



Ruimtelijke onderbouwing

Jacobsveld 2^e fase Bosschenhoofd

5 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kap en

4 vrijstaand geschakelde woningen te Bosschenhoofd

Gemeente Halderberge

NL.IMRO.1655.AFW0031-C001

VASTGESTELD

Zaltbommel, 31 januari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het 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 stedenbouwkundig plan	7
2.3	Het architectonische plan	9
2.4	Parkeren	11
2.5	Afwijking van het vigerende bestemmingsplan	12
2.5.1	Typologie	12
2.5.2	Vrijstaande en twee-aaneen woningen	12
2.5.3	Patiowoningen, rijwoningen en twee-aaneen	13
2.5.4	Conclusie	14
3	Haalbaarheid	15
3.1	Beleidskader	15
3.1.1	Algemeen	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Omgevingsaspecten	17
3.2.1	Algemeen	17
3.2.2	Akoestiek	18
3.2.3	Bodem	19
3.3	Financiële haalbaarheid	20
3.4	Maatschappelijke haalbaarheid	20

BIJLAGEN

BIJLAGE A: Uittreksel kadastrale kaart

BIJLAGE B: Situatietekening

BIJLAGE C: Tekeningen architectonisch ontwerp

BIJLAGE D: Raadsvoorstel/besluit woningbouwprogramma 2015 tot 2025

BIJLAGE E: Akoestisch onderzoek

BIJLAGE F: Verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE G: Advies Welstand

BIJLAGE H: Beschikking hogere waarden Wet Geluidhinder Jacobsveld 2^{de} fase Bosschenhoofd

BIJLAGE I: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

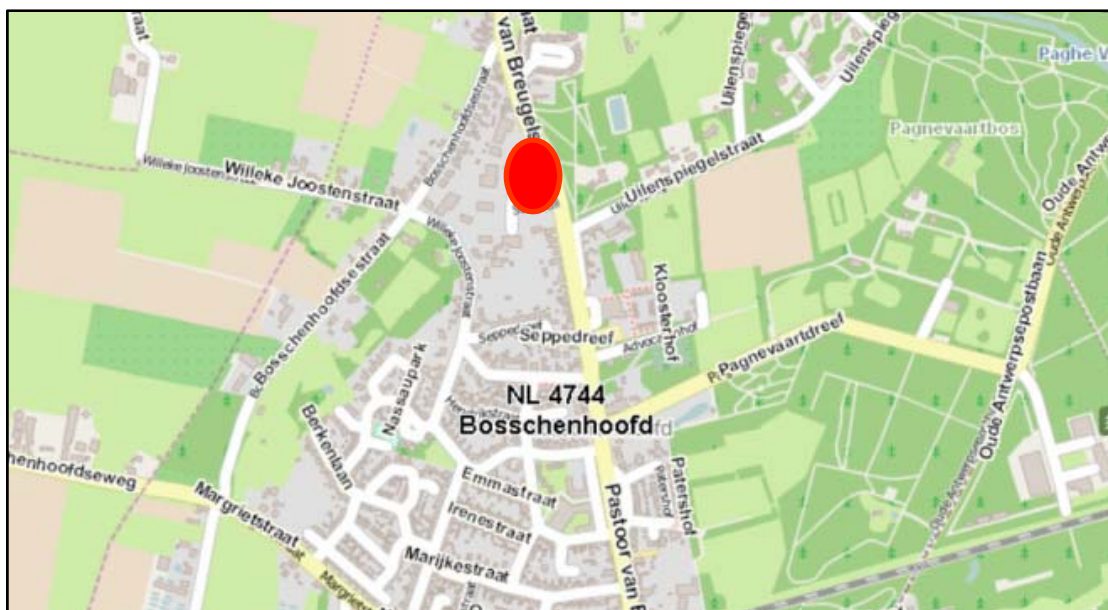
Cornelis Huygens Profero B.V. heeft het voornemen om 5 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kap en 4 vrijstaand geschakelde woningen te realiseren in het plan Jacobsveld aan de Steenarend, nabij de Pastoor van Breugelstraat te Bosschenhoofd. De realisatie van de woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 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 15 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 4138.

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



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



Globale begrenzing plangebied (bron: Google maps)

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 ter plaatse van de ontsluitingsweg als 'Verkeer' bestemd en aan weerszijden daarvan als 'Wonen' waarbij per bouwvlak is aangegeven welk woningtype het betreft. Het bouwvlak is per woningblok vastgelegd, er is aangegeven hoe hoog de goothoogte en bouwhoogte mag bedragen. In onderstaande afbeelding is een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan weergegeven met daarnaast de bijbehorende regels per bouwvlak.

	Aantal woon-eenheden	Bouwhoogte	Goothoogte	Bouw-aanduiding
●	6	3,5	3,5	Patio
●		10	7	Vrijstaand
●		10	6	Twee-aaneen
●		10	6	Twee-aaneen
●		10	6	Vrijstaand
●	4	3,5	3,5	Patio

Fragment verbeelding bestemmingplan 'Kom Bosschenhoofd'(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met de globale contour van het bouwplan(rode lijn)

1.4 Achtergrond ruimtelijke onderbouwing

In het vigerende bestemmingsplan worden op de planlocatie van het voorliggende initiatief 12 woningen mogelijk gemaakt in de typologie Patio, Twee-aaneen en vrijstaand. De beoogde bebouwing bestaat uit 5 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kap en 4 vrijstaand geschakelde woningen. Zowel qua aantal, de contouren van het bouwvlak, de bouw- en goothoogte, als de woningtypologie past het initiatief niet binnen de ruimte van het bestemmingsplan.

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 4138 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's 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.

Inmiddels is aan Cornelis Huygens Profero B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 8 woningen in fase 1. De bouw van deze 8 woningen zal in juni 2016 van start gaan.

2.2 Het stedenbouwkundig plan

Om de woonwijk aan de Pastoor van Breugelstraat af te bouwen heeft Cornelis Huygens Profero B.V. een nieuw plan gemaakt. Voor de eerste fase van dit aangepaste plan (6 twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen) is reeds een omgevingsvergunning afgegeven (vastgesteld op 10-12-2015).



Fase 1 en 2 van het stedenbouwkundige plan (bron: NieuwBlauw)

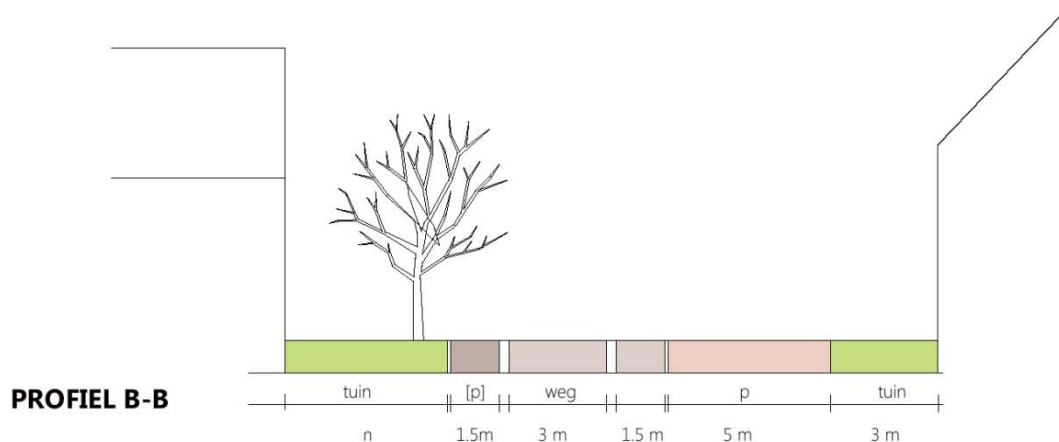
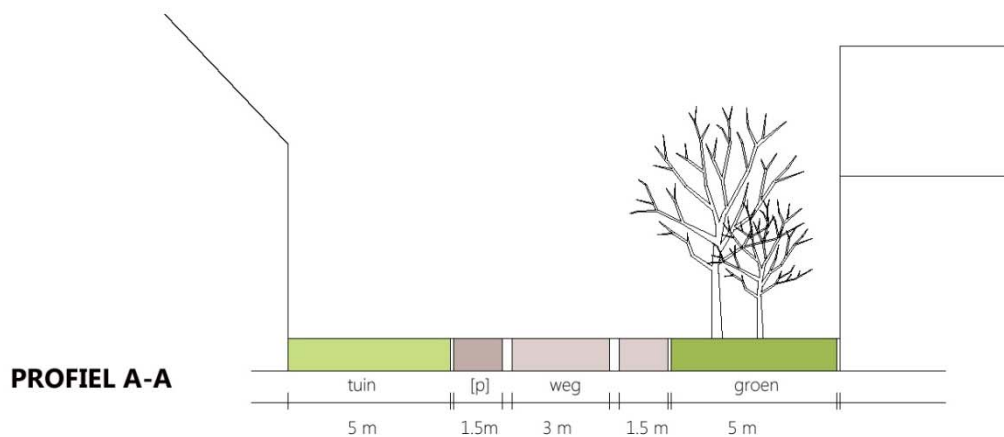
In de tweede fase zal het gebied ten westen en noorden van de bestaande woningen gerealiseerd worden. In deze fase zijn in het zuidwesten 5 rijwoningen geprojecteerd. Ten noorden van deze woningen en tegenover de bestaande woningen is een mix van vrijstaand geschakelde woningen en woningen in het woningtype twee-aaneen woningen gesitueerd.

Ten noorden van de bestaande woningen zijn twee woningen in het type twee-aaneen geprojecteerd.

In onderstaande afbeeldingen wordt het stedenbouwkundig plan nader aangegeven tevens zijn profieltekeningen weergegeven. Een gedetailleerde situatieschets is opgenomen als bijlage B.



Stedenbouwkundig plan (bron: NieuwBlauw)



Profielen stedenbouwkundig plan (bron: NieuwBlauw)

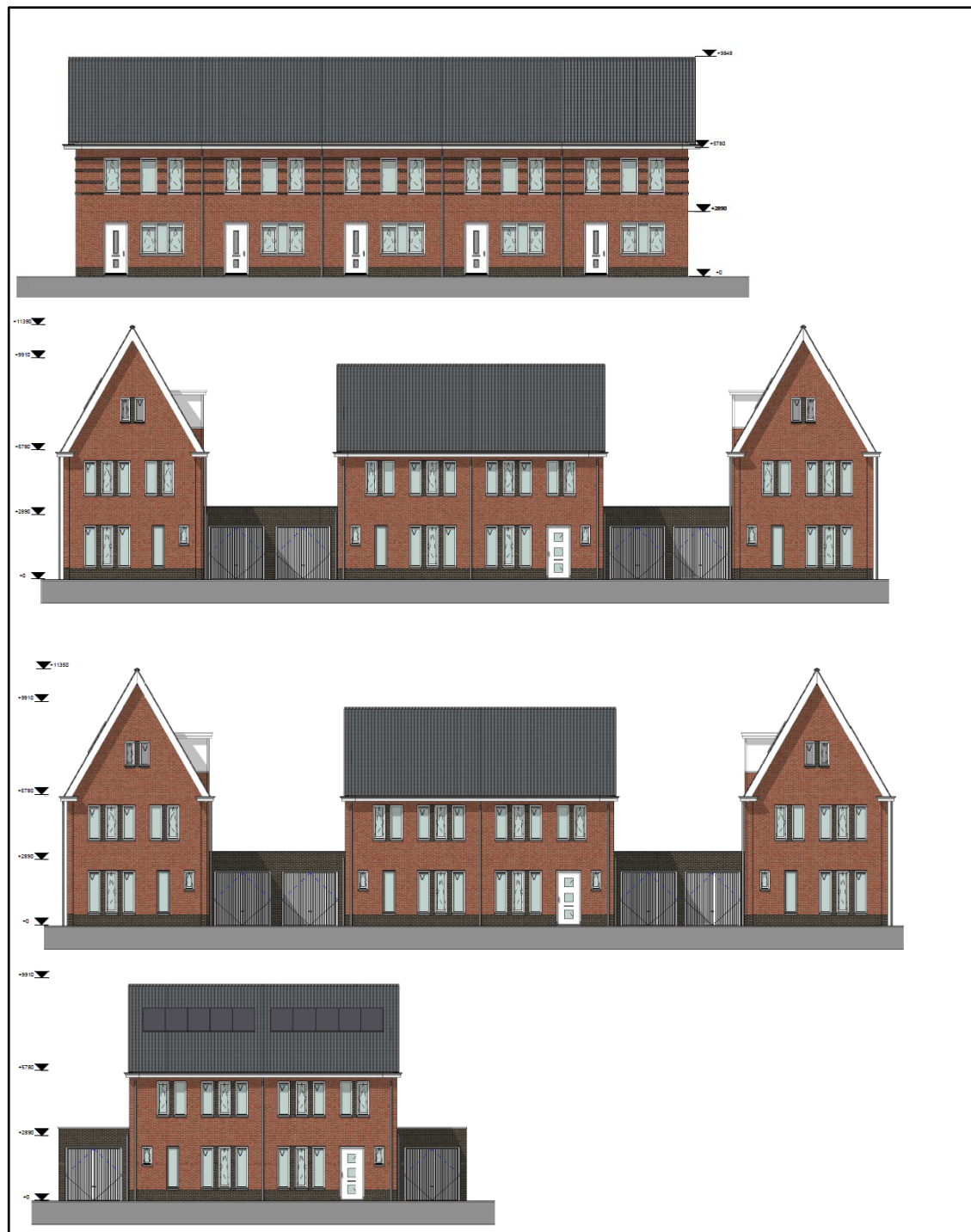
2.3 Het architectonische plan

De woningen zullen gebouwd worden in een traditionele stijl. De woningen bestaan allemaal uit twee lagen met een kap. Voor de gevels zal gebruik gemaakt worden van rood/oranje baksteen met accenten, plinten, spekbanden en garages in antraciet/bruine baksteen. De dakpannen zullen bij de vrijstaande en de twee-aaneen woningen bestaan uit keramische vlakke pannen in antracietgrijs en bij de rijwoningen uit betonpannen in het zwart. De kozijnen ramen en deuren zullen van hout zijn en zullen wit geschilderd worden. De goot zal van aluminium zijn en zal eveneens uitgevoerd worden in het wit.

De rijwoningen en de twee-aaneen woningen hebben een nokrichting evenwijdig aan de straat. De vrijstaande woningen (vrijstaand geschakeld) hebben een nokrichting haaks op de

straat en een goothoogte die aansluit op de overige woningen en een iets hogere nokhoogte waardoor deze woningen een klein accent in de rijtjes vormen.

In de onderstaande tekeningen zijn de vooraanzichten van de verschillende woningblokken aangegeven. In bijlage C is gedetailleerde informatie met betrekking tot de architectonische uitwerking van de woningen opgenomen.



Gevelaanzichten (bron: Hazenberg TBI)

2.4 Parkeren

In de onderstaande kaart is aangegeven op welke wijze het parkeren en het opstellen van klike containers opgelost zal worden in het plangebied. Voor het hele plan zullen in het totaal 106 parkeerplaatsen gerealiseerd worden waarvan 79 op eigen terrein. Volgens de berekening zullen 99 parkeerplaatsen nodig zijn (zie kader in onderstaande tekening).



Parkeren en klike opstelplaatsen (bron: NieuwBlauw)

De parkeerbalans voor fase 2 van het plan is hieronder weergegeven.

Parkeerbalans Jacobsveld Fase 2			
Benodigde parkeerplaatsen			
Woningtype	Parkeernorm	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
Rijwoningen	1,9	5	9,5
Twee-aaneen	2,1	6	12,6
Vrijstaand	2,1	4	8,4
TOTAAL			30,5
Geprojecteerde parkeerplaatsen			
Locatie	Aantal parkeerplaatsen		
Eigen terrein	20		
Openbare weg	16		
TOTAAL	36		
Saldo parkeerplaatsen	5,5		

Parkeerbalans

Uit bovenstaande berekening blijkt dat er in het plan voldoende parkeerruimte geprojecteerd is om de parkeerdruk goed op te vangen.

2.5 Afwijking van het vigerende bestemmingsplan

2.5.1 Typologie

Door de projectie van andere woningtypes dan in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt sluiten de regels niet aan bij de beoogde ontwikkeling. In het plangebied is door de wijziging in typologie ruimte voor iets meer woningen (15 i.p.v. 12) en bestaan alle woningen uit twee lagen met een kap in plaats van een deel uit 1 laag.

2.5.2 Vrijstaande en twee-aaneen woningen

De twee-aaneen woningen en de rijwoningen passen binnen de vigerende regels van een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. De vrijstaande woningen hebben een hogere nokhoogte dan toegestaan wordt in het bestemmingsplan (11,39 m i.p.v. 10,00 m). De reden om de nokhoogte te overschrijden voor de dwarskappen is gelegen in de gekozen architectuurstijl en de gewenste differentiatie in het straatbeeld. Door de nok van een dwarskap hoger te leggen dan de nok van de langskap worden de beide kaprichtingen beter op elkaar aangesloten. Daarnaast past 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 1,39 meter en is daarmee minder dan 3 meter. Door de overschrijding van de nokhoogte van de dwarskappen 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.

2.5.3 Patiowoningen, rijwoningen en twee-aaneen

In de zuidwest- en in het noordoosthoek van het plangebied is in het bestemmingsplan enkel de mogelijkheid opgenomen om patiowoningen te plaatsen. Voor deze patiowoningen woningen is in het bestemmingsplan (in 14.2.2) het volgende opgenomen:

“ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning', uitsluitend woningen in de bouwwijze 'patiowoning', en met inachtneming van het volgende: de oppervlakte van de begane grondbouwlaag mag per woning niet meer bedragen dan 125 m²; in afwijking van het bepaalde in sub c geldt voor een patiowoning dat over maximaal 50 % van de oppervlakte van de begane grondbouwlaag een tweede is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 7 m; “

Het maximale bouwoppervlak met een hoogte van 7 meter zou binnen de grenzen van het bestemmingsplan dus (125*50%) 62,5 m² zijn.

Ter plaatse van de aanduiding patiowoningen zijn in het voorliggende initiatief rijwoningen (zuidwesten) en één blok twee-aaneen-woningen (noordoosten) geprojecteerd. Deze woningbouw typologieën sluiten beter aan bij de vraag naar woningen en zijn qua straatbeeld en massaopbouw beter in het stedenbouwkundige plan in te passen. De in dit voorstel geprojecteerde woningen hebben een bouwhoogte (nokhoogte) van 9,8 tot 9,9 meter. De geprojecteerde woningen hebben een grondoppervlak van 47 m² tot 55 m². Het oppervlak waarover de bebouwing bestaat uit twee lagen.

Het grondoppervlak van de geprojecteerde woningen is kleiner dan mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan. De bouwhoogte is hoger dan de aangegeven 7 meter. 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 2,8 en 2,9 meter en is daarmee minder dan 3 meter. Door de overschrijding van de nokhoogte van de dwarskappen worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet beperkt, noch ondervinden omwonenden hier anderszins hinder van. Door de woningen aan te laten sluiten op de rest van de straat blijft de stedenbouwkundige eenheid in de straat gewaarborgd.

2.5.4 Conclusie

Het initiatief wijkt af van het vigerende bestemmingsplan. De afwijking van het initiatief ten opzichte van het vigerende plan bestaat uit een andere typologie dan patiowoningen en, in geringe mate, in een wijziging in bouwvlakken en bouwmaten.

Er zijn vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen het plan. De afwijkingen zijn gering en het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de belangen van de omwonenden.

De stedenbouwkundige en architectonische opbouw van het voorliggende initiatief vormt samen met de eerste fase van Jacobsveld een eenheid waardoor er rust in het straatbeeld ontstaat.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidskader

3.1.1 Algemeen

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.

Structuurvisie Halderberge 2025

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.

Welstand

In haar vergadering van 24 mei 2016 heeft de welstandscommissie het bouwplan beoordeeld. 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 geeft in haar advies aan dat ze van mening is dat het voorgelegde bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Als bijlage G is het advies van welstand opgenomen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het B De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In deze paragraaf wordt beschreven hoe de ladder wordt ingevuld.

De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Voor het voorliggende ruimtelijke plan kan de onderstaande verantwoording gegeven worden per trede.

Trede 1:

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op een regionale behoefte voor stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. De ladder kent daarbij geen ondergrens. Als er een regionale vraag is, hoe klein deze ook is, dan is in de motivering van de locatiekeuze de ladder van toepassing.

Uit het raadsbesluit van 15 oktober 2015 blijkt dat de geprojecteerde woningen voorzien in een behoefte. Eind 2014 heeft de provincie de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd. Deze prognoses geven een beeld op lange termijn over de ontwikkeling van de bevolking en de behoefte aan woningen. De prognose is richtinggevend voor onder andere beleidsontwikkeling, het maken van regionale woningbouwafspraken en voor de woningbouwprogrammering. In het raadsbesluit heeft de gemeenteraad ingestemd met het woningbouwprogramma 2015-2025 en heeft de gemeenteraad het college flexibiliteit gegeven in fasering, aantallen en locaties binnen het totale woningbouwprogramma. Het raadsvoorstel is als bijlage D bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In het woningbouwprogramma 2015 tot 2025, behorende bij het Raadsbesluit, zijn voor de locatie Steenfabriek 46 woningen geprojecteerd.

Inmiddels zijn op de locatie van de Steenfabriek 15 woningen gerealiseerd en is de omgevingsvergunning afgegeven voor 8 woningen. Het voorliggende initiatief bestaat uit 15 woningen. In het noordelijke deel van de locatie steenfabriek zijn in de huidige plannen 11 woningen geprojecteerd. Deze woningen zullen in een later stadium ontwikkeld worden. Als het hele plan ontwikkeld zal worden volgens het ontwerp (zie hoofdstuk 2) dan zullen 49 woningen gerealiseerd worden in het segment middeldure en dure ééngezinskoopwoningen.

Het college heeft ingestemd met het extra toevoegen van drie woningen aan het woningbouwprogramma voor het voorliggende project.

Hiermee voldoet dit plan aan trede 1 van de ladder.

Trede 2:

De ontwikkelingen die in deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt vinden plaats in het stedelijk gebied. Ruimte die voorheen in gebruik was door een steenfabriek en momenteel braak ligt zal worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw en voldoet daarmee aan trede 2 van de ladder.

Trede 3:

Omdat er sprake is van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is deze trede niet van toepassing.

3.2 Omgevingsaspecten

3.2.1 Algemeen

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 substantieel 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 invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, leidingen of routes. Het plan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen niet significant 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.

3.2.2 Akoestiek

Hogere grenswaarde oorspronkelijke plan

In 2008 is door BRO voor het oorspronkelijke bouwplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor het plan van Heja is destijds een hogere grenswaarde afgegeven. Onder andere omdat in 2012 een nieuw Reken- en Meetvoorschrift Geluid in werking is getreden, voldoet dit onderzoek niet meer.

Akoestisch onderzoek

Door de initiatiefnemers van het nieuwe bouwplan is aan Jansen Raadgevend Ingenieursbureau gevraagd een geactualiseerd akoestisch onderzoek uit te voeren voor het nieuwe plan. Voor de bepaling van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer is een berekening uitgevoerd conform "Standaard rekenmethode II" zoals beschreven in bijlage III van het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012". De rapportage inclusief de resultaten zijn bijgevoegd als bijlage E.

Conclusie onderzoek

Ten behoeve van een aangepast stedenbouwkundig plan voor het plan Jacobsveld, een woongebied in Bosschenhoofd (gemeente Halderberge), zijn in het kader van de Wet geluidhinder de geluidbelastingen vanwege wegverkeer bepaald. De geluidbelasting, inclusief aftrek ex artikelen 3.4 en 3.5 RMG2012, bedraagt ten gevolge van de Pastoor van Breugelstraat in het totale plan op elf woningen meer dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde.

In het plangebied van fase 2, de fase waarop de voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van de Pastoor van Breugelstraat op 2 woningen meer dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde: voor de twee twee-onder-één-kap woningen in het middengebied wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de tweede verdieping. De berekende geluidsbelasting op 7,5m bedraagt 49 dB.

De vrijstaande woningen die in fase 3 van het plan Jacobsveld zullen worden gebouwd vormen een buffer tussen de Pastoor van Breugelstraat en de woningen van de 2^e fase. Omdat deze woningen op korte termijn gerealiseerd zullen worden zijn deze woningen reeds meegenomen in het akoestische onderzoek.

Op de overige woningen wordt, ook vanwege de Uilenspiegelstraat, de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Hoewel het mogelijk is om de geluidbelasting vanwege de Pastoor van Breugelstraat te verminderen, stuiten mogelijke oplossingen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of verkeerskundige aard. In dat geval dient, voor de woningen waarvoor de geluidbelasting meer dan 48 dB bedraagt, een ontheffing (hogere grenswaarde) te worden aangevraagd.

Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd dan wel die als dove gevel worden uitgevoerd, dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om omgevingsvergunning. De woningbouwontwikkeling is akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Voor de woningen gelden aanvullende eisen¹ ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels dan de basiseis (20 dB(A)).

Beschikking hogere waarden Wet Geluidhinder Jacobsveld 2^{de} fase Bosschenhoofd
Het College heeft op 24 januari 2017 hogere grenswaarden vastgesteld voor het plan Jacobsveld 2^e fase Bosschenhoofd. De beschikking is als bijlage H opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2.3 Bodem

In opdracht van Profero Vastgoed heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Pastoor van Breugelstraat te Bosschenhoofd, gemeente Halderberge. Aanleiding voor het onderzoek is de geplande ontwikkeling van deze locatie. Doel van het verkennend bodemonderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek".

In het grondwater is onder andere een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. Daar kobalt, nikkel, xylenen, naftaleen, som 1,2 dichloorethenen en tetrachlooretheen in het grondwater en kobalt, kwik en minerale olie in de bovengrond de desbetreffende streefwaarden/achtergrondwaarden overschrijden dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, puin en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn

¹ De geluidwering dient minimaal gelijk te zijn aan de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) minus de in het Bouwbesluit vermelde grenswaarde van 33 dB.

geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. De aanwezige puinverharding is niet meegenomen in onderhavig onderzoek daar deze geen onderdeel van de bodem uitmaakt. Tevens zijn de op de locatie aanwezige depots (puin, zand etc.) niet onderzocht. In het algemeen kan worden gesteld dat bij het verder bouwrijp maken van de locatie men er rekening mee dient te houden dat er puin en baksteen vrij zal komen.

Het rapport Verkennend bodemonderzoek Pastoor van Breugelstraat te Bosschenhoofd is bij deze onderbouwing opgenomen als bijlage F.

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. Tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer de kosten zijn afgedekt.

3.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Op 15 juni 2016 heeft een informatieavond voor de omwonenden plaatsgevonden. Omwonenden hebben op deze avond vragen kunnen stellen en hebben kunnen zien wat de plannen zijn. Deze informatieavond heeft niet tot wijzigingen in het plan geleid.

De ontwerpbeschikking inclusief ruimtelijke onderbouwing heeft 6 weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden een zienswijze in te dienen op het plan. De zienswijzen die de gemeente heeft ontvangen zijn opgenomen en beantwoord in de zienswijzennota die als bijlage I is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Op 24 januari heeft het college besloten om in te stemmen met de zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geresulteerd in het wijzigen van de omgevingsvergunning. Gedurende de ter inzage termijn is 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 gemeente Halderberge heeft op 24 januari 2017 besloten om de vergunning te verlenen voor Jacobsveld 2^e fase. De verleende vergunning zal vanaf 9 februari 2017 zes weken ter inzage liggen.

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