

BESTEMMINGSPLAN “CENTRUMGEBIED BOSSCHENHOOFD E.O.”

GEMEENTE HALDERBERGE

Opdrachtgever : Bernardus Wonen

IMRO: NL.IMRO.1655.BP4006-C001

Werknummer: S/13.025.00

Datum: 15 december 2015

©Dhondt/t_NL.IMRO.1655.BP4006-C001

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | ALGEMEEN | 4 |
| 1.1 | Aanleiding | 4 |
| 1.2 | Plangebied | 5 |
| 1.3 | Geldend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 | Leeswijzer/Proces | 7 |
| 3 | BELEIDSKADER | 10 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 10 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 11 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 15 |
| 4 | MILIEU | 18 |
| 4.1 | Geluid | 18 |
| 4.2 | Bodem | 23 |
| 4.3 | Archeologie en Cultuurhistorie | 24 |
| 4.4 | Hinder | 26 |
| 4.5 | Externe veiligheid | 27 |
| 4.6 | Waterhuishouding | 29 |
| 4.7 | Kabels en leidingen | 32 |
| 4.8 | Flora en fauna | 32 |
| 4.9 | Luchtkwaliteit | 35 |
| 5. | PLANBESCHRIJVING | 36 |
| 5.1 | Beschrijving van het project | 36 |
| 5.2 | Het ruimtelijk programma | 37 |
| 5.3 | Openbare ruimte en parkeren | 38 |
| 6. | JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING | 40 |
| 6.1 | Inleiding | 40 |
| 6.2 | Planverbeelding | 40 |
| 6.3 | Regels | 40 |
| 6.3.1 | Algemeen | 40 |
| 6.3.2 | Beschrijving per bestemming | 41 |
| 7. | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 43 |
| 8. | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 44 |
| 8.1 | Aankondiging | 44 |
| 8.2 | Vooroverleg | 44 |
| 8.3 | Resultaten vooroverleg | 44 |
| 8.4 | Ter inzage legging ontwerp | 44 |
| 8.5 | Resultaten (ontwerp) ter inzage legging | 44 |

Afzonderlijke bijlagen

1. Quicksan flora en faunawet Centrumplan Bosschenhoofd te Bosschenhoofd, Agel Adviseurs, 16 januari 2014;
2. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Centrumplan Bosschenhoofd te Bosschenhoofd, Agel adviseurs, juni 2015 versie 3 (aanpassing plangebied);
3. Verkennend bodemonderzoek Centrumplan Bosschenhoofd te Bosschenhoofd, Agel adviseurs, 23 januari 2014;
4. Waterparagraaf Centrumplan Bosschenhoofd te Bosschenhoofd, Agel Adviseurs, 1 september 2015.
5. Memo aanvulling akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Centrumplan Bosschenhoofd, Agel Adviseurs, 2 december 2015.
6. Aanvraag Verzoek hogere waarde, Bernardus Wonen d.d. 5 augustus 2015
7. Definitieve beschikking hogere waarde Wet geluidhinder, d.d. 15 december 2015

1. ALGEMEEN

1.1 Aanleiding

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

In Bosschenhoofd spelen in het centrum tal van ontwikkelingen. De basisschool aan de Pastoor van Breugelstraat was verouderd en behoefde aanpassing om de gewenste onderwijskundige vernieuwingen door te kunnen voeren. Ook het gebouw van buurthuis “De Schakel” was gedateerd. De Rabobank, gelegen op de hoek van de Pastoor van Breugelstraat en de Sint Gerardushof en de pastorie naast de R.K.-kerk hadden hun functie verloren. De Rabobanklocatie heeft inmiddels door woningbouw een nieuwe invulling gekregen. Tot slot is verder bekend dat de bouwkundige kwaliteit en woonkwaliteit van de seniorenwoningen aan de Sint Gerardushof te wensen over laat. Vervangende nieuwbouw zal hiervoor uiteindelijk waarschijnlijk noodzakelijk zijn.

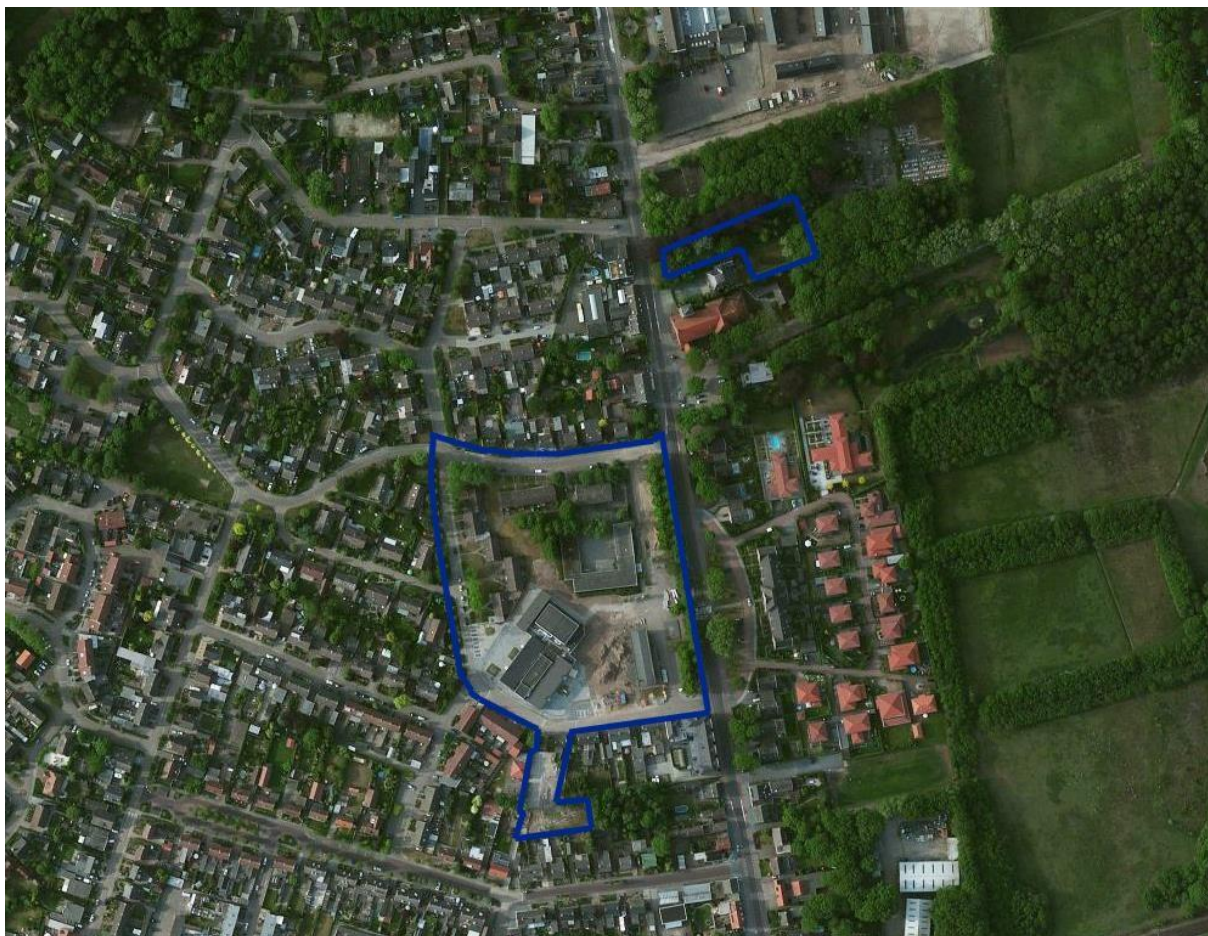
Voor een kleine kern als Bosschenhoofd zijn dit relatief gezien veel ontwikkelingen, welke ook nog eens plaatsvinden in een klein gebied namelijk het centrumgebied. Voor dit gebied is dan ook een gebiedsvisie opgesteld waarin alle ontwikkelingen en initiatieven zijn opgenomen.

Het centrumplan wordt gefaseerd gerealiseerd en bestaat uit de volgende fasen:

- Fase 1: in deze fase is in 2011 de nieuwbouw van de Heilig Hartschool inclusief sporthal gerealiseerd.
- Fase 2: in deze fase is in 2014 de multifunctionele accommodatie (hierna: MFA) met commerciële ruimten en bovengelegen appartementen gerealiseerd.
- Fase 3: in deze fase worden circa 39 grondgebonden woningen en 12 appartementen met de mogelijkheid voor commerciële voorzieningen (o.a. detailhandel en/of kantoren) op de begane grond gerealiseerd. De oplevering van de eerste delen van deze fase is gepland in 2016.

Naast het realiseren van het centrumplan in Bosschenhoofd wil Bernardus Wonen aan de overzijde aan de Pastoor van Breugelstraat op een perceel naast de pastorie en de kerk 3 vrijstaande woningen realiseren. Tevens wordt in onderhavig bestemmingsplan het realiseren van een woonbestemming op het perceel Sint Gerardushof 13 meegenomen. Deze bedrijfswoning vormt de afsluiting van een rij met twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen aan de zuidzijde van de Sint Gerardushof en is bij Bernardus Wonen in eigendom. Deze wil ter plaatse een woonbestemming realiseren en de woning verkopen.

1.2 Plangebied



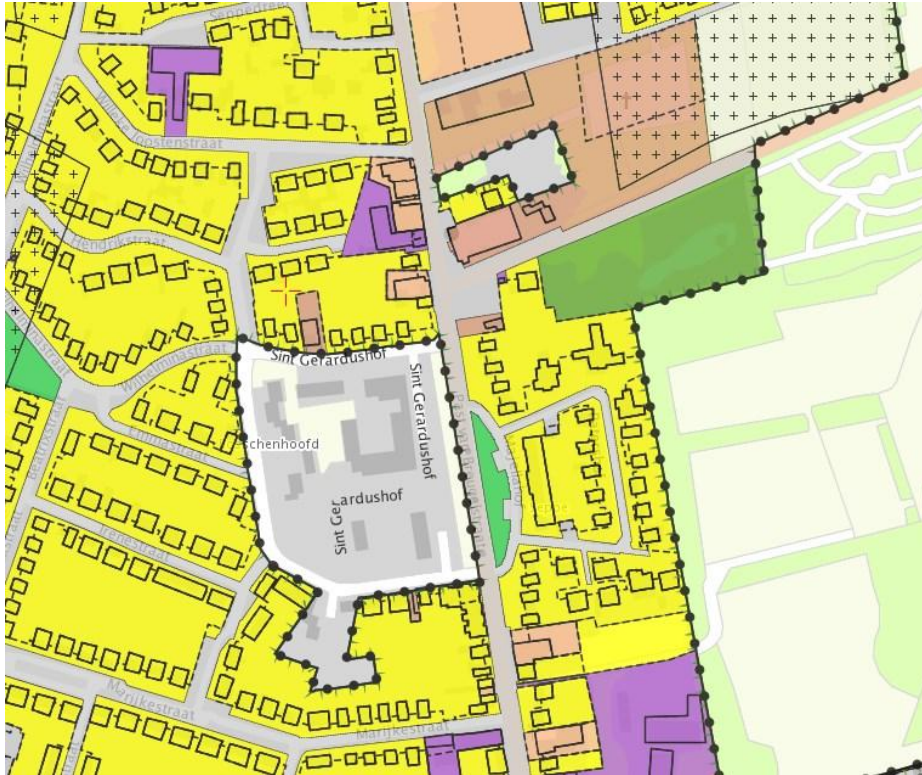
Figuur 1: Ligging planlocatie

De locatie voor het centrumplan is gelegen in het centrum van Bosschenhoofd aan het Gerardushof tegenover het voormalige retraitshuis. De locatie voor de 3 vrijstaande woningen ligt naast de pastorie en de kerk. De locatie van de bedrijfswoning ligt aan de zuidzijde van het Sint Gerardushof. De drie locaties maken deel uit van voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De centrumlocatie, planlocatie voor 3 vrijstaande woningen en de woning Sint Gerardushof 13 zijn 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.

Alle drie locaties zijn buiten het bestemmingsplan Kom Bosschenhoofd gehouden met het oog op toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kom Bosschenhoofd

Locatie Centrumplan fase 1 en 2 (bestaand)

Voor de realisatie van de basisschool met gymzaal en de MFA zijn reeds planologische procedures doorlopen die onherroepelijk zijn. Deze ontwikkelingen worden aangemerkt als zijnde bestaande situaties, waardoor het bestemmingsplan voor dat deel van het plangebied voorziet in het conserveren van een planologisch onherroepelijke situatie.

Locatie centrumplan fase 3

Het realiseren van fase 3 van het centrumplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien de bouwvlakken strak om de huidige bebouwing zijn getrokken. Daarnaast heeft de locatie van de reeds gesloopte school een maatschappelijke bestemming, waarbinnen geen woningen kunnen worden gerealiseerd.

Locatie Sint Gerardushof 13

De woning aan de Sint Gerardushof betreft een bedrijfswoning binnen een bedrijfsbestemming. Bernardus Wonen wil deze woning verkopen en daarom een woonbestemming op het pand realiseren. Voor het omzetten van de bedrijfswoning met bedrijfsbestemming naar woonbestemming geldt dat het niet gaat om het toevoegen van een woning maar enkel het omzetten van de bestemming.

Locatie Pastorie

Het realiseren van de vrijstaande woningen bij de pastorie is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Fase 3 van het beoogde centrumplan, de bouw van de woningen op de locatie pastorie en het realiseren van een woonbestemming op het pand Sint Gerardushof 13 kunnen niet worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan dan wel de verschillende

vrijstelling- en afwijkingsprocedures. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid dat de mogelijkheid biedt om gefaseerd de nieuwe plannen te realiseren.

1.4 Leeswijzer/Proces

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de aspecten met betrekking tot het milieu. Hoofdstuk 5 bevat een korte omschrijving van de plannen voor het gebied. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten uit vooroverleg besproken.

2 BESTAANDE SITUATIE

De planlocatie is gelegen in het centrum van Bosschenhoofd. De nieuwe basisschool 't Bossche Hart is in 2011 geopend. De nieuwe multifunctionele accommodatie met bovengelegen appartementen is in 2014 opgeleverd.



Figuur 3: basisschool 't Bossche Hart



Figuur 4: appartementen en multifunctionele accommodatie

De school is inmiddels gesloopt, een gedeelte van de seniorenwoningen aan de Sint Gerardushof staat er nog. De planlocatie voor de 3 woningen betreft bebost terrein naast en achter de pastorie.



Figuur 5: huidige bebouwing aan de Sint Gerardushof en de planlocatie voor de woningen bij de pastorie (foto rechts)

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Halderberge behandeld.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die binnen de provinciale plannen en gemeentelijke plannen geborgd dienen te worden. Deze (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het onderhavig plangebied zijn er echter geen nationale belangen in het geding zodat het nationale ruimtelijk beleid geen consequenties heeft voor dit plan gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

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

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

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

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

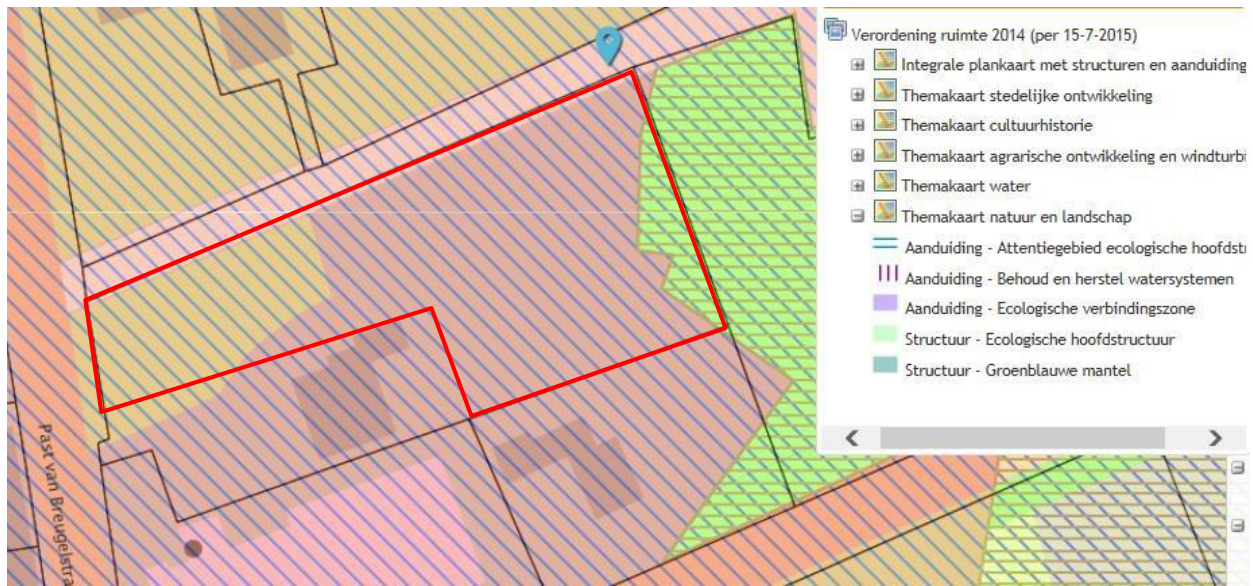
- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

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

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede

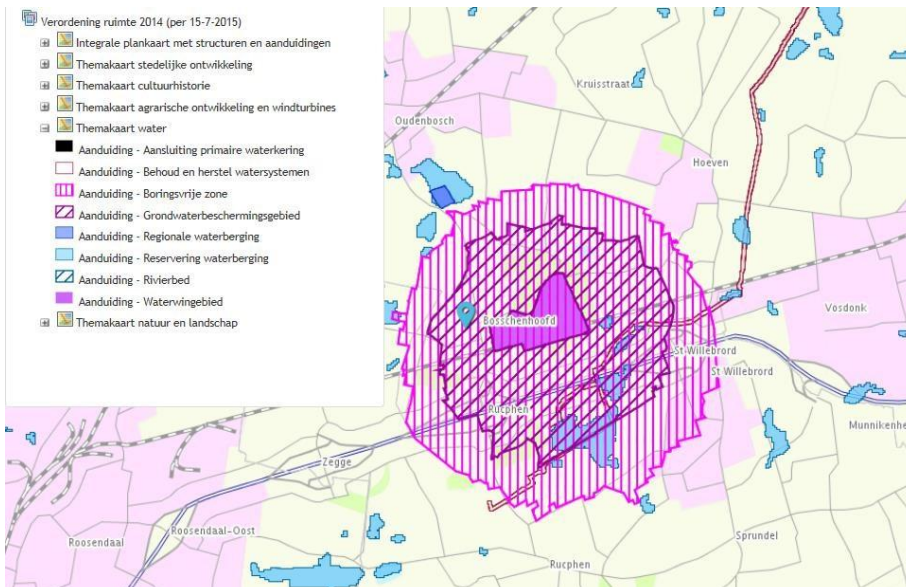
condities voor de biodiversiteit. Aan de oostzijde van het plangebied is een relatief klein gedeelte gelegen in de Ecologische hoofdstructuur.



Figuur 6: Ecologische hoofdstructuur in relatie tot plangebied (bron: Verordening ruimte 2014, provincie Noord-Brabant)

In gevolge artikel 5.1 dient een bestemmingsplan gelegen in deze ecologische hoofdstructuur de ecologische waarden te behouden, te herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Overwogen is om gelet op de individuele kleinschalige ingreep een verzoek te doen tot aanpassing van de begrenzing. Echter gelet op het aanwezige groen en de meerwaarde die dit voor (ook de individuele) woonbeleving heeft is er voor gekozen de EHS op het onderhavige perceel te respecteren en in de planregels te beschermen.

Water



Figuur 7: grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone (bron: Provinciale verordening 15 juli 2015)

Uit de verbeelding bij de provinciale verordening is af te leiden dat een deel van de kom van Bosschenhoofd valt binnen het waterwingebied (donker paars), het grondwaterbeschermingsgebied (diagonaal gearceerd) en de boringsvrije zone (verticaal gearceerd). Het plangebied valt binnen de grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone. In het kader van artikel 16 Grondwaterbeschermingsgebied van de Verordening ruimte 2014 (15-72015), dient bij een planontwikkeling een verantwoording te worden gegeven waaruit lijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. En in het kader van artikel 17 Boringsvrije zone dient te worden ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone', de beschermende kleilaag in de bodem te worden geborgd.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling hoofdzakelijk vervangende nieuwbouw betreft en de functies zoals wonen en voorzieningen omvat, zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor de grondwaterkwaliteit. Het grondwaterbeschermingsgebied is als een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is een duurzaamheidsladder opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. De ladder is tevens opgenomen in de Verordening Ruimte en bestaat uit drie treden:

- 1) Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan daarbij zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- 2) Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze (deels) in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- 3) Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Trede 1: Bepalen regionale vraag naar ruimte

Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio West-Brabant West (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht + Tholen) in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant de Regionale Agenda Wonen op gesteld.

Deze jaarlijks geactualiseerde Regionale Agenda Wonen formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met de provincie jaarlijks wil oppakken.

De regionale woningbouwcapaciteit en – opgave zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt. Regionaal is afgesproken dat de regionale woningbehoefte die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) richtinggevend is voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. De RRO regio West Brabant heeft een opgave voor de toevoeging van 26.705 woningen in de periode van 2014 t/m 2023.

| CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2014 t/m 2023 | opgave | plus | = | totale capaciteit in plannen ³⁾ | waarvan harde capaciteit ³⁾ | indicator | indicator |
|--|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--|--|---------------------------|--------------------------|
| | prognose 2014 ¹⁾ | verwachte sloop ²⁾ | benodigde capaciteit | | | totale plan capaciteit | harde plan capaciteit |
| | | | | | | 100% | <<100% ⁵⁾ |
| NOORD-BRABANT ⁶⁾ | 103.640 | 15.190 | 118.830 | 101.535 | 58.655 | 85% | 49% |
| STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED | 73.355 | 11.350 | 84.705 | 74.710 | 43.935 | 88% | 52% |
| LANDELIJK GEBIED | 30.285 | 3.840 | 34.125 | 26.825 | 14.720 | 79% | 43% |
| RRO - WEST-BRABANT | 26.705 | 3.770 | 30.475 | 26.030 | 17.385 | 85% | 57% |
| RRO - MIDDEN-BRABANT | 16.735 | 3.280 | 20.015 | 18.295 | 7.330 | 91% | 37% |
| RRO - NOORDOOST-BRABANT | 29.555 | 3.080 | 32.635 | 28.520 | 14.195 | 87% | 43% |
| RRO - ZUID-OOST-BRABANT | 30.645 | 5.060 | 35.705 | 28.690 | 19.745 | 80% | 55% |

Figuur 8: regionale woningbouwcapaciteit (bron: gemeente Halderberge)

De gemeente Halderberge heeft het gemeentelijk woningbouwprogramma gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014). In het woningbouwprogramma zijn voor de locatie bij de pastorie 4 woningen gereserveerd en voor de locatie binnen het Sint Gerardushof 48 woningen, een totaal van 52 woningen. Het maximaal aantal woningen dat met onderhavig bestemmingsplan nieuw gebouwd kan worden bedraagt 74. Omdat er ten behoeve van de ontwikkeling aan het Sint Gerardushof in totaal 22 verouderde seniorenwoningen worden (of reeds zijn) gesloopt, bedraagt het aantal toegevoegde woningen binnen het bestemmingsplan 52. De ontwikkeling past hiermee binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Halderberge. Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van toevoeging van een woning aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

Met de ontwikkeling van het centrumgebied Bosschenhoofd e.o. wordt voorzien in een lokale en regionale behoefte aan woningen.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van toevoeging van maximaal 52 woningen binnen bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte.

In de Structuurvisie Halderberge 2025 is de locatie in het centrumgebied van Bosschenhoofd vastgelegd met de aanduiding ontwikkelen. De huidige functie van het gebied voldoet of rendeert niet; er wordt een transformatie verwacht gezien het functioneren van het gebied.

Trede 3: Bouwen buiten stedelijk gebied

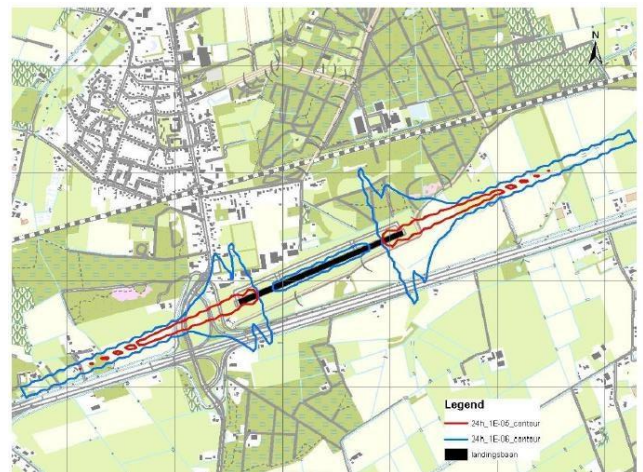
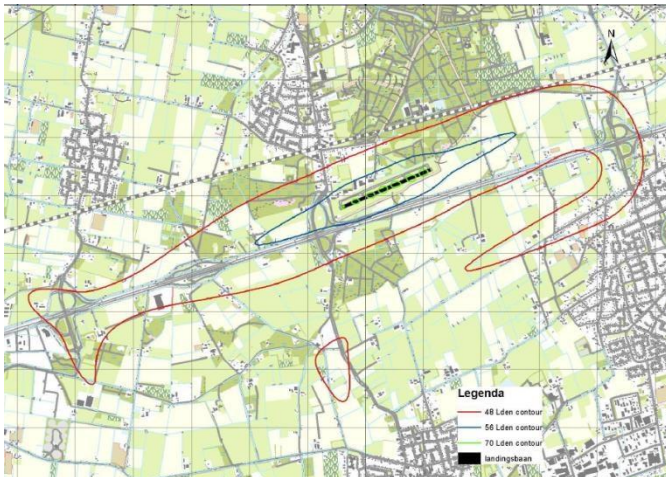
De planlocatie is goed ontsloten door de Pastoor van Breugelstraat en het Sint Gerardushof. De Pastoor van Breugelstraat leidt aan de noordzijde naar Oudenbosch en vormt aan de zuidzijde de toegangsweg naar de A58. Aan het Sint Gerardushof is een bushalte aanwezig waarmee de bereikbaarheid via het openbaar vervoer van het plangebied is geborgd. Doordat de regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied, is trede drie hier verder niet aan de orde.

Algemene conclusie: het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Ladder van duurzame verstedelijking.

Verordening luchthavenbesluit luchthaven Seppe Noord Brabant

De luchthaven Seppe is een luchthaven van regionale betekenis als bedoeld in artikel 8.1a, derde lid van de Wet luchtvaart. Deze wet bepaald dat voor 1 november 2014 de provincie

een luchthavenbesluit moest nemen. Provinciale Staten heeft hieraan invulling gegeven en op 23 augustus 2014 is de Verordening luchthavenbesluit luchthaven Seppe Noord-Brabant in werking getreden. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de geluidscontouren, hoogtematen, externe veiligheidscontouren



Figuur 9: geluidcontouren (linksboven) in Lden en externe veiligheid contouren (rechtsboven), hoogtematen (rechts)
bron: Verordening luchthavenbesluit Seppe provincie Noord-Brabant

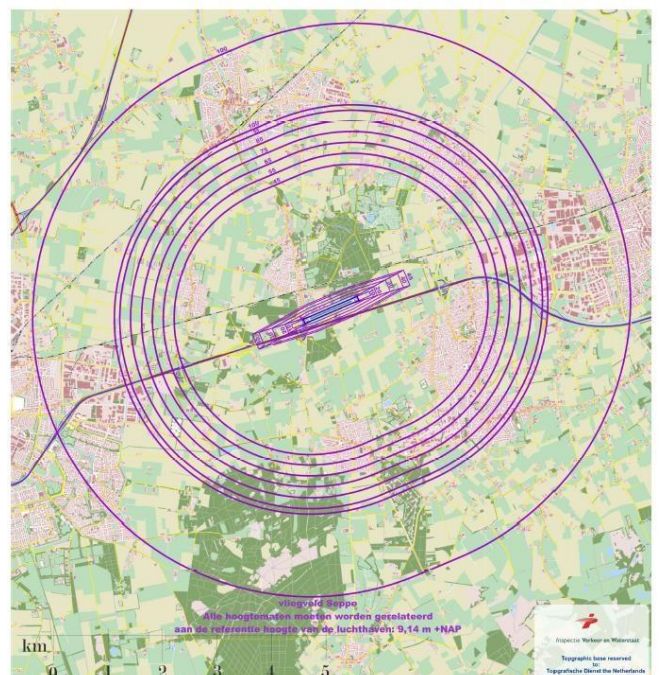
Conclusie:

De contouren en/of beperkingen van de luchthaven Seppe leveren geen beperkingen op voor de ontwikkeling van het onderhavige plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woningmarktonderzoek: de woningmarkt in Halderberge 2008 – 2018

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



De gemeente Halderberge telt circa 29.350 inwoners in ruim 12.000 woningen. Er was een sterke behoefte aan een actueel onderzoek naar de lokale woningmarkt. Het laatst gehouden woningmarktonderzoek dateerde namelijk uit 2003, het jaar waarin de gemeente door de provincie Noord-Brabant werd aangewezen als pilotgemeente op grond waarvan binnen de contouren van de dorpskernen onbeperkt woningen mochten worden gebouwd. Dit heeft in

korte tijd geleid tot een fors aantal woningbouwinitiatieven, terwijl ook veel nieuwe bedrijfsvestigingen worden gerealiseerd. Ook kampt de gemeente met vergrijzingsproblematiek. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot veranderingen op de woningmarkt waardoor deze moeilijk voorspelbaar is.

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

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

Figuur 10 Tabel Woningenvraag en -aanbod naar groepen 2008-2012 (bron: WBO Halderberge 2008-2018 (SGBO))

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

Op basis van bovenstaande tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken voor het nieuwbouwprogramma:

- Statistisch gezien is er een overschot aan eengezinswoningen in de huursector. Idealiter bestaat het woningbouwprogramma voor 68% uit meergezinshuurwoningen (vooral in de prijsklasse € 343,- tot € 622,-), voor 16% uit meergezinskoopwoningen (vooral in de prijsklasse € 168.000,- tot € 350.000,-) en voor 16% uit eengezinskoopwoningen. Qua grootte is er vooral behoefte aan 3-kamerwoningen (52%). Seniorenwoningen zijn in dit rapport als meergezinswoningen beschouwd.
- Van de nieuwe meergezinshuurwoningen moet 45% in Oudenbosch komen, 29% in Oud Gastel en 16% in Hoeven.
- Aan nieuwe meergezinskoopwoningen is vooral behoefte in de kernen Oudenbosch (41%) en Hoeven (34%) en iets minder in de kernen Oud Gastel (20%) en Bosschenhoofd (8%).
- Er is een statistisch overschot aan eengezinskoopwoningen in de kernen Oud Gastel en Stampersgat. In de kernen Oudenbosch (50%), Hoeven (58%) en Bosschenhoofd (16%) is er een tekort.

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

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

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

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

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

Woningbouwprogramma 2012-2022

De gemeenteraad van Halderberge heeft op 30 mei 2013 een reëel woningbouwprogramma en bijbehorende gezonde grondexploitatie vastgesteld. Het doel daarbij was om het huidige aantal woningen in de projecten terug te brengen richting de verwachte behoefte aan woningen uit de provinciale prognose.

In het woningbouwprogramma zijn voor de locatie bij de pastorie 4 woningen gereserveerd en voor de locatie binnen het Sint Gerardushof 48 woningen, een totaal van 52 woningen. Het maximaal aantal woningen dat met onderhavig bestemmingsplan nieuw gebouwd kan worden bedraagt 74. Omdat er ten behoeve van de ontwikkeling aan het Sint Gerardushof in totaal 25 verouderde seniorenwoningen worden (of reeds zijn) gesloopt, bedraagt het aantal toegevoegde woningen binnen het bestemmingsplan 49. De ontwikkeling past hiermee binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Halderberge.

Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van toevoeging van een woning aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

4 MILIEU

In het kader van de bestemmingsplanprocedure een negental milieuaspecten 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. Per planlocatie worden de verschillende milieuaspecten behandeld.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe 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.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde. Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM Lden).

| Gecumuleerde L _{den} | Classificering milieukwaliteit |
|-------------------------------|--------------------------------|
| <50 | Goed |
| 50-55 | Redelijk |
| 55-60 | Matig |
| 60-65 | Tamelijk slecht |
| 65-70 | Slecht |
| >70 | Zeer slecht |

Locatie Centrumplan fase 1 en 2 (bestaand)

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de afwijkingsprocedure die in 2012 is gevoerd, blijkt dat als gevolg van het wegverkeer op een aantal plaatsen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hiervoor is een ontheffing verleend. De voorkeurswaarde voor railverkeer wordt niet overschreden.

Locatie centrumplan fase 3

Door Agel Adviseurs is in juni 2015 voor de locaties Centrumplan fase 3 en de pastorie een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Wegverkeer

In de onderhavige situatie zijn voor de toetsing aan de Wgh alleen de gezoneerde wegen Pastoor van Breugelstraat en Pagnevaartdreef aan de orde. Omdat de positie van de woningen niet in het bestemmingsplan zal worden vastgelegd zijn de geluidbelastingen op de begrenzing van de twee planlocaties berekend. Voor het pand aan de Sint Gerardushof 13 is wel de geluidbelasting op de gevel berekend. De berekeningsresultaten zijn opgenomen in bijlage 4 van het onderzoek en bijbehorende tabellen 5.1 en 5.2. In de tabellen is de aftrek van 5 dB conform artikel 110gWgh meegenomen. De vermelde geluidniveaus zijn afgerond overeenkomstig het Rmg 2012.

Uit de rekenresultaten blijkt dat met betrekking tot de geluidbelastingen als gevolg van de Pastoor van Breugelstraat, de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB bij de planlocaties 1 en 2, ter hoogte van de plangrens, wordt overschreden. De hoogste overschrijding vindt plaats aan de zijde van de Pastoor van Breugelstraat. Voor planlocatie 1 bedraagt de hoogste overschrijding 5 dB. De hoogste overschrijding bij planlocatie 2 bedraagt 10 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De beoordelingshoogte is voor plangebied 1 op 4,5, 7,5 en 10,5 (aanvullend akoestisch onderzoek d.d. 2 december 2015, Agel Adviseurs, bijlage 5) meter maatgevend. Voor planlocatie 2 is de beoordelingshoogte op 4,5 en 7,5 meter maatgevend. Met betrekking tot de Sint Gerardushof 13 blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden.

Met betrekking tot de geluidbelastingen als gevolg van de Pagnevaartdreef blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB bij geen van de planlocaties wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 39 dB voor planlocatie 1, 46 dB voor planlocatie 2 en 19 dB voor Sint Gerardushof 13. De beoordelingshoogte van 7,50 is ook hier de maatgevende hoogte.

Ter oriëntatie van het verloop van de geluidbelastingen over de planlocaties zijn de geluidcontouren als gevolg van de Pastoor van Breugelstraat voor de maatgevende beoordelingshoogten bepaald en weergegeven in figuur 11. In de figuur is de aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh meegenomen. Het gebied met een geluidbelasting tot en met 48 dB is groen weergegeven. Het gebied met een geluidbelasting tussen 48 en 53 dB geel, het gebied met een geluidbelasting tussen 53 en 63 oranje en boven de 63 rood.



Figuur 11: maatgevende geluidcontouren (bron: Agel)

Railverkeer

Omdat de positie van de woningen niet in het bestemmingsplan zal worden vastgelegd zijn de geluidbelastingen op de begrenzing van de twee planlocaties berekend. Voor het pand aan de Sint Gerardushof 13 is wel de geluidbelasting op de gevel berekend. De berekeningsresultaten zijn opgenomen in bijlage 5 van het onderzoek en samengevat in tabel 5.3. De vermelde geluidniveaus zijn afgerond overeenkomstig het Rmg 2012.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB ter plaatse van de drie planlocaties niet wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB voor planlocatie 1, 49 dB voor planlocatie 2 en 47 dB voor het pand Sint Gerardushof 13.

Cumulatie van bronsoorten is in het kader van de Wgh relevant indien er sprake is van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. De gecumuleerde geluidbelasting dient bij de beoordeling bij de procedure "hogere waarde" te worden betrokken (artikel 110fWgh). Ook is in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzicht vereist in de geluidbelasting als gevolg van alle geluidbronnen samen.

In hoofdstuk 2 van bijlage I van het Rmg 2012 wordt gesteld dat cumulatie alleen aan de orde is bij een relevante blootstelling door meerdere bronnen. Dit is alleen het geval indien de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de onderscheiden bronnen wordt overschreden. In dat geval wordt de gecumuleerde geluidbelasting berekend rekening houdend met de verschillen in dosis-effectrelaties van de verschillende geluidsbronnen.

In de onderhavige situatie vindt er alleen een overschrijding plaats als gevolg van 1 bronsoort(wegverkeer) zodat cumulatie op grond van de Wgh niet hoeft te worden beoordeeld.

Beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat MKM Lden (zie paragraaf 3.3). Voor de onderhavige situatie betreft de MKM Lden de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van alle wegverkeersbronnen, inclusief de 30 km wegen en het railverkeer. De berekeningsresultaten van het gecumuleerd wegverkeer is opgenomen in bijlage 4. Bij de rekenresultaten is de aftrek conform artikel 110gWgh niet meegenomen. Tabel 5.4 toont de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelastingen. De etmaalwaarden zijn afgerond overeenkomstig het Rmg 2012.

Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de MKM Lden op de plangrens aan de zijde van de Pastoor van Breugelstraat bij planlocatie 1 als matig en bij planlocatie 2 als tamelijk slecht dient te worden gekwalificeerd. In de overige situaties is er sprake van de kwalificatiegoed tot redelijk. Indien de eerstelijns bebouwing op de plangrens zal worden gerealiseerd vormt deze zowel een afscherming van de achtergevels als een afscherming van de overige bebouwing van de planlocaties. Omdat tevens de gevels aan de straatzijde dienen te voldoen aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit kan de akoestische woonsituatie in beide plangebieden als akoestisch acceptabel worden beschouwd.

Met betrekking tot het pand Sint Gerardushof 13 is MKM Lden matig aan de voorgevel en goed aan de achtergevel. Omdat er sprake is van een geluidluwe gevel kan de akoestische woonsituatie ook hier als akoestisch acceptabel worden beschouwd.

Ontheffing Wet geluidhinder

Overschrijdingen ten hoogste toelaatbare geluidbelasting

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Pastoor van Breugelstraat bij de planlocaties 1 en 2, ter hoogte van de plangrens wordt overschreden. De hoogste overschrijding vindt plaats aan de zijde van de Pastoor van Breugelstraat. Voor planlocatie 1 bedraagt de hoogste overschrijding 5 dB. De overschrijding bij planlocatie 2 bedraagt 10 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de Pagnevaartstraat wordt niet overschreden. Met betrekking tot het railverkeer wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB eveneens niet overschreden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge zijn bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. De gemeente sluit hierbij aan op het voormalige ontheffingsbeleid van de Provincie Noord-Brabant, zoals die tot 1 januari 2007 gold. Om voor een ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting in aanmerking te komen dient er voldaan te worden aan bepaalde vastgestelde hoofd- en subcriteria.

Geluidbeperkende maatregelen (hoofdcriteria)

Conform het gemeentelijke ontheffingenbeleid dient beschouwd te worden wat demogelijkheden zijn m.b.t. bron- en overdrachtsmaatregelen. In eerste instantie dienen de overschrijdingen zo klein mogelijk gehouden te worden middels het beschouwen van de volgende hoofdcriteria:

1. stedenbouwkundige maatregelen, zoals meer afstand tot de bron;
2. bronmaatregelen, zoals stil wegdek of verkeersmaatregelen (verlaging snelheid of verkeersintensiteiten, wijziging samenstelling verkeer, wijziging route zwaar verkeer);
3. overdrachtsmaatregelen, zoals wallen of schermen.

De geluidbelastingen zijn bepaald voor de grens van de planlocaties. Gezien de beperkte ruimte binnen de planlocaties zal de geluidbelasting op de eerstelijns bebouwing weinig afwijken indien op een grotere afstand zal worden gebouwd.

Bronmaatregelen voor wegverkeer, in de vorm van het toepassen van een geluidsarm wegdek zijn reeds toegepast.

Ten aanzien van de geluidbeperkende maatregelen in de het overdrachtsgebied kan gesteld worden dat afschermingsmaatregelen niet haalbaar kunnen worden geacht. Omdat de overschrijdingen ook op de tweede en derde bouwlaag plaatsvinden (4,50 respectievelijk 7,50 meter) zal een effectieve afscherming leiden tot een stedenbouwkundige ontoelaatbare hoogte. Zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied wordt voor deze situatie als niet haalbaar aangemerkt.

Planologische criteria (subcriteria)

Naast de beschouwde hoofdcriteria die als doel hebben de overschrijdingen zo klein mogelijk te houden gelden er ook subcriteria waaraan het bouwplan dient te voldoen om voor ontheffing in aanmerking te komen. Voor wegverkeerslawaai in een binnenstedelijke situatie zijn deze als volgt:

- a. opname in een stads- of dorpsvernieuwingsplan;
- b. het door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen of voor andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige objecten;
- c. ter plaatse noodzakelijk zijn om reden van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- d. het ter plaatse situeren als vervanging van bestaande bebouwing;
- e. het door de gekozen situering opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing.

Planlocatie 1 voldoet aan criterium d. De nieuwbouw dient als vervanging van bestaande bebouwing. Planlocatie 2 voldoet aan criterium e omdat de nieuwbouw van een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvult.

Aanvullende eisen

Indien de overschrijding meer dan 5 dB bedraagt wordt een geluidluwe gevel als eis gesteld. Deze situatie vindt plaats op de plangrens van beide planlocaties 1 en 2, aan de zijde van de Pastoor van Breugelstraat. Ten tijde van de definitieve plannen zal dat dienen te worden aangetoond.

Conclusie

Omdat voldaan wordt aan de criteria van het gangbare ontheffingenbeleid kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge een hogere waarde worden aangevraagd en dat geluid, geen beletsel vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen

Vliegveld Seppe

Het onderhavig plangebied is gelegen binnen de Bkl contour van het Vliegveld Seppe. (*bron: Komplan Bosschenhoofd, gemeente Halderberge*) Het vliegveld bestaat uit lesvluchten, zakelijk verkeer en recreatief verkeer. Er kunnen per jaar ca 58.000 vluchten plaatsvinden met luchtvaartuigen met een maximale AUW (All Up Weight) kleiner dan 6.000 kg. Evenals bij het Komplan Bosschenhoofd zijn de Bkl contouren op de Verbeelding overgenomen voorzien van de aanduidingen 'geluidzone – luchtvaartverkeer' 1 en 2 zoals deze door de Directie Luchthavens van het ministerie van Verkeer en Waterstaat voor Seppe zijn bepaald en later zijn opgenomen in de Provinciale Verordening luchthavenbesluit luchthaven Seppe Noord-Brabant, vastgesteld op 23 augustus 2014 (zie hiervoor het eerder aangehaald Provinciaal beleid in deze toelichting). Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting van het 'moederplan' Komplan Bosschenhoofd vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2012.

4.2 Bodem

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt te worden. Middels onderzoek of een onderbouwing dient te worden aangetoond dat er geen milieukundige belemmering aanwezig is voor de voorgestane ontwikkelingen.

Locatie Centrumplan fase 1 en 2 (bestaand)

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de afwijkingsprocedure die in 2012 is gevoerd, blijkt dat de aangetoonde gehalten in de grond en het grondwater geen belemmering vormen en geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Locatie centrumplan fase 3

Ter plaatse fase 3 van de centrumlocatie zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten aan lood, minerale olie en PAK aangetoond. In het voorgaande bodemonderzoek is het grondwater onderzocht. Bij vorige onderzoeken is een sterk verhoogde gehalte aan nikkel aangetoond, een matig verhoogde gehalte aan chroom en in diverse peilbuizen licht verhoogde gehalten aan nikkel of chroom. De oorzaak van de verhoogde gehalten van de metalen in het grondwater is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde. De aangetoonde gehalten in grond en grondwater geven (destijds in overleg met het bevoegd gezag) geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

Locatie pastorie

Ter plaatse van de geplande woningen bij de pastorie zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In het grondwater overschrijden de gehalten aan nikkel en zink de streefwaarden.

De aangetoonde gehalten in grond en grondwater geven (destijds in overleg met het bevoegd gezag) geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

Locatie Sint Gerardushof 13

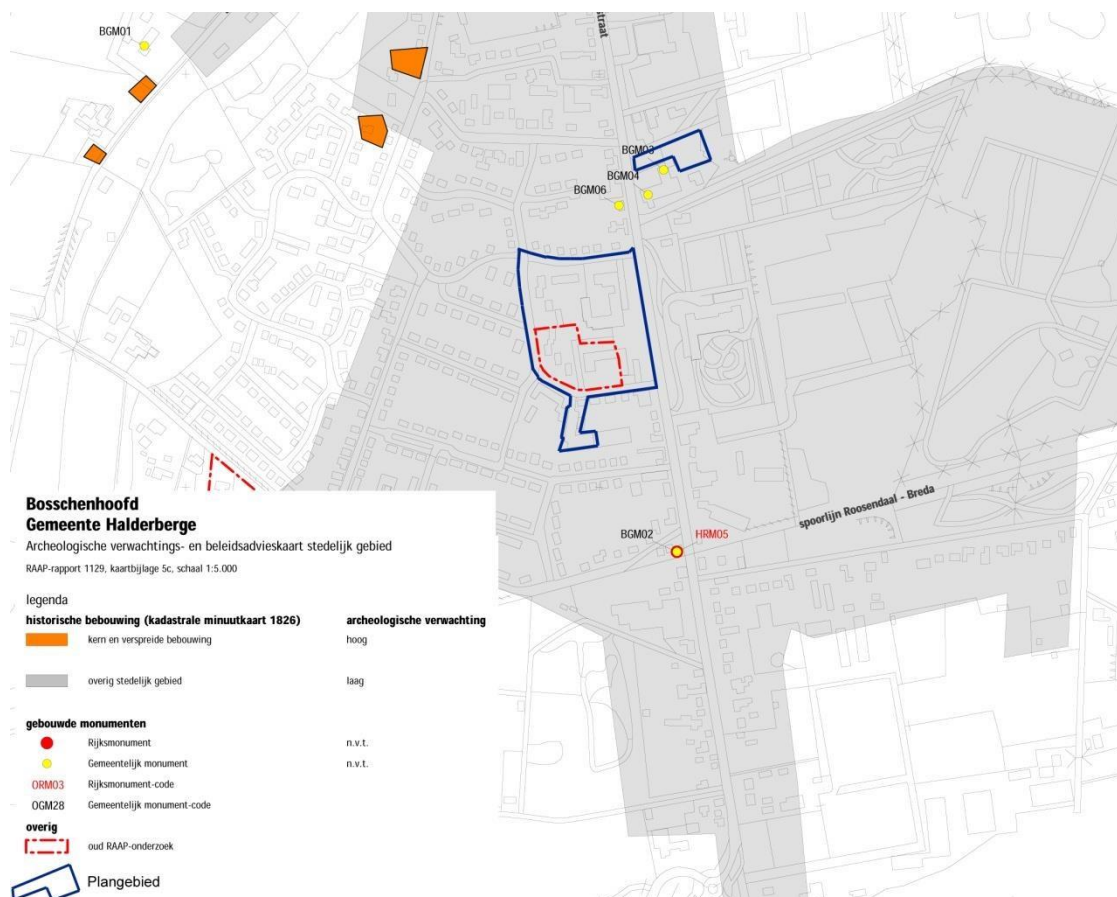
Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van een verandering in de huidige situatie qua bebouwing, bodemingrepen etc. Daarnaast wordt geen woning toegevoegd aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke 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 Archeologische verwachtings- en beleidadvieskaart stedelijk gebied (Bosschenhoofd) staat de archeologische verwachting aangegeven.



Figuur 12: uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidadvieskaart stedelijk gebied voor Bosschenhoofd

Archeologie

Op de Archeologische verwachtings- en beleidadvieskaart stedelijk gebied voor Bosschenhoofd liggen beide plangebieden in "overig stedelijk gebied". In deze gebieden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De Pastoor van Breugelstraat is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangemerkt als een element met een redelijk hoge historische geografie. Hoewel er wel nieuwe bouwvolumes toegevoegd worden aan de bebouwingsstructuur langs de Pastoor van Breugelstraat, wordt de historische geografie van deze weg niet aangetast.

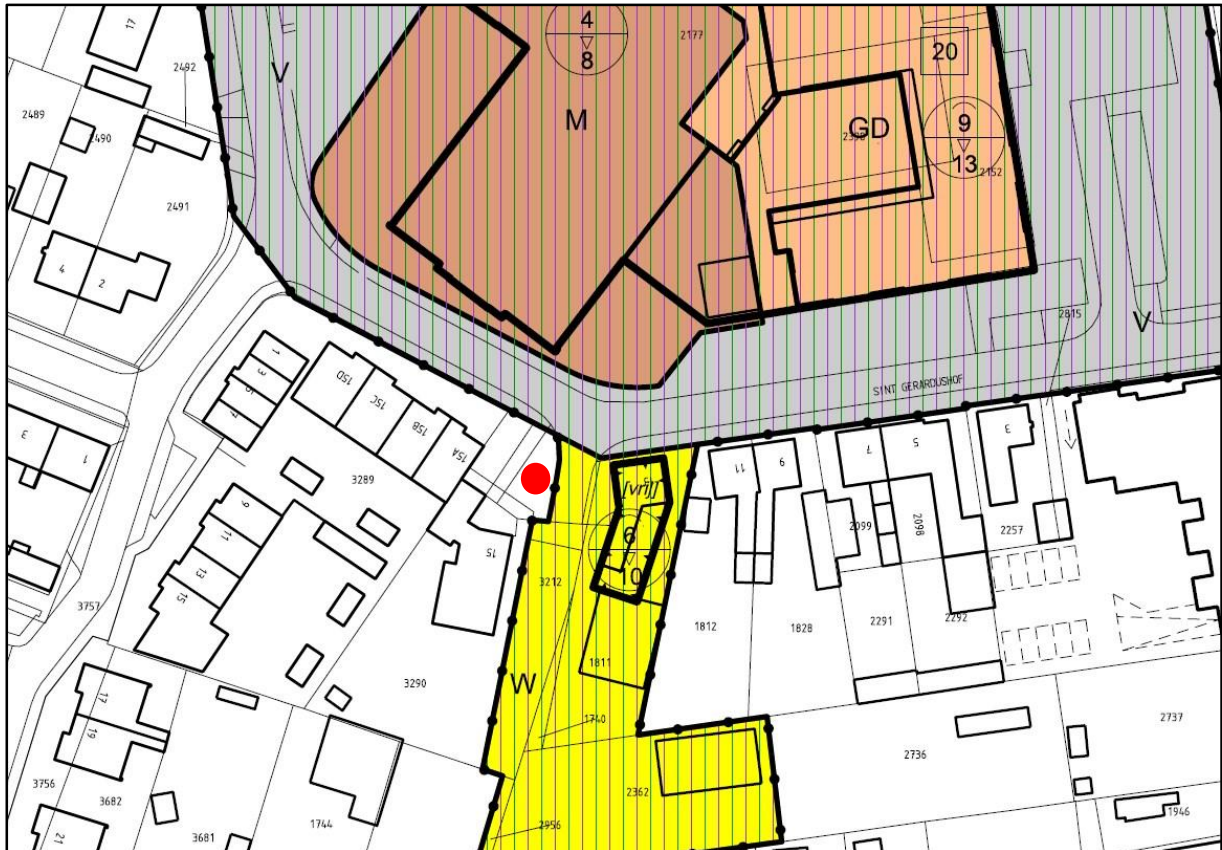
Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle panden. In de gemeente is gekozen voor het beschermen van een deel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door het opnemen van deze panden in een gemeentelijke monumentenlijst. Cultuurhistorische waarden mogen niet worden aangetast, tenzij het herstel van oorspronkelijke waarden betreft.

De volgende panden zijn als gemeentelijk monument aangemerkt:

| Adres | (Oorspronkelijke) functie |
|------------------------------|----------------------------------|
| Pastoor van Breugelstraat 49 | Pastorie |
| Pastoor van Breugelstraat 51 | Kerk |
| Pastoor van Breugelstraat 55 | Retraitehuis |
| Pastoor van Breugelstraat 78 | Woonhuis |

De bovenstaande gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de erfgoedverordening van de gemeente Halderberge.

Vervolgens zijn er tevens in de omgeving van het plangebied monumentale bomen aanwezig waarvan er één direct grenst aan het plangebied. Deze is gesitueerd op het perceel Sint Gerardushof 15, in de 'voortuin' van de kinderopvang. Het betreft een linde, welke in goede conditie verkeerd en een beeldbepalende waarde vertegenwoordigd (herdenkingsboom). De boom valt buiten het plangebied en vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.



Figuur 13: ligging van de monumentale boom buiten het plangebied (bron: Gemeente Halderberge en ruimtelijkeplannen.nl)

Ten aanzien van de cultuurhistorie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.4 Hinder

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

Locatie Centrumplan fase 1 en 2 (bestaand)

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de afwijkingsprocedure die in 2012 is gevoerd, blijkt dat vanuit het oogpunt van hinder er geen belemmeringen waren voor de ontwikkeling.

Locatie centrumplan fase 3

Het geheel van de in zijn totaliteit geplande voorzieningen (zorg- en maatschappelijk functies, wonen en commerciële functies) in het centrum van Bosschenhoofd gecombineerd met de wens van verlevendiging van de woonomgeving, maakt dat het plangebied kan worden aangemerkt als een gebied met functiemenging.

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

| Omschrijving | categorie |
|---|-----------|
| Basisschool | B |
| Kinderopvang | B |
| Peuterspeelzaal | B |
| Buurthuis/ dorpshuis | B |
| Apotheek | A |
| Artsenpraktijk, kliniek en dagverblijven (dierenarts) | A |
| Huisarts | A |
| Fysiotherapie | A |
| Horeca | A |
| Detailhandel | A |

Figuur 14: tabel categorie-indeling t.a.v. gebied met functiemenging

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

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

In categorie A vallen activiteiten die weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, zodat zij aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Categorie B activiteiten kunnen in een gemengd gebied worden uitgeoefend, maar dienen bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats te vinden. Voor categorie C activiteiten gelden aanvullen eisen, deze komen echter in het plangebied niet voor.

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

Locatie pastorie

Over de planlocatie voor de woningen ligt de hindercirkel van de kerk. De kerk heeft een hindercirkel voor geluid van 30 meter. Omdat de locatie voor de woningen middenin het dorp is gelegen is het logisch en acceptabel dat enige hinder van omliggende functies aanwezig zal zijn.

Locatie Sint Gerardushof 13

Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van een verandering in de huidige situatie. Daarnaast wordt geen woning toegevoegd aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

Conclusie

Hinder vormt geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

4.5 Externe veiligheid

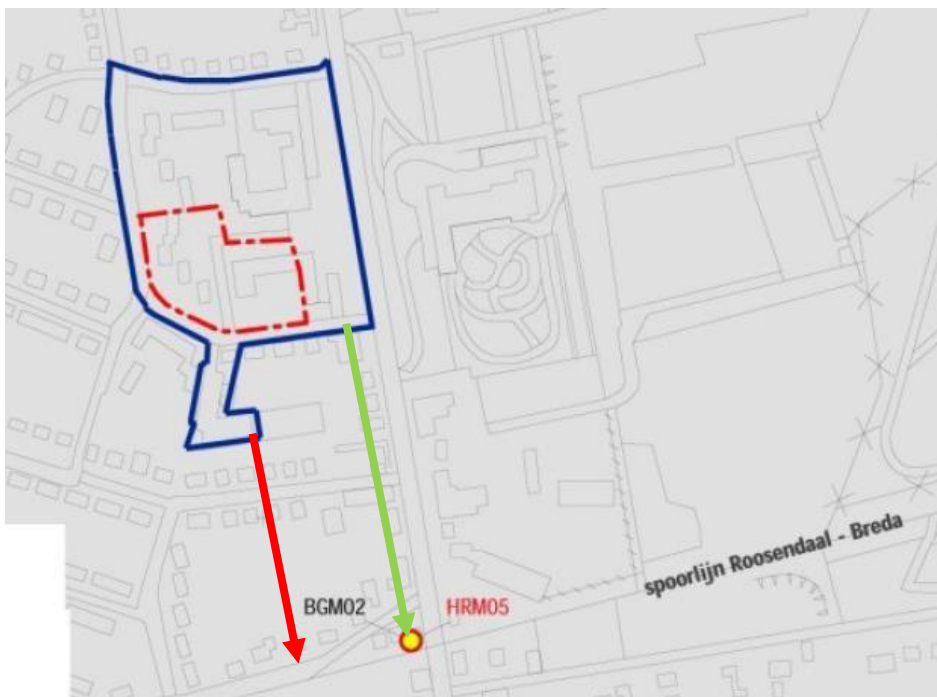
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke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

Locatie Centrumplan fase 1 en 2 (bestaand)

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de afwijkingsprocedure die in 2012 is gevoerd, blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Locatie centrumplan fase 3

In de nieuwe functies zullen geen gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, behandeld en/of vervoerd. 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. 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 voor het gehele plangebied van fase 3 groter dan de onderzoekszone van 200 meter (zie groene pijl).



Figuur 15: ligging van de monumentale boom buiten het plangebied (bron: Gemeente Halderberge en ruimtelijkeplannen.nl)

Locatie pastorie

In de nieuwe situatie zullen geen gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, behandeld en/of vervoerd. 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.

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 voor dit plangebied groter dan de onderzoekszone van 200 meter.

Locatie Sint Gerardushof 13

Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van een verandering in de huidige situatie qua bebouwing, bodemingrepen etc. Daarnaast wordt geen woning toegevoegd aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is. De afstand tot de spoorlijn Roosendaal – Breda, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is echter minder dan de onderzoekszone van 200 meter, namelijk 160 meter (zie rode pijl in figuur 15).

Dat betekent dat formeel een risicoberekening moet plaatsvinden. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Uit de Basisnet-viewer blijkt ter hoogte van het plangebied sprake te zijn van een groepsrisico van minder dan 0.1 van de oriënterende waarde. Omdat op dit moment reeds sprake is van een (bedrijfs)woning zal de omzetting naar een reguliere woonbestemming geen invloed hebben op het groepsrisico en derhalve geen gevolgen hebben voor de ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

4.6 Waterhuishouding

Door Agel adviseurs is in maart 2008 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor infiltratie en er worden mogelijke adviezen gegeven voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied. Dit onderzoek is door Agel Adviseurs betrokken bij het opstellen van de waterparagraaf in 2014. Tevens zijn de opmerkingen van het waterschap Brabantse Delta verwerkt van 24 augustus 2015.

Planbeschrijving

Locatie Centrumplan fase 1 en 2 (bestaand)

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de afwijkingsprocedure die in 2012 is gevoerd, blijkt dat er mogelijkheden zijn voor infiltratie. De infiltratievoorziening kan uitsluitend met een ontheffing van de Provincie worden gerealiseerd. Deze ontheffing is verleend. Het aangepaste plan paste binnen deze ontheffing.

Locatie centrumplan fase 3 en pastorie

Als gevolg van de planontwikkeling vinden er wijzingen plaats in verhard en onverhard oppervlak. De verdeling van de oppervlakten in de huidige situatie zijn weergegeven in de tabel.

Op de locatie Sint Gerardushof wordt het centrumplan voor Bosschenhoofd gerealiseerd. De basisschool is inmiddels opgeleverd en fase 2 is gebouwd. Voor het gehele centrumplan wordt een bestemmingsplan voorbereid door Dhondt Stedenbouw en Architectuur. Dat bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele centrumlocatie, bestaande uit een MFA, de basisschool en de te realiseren woningen. Het totale gebied voor het bestemmingsplan is derhalve groter dan de onderzoekslocatie. Bovendien maakt een locatie aan de overzijde van de Pastoor van Breugelstraat onderdeel uit van het op te stellen bestemmingsplan.

Als gevolg van de planontwikkeling vinden er wijzingen plaats in verhard en onverhard oppervlak. De verdeling van de oppervlakten in de huidige situatie (exclusief plangedeelte basisschool en MFA) zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

| Type oppervlak | Huidige situatie | Toekomstige situatie |
|--|------------------|--|
| <i>Locatie 1 Pastoor van Breugelstraat</i> | | |
| Daken | 113 | 1.240 (50% totaal bij onbekende invulling nieuwbouw) |
| Verharding | 0 | |
| Onverhard | 2.367 | 1.240 |
| <i>Locatie 2 Sint Gerardushof</i> | | |
| Daken | 2.543 | 2.444 |
| Verharding | 3.158 | 5.027 |
| Onverhard | 5.369 | 1.109 |
| Perceel verhard (50%) | X | 1.245 |
| Perceel onverhard (50%) | X | 1.245 |
| Totaal | 13.550 | 13.550 |

Op basis van bovenstaande vergelijking bedraagt het nieuw verhard oppervlak 9.956 m², wat leidt tot een toename in verharding van 4.142 m².

Behandeling regenwater (RWA)

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur

2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Door de gemeente Halderberge is aangegeven dat het totaal nieuw verhard oppervlak afgekoppeld dient te worden. Met een nieuw verhard oppervlak van ca. 9.956 m² vanuit het stedenbouwkundig ontwerp valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van 2.000 m² en 10.000 m². Voor een verhardingstoename welke binnen deze grenswaarde valt, geldt de rekenregel uit de Algemene Regel om de retentiecapaciteit te berekenen. In formulevorm luidt deze regel:

| |
|--|
| Benodigde retentiecapaciteit (in m ³) = Toename verhard oppervlak (in m ²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (T=100) |
|--|

De vereiste retentiecapaciteit wordt berekend door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm. Daaruit volgt de omvang van de vereiste retentiecapaciteit in m³. De kaart "Gevoeligheid piekafvoeren Beheergebied Brabantse Delta" geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder retentiecapaciteit volstaan kan worden. De kaart is gebaseerd op bodemkundige en hydrologische omstandigheden en kent een drietal gevoeligheidsfactoren (1, ½ en ¼). Het plangebied is gelegen in stedelijk gebieden kent een gevoeligheidsfactor van 1.

Voor het plangebied is de volgende rekensom te maken: 9.956 m² * 1*0,06 m = 597 m³ benodigde berging.

Aanvullend op uitgangspunten van waterschap Brabantse Delta zijn er door de gemeente Halderberge aanvullende voorwaarden gesteld:

1. Al het regenwater wat valt op verhard oppervlak binnen een te ontwikkelen plangebied moet afgekoppeld worden volgens de uitgangspunten van "Waterneutraal" bouwen.
2. Regenwater van afgekoppeld verhard oppervlak dient gescheiden te worden aangeleverd.
3. De gemeente bepaalt op welke wijze kan worden aangesloten op het gemeentelijk stelsel.
4. Infiltratie- en retentievoorzieningen dienen de instemming van de gemeente te hebben (maatwerkvoorschriften).

Waterneutraal bouwen (afweging voorkeursvolgorde)

Het waterschap en de gemeente hanteren bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhardoppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren,bergen, afvoeren.

Infiltratie en berging

De bodemgesteldheid (zandgronden) laat het toe om regenwater te infiltreren, echter gezien de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied is dit niet toegestaan. Voor de ontwikkelingen in de kern van Bosschenhoofd zijn derhalve afspraken gemaakt om het regenwater af te voeren naar een gezamenlijke retentievoorziening buiten de kern en het grondwaterbeschermingsgebied. Deze gezamenlijke retentievoorziening is gelegen ter hoogte van 'Albano' aan de Vaartweg, in de vorm van retentievijvers.

Beide locaties kunnen daarom rechtstreek worden aangesloten op het in 2010 aangelegd gescheiden rioolstel in de Pastoor van Breugelstraat. Dit hoofdriool sluit aan op de Albanovijvers.

Waterkwaliteit

Er dient gebruik gemaakt te worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen (niet uitlogende materialen). Uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Behandeling vuilwater (DWA)

De planontwikkeling omvat de realisatie van 4 (vrijstaande) woningen aan de Pastoor van Breugelstraat (locatie 1) en 9 appartementen en 41 grondgebonden woningen aan de Sint Gerardushof (locatie 2). Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning/appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning/appartement wordt "geproduceerd". Voor de planontwikkeling resultaat in een totaalproductie per dag van 16.200 liter (300 liter x 54 woningen/appartementen). Dit is een indicatie van hoeveelheid per woning/appartement, het DWA-stelsel dient nog nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan. Het nieuwe DWA-stelsel dient te worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk stelsel in de Pastoor van Breugelstraat.

Locatie Sint Gerardushof 13

Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van een verandering in de huidige situatie qua bebouwing,

bodemingrepen, toename verharding etc. Er zijn derhalve geen veranderingen in de waterhuishouding.

Conclusie

Gezien bovenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

Wateradvies

Om te voldoen aan de watertoets is deze waterparagraaf ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het waterschap heeft op 24 augustus 2015 haar wateradvies afgegeven. Dit is in het vooroverleg/bijlagen opgenomen en in bovenstaande waterparagraaf verwerkt.

4.7 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie liggen geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen welke de realisatie van het project kunnen belemmeren (Klic melding LP_14O005350 d.d. 31 januari 2014).

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 januari 2014 uitgevoerd door Agel Adviseurs.

Locatie Centrumplan fase 1 en 2 (bestaand)

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de afwijkingsprocedure die in 2012 is gevoerd, blijkt dat er geen beschermde soorten werden aangetast als gevolg van de ontwikkelingen.

Locatie centrumplan fase 3

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 13 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000gebied "Hollands Diep". De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de ligging in de kern en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Het plangebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur. Abusievelijk is in de actualisering van het Komplan Bosschenhoofd deze waarden niet opgenomen. Bij de tweede actualisatie ronde zal dit hersteld worden. Voor het onderhavige plangebied geldt dat het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS direct grenst aan, en voor een klein gedeelte overlapt, de bouwlocatie aan de Pastoor van Breugelstraat. Het betreft ambitie/beheertype 'Droog Bos met productie'. Door de ontwikkeling zal de EHS niet in omvang verkleinen, er zullen alleen bomen en groen verdwijnen buiten de EHS. Voorts is de EHS waarden in de dubbelbestemming Waarde – Ecologie gewaarborgd. Eventuele andere negatieve effecten door de planontwikkeling op de EHS zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Locatie pastorie

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 13 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000gebied "Hollands Diep". De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de ligging in de kern en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Het plangebied maakt voor een gering gedeelte onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS betreft het gedeelte direct grenzend aan de bouwlocatie aan de Pastoor van Breugelstraat, het betreft ambitie/beheertype 'Droog Bos met productie'. Door de ontwikkeling zal de EHS niet in omvang verkleinen, er zullen alleen bomen en groen verdwijnen buiten de EHS. Eventuele andere negatieve effecten door de planontwikkeling op de EHS zijn niet aan de orde. De EHS is voorts beschermd en als dubbelbestemming opgenomen.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen onderzocht.

Op de planlocatie staat een gemetseld tuinhuis zonder toegankelijke stootvoegen. De dakrandbeschoeiing heeft geen kieren of gaten die gebruikt kunnen worden door vleermuizen. Gezien het bovenstaande kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten worden uitgesloten.

De bomen in het plangebied hebben geen zichtbare grote boomholtes, openingen, scheuren of loshangende schors. De bomen kennen een zeer hoge onderhoudsfrequentie, waardoor er weinig tot geen schuilmogelijkheid wordt geboden. Op enkele bomen na zijn ze tevens te klein van omvang om als baltsplek gebruikt te kunnen worden. Gezien het bovenstaande zijn vast rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten binnen het plangebied niet aan de orde. Wel is het mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van de bomen en bosschages in het plangebied als vaste vliegroute of foerageergebied. Omdat vleermuizen vaak jarenlang gebruik maken van vaste aanvliegroutes, kan het behoud van groene lijnelementen cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. Het aantasten van mogelijk vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) zal, aangezien in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig zijn, niet leiden tot de ongeschiktheid van één of meer vast rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het eventueel “verdwijnen” van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

De aanwezige oude beukenlaan wordt volledig behouden want dit is één van de belangrijkste kwaliteiten van de locatie. Hiermee zal bij de inrichting en ontsluiting derhalve rekening worden gehouden.

Locatie Sint Gerardushof 13

Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van een verandering in de huidige situatie qua bebouwing, bodemingrepen etc. Er zijn derhalve geen negatieve effecten op de flora en fauna.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van het project.

4.9 Luchtkwaliteit

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

In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen. In het plan zullen maximaal 74woningen worden gerealiseerd alsmede een multifunctionele accommodatie.

Aangezien de functies van de multifunctionele accommodatie reeds op de locatie aanwezig zijn en er tevens reeds woningen op de locatie gesitueerd zijn, zal de toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 1500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Conclusie

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

5. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het projectprofiel beschreven.

5.1 Beschrijving van het project

In het centrum van Bosschenhoofd wordt het centrumplan gerealiseerd: een nieuw dorpshart. Het nieuwe centrum van Bosschenhoofd, gelegen aan het nieuwe Midzomerplein, wordt dé ontmoetingsplek waar heel Bosschenhoofd gebruik van zal maken. Centraal in het centrum ligt de Multifunctionele Accommodatie met daarin onder meer huurappartementen, de basisschool, de kinderopvang, een sportzaal en een medisch cluster met huisarts, fysiotherapie en apotheek.

Er is gekozen voor het toepassen van een klassieke architectuurstijl, als antwoord op de kerk en het voormalig reitruithuis aan de overzijde van de Pastoor van Breugelstraat en het creëren van een eenheid in het centrum van Bosschenhoofd. De voorgevel van de MFA is enigszins teruggelegd van de doorgaande weg om de centrumlocatie aan te geven. Op de begane grond zijn de representatieve ruimten gelegen, op de verdiepingen erboven liggen de appartementen. De gerealiseerde appartementen zijn mede bedoeld als herhuisvesting voor de huurders van de seniorenwoningen aan de Sint Gerardushof. Deze woningen zullen namelijk worden vervangen door nieuwbouw in fase 3. De tweede verdieping is afgedekt met een schuine kap.



Figuur 16: gerealiseerde multifunctionele accommodatie (MFA) met bovengelegen appartementen (fase 2)

Dit gebouw trekt, vanwege de vele functies die het herbergt, veel mensen aan. Het nieuwe Midzomerplein wordt straks een centrale plek waar diverse evenementen, zoals de weekmarkt en de jaarlijkse midzomerfeesten, plaats zullen vinden.

Tevens worden op de centrumlocatie (gefaseerd) grondgebonden woningen gerealiseerd. Met het realiseren van de woningen en appartementen wordt voorzien in de woningbehoefte, welke in Bosschenhoofd is gesignaleerd in het Woningbouwprogramma 2012-2022.

In het woningbouwprogramma zijn voor de locatie bij de pastorie 4 woningen gereserveerd en voor de locatie binnen het Sint Gerardushof 48 woningen, een totaal van 52 woningen. Het maximaal aantal woningen dat met onderhavig bestemmingsplan nieuw gebouwd kan worden bedraagt 74. Omdat er ten behoeve van de ontwikkeling aan het Sint Gerardushof in totaal 25 verouderde seniorenwoningen worden (of reeds zijn) gesloopt, bedraagt het aantal toegevoegde woningen binnen het bestemmingsplan 49. De ontwikkeling past hiermee binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Halderberge.



Figuur 17: impressie fase 3

Ook de realisatie van de 3 vrijstaande woningen aan de overzijde voorziet in een bestaande behoefte. Bosschenhoofd heeft namelijk een tekort aan eengezinskooptoningen. Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van toevoeging van een woning aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

5.2 Het ruimtelijk programma

Locatie Sint Gerardushof (centrumplanlocatie)

Op deze locatie wordt / is het volgende programma gerealiseerd:

- Fase 1: basisschool met gymzaal
- Fase 2: Multifunctionele Accommodatie (inclusief 20 appartementen)
- Fase 3: 12 appartementen, 39 grondgebonden woningen, bijgebouwen, pleinen, parkeerplaatsen en verkeersroutes

Locatie pastorie (vrijstaande woningen)

Op deze locatie worden 3 vrijstaande woningen inclusief bijgebouwen, parkeerplaatsen gerealiseerd.

Locatie Sint Gerardushof 13

Op deze locatie wordt de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming.

5.3 Openbare ruimte en parkeren

Openbare ruimte

Locatie centrumplan fase 1, 2 en 3

Voor de auto-ontsluiting van het gebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegen. Het parkeren wordt daaraan direct gekoppeld zodat er zo min mogelijk nieuwe verharding wordt toegevoegd en het parkeren zich concentreert aan de randen. Hierdoor ontstaat ook zo min mogelijk overlast voor omwonenden. De openbare ruimte binnen het plangebied is bestemd voor langzaamverkeer. Door het aanpassen van de plannen voor het MFA en het weglaten van de grote zaal ontstaat binnenplein/ hofje dat (semi)openbaar gebied is.

Locatie pastorie

Het ontsluiten van de drie nieuwe woningen bij de pastorie gebeurt via een private uitrit.

Locatie Sint Gerardushof 13

Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van toevoeging van een woning aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Aanpassingen in de openbare ruimte zijn derhalve niet noodzakelijk.

Parkeren

Locatie centrumplan fase 1, 2 en 3

Om de totale parkeerbehoefte voor het centrumplan te kunnen bepalen is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de parkeernormen zoals deze door de gemeente Halderberge zijn opgesteld. In het gebied met functiemenging mag rekening worden gehouden met de verschillende aanwezigheidspercentages, zoals deze in de volgende tabel zijn weergegeven.

De parkeerbehoefte voor fase 1 en 2 (de school, sporthal, MFA en 20 appartementen) is conserverend van aard, aangezien deze al gerealiseerd zijn op basis van het eerder genomen projectbesluit. Hiervoor is derhalve met de indertijd geldende parkeernormen gerekend. Voor fase 3 is de Kadernota parkeren 2012 – 2016 van toepassing.

| Functie | Aantal | | Parkeernorm minimaal | | Aanwezigheid % | Aantal benodigd |
|---|--------|----------------|-------------------------|------------|-------------------|--------------------|
| Basisschool | 6 | Leslokalen | 0,5 | per lokaal | 0 | 0 |
| Peuterspeelzaal/BSO | 2 | Arbeidsplaats | 0,6 | per plaats | 0 | 0 |
| Gymzaal | 560 | m2 | 2,5 | per 100 m2 | 100 | 14 |
| Cultureel centrum | 260 | m2 | 2,0 | per 100 m2 | 100 | 5 |
| Senioren steunpunt | 129 | m2 | 2,0 | per 100 m2 | 100 | 3 |
| Artsen/paramedisch | 5 | Behandelkamers | 1,5 | per kamer | 30 | 2 |
| Commerciële dienstverlening | 176 | m2 | 3,0 | per 100 m2 | 5 | 0 |
| Horeca | 193 | m2 | 6,0 | per 100 m2 | 90 | 10 |
| Detailhandel | 204 | m2 | 3,0 | per 100 m2 | 20 | 1 |
| Sociale huurwoningen | 20 | stuks | 1,4 | per woning | 100 | 28 |
| Subtotaal fase 1 en 2 (norm 2009-2012) | | | | | | 64 |

| | | | | | | |
|---|----|-------|-----|------------|-----|------------|
| Woningen > 90 m2 gbo | 39 | stuks | 2,1 | per woning | 100 | 82 |
| Woningen < 90 m2 gbo | 12 | stuks | 1,9 | per woning | 100 | 23 |
| Detailhandel | 0 | m2 | 4,5 | per 100 m2 | 20 | 0 |
| Subtotaal fase 3 (norm 2012-2016 Kadernota Parkeren) | | | | | | 105 |
| Totaal benodigd | | | | | | 169 |

Figuur 18: tabel: Parkeerplaatsen benodigd

| Functie | Aantal | Normering | | | | Aantal benodigd |
|------------------------|--------|-----------|-----|--|--|-----------------|
| Vakken (excl. Plein) | 139 | | 1,0 | | | 139 |
| Vakken (plein) | 30 | stuks | 1,0 | | | 30 |
| Totaal aanwezig | | | | | | 169 |

Figuur 19: tabel: Parkeerplaatsen aanwezig

De berekening gaat uit van een werkdag en avond situatie, omdat deze het meest ongunstig is. Mocht er in fase 3 toch besloten worden om op de begane grond van het appartementengebouw detailhandel van 330 m2 te realiseren in plaats van 3 woningen < 90 m2 gbo dan wordt de koopavond de meest ongunstige situatie. Dan zijn er in totaal 167 parkeerplaatsen benodigd, dit is echter lager dan de 169 parkeerplaatsen die in werkdag avond situatie benodigd zijn.

Het totale programma bestaat uit de realisatie van een multifunctionele accommodatie, starterswoningen en woningen in de bereikbare huur. De parkeerbehoefte is op basis van deze doelgroepen in balans.

Locatie pastorie

De parkeernorm voor de woningen is 2,1 parkeerplaats per woning. Het parkeren bij de 3 vrijstaande woningen wordt op eigen terrein gerealiseerd. De planlocatie beslaat circa 2.500m², hetgeen ruim voldoende is voor de eis van 6,3 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de norm.

Locatie Sint Gerardushof 13

Voor de omzetting van de bedrijfslocatie naar de bestemming wonen aan de Sint Gerardushof 13 is er geen sprake van toevoeging van een woning aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen is derhalve niet aan de orde.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisering van het Centrumplan Bosschenhoofd, de bouw van 3 vrijstaande woningen bij de pastorie en het omzetten van de bedrijfsbestemming inclusief bedrijfswoning naar een woonbestemming voor de locatie Sint Gerardushof 13.

6.2 Planverbeelding

Bij het bestemmingsplan 'Centrumgebied Bosschenhoofd e.o.' is op de planverbeelding aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- gebieds-, functie- en bouwaanduidingen;
- bouwvlakken; • verklaringen;
- het renvooi behorende bij het plangebied.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleuraanduiding op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen, sectoraal beleid of waarden.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.3 Regels

6.3.1 Algemeen

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 1 omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bepalingen die direct verband houden met de bestemmingen die op de planverbeelding zijn aangegeven. Bij een bestemming geldt in beginsel het volgende stramien:

- een bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gronden worden gebruikt?;
- bouwregels: waaraan moet worden voldaan op de gronden? Voorbeelden zijn regels over soort bebouwing, hoogte, oppervlakte, bebouwingsdichtheid;

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal bepalingen, te weten:

- anti-dubbeltelregel: met dit artikel dient voorkomen te worden dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag;
- algemene bouw- en gebruiksregels: hierin is een aanvullende regeling voor het gebruik van gronden (anders dan bouwen) en opstallen opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: deze bepaling geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen;
- algemene wijzigingsregels: in het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 omvat twee artikelen:

- overgangsregels: deze bepaling houdt in dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die op grond van de Woningwet mogen worden gebouwd) mogen blijven bestaan hoewel zij strijdig zijn met de bebouwingsregels van het plan. Bovendien bepaalt de overgangsrechtbepaling dat het gebruik van de gronden en opstallen dat afwijkt van de regels zoals die gelden op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt gehandhaafd mag blijven. De overgangsregels zijn uiteraard niet van toepassing op bouwwerken en gebruik waarvoor geen vergunning is verleend;
- slotregel: hierin is de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

6.3.2 Beschrijving per bestemming

Gemengd

De MFA, bovengelegen appartementen en commerciële ruimten aan de Pastoor van Breugelstraat hebben de bestemming Gemengd gekregen. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, evenals detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren op de begane grond.

Maatschappelijk

De school en sporthal hebben de bestemming maatschappelijk gekregen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van (para)medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter mogelijk.

Wonen

Bij de bestemming wonen worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, tuinen en erven. Ook het appartementengebouw krijgt de bestemming wonen. Tevens zal op deze gronden een langzaamverkeerroute worden gerealiseerd. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Verkeer

Parkeervoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden hebben de bestemming Verkeer gekregen.

Waarde-Ecologie

Ter bescherming van de EHS (Ecologische hoofdstructuur) is een dubbelbestemming 'Waarde- Ecologie' opgenomen ten behoeve van het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische waarden.

Ook zijn twee aanduidingen opgenomen in dit bestemmingsplan:

- luchtvaartverkeerzone – 5: ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegtunnel van vliegtuigen. Hierbinnen mag de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer bedragen dan de bouwhoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van de in de regels opgenomen maatvoering (46,56 m – 55,70 m boven NAP);
- milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied: deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om mogelijke kosten op de initiatiefnemer te verhalen. De wet biedt de mogelijkheid in plaats van een exploitatieplan een anterieure overeenkomst te sluiten om het kostenverhaal te regelen.

Voor het voorliggende plan is in plaats van een exploitatieplan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is op 8 mei 2013 ondertekend. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat Bernardus Wonen de diverse locaties voor eigen rekening en risico zal ontwikkelen.

Daarnaast is op 13 januari 2009 tussen initiatiefnemer en gemeente Halderberge een planschade verhaalcontract gesloten waarin is opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Halderberge op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

Voor de gemeente wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten. Het plan is voor de gemeente Halderberge een kostenneutrale ontwikkeling en derhalve vanuit financieel oogpunt verantwoord.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 "Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen", is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg.

8.2 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant dan wel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

8.3 Resultaten vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de vooroverlegpartners. Het waterschap heeft in haar advies van 25 augustus 2015 onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven. Het voorbehoud had betrekking op het aanpassen van de toelichting aan het vigerend beleid. De toelichting is hierop aangepast.

8.4 Ter inzage legging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

8.5 Resultaten (ontwerp) ter inzage legging

De provincie heeft in haar reactie van 30 september 2015 verzocht het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en het afwijken van de bouwregels ter plaatse van de aanwezige EHS niet mogelijk te maken. Ook dit is aangepast.