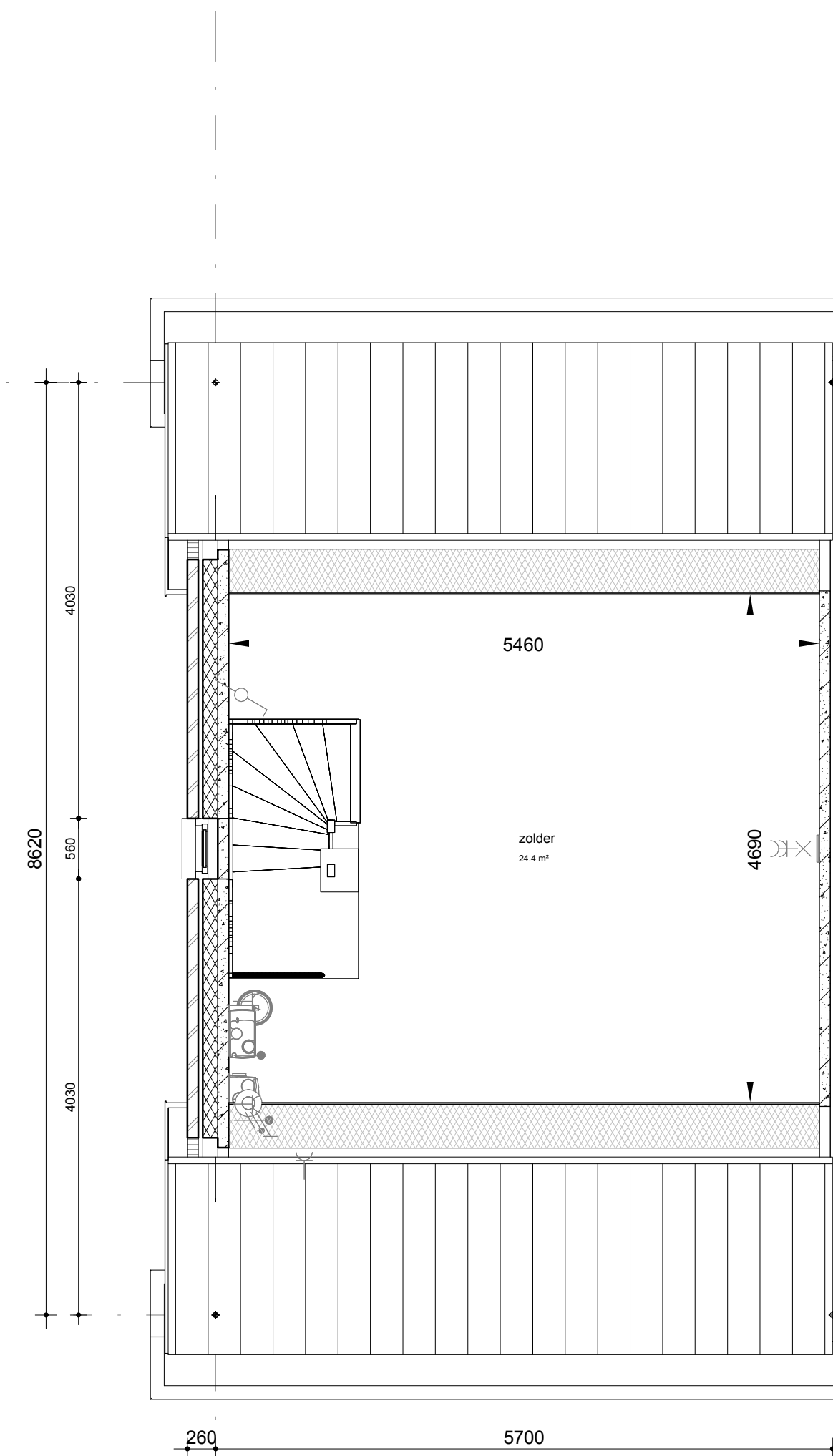
linker zijgevel
1 : 100



begane grond
1 : 50



eerste verdieping
1 : 50



tweede verdieping
1 : 50

Renvooi installaties		
	Loos	
	Bedraad	
	Enkeelpolige schakelaar	
	Serieschakelaar	
	Wisselschakelaar	
	Combinatie enkelepolige schakelaar + wcd (1 inbouwdoos)	
	Combinatie enkelepolige schakelaar + wcd dubbel geaard opbouw	
	Drukker t.b.v. zoemer	
	Zoemer	
	Wandcontactdoos enkel geaard	
	Wandcontactdoos dubbel geaard	
	Wandlicht aansluitpunt binnen	
	Wandlicht aansluitpunt buiten	
	Centraal aardpunt	
	Centraaldoos + lichtaansluitpunt	
	Optische rookmelder	
	Hoofdbediening MV Stok Comfortan S C02	
	Afbuigpunt MV	
	Radiator	

Materialisering:		
Omschrijving:	Materiaal:	Kleur:
Gevelmetselwerk	baksteen, schoon metselwerk	rood-bruin (Erlecom espe)
Plintsteen	baksteen, schoon metselwerk	zwart (Wolfswaard Marowijne zwart)
Metselmortel	doorstrijkmortel	antraciet
Dakpannen	keramische pan	zwart engobe (Nibra G-10, vlakke pan)
Kozijnen	hout	RAL 9010
Draaiende delen / deuren	hout	RAL 9010
Voordeur	hout	RAL 9010
Waterslagen	keramische waterslagen	zwart
Borbeorden / dakoverstek	hout / garantieplex	RAL 9010
Goten	aluminium	RAL 9010 (Meiolf Rika VASCO GNI)
Hemelwaterafvoer	pvc	grijs
Daktrim	aluminium	RAL 9010
Gevelbekleding dakkapel	hout / garantieplex	RAL 9010 (kanteldeur)
Garagedeur	staal	

ontwikkelaar: **hazenberg** | T&I
project: Jacobsveld te Bosschenhoofd

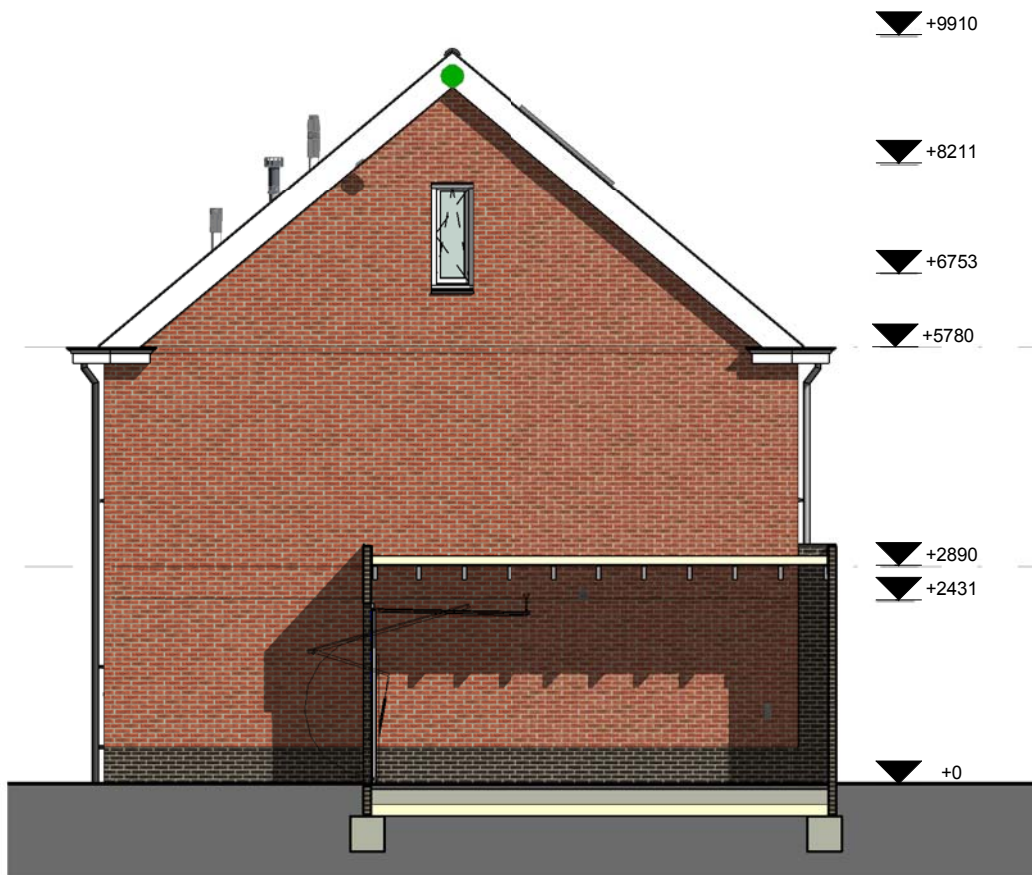
betreft: Woning Type B_basis
Basis Concept Tekening

datum: 2015-07-17
getekend: As
schaal: indicated
formaat: A1

projectnummer: P15168
tekeningnummer: BA -120



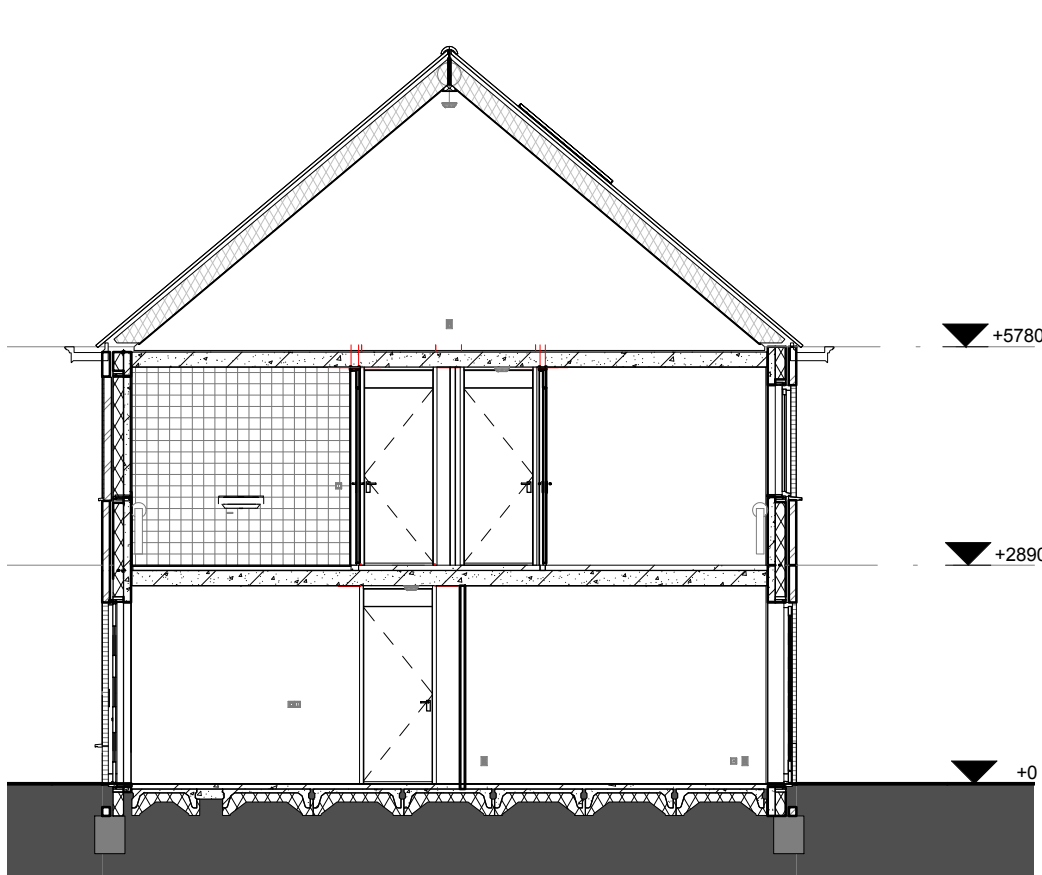
voorgevel
1 : 100



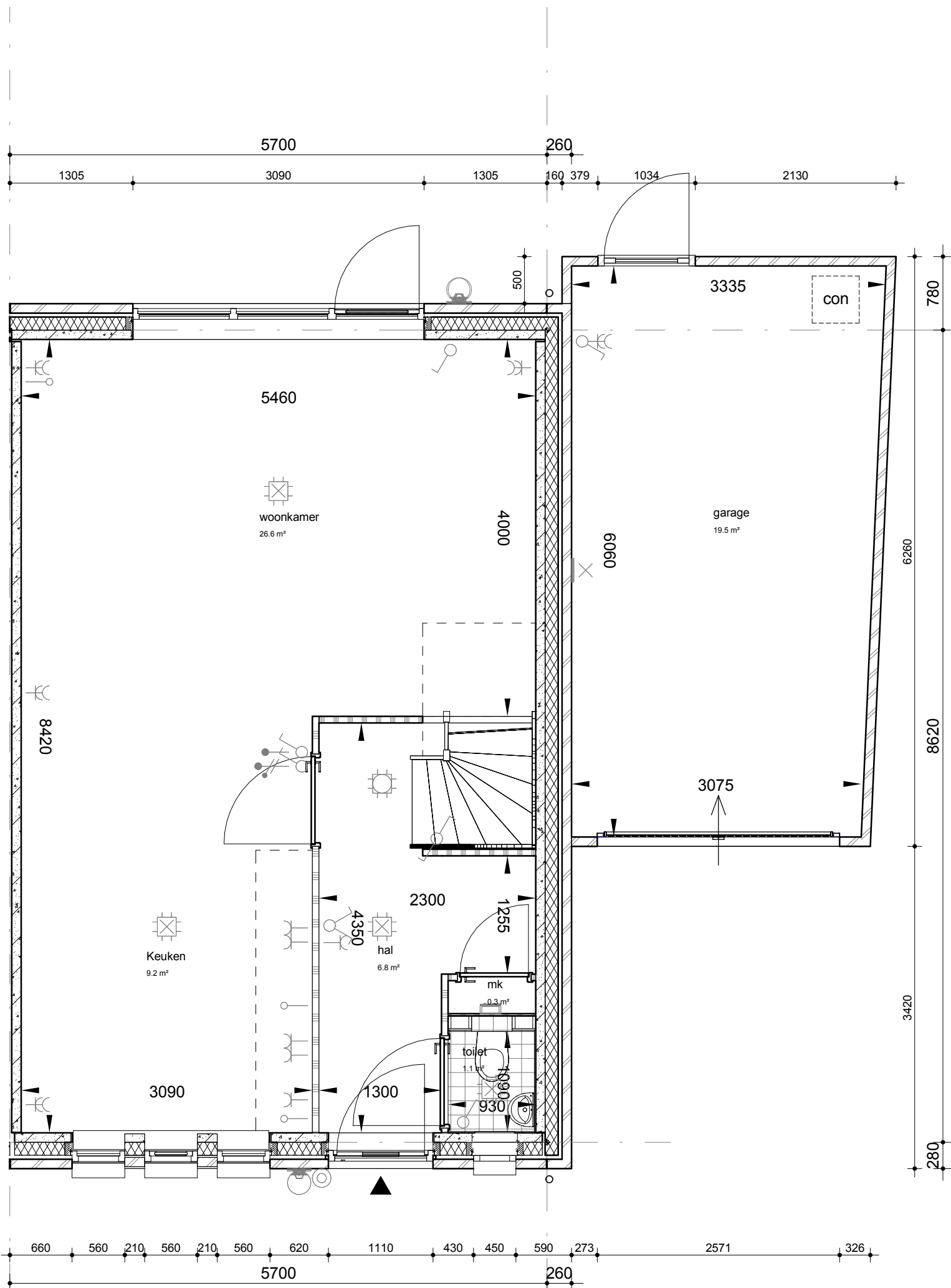
rechter zijgevel
1 : 100



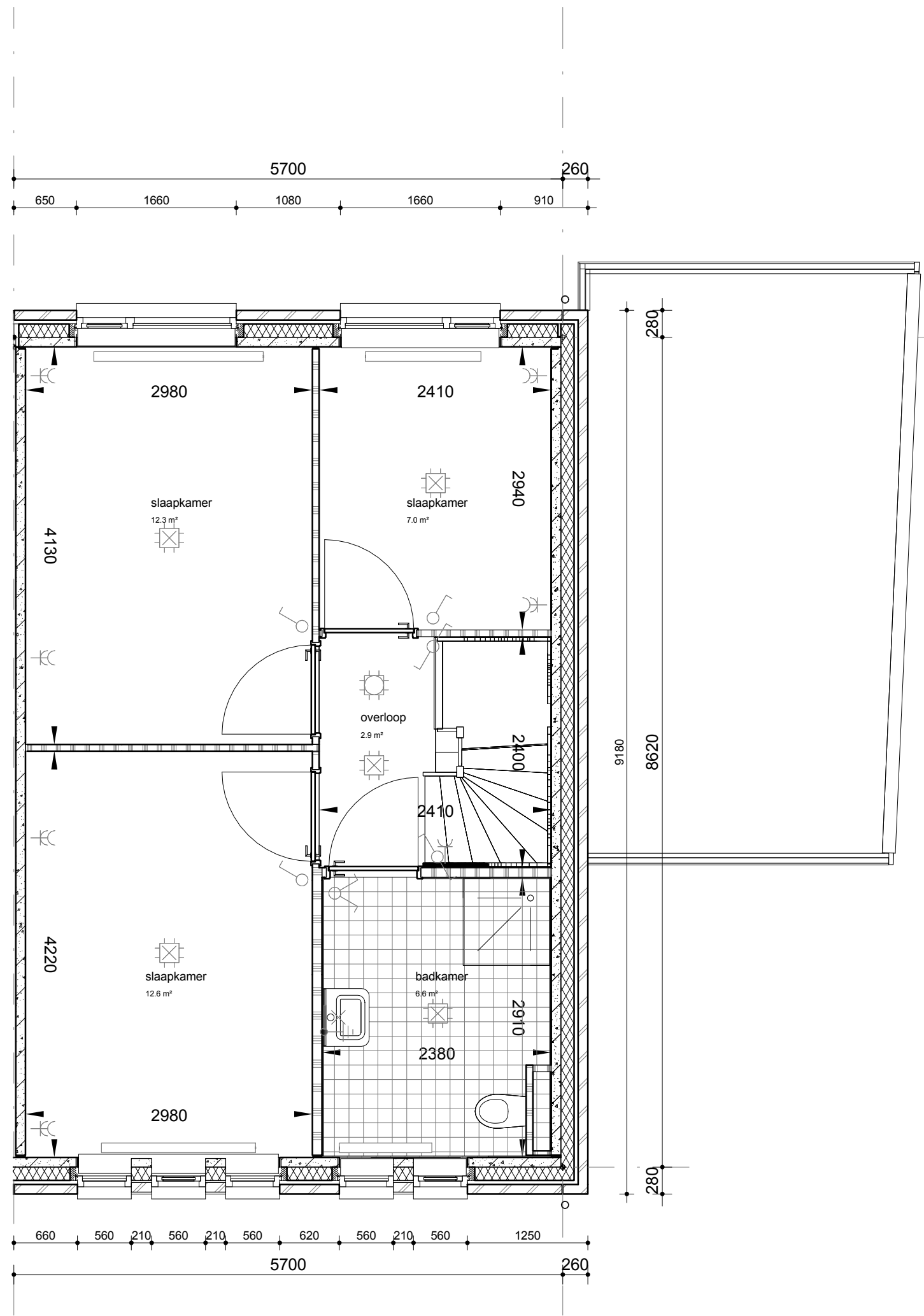
achtergevel
1 : 100



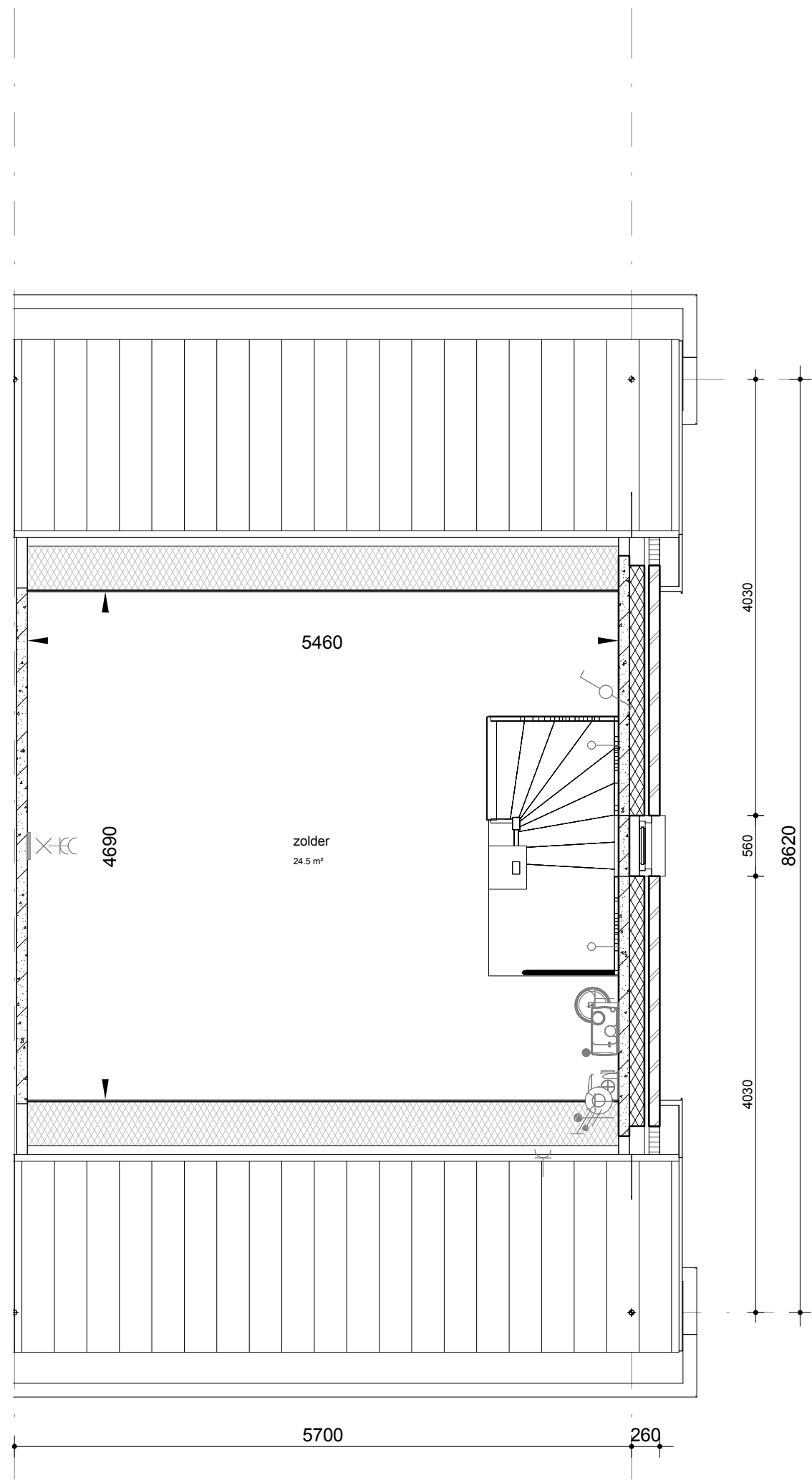
doorsnede
1 : 100



begane grond
1 : 50



eerste verdieping
1 : 50



tweede verdieping
1 : 50

Renvooi installaties		
	Loos	
	Bedraad	
	Enkelpolige schakelaar	
	Serieschakelaar	
	Wisselschakelaar	
	Combinatie enkelpolige schakelaar + wcd (1 inbouwdoos)	
	Drukker t.b.v. zoemer	
	Zoemer	
	Wandcontactdoos enkel geaard	
	Wandcontactdoos dubbel geaard	
	Wandlicht aansluitpunt binnen	
	Wandlicht aansluitpunt buiten	
	Centraal aarpunt	
	Centraalboos + lichtaansluitpunt	
	Optische rookmelder	
	Hoofdbediening MV Stork Comf'air S CO2	
	Afbuigpunt MV	
	Radiator	

Materialisering:		
Omschrijving:	Materiaal:	Kleur:
Gevelmetselwerk	baksteen, schoon metselwerk	rood-bruin (Erecom espe)
Plintsteen	baksteen, schoon metselwerk	zwart (Wolfswaard Marwijne zwart)
Metselmortel	doorstrijkmortel	antraciet
Dakpannen	keramische pan	zwart engobe (Nibra G-10, vlakke pan)
Kozijnen	hout	RAL 9010
Drainende delen / deuren	hout	RAL 9010
Voordeur	hout / garantieplex	zwart
Waterslagen	keramische waterslagen	RAL 9010
Boelboorden / dakoverstek	hout / garantieplex	RAL 9010
Goten	aluminium	RAL 9010 (Mellor Rika VASCO GNI)
Herneelwaterafvoer	pvc	RAL 9010
Daktrijn	aluminium	RAL 9010
Gevelbekleding dakkapel	hout / garantieplex	RAL 9010 (kanteldeur)
Garagedeur	staal	

ontwikkelaar:
hazenberg | T&I

bouwkundige uitwerking:
ERM
architectuur | herstructurering | BIM engineering

project: Jacobsveld te Bosschenhoofd

betreft: Woning Type C_basis
Basis Concept Tekening

datum: 2015-07-17
getekend: As
schaal: indicated
formaat: A1

projectnummer: P15168
tekeningsnummer: BA -130