

Aa

Actualisatie Bernardushof

Toelichting

GEEF WONINGBOUW
DE RUIMTE



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **Actualisatie Bernardushof**
Toelichting

Auteur(s): Martijn Uijtendaal
Gemeente: Halderberge
Projectnaam: BP Bernardushof, Oud Gastel
Projectnummer: 23057
Datum: 17 oktober 2024
Status: Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
2. Planvoornemen	7
2.1 Bouwplan	7
3. Juridische opzet	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Algemene toelichting verbeelding	9
3.3 Algemene toelichting planregels	9
3.4 Toelichting bestemmingen	10
4. Maatschappelijke haalbaarheid	11
4.1 Vooroverleg	11
Bijlagen	12
Bijlage 1 — Nota van ambtshalve wijzigingen	12

1. Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “Actualisatie Bernardushof” van de gemeente Halderberge.

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan omvat het vastleggen van de huidige planologische situatie van het vigerend bestemmingsplan ‘Bernardushof’, vastgesteld op 24 oktober 2019. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en tevens verandert er niks in het huidige regime. In voorliggende toelichting wordt niet ingegaan op beleidsstukken of milieuaspecten, voor deze zaken wordt verwezen naar bestemmingsplan ‘Bernardushof’. Op het moment van schrijven is de bebouwing zoals beoogd in aanbouw.

Het vigerend bestemmingsplan ‘Bernardushof’ is opgesteld met meer mogelijkheden om ontwerpvrijheid te bieden tijdens de realisatieperiode van de woningen. Deze periode wordt op dit moment uitgevoerd, de ontwerpen van de woningen staan vast. Daarom is deze extra ruimte niet meer nodig en wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld om deze extra ruimte te schrappen.

1.2 Ligging en begrenzing

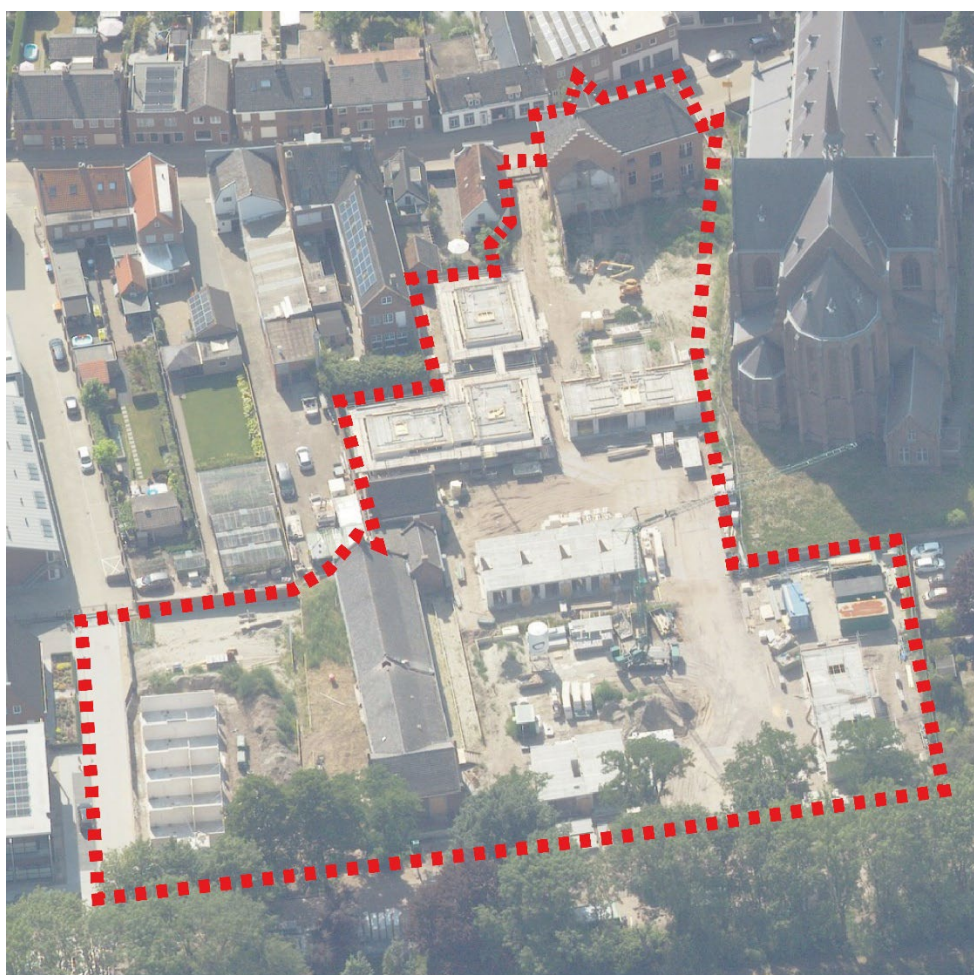
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Laurentiuskerk en een tweetal percelen, gesitueerd en georiënteerd op de Korte Dreef. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Monseigneur Meeuwissenstraat. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Kerkstraat en de percelen gelegen aan de Kerkstraat 7-21. Ten zuiden sluit het plangebied aan op de gronden behorend tot het bestemmingsplan Monseigneur Meeuwissenstraat.

Figuur 1 geeft het plangebied weer met kadastrale percelen. Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie D, nummers 6290, 6292 t/m 6304, 6306, 6307, 6309, 6310, 6312 t/m 6321, 6324 (ged.), 6325, 6326, 6328 t/m 6333, 6336 t/m 6338. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.680 m².



Figuur 1: overzicht plangebied met kadastrale percelen

In figuur 2 is een vogelvlucht van het plangebied afgebeeld, gezien vanuit het oosten.



Figuur 2: Vogelvlucht vanaf het oosten

2. Planvoornemen

2.1 Bouwplan

Binnen het plangebied Bernardushof worden 30 grondgebonden woningen gebouwd, deze bestaan voor een deel uit nieuwbouw en een deel wordt gebouwd in reeds bestaande historische gebouwen. Binnen het plangebied worden twee gebouwen heringericht tot woningen. Ten eerste wordt een voormalig schoolgebouw getransformeerd tot zes rijwoningen en ten tweede wordt een monumentaal pand gelegen aan de Kerkstraat getransformeerd tot twee herenhuizen. Verder worden er in totaal 22 woningen nieuw gebouwd binnen het plangebied, deze bestaan uit:

- zeven semi-bungalows, een semi-bungalow beschikt over twee bouwlagen waarbij de woonkamer, hoofdslaapkamer en badkamer op de begane grond is gelegen. Deze woningen zijn aan te merken als levensloopbestendig;
- vijf twee-onder-een-kapwoningen;
- elf rijwoningen, deze bestaan uit zes hofwoningen en vijf rijwoningen.

De parkeerplaatsen zijn grotendeels geclusterd in drie overzichtelijke en compacte parkeerkoffers. Enkele bewoners hebben daarnaast de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Doordat deze parkeerplaatsen evenredig verdeeld zijn, is het mogelijk om de auto altijd dicht bij de eigen woning te parkeren en zijn de loopafstanden zeer kort. Elke woning voldoet daarbij aan een acceptabele loopafstand van 100 meter. Dit alles resulteert in een stedenbouwkundig ontwerp, te vinden in figuur 3. Een sfeerimpressie van de beoogde ontwikkeling is in vogelvlucht beschikbaar en te vinden in figuur 4.



Figuur 3: Stedenbouwkundig ontwerp Bernardushof



Figuur 4: Sfeerimpressie plan vogelvlucht

3. Juridische opzet

3.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

3.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen, nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

3.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkmogelijkheden;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

3.4 Toelichting bestemmingen

3.4.1 Enkelbestemming Verkeer

De ontsluitingsstructuur en openbare parkeervoorzieningen van het woongebied hebben een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming zijn alle voorkomende functies in de openbare ruimte toegestaan, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, alsmede groen- en speelvoorzieningen. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming of zijn bestemd als nutsvoorziening.

3.4.2 Enkelbestemming Wonen

De kaders van het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid voor de realisatie van 30 grondgebonden woningen binnen acht bouwvlakken. Als bouwwijze zijn uitsluitend vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen toegestaan.

Tot slot zorgt in het plan Bernardushof de openbare ruimte voor herkenbaarheid, geïnspireerd op de klassieke thema's van begijnhoven en kloostertuinen. Erfafscheidingen, in de vorm van tuinmuren, spelen daarbij een beeldbepalende rol in het plan. Een van de ontwerputgangspunten is namelijk dat op diverse plaatsen de tuinmuren, grenzend aan de openbare ruimte, dezelfde bouwhoogte krijgen als de aanbouw van de woningen, oftewel een bouwhoogte van maximaal 3,2 meter. In de regels van het bestemmingsplan is daarom een onderscheid aangebracht in de bouwhoogte van erfafscheidingen die grenzen én niet grenzen aan het openbaar gebied.

4. Maatschappelijke haalbaarheid

4.1 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van andere overheidsorganen. Onderhavig bestemmingsplan is ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Brabantse delta en de provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreacties zijn voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4.1.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Actualisatie Bernardushof” heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze ingekomen. Echter zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Bijlage 1 bevat een nota van ambtshalve wijzigingen.

4.1.2 Vaststelling bestemmingsplan

De gemeenteraad van Halderberge heeft het bestemmingsplan ‘Actualisatie Bernardushof’ in de vergadering van 17 oktober 2024 gewijzigd vastgesteld.



Bijlagen

Bijlage 1 — Nota van ambtshalve wijzigingen

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl