



Gemeente  
Halderberge

# GEMEENTE **HALDERBERGE**

**Informatiebijeenkomst 11 juli 2022**  
**Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord**

# Agenda

Informatiebijeenkomst Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord

1. **Plangebied en opgave** (aftrap door wethouder Hans Wierikx)
2. **Gebiedsvisie als uitgangspunt**
3. **Waar zijn we nu mee bezig?**
  - **Verkeerskundige analyse**
  - **Beeldkwaliteitsplan**
  - **Bestemmingsplan**
4. **Vervolg en planning**



# Plangebied en opgave

Naar een aantrekkelijke woonbuurt



“Met dit project voeren we onze Woonvisie uit en zorgen we tegelijk voor een betere leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Hierbij besteden we extra aandacht aan het lekker kunnen wandelen in en om de wijk”.

Wethouder Hans Wierikx

# Agenda

Informatiebijeenkomst Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord

1. **Plangebied en opgave** (aftrap door wethouder Hans Wierikx)
2. **Gebiedsvisie als uitgangspunt**
3. **Waar zijn we nu mee bezig?**
  - **Verkeerskundige analyse**
  - **Beeldkwaliteitsplan**
  - **Bestemmingsplan**
4. **Vervolg en planning**



# Gebiedsvisie als uitgangspunt



# Gebiedsvisie als uitgangspunt

## Deelgebied 1 transformatie naar wonen

- 11 rijwoningen;
- Koopsector; doelgroep goedkoop en middensegment;
- Ontwikkelaar Aan de Stegge Roosendaal
- Uitwerken bouwplan en omgevingsvergunning



# Gebiedsvisie als uitgangspunt

## Deelgebied 2 en 6 transformatie naar wonen

- Circa 9 woningen en 10 woningen;
- Een evenwichtig verdeeld programma in de koopsector; doelgroep midden- en duur;
- Intentie voor ontwikkeling afgesproken tussen ontwikkelaar en eigenaren
- Opstellen stedenbouwkundig plan – toets door gemeente



# Gebiedsvisie als uitgangspunt

## Deelgebied 3 en 4 transformatie naar wonen

- Circa 12 woningen en 2 woningen;
- Een evenwichtig verdeeld programma in de koopsector; doelgroep midden- en duur;
- Gemeente wil inzetten op CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
- Met CPO ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een buurtje
- Concept beeldkwaliteitsplan gereed
- Opstellen bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken
- Opstellen inrichting voor de openbare ruimte





# Gebiedsvisie als uitgangspunt

## Deelgebied 5 transformatie naar wonen en functie begraafplaats

- Circa 8 woningen;
- Een evenwichtig verdeeld programma in de koopsector; doelgroep duursegment, vrije kavels;
- Zuidelijk deel te transformeren naar algemene voorzieningen begraafplaats met nieuwe
- entree, parkeerplaatsen (600m<sup>2</sup>/circa 30/36 p.p.) , waterberging en ontmoetingsgebouw;
- In het noordelijk deel behoud islamitische begraafplaats
- Concept beeldkwaliteitsplan gereed
- Opstellen bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken
- Opstellen inrichting voor de openbare ruimte



# Agenda

Informatiebijeenkomst Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord

- 1. Plangebied en opgave** (aftrap door wethouder Hans Wierikx)
- 2. Gebiedsvisie als uitgangspunt**
- 3. Waar zijn we nu mee bezig?**
  - **Verkeerskundige analyse**
  - **Beeldkwaliteitsplan**
  - **Bestemmingsplan**
- 4. Vervolg en planning**



# Verkeersanalyse - Introductie Exante

- Marco Cruijssen – adviseur
- Tom Huijmans – ontwerper

Ingehuurd om:

1. inzicht te krijgen in de verkeerskundige consequenties van de ontwikkeling
2. Inzicht te krijgen in het verkeerskundig meest gunstige scenario



## Verkeersanalyse – vragen bewoners 18 januari 2022

- Wat voor oplossing heeft de gemeente voor parallelweg onderaan de Havendijk?
- Wordt het onder aan de Havendijk eenrichtingsverkeer?
- Onderaan de dijk zou misschien een fietsstraat een optie zijn, dus auto's zijn te "gast" maar ook veel veiliger voor fietsers/wandelaars
- Gaat de onverharde weg aangesloten worden op Havendijk?



# Verkeersanalyse - Bevindingen Exante

## Verkeerskundige analyse

- Verkeersgeneratie
  - Toename acceptabel qua verkeersveiligheid en afwikkeling?
  - Ontsluiting deelgebied 5 en begraafplaats
  - Wel of geen doorsteek tussen deelgebied 2-6 en 3.
- 
- Verkeerskundig meest geschikte scenario
    - Toelichting scenario's



## Verkeersanalyse - Verkeersgeneratie

- 495 extra verkeersbewegingen

Deelgebied	Aantal	Eenheid	Type	Verkeersgeneratie max	Totaal
1	11	woning	koop, huis, tussen/hoek	8,2	90,2
2	9	woning	koop, huis, twee-onder-een-kap	8,6	77,4
3	12	woning	koop, huis, twee-onder-een-kap	8,6	103,2
4	2	woning	koop, huis, vrijstaand	8,6	17,2
5	8	woning	koop, huis, twee-onder-een-kap	8,6	68,8
6	10	woning	koop, huis, tussen/hoek	8,6	86
Begraafplaats	1	m2	begraafplaats	51,4	51,4

	Timberwolsstraat	Parallelstructuur zuid	Drimmelaarstraat	Schuitevaartstraat
Huidige intensiteit	401	564	735	401
Toename intensiteit	238	173	85	37
Toekomstige intensiteit	639	737	820	438

## Verkeersanalyse - Wegen kunnen toename verkeer aan

- Intensiteiten blijven allemaal onder de <math><1000\text{mvt/etmaal}</math>.
- Oversteekbaarheid blijft gewaarborgd (berekening Capacito)
- De verkeersafwikkeling blijft gewaarborgd (berekening methode SLOP)

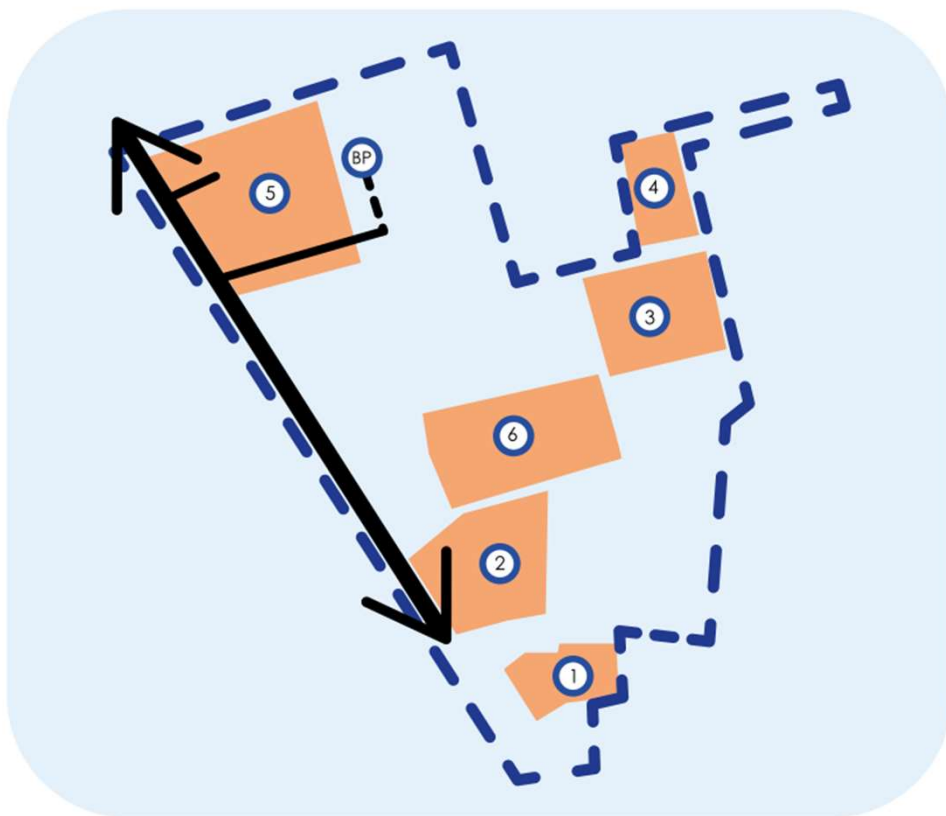
## Verkeersanalyse - Scenario's

- Scenario 1 – Parallelweg open voor alle verkeer
- Scenario 2 – Parallelweg met fysieke afsluiting
- Scenario 3 – Rechtstreekse aansluiting op de Havendijk

Scenario 2 = voorkeursscenario

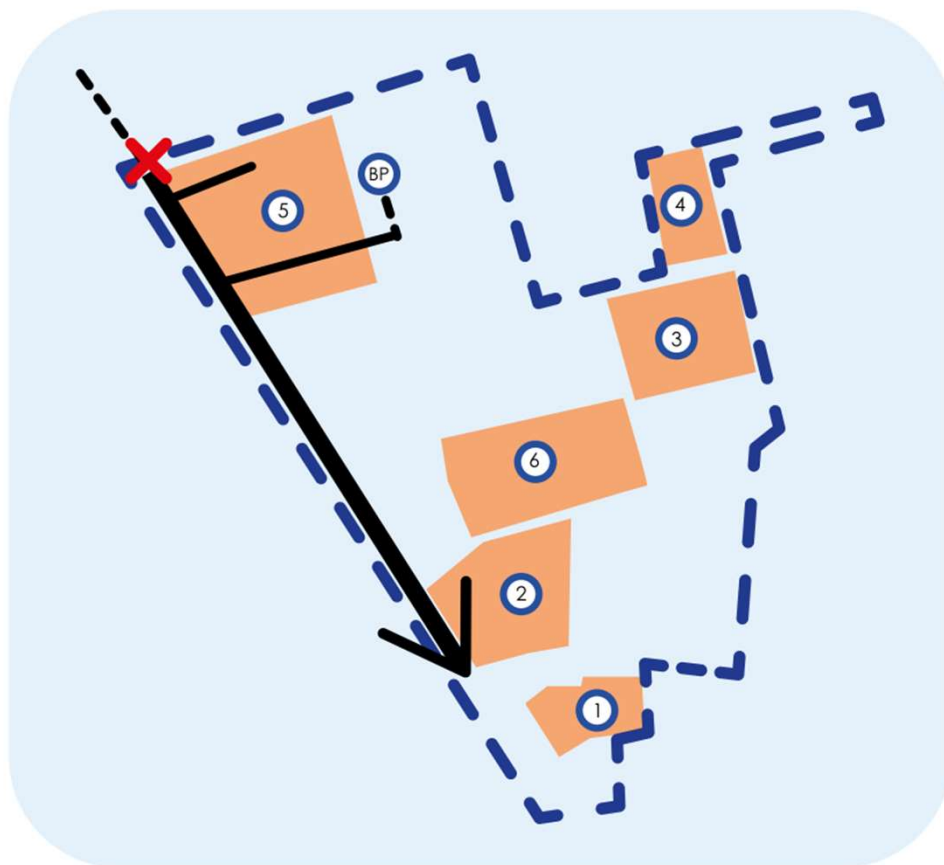


## Verkeersanalyse - Scenario 1



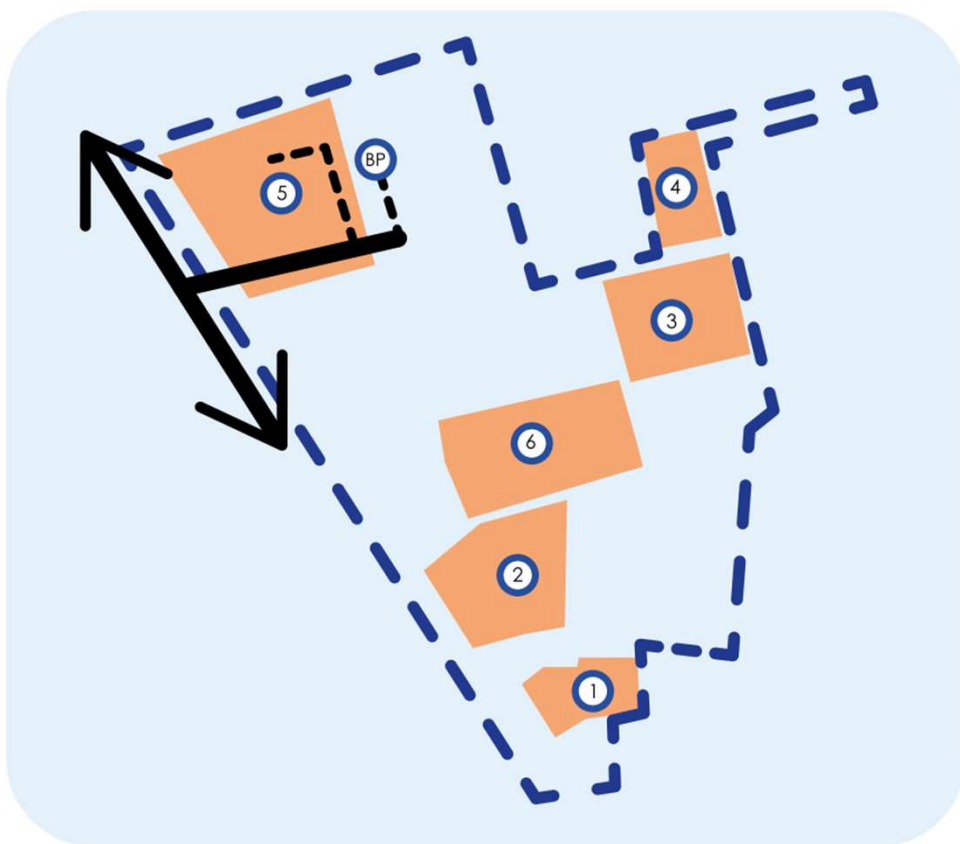
- Parallelweg open voor alle verkeer

## Verkeersanalyse - Scenario 2



- Parallelweg met fysieke afsluiting

## Verkeersanalyse - Scenario 3



- Rechtstreekse aansluiting op de Havendijk

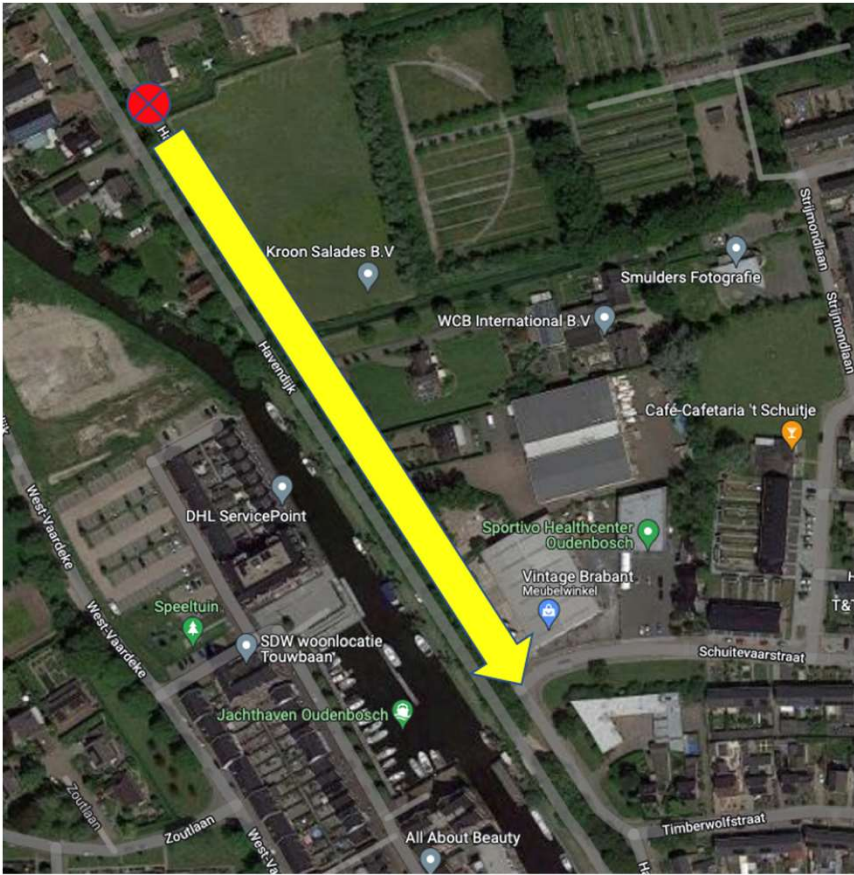
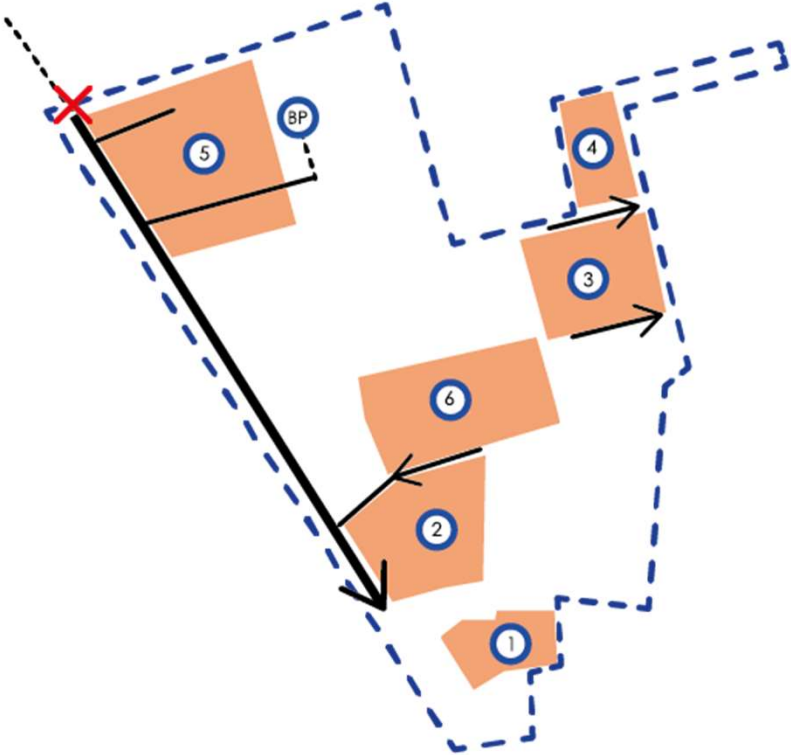
## Verkeersanalyse - Conclusies

Het verkeerskundig meest gunstige scenario is te creëren door

- deelgebied 5 en de begraafplaats ieder een eigen aansluiting te geven
- deelgebied 5 en de begraafplaats richting het zuiden te ontsluiten



# Verkeersanalyse - Ontsluiting deelgebied 5-begraafplaats



## Verkeersanalyse - Ontsluiting deelgebied 2-6 en 3

- Verkeer kan via de parallelstructuur ontsluiten.
- Tussen deelgebied 2-6 en 3 is een verbinding voor auto en langzaam verkeer (voetganger-fiets) mogelijk maar niet verkeerskundig noodzakelijk



## Verkeersanalyse - Advies

- de onverharde parallelweg vanaf de nieuwe aansluiting van deelgebied 5 te verharden
- de nieuwe verbinding in te richten met een rijbaan en voetpad
- de bestaande fysieke afsluiting verplaatsen richting huisnummer 12a
- de parallelstructuur vanaf de nieuwe fysieke afsluiting richting het noorden ook te verharden voor langzaam verkeer
- deelgebied 2-6 en 3 te ontsluiten via de bestaande (parallel)structuur
- tussen deelgebied 2-6 en 3 is een verbinding voor auto en langzaam verkeer (voetganger-fiets) mogelijk maar niet verkeerskundig noodzakelijk



# Agenda

Informatiebijeenkomst Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord

1. **Plangebied en opgave** (aftrap door wethouder Hans Wierikx)
2. **Gebiedsvisie als uitgangspunt**
3. **Waar zijn we nu mee bezig?**
  - **Verkeerskundige analyse**
  - **Beeldkwaliteitsplan**
  - **Bestemmingsplan**
4. **en planning**





# Beeldkwaliteitsplan

## Wat is een beeldkwaliteitsplan

- Geeft inzicht in de gewenste sfeer en samenhang van de ontwikkelingen
- Uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.
- Criteria die onder andere gaan over:
  - bebouwingstypologie,
  - architectonische uitstraling,
  - kapvorm, rooilijn,
  - bouwhoogte,
  - oriëntatie,
  - kleur- en materiaalgebruik,
  - erfafscheidingen
  - en de inrichting van de openbare ruimte.
- Dient ter inspiratie en toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken
- Beeldkwaliteitsplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie



# Beeldkwaliteitsplan

## Algemene criteria

- Dorps wonen, rust, ruimte, groen en geborgenheid met variatie in woningen en architectuur
- Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte met aandacht voor hoekwoningen
- Overgang openbaar-privé; aandacht voor tuinen en groene erfafscheidingen



*Hoekbebouwing dient architectonisch in te spelen op de hoekligging*

# Beeldkwaliteitsplan

## Algemene criteria

- Duurzaamheid in materialen goed inpassen van zonnepanelen, ledverlichting
- Openbare ruimte krijgt meer biodiversiteit en is klimaatadaptief
- Ook de woningen zijn voorzien van natuurinclusieve maatregelen (zoals nestkasten, groene daken/gevels)
- Trafo's e.d. goed in de openbare ruimte inpassen
- Ruimte voor spelen en ontmoeten

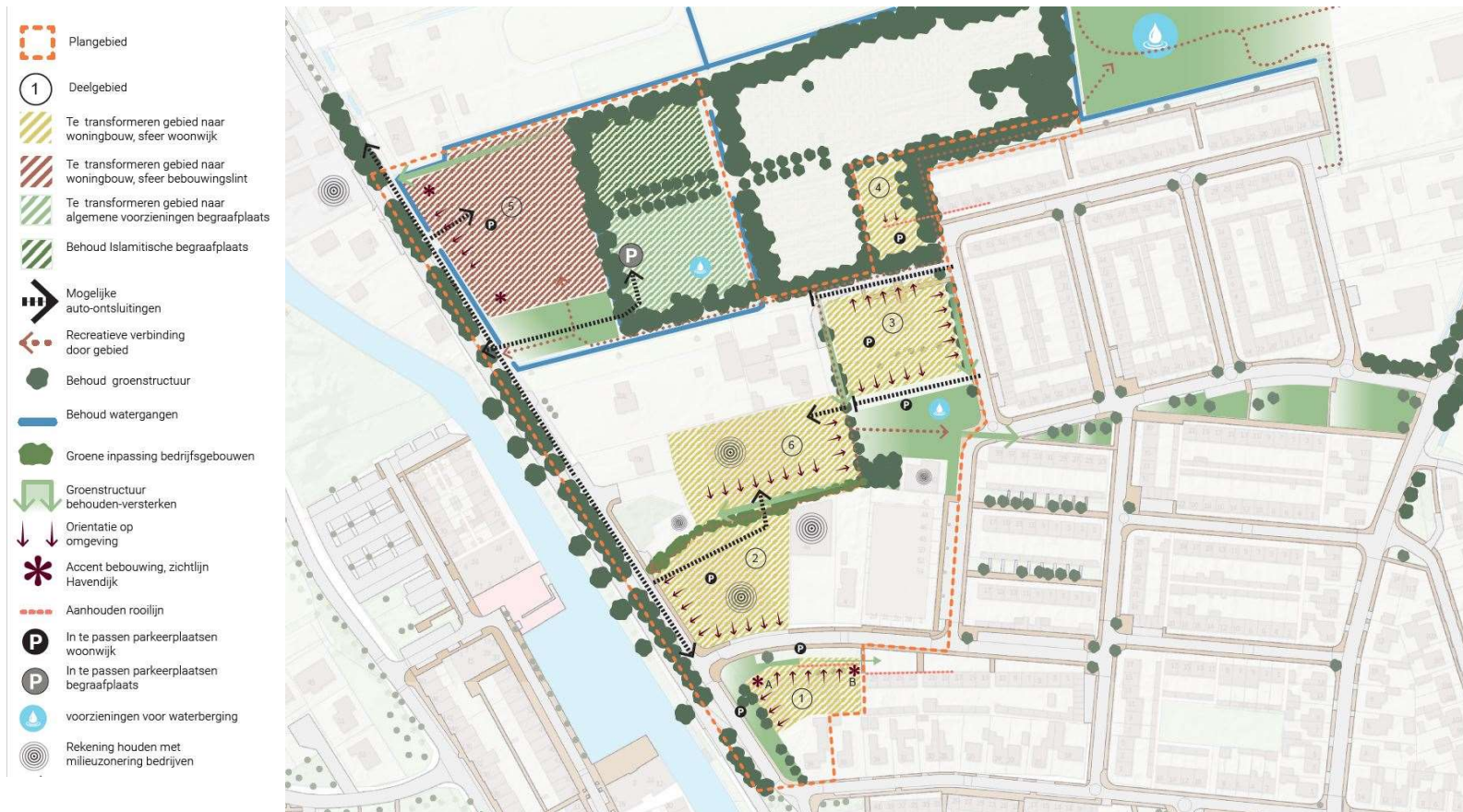


Waterdoorlatende verharding voor parkeerplaatsen in de openbare ruimte conform gemeentelijke standaard



Natuurlijke speelaanleiding

# Beeldkwaliteitsplan



# Beeldkwaliteitsplan – criteria deelgebied 1

- Sfeer en karakteristiek = aansluiten bestaande buurt, dorps wonen;
- Twee lagen met een kap
- Basismateriaal voor de gevel is metselwerk
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in donker roodbruin (aansluitend op bestaande bebouwing)
- Haaks- en langsparkeren aan de zijde van de Schuitevaarstraat vindt plaats op straatniveau (aansluitend bij bestaande parkeerplaatsen). Langsparkeren aan de zijde van de Havendijk vindt plaats op trottoirniveau (als onderdeel trottoir)



*Bebouwing aan de Schuitevaarstraat*



*Karakteristieke hoek Havendijk/Schuitevaarstraat*



*Eigentijds dorps architectuurstijl met een eenvoudige en heldere hoofdvorm, verbijzondering hoeken en een uitvoering in donker roodbruin metselwerk met antracieten kap*



*Verbijzonderen hoek Havendijk/Schuitevaarstraat*

# Beeldkwaliteitsplan – criteria deelgebied 2 en 6

- Sfeer en karakteristiek = ‘eigentijds dorps’. De woningen aan de Havendijk en Schuitemaarstraat hebben een samenhang in architectuurstijl en sluiten aan op de criteria uit deelgebied 1. Verbijzondering woningen aan havendijk met zicht op de haven.
- Overige woningen meer vrijheid, afwisseling in kapvorm en kleur- en materiaalgebruik vormt hier een versterking van de dorps setting
- Een en twee lagen met een kap
- Basismateriaal voor de gevel is metselwerk. Beperkte onderdelen in de gevel mogen uitgewerkt worden met natuurlijke ondersteunde materialen zoals hout, leem en natuursteen
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rood/bruine aardetinten of samen met wit en kleurnuances
- Bijzondere aandacht voor de recreatieve wandelroute (Bornhemweg naar Havendiik)



*Diversiteit vergroot de dorps karakteristiek (verschil in gevelindeling, kleur en massaopbouw)*



*Zichtlijn richting jachthaven en Turfhoofd*



*Deelgebied gezien vanaf de hoger liggende Havendijk*

# Beeldkwaliteitsplan – criteria deelgebied 3 en 4

- Sfeer en karakteristiek = ‘landschappelijk dorps’. gebied een eigen samenhangende eenheid die omkaderd wordt door bestaande landschappelijke elementen.
- Overige woningen meer vrijheid, afwisseling in kapvorm en kleur- en materiaalgebruik vormt hier een versterking van de dorpse setting
- Een en twee lagen met een kap
- Basismateriaal voor de gevel is hout, eventueel gecombineerd met metselwerk of andere duurzame materialen.
- Metselwerk wordt uitgevoerd in aardetinten van geel/beige tot oranje/rood en bruin/mangaan.
- Bijzondere aandacht voor de natuurinclusieve maatregelen



Ontsluiting naar woningen met nummers 70 en 76 met zicht op de waardevolle groenstructuur langs de begraafplaats



Woningen uitgevoerd in hout spelen in op landschappelijke setting (bron HOYT architecten)



;, bouwmassa's en kleurgebruik vergroot dorpse karakteristiek (bron vanbokhorstarchitecten.nl)



Zicht op plangebied en openbaar groen vanaf Strijmondlaan

# Beeldkwaliteitsplan – criteria deelgebied 5

- Sfeer en karakteristiek = ‘landschappelijk dorps’. gebied een eigen samenhangende eenheid, boerenerf met eigentijdse schuurwoningen.
- Een en twee lagen met een kap
- Basismateriaal voor de gevel is hout, eventueel gecombineerd met metselwerk of andere duurzame materialen.
- Openbare ruimte vormgegeven als een erf
- Nieuw ontmoetingsgebouw begraafplaats natuurlijke duurzame uitstraling waarbij de gevels overwegend uit hout, en/of metaal en glas bestaan



De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm waarbij de wo vegetatiedak zijn ook toegestaan



uitstraling (bron woneninoosterwold.nl)



Zicht op het plangebied vanaf de Havendijk



Zicht op deelgebied 5 vanuit onderzijde Havendijk



# Agenda

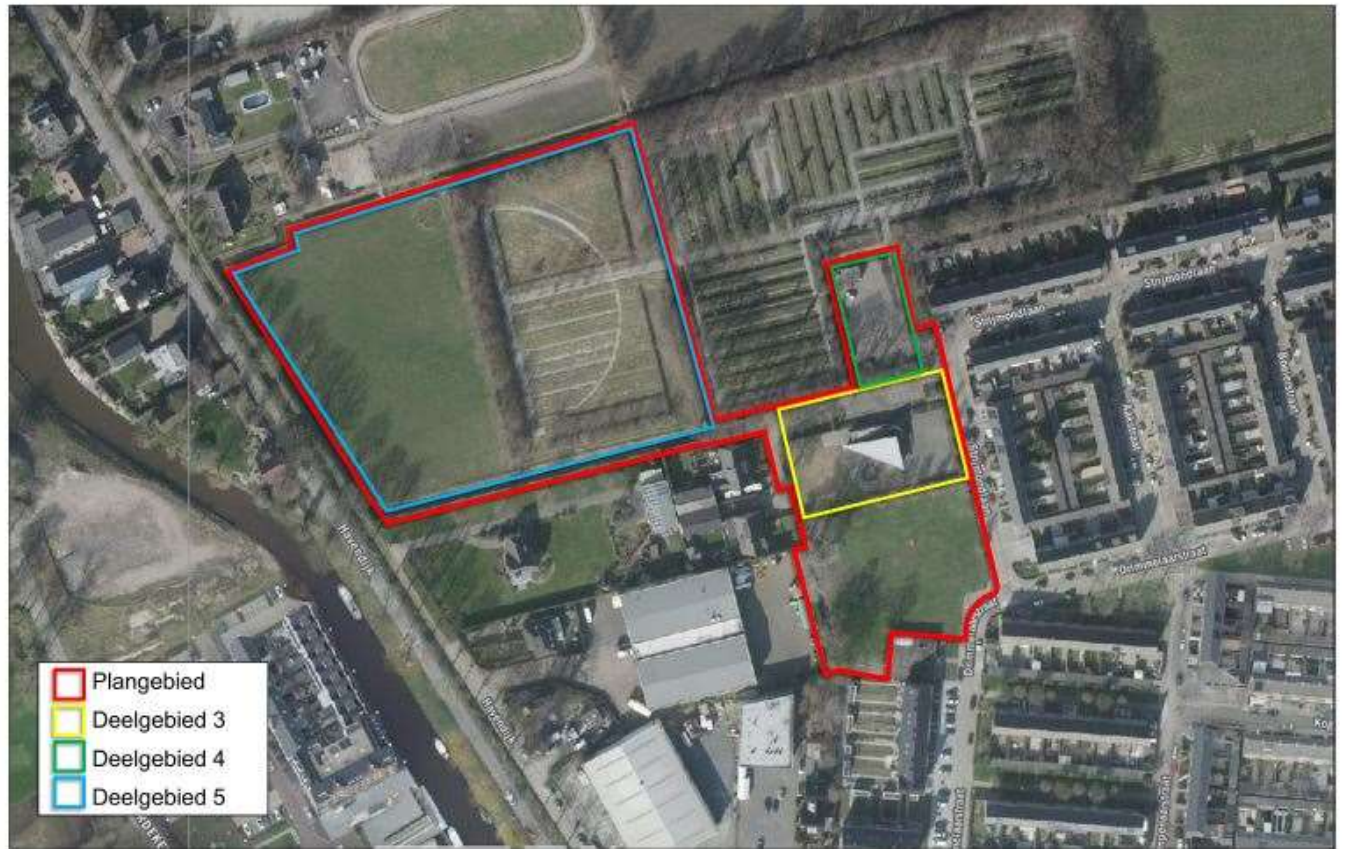
Informatiebijeenkomst Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord

1. **Plangebied en opgave** (aftrap door wethouder Hans Wierikx)
2. **Gebiedsvisie als uitgangspunt**
3. **Waar zijn we nu mee bezig?**
  - **Verkeerskundige analyse**
  - **Beeldkwaliteitsplan**
  - **Bestemmingsplan**
4. **Vervolg en planning**



# Bestemmingsplan

Het plangebied



# Bestemmingsplan

## Huidig bestemmingsplan

- Omzetten van bestemming Groen, Maatschappelijk en Bedrijf naar Wonen



# Bestemmingsplan

## Benodigde onderzoeken bestemmingsplan

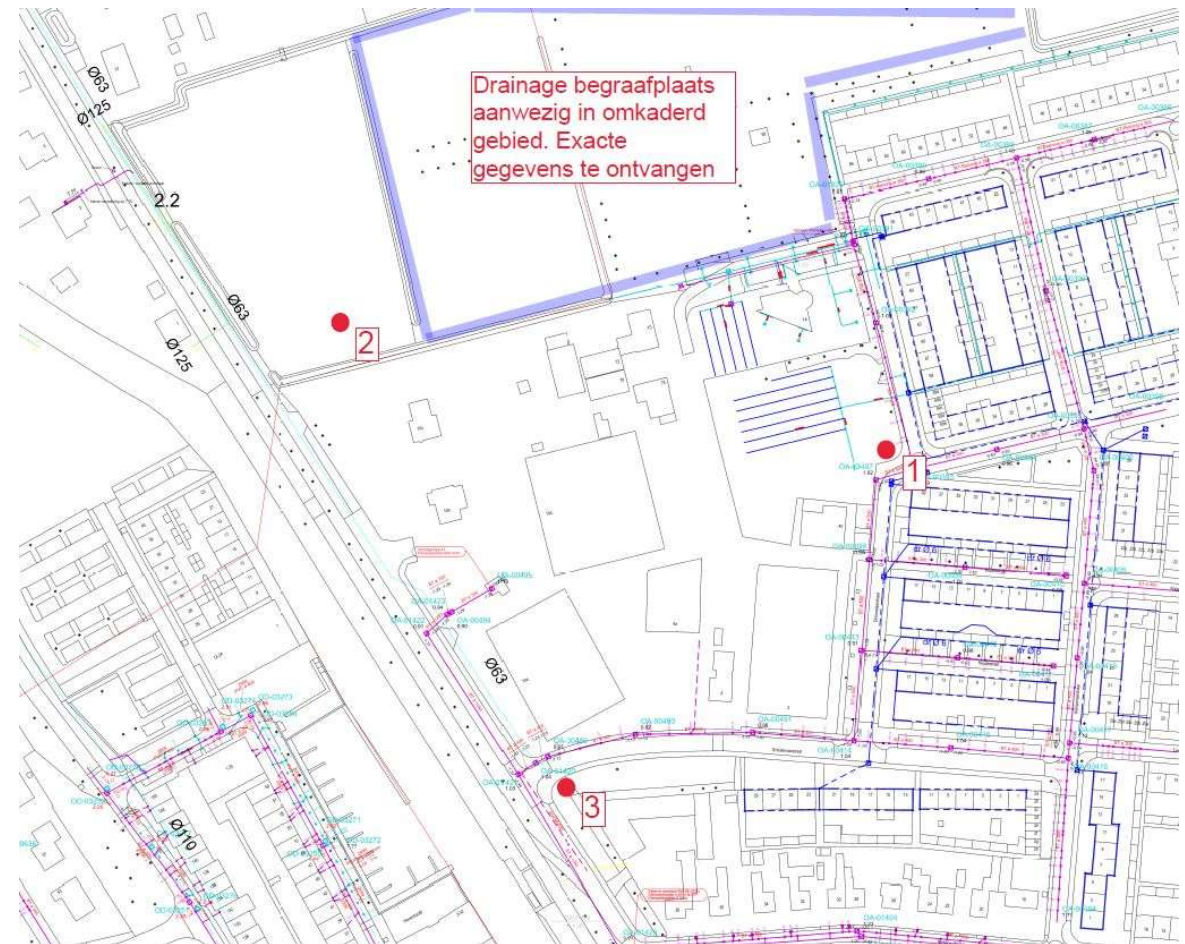
- **Bodem**
- **Geluid**
- **Watertoets**
- **Flora en Fauna**
- **Archeologie:**
- **Verkeer en parkeren:** 'Kadernota Parkeren 2017-2021' van de gemeente Halderberge:
  - voor woningen tot 90 m<sup>2</sup> een parkeernorm van 1,9;
  - voor woningen groter dan 90 m<sup>2</sup> een parkeernorm van 2,1;
- **Stikstof en luchtkwaliteit**
- **Bedrijven en milieuzonering**
- **Geur**
- **Externe veiligheid**



# Bestemmingsplan

## Quickscan water

- Er zijn 3 peilbuizen geplaatst in het gebied voor ophalen en monitoren waterstanden



# Vervolg en planning

Informatiebijeenkomst Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord

1. **Plangebied en opgave** (aftrap door wethouder Hans Wierikx)
2. **Gebiedsvisie als uitgangspunt**
3. **Waar zijn we nu mee bezig?**
  - **Verkeerskundige analyse**
  - **Beeldkwaliteitsplan**
  - **Bestemmingsplan**
4. **Vervolg en planning**



# Aanpak en planning

	<b>Concept SP- BKP- IPOR-BP</b>	Eerste helft 2022
	<b>Infobijeenkomst en collegebesluit</b>	Medio 2022
	<b>Definitief SP- BKP- IPOR-BP en college raadsbesluit</b>	Tweede helft 2022 1 <sup>e</sup> helft 2023
	<b>OP ZOEK NAAR BOUWER(S)</b>	1 <sup>e</sup> / 2 <sup>e</sup> helft 2023
	<b>UITWERKEN BOUWPLAN</b>	2 <sup>e</sup> helft 2023
	<b>START BOUW</b>	Vanaf 2024