

ruimtelijke
denkers
wissing

18 december 2019

Raamwerk Hoeven Centrum Oost

Colofon

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente Halderberge

Documentnaam:

0807-Hoeven-Centrum Oost-Stedenbouwkundig Raamwerk

Wijzigingsdatum:

18 december 2019

Voorwoord

Het Raamwerk Centrum-Oost Hoeven sluit aan op de ambities uit het Collegewerkprogramma 'Samen vooruit!'. Op het gebied van woningbouw is het versterken van de woningmarkt erg belangrijk de komende jaren. Maar ook duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn belangrijke items bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is het van belang dat we de identiteit van de kernen behouden en versterken waarbij we de samenwerking opzoeken met inwoners en ondernemers.


Het raamwerk zet in op het versterken van het bestaande woonmilieu in de kern Hoeven waarbij naast woningbouw ook voldoende aandacht uitgaat naar groen, water, cultuur en een veilige leefomgeving. Voor de komende 15 jaar vormt het raamwerk een concreet en tastbaar stedenbouwkundig plan waarin de samenhang tussen plandelen en de openbare ruimte in beeld komt en voldoende flexibiliteit biedt voor initiatieven. Op basis van het raamwerk kunnen plannen geactiveerd worden en wordt de kwaliteit van het centrum van Hoeven versterkt.

Ik wil de stakeholders en inwoners van Hoeven die hun bijdrage hebben geleverd aan het Raamwerk bedanken. Door de frequente bijeenkomsten en overleggen met onder andere de samenstichting weten we goed waar behoefte aan is in de kern Hoeven. Maar ook stakeholders zoals professionele organisaties en grondeigenaren hebben hun bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het raamwerk

Namens het college van B&W gemeente Halderberge
Hans Wierikx

Inhoud

1. Inleiding	6
Situatie	7
Planvorming tot nu toe	7
Aanpak	8
Duurzame ambities	10
2. Analyse	12
Historische en ruimtelijke identiteit	14
Maatschappelijk en technisch functioneren	22
Economisch functioneren	24
Beleid	26
Conclusie	29
3. Raamwerk	30
Duurzaam raamwerk	33
Programma	33
Deelgebied A Kerk	34
Ambitie - Versterken Biodiversiteit	36
Criteria	38
Deelgebied B Sint Janstraat en Bovenstraat	42
Ambitie - Versterken Cultuurhistorie	44
Criteria	46
Deelgebied D Lindenlommer	50
Ambitie - Versterken Waterhuishouding	52
Criteria	54



1. Inleiding

Het Stedenbouwkundig Raamwerk is een overkoepelende en door stakeholders en bewoners gedragen kader voor de functionele en ruimtelijke positie van de ontwikkellocaties. Het raamwerk maakt het mogelijk om elke locatie onafhankelijk te realiseren zodat één krachtig centrumgebied kan groeien met zijn eigen identiteit.

Situatie

De vrijkomende schoollocatie Lindenlommer is de directe aanleiding om een raamwerk op te stellen. Maar de gemeente wordt tevens geconfronteerd met gebieds- en pandeigenaren die initiatieven hebben, waaronder de voormalige stomerij (Bovenstraat 20), diverse panden aan de Sint Janstraat, panden van de woningstichting en het Wit-gele kruisgebouw aan de Constantijn Huijgensplein en ook de herbestemming van de binnenkort vrijkomende St. Jan de Doperkerk vergt een zorgvuldige overweging. Tevens wordt in 2020 de herinrichting van de Sint Janstraat opgepakt.

Het is opmerkelijk dat de opgave-locaties zich op het oostelijk gedeelte van de Sint Janstraat bevinden. De westzijde kent een sterker economisch profiel, met door de aanwezigheid van een AH supermarkt een grotere aantrekkingskracht op consumenten. De oostzijde daarentegen is economisch zwakker en heeft een minder uitgesproken en rommelig imago.

Planvorming tot nu toe

Voor Hoeven is in het verleden een Dorpsvisie opgesteld en is in de Structuurvisie Halderberge 2015 een toekomstbeeld geschetst voor Hoeven. Er is een haalbaarheidsonderzoek voor de schoollocatie Lindenlommer opgesteld en voor het westelijk deel van het centrum is men bezig met een economische actiekaart. Deze kaders zijn op hoofdlijnen helder in beeld, maar geven nog onvoldoende basis voor een goede beoordeling van de ontwikkelingen voor het centrumgebied en met name de oostkant. Daarmee liggen zaken stil. Daarom wordt voor het plangebied een Stedenbouwkundig Raamwerk opgesteld. Het Raamwerk maakt het mogelijk om deze ontwikkelingen in beeld te brengen en een integraal toetsingskader neer te leggen voor de komende 15 a 20 jaar ter verbetering van de kwaliteit in het centrum van Hoeven.

Van visie naar maakbaar plan; concreetheit leidt naar de oplossing



Aanpak

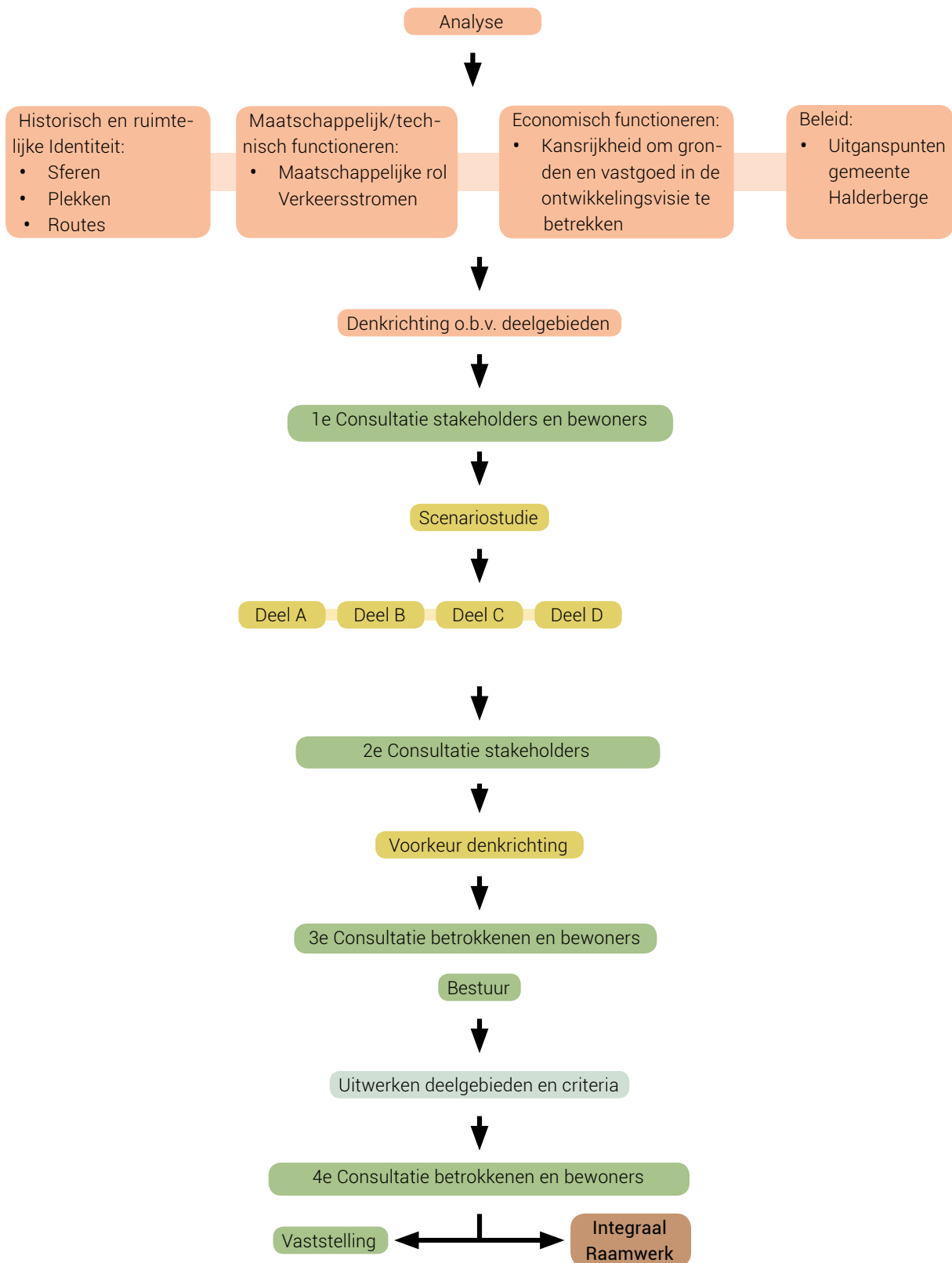
Het stedenbouwkundig Raamwerk Hoeven Centrum Oost is tot stand gekomen in een gezamenlijk proces dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- Analyse
- Denkrichtingen
- Ambities
- Criteria

Tussen de verschillende processtappen hebben consultatierondes plaatsgevonden met betrokkenen stakeholders en is informatie opgehaald bij bewoners'. De processtappen zijn verwerkt in het schema Plan van Aanpak Raamwerk Hoeven Oost.

Het document Denkrichtingen Hoeven Centrum Oost is 16 april 2019 in het college en 23 mei 2019 in de gemeenteraad behandeld. Uit deze resultaten bleek waar de kansen, voorkeuren en aandachtspunten liggen voor het opstellen van het daadwerkelijke stedenbouwkundig raamwerk dat als toetsingskader gaat dienen voor de verschillende initiatieven. Tijdens de raadsvergadering is groen licht gegeven om conform de denkrichting het stedenbouwkundig raamwerk verder uit te werken.

Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig Raamwerk Hoeven Centrum Oost wordt gewerkt aan het project Herbestemming St. Jan de Doperkerk, herinrichting openbare ruimte St. Janstraat en het opstellen van een economische actiekaart voor het centrum van Hoeven. Bij de actiekaart ligt de focus op het westelijk deel van het centrum (het economisch hart). Input vanuit deze trajecten zijn indien relevant verwerkt in het raamwerk en visa versa..



Duurzame ambities

De discussie over duurzaamheid wordt volop gevoerd, in Nederland maar ook internationaal. De gevolgen van klimaatverandering zetten ons ertoe aan om op een andere manier om te gaan met onze omgeving, gedrag en processen. Over het klimaat zijn afspraken gemaakt: in Nederland is dat de klimaatwet waarin wordt gestreefd naar een vermindering van de CO2-uitstoot van 95% in 2050. Ook heeft Nederland zich verbonden aan het Klimaatakkoord van Parijs, waarin is afgesproken de opwarming van de aarde te houden tot maximaal 1,5 graden Celsius. Daarnaast staat in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie dat vanaf 2020 dat iedere gemeente klimaatbestendig moet handelen en in 2050 dient de openbare ruimte klimaatbestendig te zijn ingericht.

Een duurzaam Hoeven

Het centrum van Hoeven draagt bij aan een duurzame leefomgeving door middel van een integrale benadering die bestaat uit 7 pijlers, zoals te zien op de volgende pagina. Duurzaamheid zien we dus als een breed, maar ook integraal begrip. Alle pijlers zullen een voldoende moeten scoren om tot een goed plan te komen. Per pijler worden hiervoor per ontwikkeling binnen het plangebied ambities opgesteld. Per ontwikkeling wordt één "drager" gekozen. Deze is de meest passende pijler voor de ontwikkeling waarmee de juiste ambities geformuleerd kunnen worden.

Wanneer bijvoorbeeld biodiversiteit als drager wordt gekozen, staat dit thema centraal voor de ontwikkeling van het gebied. Dit houdt niet in dat de andere pijlers niet meer mee doen. De ambities binnen de andere pijlers sluiten namelijk aan op de drager, biodiversiteit. Hierdoor krijgt iedere ontwikkeling een passend en eigen karakter voor de juiste duurzame ontwikkeling hiervan.





Cultuurhistorie

De geschiedenis is vastgelegd in het landschap en de architectuur en is waardevol voor de identiteit van een gebied. Daarom wordt er altijd met respect omgegaan met historische elementen. We onderzoeken of het toevoegen van nieuwe ingrediënten kan bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied. Op die manier zijn onze projecten geaard op de specifieke plek.



Mobiliteit

De transitie naar duurzame vormen van mobiliteit is in volle gang. Door maatwerk en flexibiliteit wordt ieder project op een duurzame manier voorzien in de toekomstige mobiliteitsbehoefte van onze samenleving. Wat het beste antwoord dan ook is voor de plek, de ruimtelijke implicaties van het gekozen mobiliteitsconcept verwerken we op kwalitatieve wijze in onze plannen.



Samenleving

Onze leefomgeving heeft, door verschillende milieuaspecten, grote invloed op de samenleving en onze fysieke en mentale gezondheid. Ieder individu wordt hier op een andere manier door beïnvloed. In onze plannen gaan we uit van een inclusieve samenleving waarin iedereen recht heeft op een aangename en comfortabele leefomgeving. Hiermee dragen we bij aan de gezondheid en het welzijn van iedereen.



Energie

We zitten midden in de energietransitie, de overgang van fossiele naar hernieuwbare energie. Hierin staat de zelfvoorzienendheid van woningen, buurten en wijken ter discussie. In onze plannen wordt de energiebehoefte van de plek en omgeving onderzocht. Met duurzame oplossingen komen we deze tegemoet.



Biodiversiteit

Zowel het stedelijk gebied als het buitengebied zijn onderdeel van de leefomgeving van de mens, dier en plant. Net als in natuurgebieden kan het stedelijk gebied worden gezien als een biotoop waarin meerdere habitats aanwezig zijn. Door op elk schaalniveau maximaal de natuur te integreren, wordt een symbiose gecreëerd tussen het dorp en natuur.



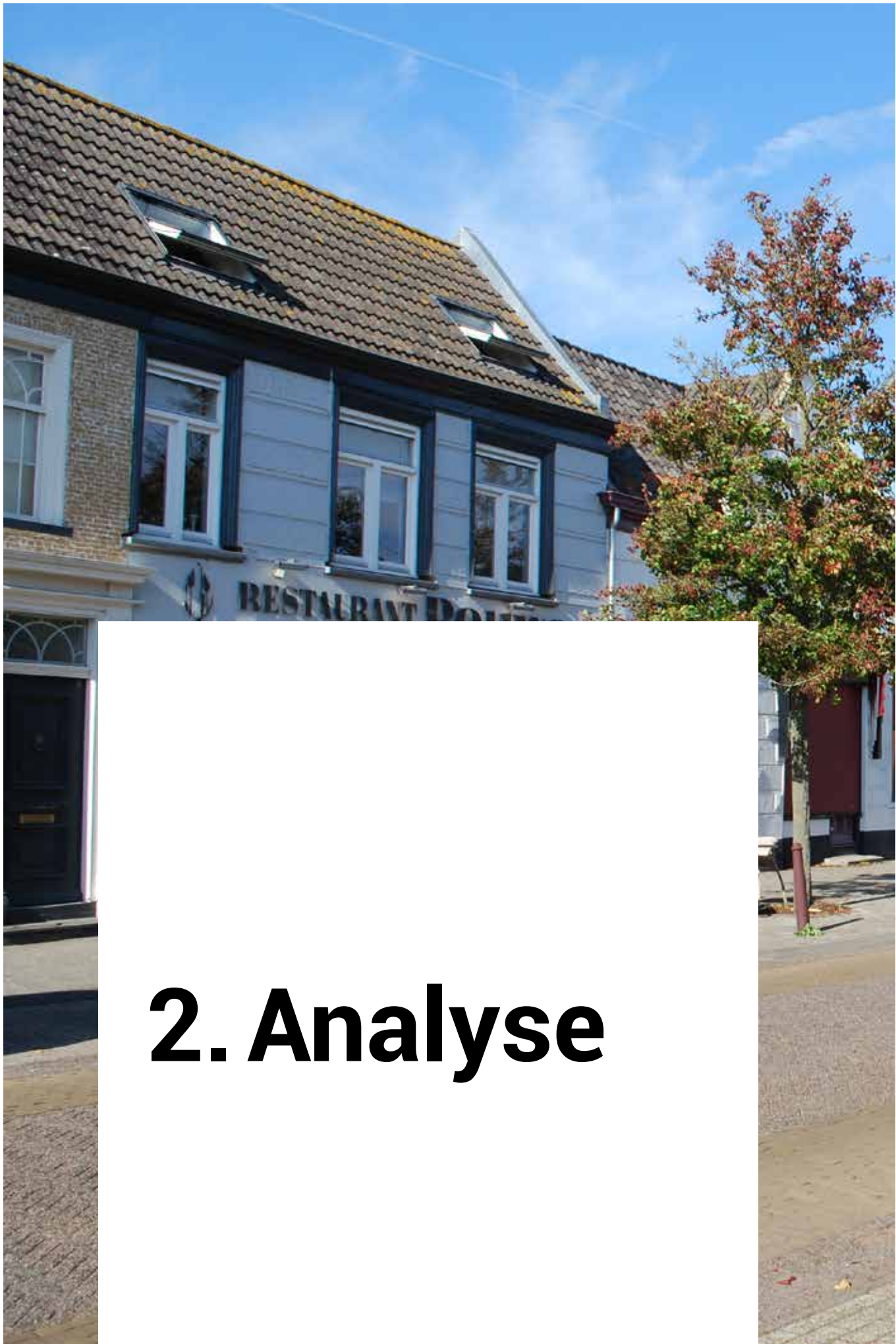
Water

Door klimaatverandering ervaren we extremere weersomstandigheden. Hevige regenval en droogte wisselen elkaar af. In al onze plannen houden we rekening met de wateropgave en waterveiligheid. De doelen van het waterschap worden daarbij gerespecteerd. Onze projecten sluiten aan op het aanwezige watersysteem, zijn waterneutraal en dragen bij aan de klimaatadaptatie van de leefomgeving.



Materiaal

Grondstoffen en materialen zijn eindig. Het is daarom van belang dat alle materialen in onze plannen op hoogwaardige manier hergebruikt kunnen worden, waardoor het milieu zo min mogelijk belast wordt. Onze streven is een circulaire economie met een minimale hoeveelheid afval.



2. Analyse



Historische en ruimtelijke identiteit

Lint bebouwing

De St. Janstraat en Bovenstraat zijn de oudste routes door Hoeven. Langs deze wegen liggen nog verschillende historische panden. Op de historische kaart van 1900 is duidelijk te zien dat Hoeven is ontstaan als "Brinkdorp" op de kruising St. Jan straat en Bovenstraat. Hét authentieke centrum van Hoeven met een katholieke kerk, pastorie en een plaats. De pastorie is tot 1929 in functie gebleven. Toen werd de nieuwe kerk, de huidige Parochiekerk St. Jan de Doper, met een nieuwe pastorie in gebruik geno-

men en werd de oude pastorie aan de gemeente verkocht en in gebruik genomen als Raadshuis. Tegenwoordig het Heemhuis "De Pastorie".

Vanuit het "historisch hart" is het dorp verder gegroeid richting het westen. Het westelijk deel van de St. Janstraat heeft daardoor een veel jongere bouwperiode vanaf circa 1920/30. Dit is duidelijk te zien in de verschijningsvorm van de gebouwen.

Langs de historische linten vindt functiemenging plaats winkels, horeca en wonen. Het zwaartepunt van het dorp is in de loop der tijd verschoven naar het "Winkel hart" in het westen.

De lintbebouwing wordt gekenmerkt door gevarieerde gevellengte, verscheidenheid aan daken, kleuren en materialen. In het oosten is er een hogere mate van detaillering.



↑ Hoeven circa 1900 ↗ Dorpspomp
↖ Hoeven circa 1950 ↓ Lintbebouwing





foto's huidige bebouwing langs de Sint Janstraat en Bovenstraat



Deel van de kadastrale kaart uit 1832, waarop de beschreven panden, genummerd 1 tot en met 42, zijn ingetekend.

Cultuurhistorisch erfgoed

De Rijksmonumenten Bovendonk en de Kerk St. Jan de Doper vervullen door hun functie, schaal en door hun ligging bijzondere aandacht binnen de kern. De bebouwing inclusief het bijbehorende terrein vormt een solitaire eenheid binnen de omliggende bebouwingsstructuur.

Woonbuurten

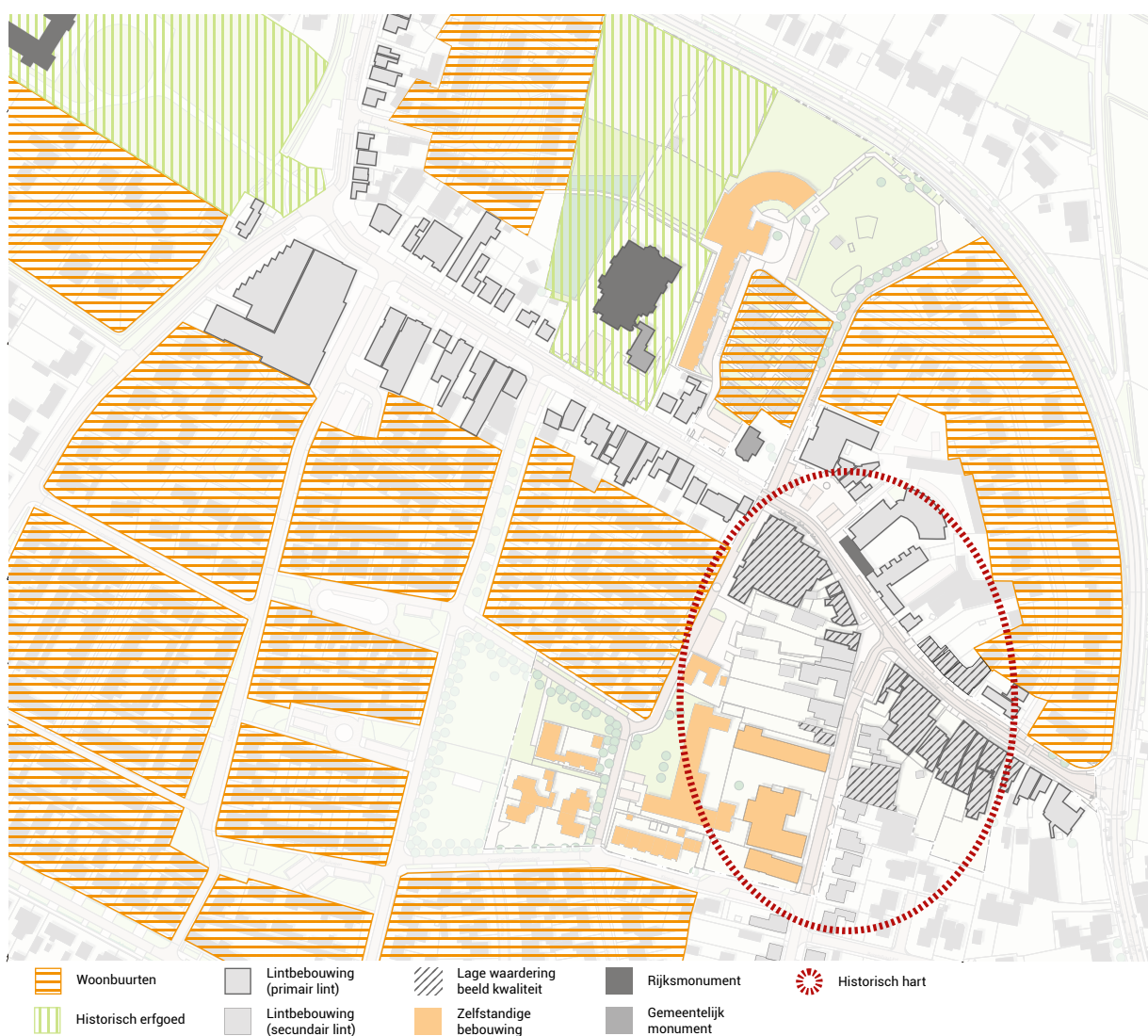
Verschillende woonbuurten kennen vaak een specifieke samenhang vanwege de kenmerkende architectuur van de bebouwing. Deze architectuur vindt vaak zijn oorsprong in de tijdperiode van realisatie. Ondanks het onderscheid in maat, schaal of architectuur hebben de woonbuurten een belangrijk samenhangend kenmerk: grote aanwezigheid van reguliere woningbouw.

Zelfstandige gebouwen

De gebouwen rondom de Kloosterstraat en De Halderberg zijn op zich zelf staande bebouwing zonder samenhang en vormen geen eenheid met de omgeving. Rondom de Kloosterstraat bestaat dit gebied uit een school, bibliotheek, dorps huis, bedrijf en woningbouw. De Harderberg is een woonzorgcomplex.

Sferen

Verschillende sferen in Hoeven met in de rode cirkel het "Historisch hart". De meest historische plek van Hoeven, maar het laagst gewaardeerd.



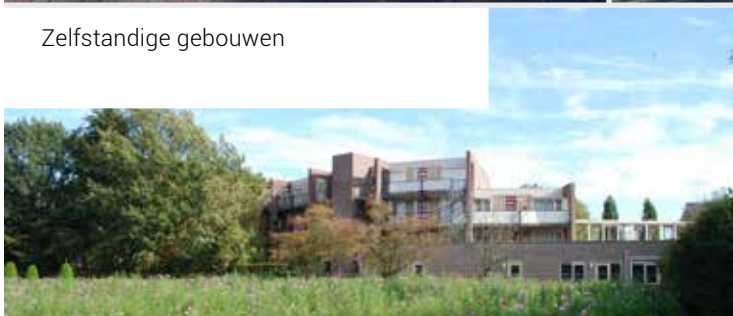
Matige beeldkwaliteit



Woonbuurten



Zelfstandige gebouwen



Plekken

Bospark Bovendonk

Onderdeel van Bovendonk. Een historisch groene plek met matige verblijfskwaliteit. In de komende jaren gaat de gemeente aan de slag met de opwaardering van het bos naar park. Met daarbij onder andere aandacht voor het optimaliseren van het parkeren op terrein Bovendonk. De verblijfskwaliteit zal zichtbaar in de komende jaren veranderen.

Begraafplaats

Onderdeel van het terrein kerk.

Terras

Onderdeel van Sint Janstraat. Horeca met een terras aan de zonzijde. Klein van omvang en heeft geen clustering met andere horeca.

Groene restruimte

Onderdeel van terrein kerk. Ooit voorzien als uitbreiding begraafplaats, heeft nu geen duidelijke functie.

Hertenkamp

Geïsoleerde ligging tegen N640 aan de relatie tussen het centrum en woonbuurten is minimaal.

Kerkplein

Onderdeel van Sint Janstraat en de kerk. Het plein is voornamelijk in gebruik als parkeerplaats en heeft geen verblijfskwaliteit.

Raadhuisplein

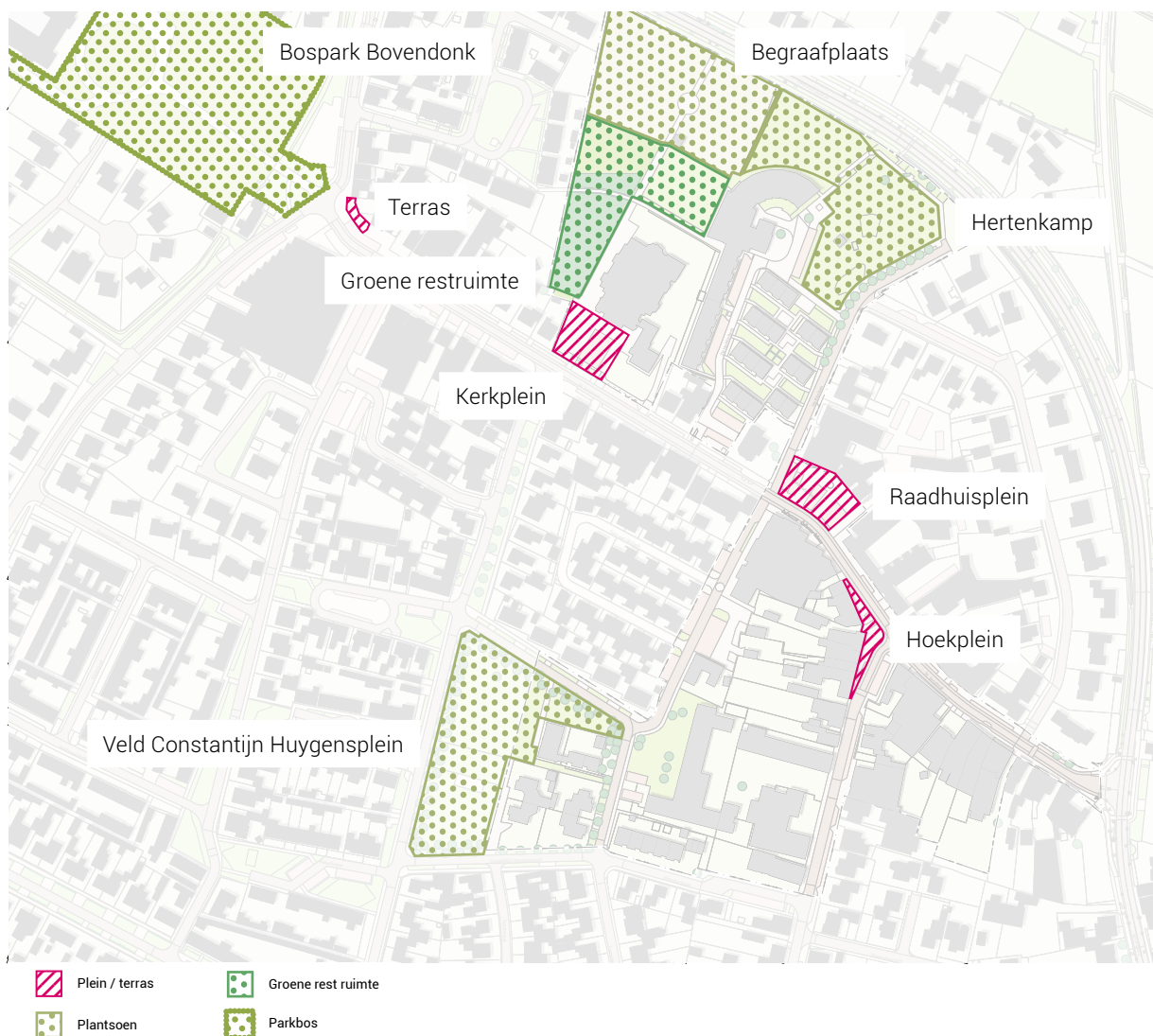
Onderdeel van de Sint Janstraat. Het plein is voornamelijk in gebruik als parkeerplaats en heeft geen verblijfskwaliteit. Het wordt nu voornamelijk gebruikt bij braderieën

Hoekplein

Onderdeel van Sint Janstraat en Bovenstraat. Een historische "brink" met een keienpomp uit 1855.

Veld Constantijn Huygensplein

Onderdeel van de woonbuurt. Een groene plek in de dorpsuitbreiding. Het wordt veel gebruikt als speelterrein, en voor rommelmarkten en braderieën

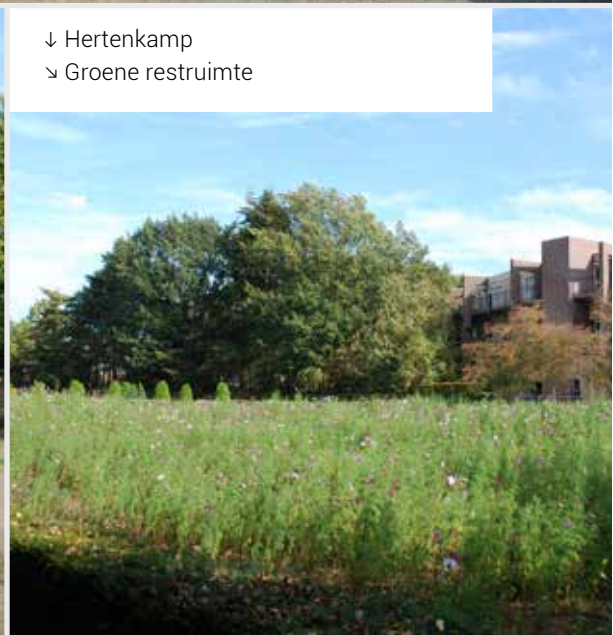




↑ Hoekplein ↖ Raadhuisplein
 ↗ Constantijn Huygensplein → Kerkplein



↓ Hertenkamp
 ↘ Groene restruimte



Routes

Westelijke entree

De hoofdentree en ontsluiting van het centrum voor de auto.

Oprijlaan Bovendonk

De oprijlaan naar het voormalige klooster Bovendonk. De relatie met het centrum is minimaal.

Kerkpad

Een wandelpad naar de begraafplaats en de woonbuurt ten westen. Het pad gaat langs achterkanten en een kwalitatieve begeleiding van de route ontbreekt.

Hertenkamp

Er ligt een wandelpad rondom het Hertenkamp. De relatie tussen het centrum en de woonbuurten is minimaal.

Sint Janstraat

Deze straat is het "hart van het dorp". De route heeft een duidelijke kop, maar geen staart. Qua inrichting is de route niet onderscheidend en legt geen eenduidige verbinding met de plekken.

Randweg N640

Een auto-ontsluiting voor doorgaand verkeer om het centrum van Hoeven.

Dorpsstraten

Een fijnmazig netwerk van secundaire routes die een verbinding leggen tussen het dorp, het centrum en het omliggende landschap.

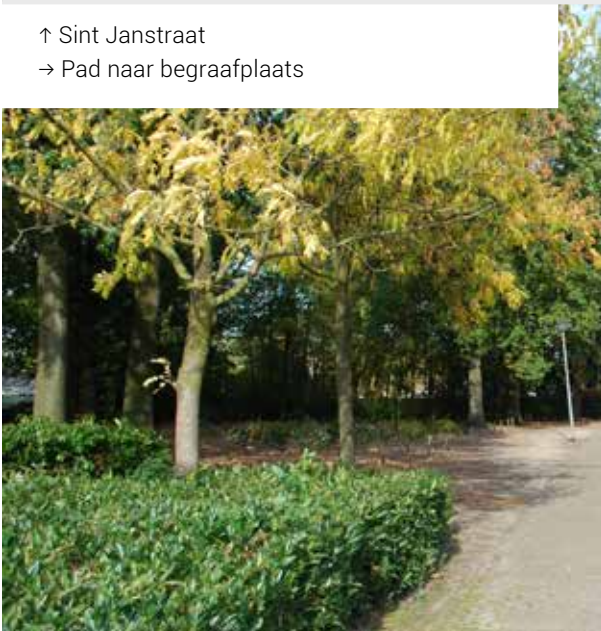
Oostelijke entree

Secundaire auto-ontsluiting van het centrum.





↑ Sint Janstraat
→ Pad naar begraafplaats



← ↓ Dorpsstraten

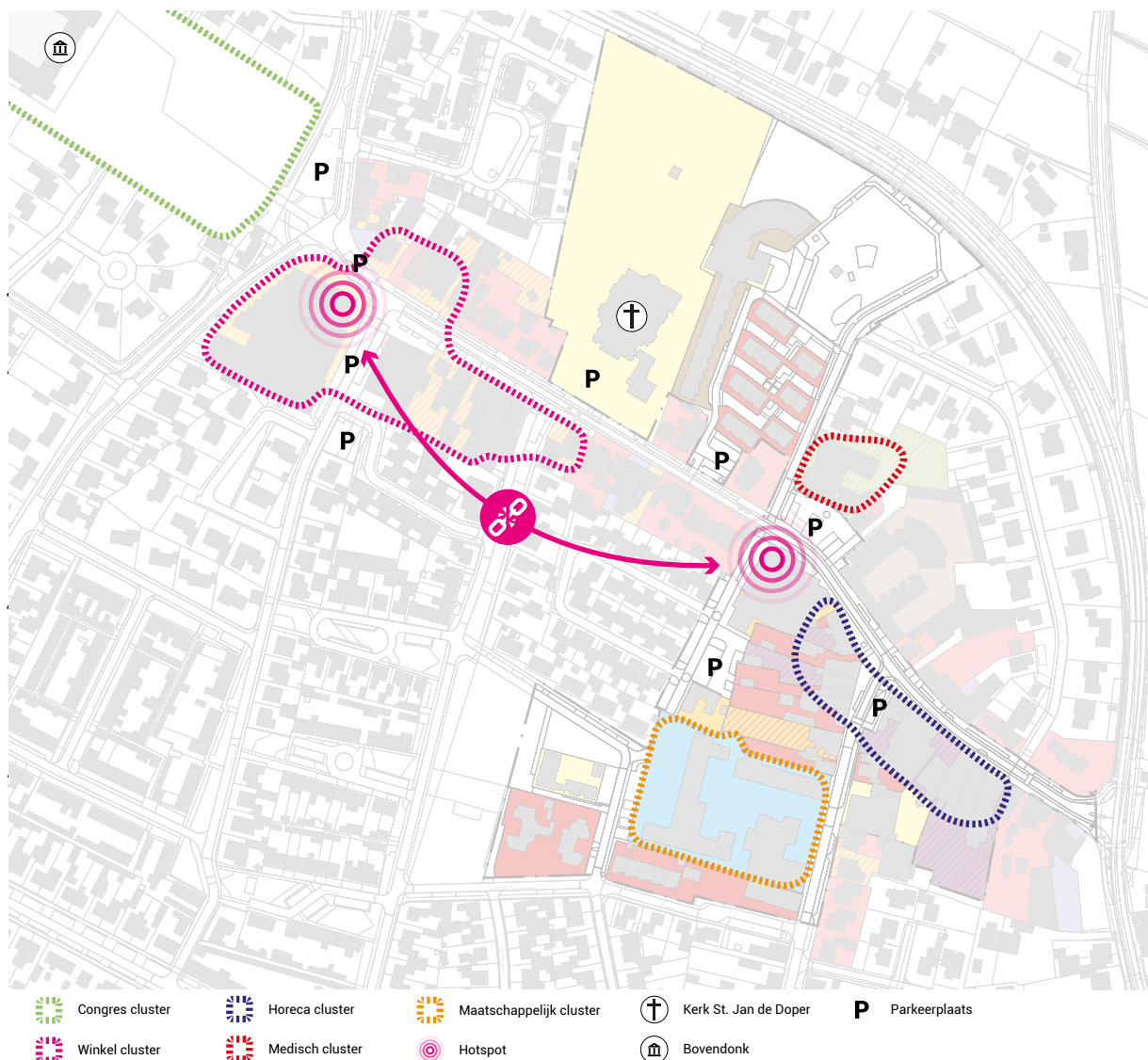
Maatschappelijk en technisch functioneren

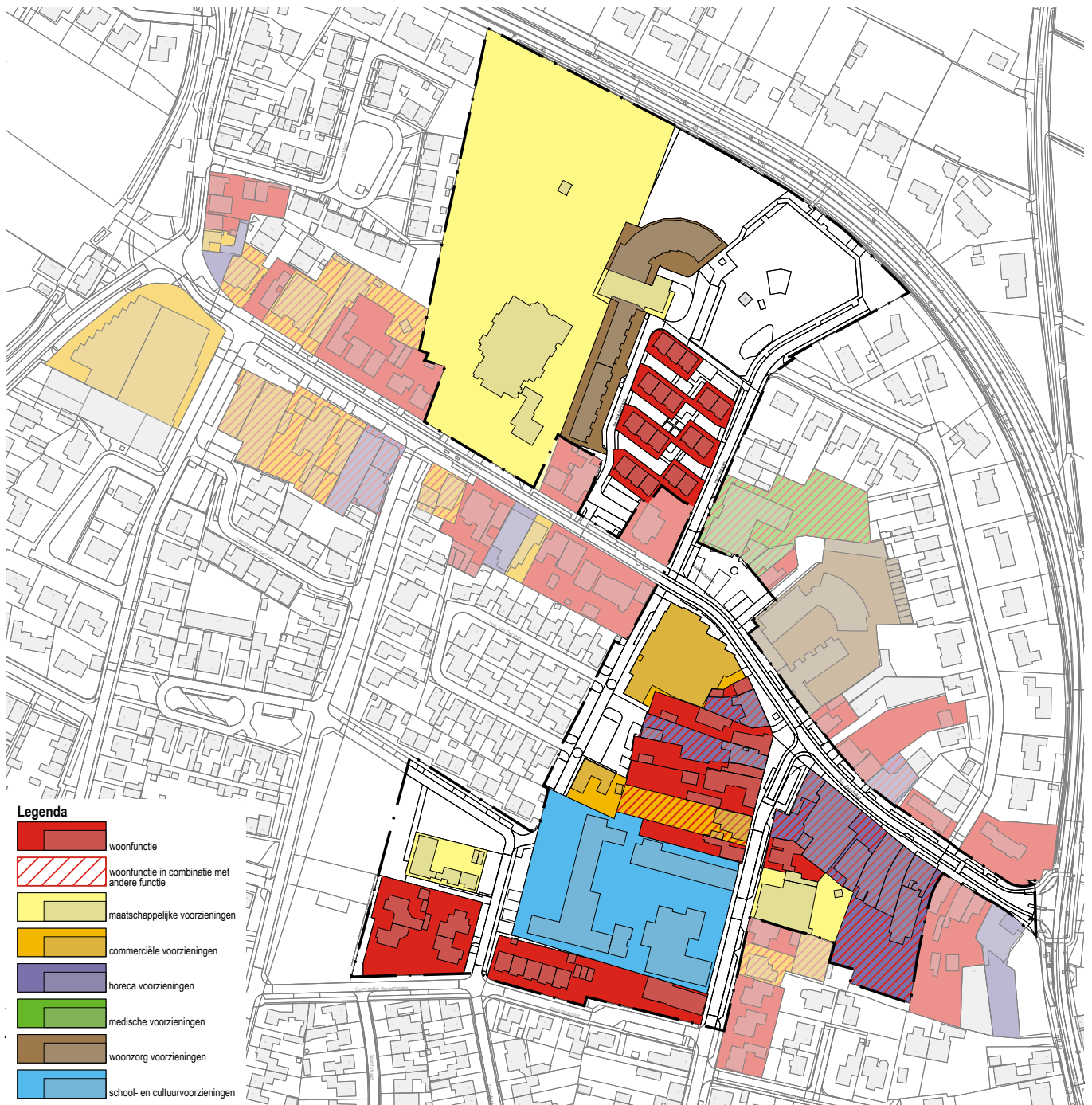
Het centrum bestaat uit 5 clusters:

-  Congres cluster
-  Winkel cluster
-  Horeca cluster
-  Medisch cluster
-  Maatschappelijk clu:

Deze clusters liggen verspreid in het centrum. De clusters functioneren zelfstandig en versterken de economische structuur voor de gehele kern Hoeven en de directe regio. Omdat in de huidige situatie de verschillende clusters verspreid in de kern liggen versterken ze elkaar matig.

Het centrum heeft met twee trekkers/hotspots. De supermarkt AH en de Action. Deze twee trekkers functioneren op zich zelf. De aantrekkende werking van de AH loopt tot aan de straat Akkerlingen, daarna neemt het winkelaanbod voor voetgangers langs de Stint Janstraat stevig af. Tussen de AH en de Action is wel een auto relatie. De cultuurhistorische clusters /iconen Bovendonk en de kerk Stint Jan De Doper functioneren niet als onderdeel van het centrum.





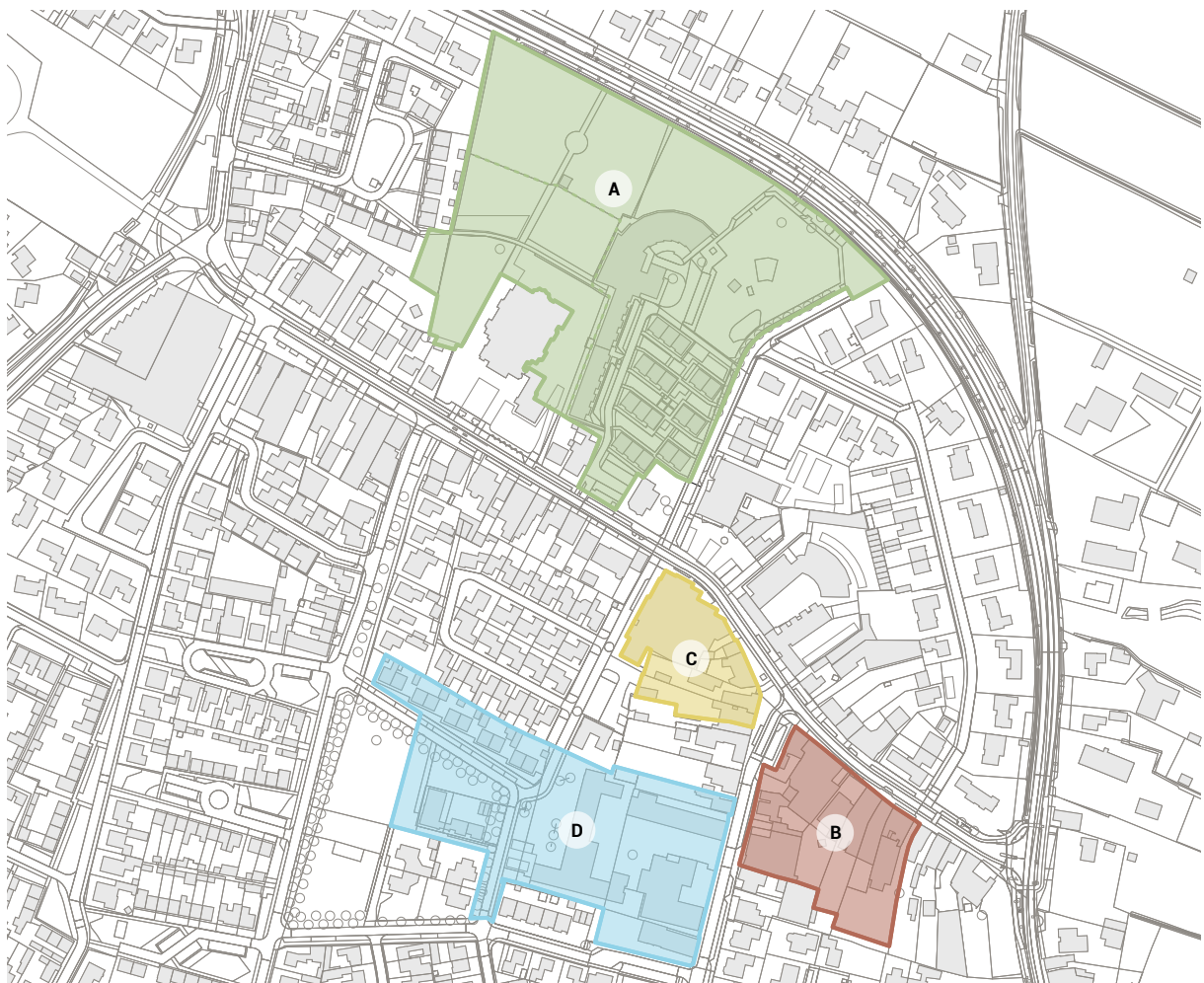
Economisch functioneren

Voor het centrum van Hoeven wordt een economische actiekaart voor het centrum van Hoeven opgesteld. Bij de actiekaart ligt de focus op het westelijk deel van het centrum (het economisch hart). Kwaliteit van de bestaande centra staat centraal. Ruimtelijke detailhandelsstructuur is gericht op behoud en versterking van de lokaal verzorgende functie.

In het oostelijk deel van het centrum van Hoeven spelen vele ontwikkelingen. Binnen het plangebied Hoeven Oost is geïnventariseerd welke ontwikkelingen er spelen en welke stakeholders hierbij betrokken zijn.

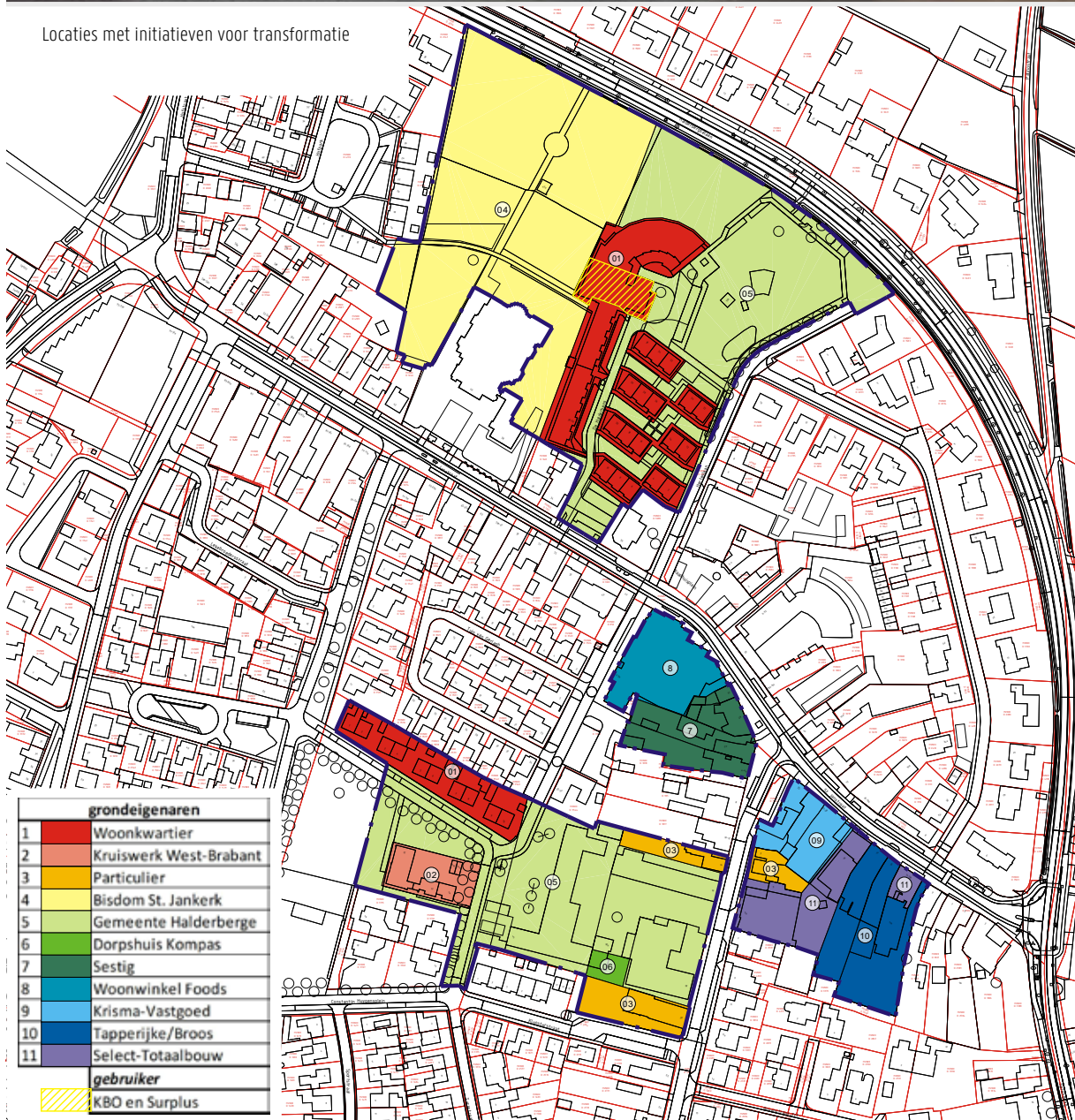
Op de naastgelegen kaart zijn de ontwikkelgebieden met bijbehorende grondeigenaren inzichtelijk gemaakt. Het uitgangspunt bij de planvorming voor het oostelijk deel van het centrum van Hoeven is dat het ruimtelijk goede oplossingen moet bieden, die ook financieel haalbaar zijn. Bovendien is draagvlak voor de plannen bij de inwoners, bij belanghebbenden en bij het bestuur van groot belang. Daarom wordt ingezet op een gestructureerd werkproces, waarin ruimte wordt geboden voor inbreng van alle betrokkenen. Dat werkproces moet leiden tot een ruimtelijk samenhangend plan, als kader voor verschillende deelontwikkelingen. De deelontwikkelingen zijn opgesplitst naar de volgende deelgebieden: Deelgebied A - Kerk, B - Sint Janstraat / Bovenstraat, C - Sint Janstraat, D - Lindenlommer.

Uit de analyse blijkt dat de locatie van de Action goed functioneert en er reeds een vergunning is verleend voor de herontwikkeling hoek Bovenstraat-Sint Janstraat 27-29. Ontwikkeling met extra woningbouw is nu nog niet ter sprake en is niet reëel voor 2025. De vergunde ontwikkeling hoek Bovenstraat-Sint Janstraat 27-29 wordt verwacht binnen nu en 2 jaar. Deelgebied C wordt in hoofdstuk 3 Visie ambities en criteria dan ook niet verder uitgewerkt. Voor deelgebied C hanteren we het uitgangspunt dat de initiatiefnemer een ambitiedocument (inclusief criteria voor het gebied) opstelt conform het Raamwerk en het dan geldende gemeentelijk beleid. Het ambitiedocument van de initiatiefnemer wordt door de gemeente getoetst.





Locaties met initiatieven voor transformatie



Beleid

Wonen

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De bevolkings- en woningbehoefteprognose is uitgevoerd op het gemeentelijk schaalniveau. De gemeenten vormen hierbij de basis voor de vooruitberekeningen. De gegevens over de toename van de woningvoorraad die hiervan zijn afgeleid, sluiten aan op de gemeentespecifieke bevolkingskenmerken en -ontwikkelingen en zijn opgesteld binnen de kaders van het provinciale verstedelijkingsbeleid. Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Verordening ruimte is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub) regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader. De indicatie bandbreedte toename woningvoorraad 2017-2029 voor de gemeente Halderberge is 925 - 1180 woningen.

Monitoring Woningbouwprogramma 2018-2028

In de monitoring heeft Hoeven een totale woningbouwprogramma van 186 woningen. Hiervan zijn 15 woningen op de locatie centrum omgeving Lindenlommer. aangeduid met potentie voor extra woningen. Het raamwerk Hoeven Oost heeft een inschatting van 56 woningen.

Voor de invulling van flexibele ruimte zijn binnenstedelijke ontwikkelmogelijkheden onderzocht bovenop de locaties die reeds opgenomen zijn in het woningbouwprogramma. Specifiek voor het plangebied:

- Een globale inschatting is circa 60 extra woningen in dit gebied kunnen worden gerealiseerd binnen de flexibele ruimte .

Met de ontwikkeling van dit gebied kan er voor een kwaliteitsverbetering van de kern gezorgd worden.

Behoefte

Door het toevoegen van woningen voor starters, terugkerende gezinnen en senioren in het woningbouwprogramma kan op basis van de woningbehoeftepeiling in een belangrijke behoefte voorzien worden.

Nieuwbouw

De nieuwbouwproductie van Halderberge is gebaseerd op de eigen behoefte van de gemeente. Met daarbij ook aandacht voor starters en senioren. Woonconcepten, zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen, verdienen steeds meer aandacht als gevolg van de toenemende vergrijzing. Dat betekent dat er relatief minder gebouwd en meer gesloopt wordt en dat er andere type woningen gebouwd moeten worden. De (beperkte) nieuwbouw moet zich toespitsen op specifieke vragen uit de markt levensloopbestendigheid).

Woonvisie kern Hoeven

- Op nieuw te ontwikkelen locaties worden groene en ruime woonbuurten gerealiseerd waar dit past bij het woningtype
- Er is vraag naar betaalbare koopwoningen
- In Hoeven wordt door de gemeente ingezet op het behoud en het versterken van het groene en dorpse woonmilieu
- Diversiteit in het woningaanbod
- De vrijkomende schoollocaties zijn geschikt voor levensloopbestendige woningen

Samenvattend bestaat er in Hoeven behoefte aan woningen voor de volgende doelgroepen:

Doelgroep	Woonwens	Prijsklasse	Nieuwbouw/ bestaande bouw	Woningkwaliteit
Starters	Zoeken een betaalbare koopwoning	Tot € 200.000	Beide	Is iets minder relevant, maar de woning moet geen 'opknappertje' zijn
(terugkerende) Jonge gezinnen	Willen een woning met een tuin	€ 300.000 tot € 350.000	Beide	Aanwezigheid van een tuin
Senioren	Willen een woning die volledig aan hun wensen voldoet. Locatie van zeer groot belang.	Koop: rond de € 300.000. Appartementen tot € 300.000 Huur: middensegment, tot circa € 900.	Liefst nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none">• Ruime woning 130-140 m²• Gelegen in het centrum of tegen centrum aan• Functies op één verdieping• Grote en eenvoudig te onderhouden buitenruimte is voorwaarde

Verkeer en Parkeren

De mobiliteitsvisie 2019-2022

De mobiliteitsvisie 2019-2022 geeft een algemene visie op de verschillende vormen van mobiliteit in de gemeente Halderberge. Met de visie wordt ingezet op een goede balans tussen de drie elementen bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Ingezet wordt op de verdere invoering van Duurzaam Veilig op het wegennet van Halderberge. Daarbij is van belang om zowel infrastructurele maatregelen te treffen als mensgerichte acties uit te voeren. Daarom wordt ook ingezet op instrumenten zoals snelheidsdisplay's (smileys) en communicatie om mensen bewust te maken van hun verkeersgedrag. Beleidskeuzes voor het thema's bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid, fiets en voetgangers zijn van toepassing op de ontwikkelingen binnen het raamwerk.

Kadernota Parkeren 2017-2021, zie bijlage Parkeernota

Het principe geldt dat minimaal aan de parkeernorm voldaan moet worden. De te realiseren hoeveelheid parkeerplaatsen dient binnen het plangebied van de ontwikkeling gerealiseerd te worden. Voor woningen kleiner dan 90m² bvo geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Voor een woning die groter is als 90m² bvo geldt een iets hogere parkeernorm namelijk 2,3 parkeerplaats per woning. Het aandeel bezoekersparkeren is 0,3 parkeerplaats per woning. Indien op een locatie een woning of bedrijf gesloopt wordt en op dezelfde locatie nieuwbouw wordt gepleegd, dan wordt eerst bepaald wat het gesloopte- of te slopen pand voor parkeerbehoefte heeft. Deze parkeerplaatsen zullen deels op eigen terrein en deels in openbaar gebied aanwezig zijn. Het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oudbouw en nieuwbouw (volgens de norm) bepaalt de te realiseren hoeveelheid parkeerplaatsen. Het verschil noemen we salderen. Op basis van een onderzoek wordt de restcapaciteit in de omgeving gemeten en hiermee bepaald of er gesaldeer kan worden. Indien er niet gesaldeer kan worden wordt gezocht naar een andere oplossing. Het uitgangspunt hierbij is altijd dat nieuwe ontwikkelingen geen extra parkeerdruk oplevert voor de omgeving, maar ook niet de bestaande parkeerdruk hoeft op te lossen.

Ontwerpnormen openbare ruimte

Met betrekking tot de ontwerpnormen voor de openbare ruimte wordt uitgegaan van het rapport Algemene voorwaarden en Ontwerpnormen voor de civiel- en cultuurtechnische voorbereiding en uitvoering van projecten. Team Realisatie 6e druk april 2016, vastgesteld op 30 juni 2016.

Water

In Hoeven moet nadrukkelijk aandacht zijn voor voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water aangezien het systeem gevoelig is. Extra woningbouwontwikkelingen zullen of waterberging op eigen locaties moeten realiseren of er moet afgekoppeld gaan worden naar een nieuwe waterberging elders. Dit geldt voor heel de kern Hoeven.(woningbouwprogramma).

Structuurvisie

De gemeente kent een aantal gebieden waar de komende jaren een structuurverbetering wenselijk is. Het betreft hier onder andere herstructurering van delen van het woningbezit langs De Halderberg. De begraafplaats en hertenpark worden hoog gewaardeerd en vallen daarmee onder de strategie beschermen (gemeentelijke structuurvisie).

De gemeente kent ook een aantal gebieden waar in de komende jaren een transformatie te verwachten valt. In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie Lindenlommer als transformeringsgebied aangewezen. De Sint Janstraat is de huiskamer van Hoeven. De huidige kwaliteit laat echter te wensen over, omdat het parkeren niet adequaat is opgelost en omdat de buitenruimte niet is ingericht op verblijven. Streefbeeld is dat de auto te gast is en dat terrassen en zitgelegenheden optimaal profiteren van de zon (gemeentelijke structuurvisie).

Een versterking van de ruimtelijke koppeling met Bovendonk is gewenst. Het gebruik van Bovendonk als conferentiecentrum met een keur aan culturele activiteiten wordt ondersteund, maar passend binnen het huidige ensemble van monumentaal pand en groene parkachtige omgeving.

Duurzaamheid

De gemeente Halderberge ondersteunt het belang van regionale samenwerking en onderschrijft de vastgestelde Strategische Agenda West-Brabant 2012-2020. Hierin spreken de samenwerkende gemeenten uit, dat ze zich zichtbaar zullen laten leiden door vier dominante principes:

- Duurzame ontwikkeling, geïnspireerd door de Telos-driehoek (Planet, People, Profit);
- Brede maatschappelijke alliantievorming, waarin onderwijs, ondernemers en overheid (de 3 O's) nauw samenwerken met voor de overheid voornamelijk een regisserende rol;
- Samenwerking in vier windrichtingen, primair op de schaal van de Zuidwestelijke Delta, met als natuurlijke samenwerkingspartners de provincies Noord-Brabant en Zeeland, de Drechtsteden, BrabantStad, Stadsregio Rotterdam, Vlaanderen en Midden-Brabant.
- Samenwerking binnen de regio, afhankelijk van de aard en schaal van de opgave zowel op regionaal niveau als in (sub) regionale allianties. Daaronder vallen onder meer de regionale woningbouwafspraken die jaarlijks op West-Brabants niveau worden gemaakt.

Gemeente Halderberge benoemd in de "Structuurvisie 2025" de volgende uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid:

- Onderhouden en versterken van de culturele infrastructuur
- In de Verklaring van Dussen heeft de gemeente Halderberge samen met de andere gemeenten in West-Brabant uitgesproken een voorbeeldfunctie te vervullen op het gebied van energiebesparing, CO2-reductie en duurzame energieopwekking.
- Het stimuleren van 'succesvol ouder worden'
- Verbetering van de infrastructuur richt zich op het optimaliseren van het utilitaire en recreatieve fietsnetwerk met veiligheid, comfort en directheid als belangrijke aandachtspunten.
- Een goede leefomgevingskwaliteit houdt in dat bewoners, ondernemers en gebruikers hun leefomgeving als herkenbaar, prettig, schoon en aantrekkelijk ervaren, zodat ze er graag wonen, werken en verblijven. Het streven is gericht op een optimale leefomgevingskwaliteit door de natuur-, landschaps-, water- en milieukwaliteit als uitgangspunt mee te nemen in de planvorming.
- Mede met het oog op klimaatverandering zal voorgesorteerd moeten worden op een robuust watersysteem, niet alleen nabij de grote wateren, maar ook doorvertaald naar de dorpen en steden. Daarbij gaat het niet alleen om waterberging in natte tijden maar ook om het vasthouden van water in droge tijden.
- De gemeente streeft ernaar dat (waar mogelijk) regenwater en afvalwater gescheiden worden ingezameld en getransporteerd.

Groen

Landschapsplan Halderberge 2016 – 2025 'Het landschap in beweging'

Het landschapsplan (vastgesteld: 21-04-2016) vormt een plan dat gericht is op het duurzame behoud, ontwikkeling en versterking van een samenhangend, groen landschap. Enerzijds dient het als beleidsstuk, anderzijds bestaat het uit een maatregelplan met praktische ideeën om bestaande natuur- en landschapswaarden verder te ontwikkelen en 'groene' kansen te benutten.

Waardevolle Bomen Halderberge (2011)

De lijst "Waardevolle Bomen Halderberge versie 2011" is een gemeentelijke inventarisatielijst van gemeentelijke en particuliere waardevolle bomen, met als doel het behoud van waardevolle bomen binnen de gemeente Halderberge.

Convenant Bijenlandschap West Brabant en Nationale bijenstrategie 2018 – 2030

Eind 2018 heeft de gemeente Halderberge het convenant Bijenlandschap West Brabant mede ondertekend. In het Bijenlandschap West-Brabant werken overheden, bedrijfsleven, beheerders van natuurgebieden, maatschappelijke organisaties, wetenschap, agrariërs, imkers en inwoners samen om het leefgebied van bijen (honing- en wilde bijen) en andere bestuivers te verbeteren.

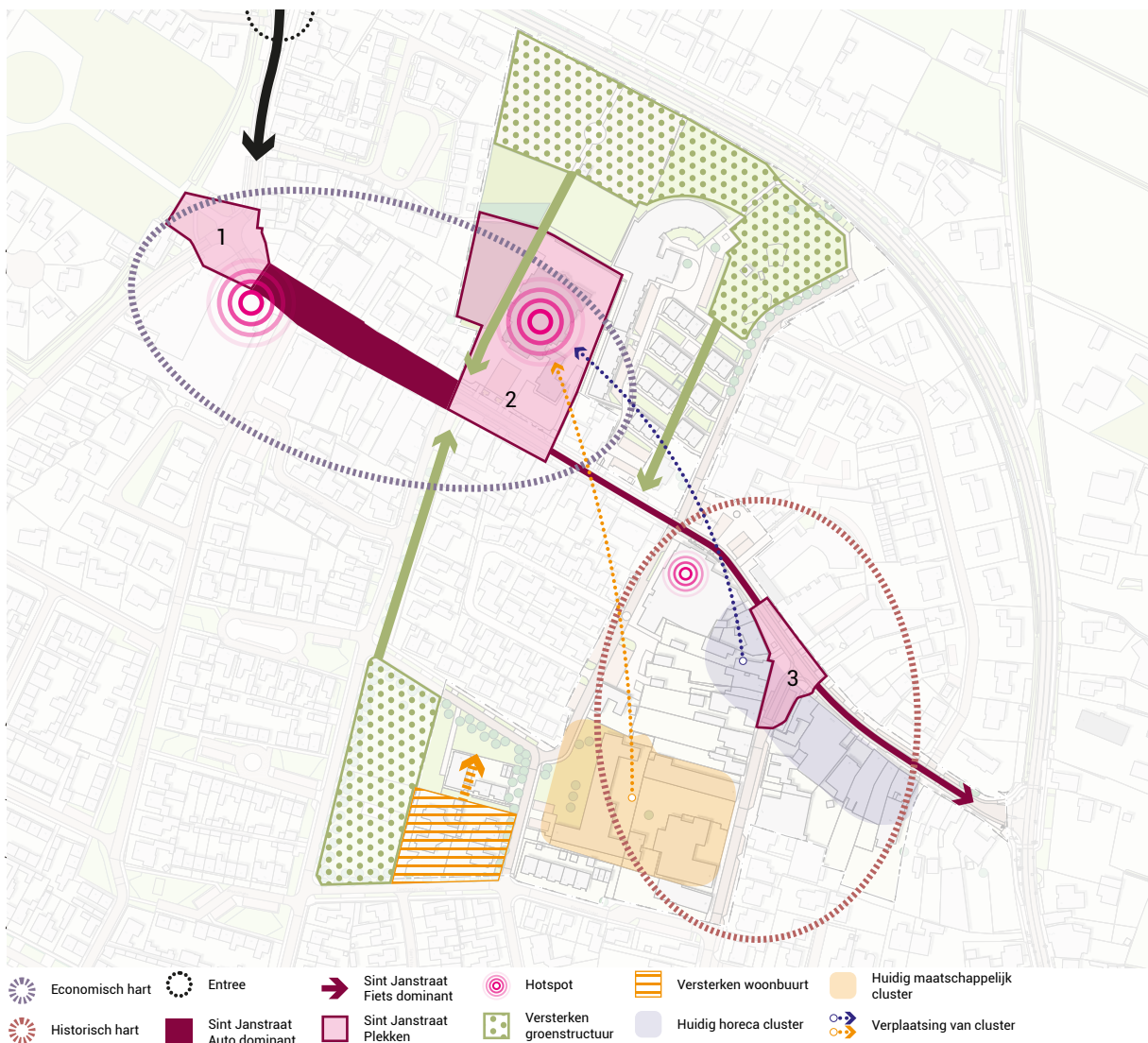
Conclusie

Het centrum van Hoeven kan worden versterkt door het herpositioneren van functies waardoor er twee duidelijke clusters ontstaan. Aan de westzijde het "Economisch Hart" en aan de oostzijde het "Historisch Hart". Het "Economisch Hart" bestaat uit de concentratie van winkels met de grote trekker AH supermarkt en de andere trekker de herbestemming van de kerk Sint Jan De Doper met maatschappelijke functies, zoals het dorps huis, bibliotheek, verenigingen e.d. en horeca. De functies winkelen, horeca en evenementen dicht bij elkaar werken versterkend. Het "Historisch Hart" gaat veel meer uit van dorps authentiek wonen op de plek waar de kern Hoeven is ontstaan. De bebouwing en openbare ruimte moeten deze sfeer gaan versterken. De trekker Action functioneert hier op zich zelf. Tussen de AH en de Action is wel een auto relatie.

De Sint Janstraat is het "Hart van het dorp" en verbindt de verschillende deelgebieden, routes en plekken met elkaar. In de openbare ruimte aan de Sint Janstraat worden drie bijzondere verblijfsplekken onderscheiden, namelijk:

1. De entree aan de westzijde waarbij de relatie met Bovendonk wordt versterkt.
2. Het plein voor de kerk die gaat fungeren als huis-kamer van Hoeven waar ontmoeting centraal staat.
3. De brink aan de oostzijde met de historische keienpomp.

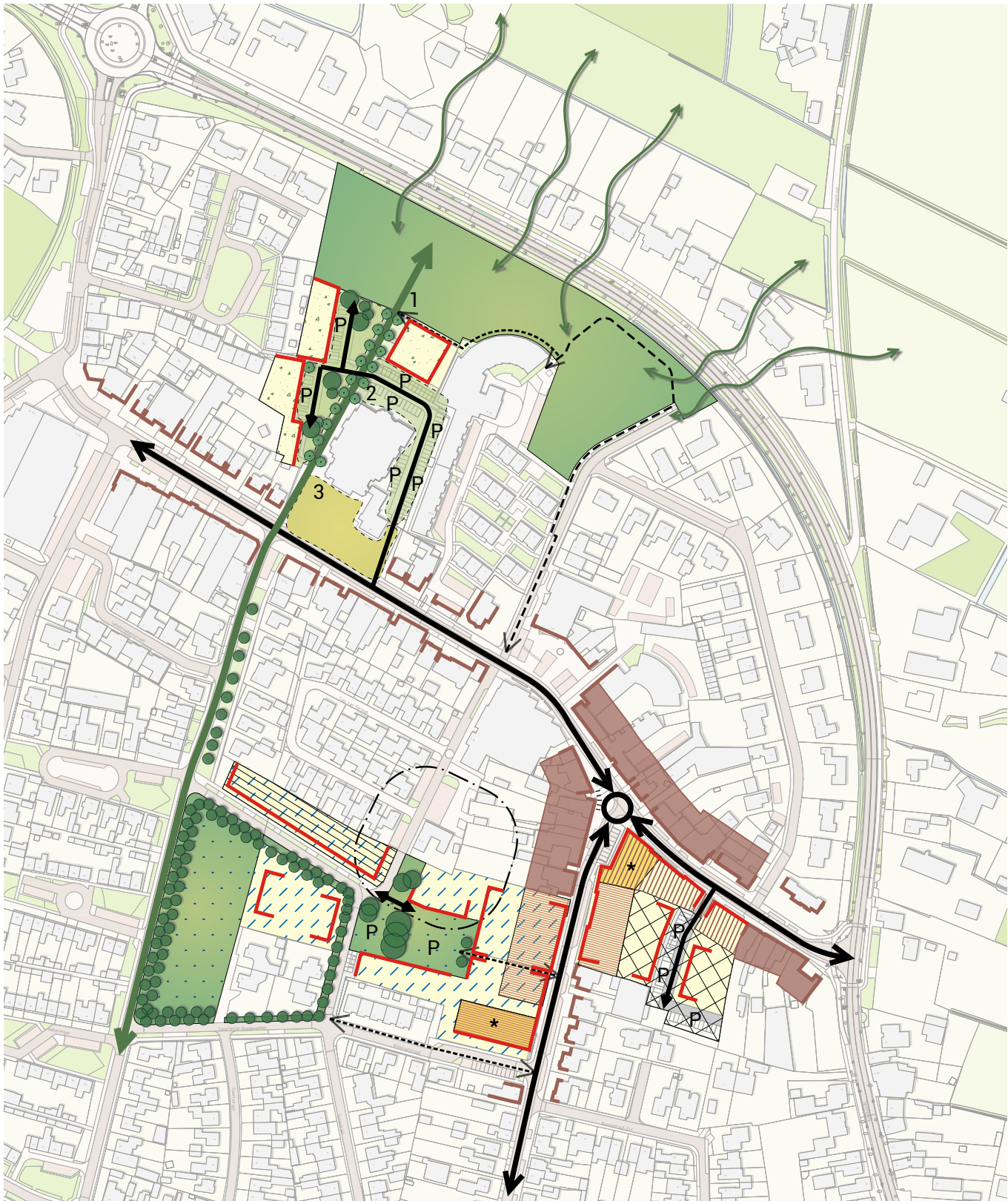
Het karakter van de Sint Janstraat aan de westzijde staat in het teken van winkelen en autobereikbaarheid, waarbij in de inrichting van de openbare ruimte de verbinding tussen Bovendonk en de kerk Sint Jan De Doper versterkt. Het karakter aan de oostzijde is rustiger en veel meer gericht op wonen waar de auto te gast is. Door middel van routes worden de groene verblijfsplekken aan de rand van het centrum verbonden met de Sint Janstraat.





3. Raamwerk





Raamwerk en ambitiekaart

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Biotoop 1: behoud en versterken | | Water buffering / infiltratie |
| | Biotoop 2: inpassen verkeer/parkeren/bomen | | Bebouwingsveld draagt bij aan waterhuishouding |
| | Biotoop 3: vergroenen Kerkplein | | Architectonisch accent |
| | Bebouwingsveld draagt bij aan biodiversiteit | | Bestaande (cultuurhistorische) bebouwingsstructuur |
| | Bestaande bomen behouden | | Cultuurhistorisch knooppunt |
| | Groene cultuurhistorische drager | | Aansluiten cultuurhistorisch karakter St. Janstraat |
| | Hoofd verkeersdrager | | Aansluiten bij cultuurhistorisch karakter Bovenstraat |
| | Nieuw ontsluitingstructuur | | Cultuurhistorisch karakter Binnengebied |
| | Bestaande langzaamverkeer verbinding | | Bebouwingsveld |
| | Nieuwe langzaamverkeer verbinding | | Rooilijn |
| | Ecologische relatie buitengebied | | Locatie Woonkwartier |
| | | | Milieucontour |

Duurzaam raamwerk

De deelgebieden hebben ieder een eigen ligging met eigen eigenschappen en kwaliteiten. Op basis van deze eigenschappen is per deelgebied een passende duurzame pijler gekoppeld die als drager dient voor de ontwikkeling.. De duurzame pijlers biodiversiteit, waterhuishouding en cultuurhistorie staan centraal en vormen de ambities per gebied. Deze duurzame pijler ofwel ambitie versterkt de eigenschappen van de plek en legt relaties met de omgeving en de andere deelgebieden.

De ambities zijn integraal verwerkt in de criteria per deelgebied die in onderstaande paragrafen verder worden toegelicht. De criteria vormen het toetsingskader voor de uitwerking van de bouwplannen en inrichting openbare ruimte.

Programma

Voor de drie verder onderzochte deelgebieden zijn studies gedaan naar een bij de doelgroep passende en financieel haalbare woningbouwprogramma. Hiermee zijn de onderstaande ontwikkelkaders gevormd die in de volgende paragrafen verder worden aangevuld met ambities en criteria.

Deelgebied A - Kerk

Programma

- Doelgroep senioren;
- Circa 8 grondgebonden woningen;
- Circa 22 appartementen.

Parkeren

Voor het deelgebied A Kerk wordt een gefaseerde Parkeer-norm toegepast die passend is bij de doelgroep senioren. Dit betekent dat van de p-norm 2,3 en 2,1 uiteindelijk 1,1 en 1,3 parkeerplaatsen per woning gelijk bij planontwikkeling worden gerealiseerd en 1 parkeerplaats per woning wordt gereserveerd in de openbare ruimte. Als blijkt dat bij toekomstig gebruik de parkeerplaatsen alsnog nodig zijn kunnen deze in samenspraak met omwonenden in een later stadium worden gerealiseerd.

Omdat we binnen deelgebied A Kerk te maken hebben met een bestaande kerk kan salderen worden toegepast. Er wordt gesaldeerd op basis van aanname van 100 (actieve) zitplaatsen in de kerk.

Deelgebied B- Sint Janstraat

Programma

- Doelgroep starters, gezinnen en senioren;
- Circa 31 grondgebonden woningen;

- Appartementen indien door woonbehoeftepeiling dit kan worden aangetoond.

Deelgebied D - Lindenlommer

Programma

- Doelgroep starters, gezinnen en senioren;
- Circa 36 grondgebonden woningen locatie Lindenlommer;
- Circa 4 woningen locatie C. Huijgensplein;
- Circa 12 woningen locatie Woonkwartier, sloop vervangende nieuwbouw.

Parkeren

Voor het deelgebied B Sint Janstraat en D Lindenlommer wordt de parkeer-norm toegepast van 2,3 en 2,1 parkeerplaats per woning.

Er mag alleen gesaldeer worden bij inbreidingsgebieden met bestaande panden en deze panden zijn nog in gebruik op het moment dat de planvorming start.

Het drukste moment (= maatgevende moment) voor de woningen is een werkdagavond, dit is de basis voor de saldering. In theorie mag er bij inbreidingsplannen 100% gesaldeer worden. Omdat dit niet realistisch is wordt er maximaal 25% van het huidige gebruik van de panden gesaldeerd. De overige parkeervraag wordt in het plangebied opgelost.

Het totale programma van de drie deelgebieden bij elkaar is 105 woningen.



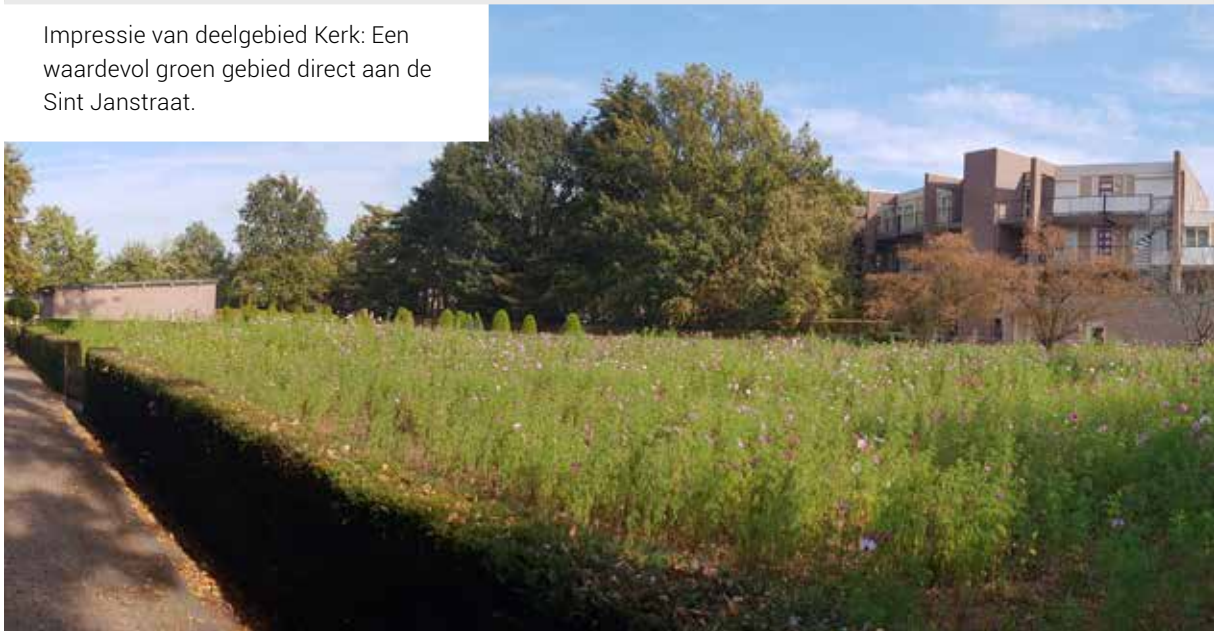
Deelgebied A Kerk

Deelgebied A Kerk betreft de gronden rondom de kerk. De begraafplaats, hertenkamp en de woningen van Woonkwartier blijven behouden. Voor het deelgebied wordt uitgegaan dat het dorps huis wordt verplaatst naar de St. Jan de Doper kerk als multifunctioneel centrum. De uitwerking van de St. Jan de Doper kerk en herinrichting Kerkplein is geen onderdeel van het stedenbouwkundig Raamwerk Hoeven Oost.





Impressie van deelgebied Kerk: Een waardevol groen gebied direct aan de Sint Janstraat.



Ambitie - Versterken Biodiversiteit

Een eigentijdse groene leefomgeving in contrast met de historische kerk tematiseert de nieuwe ruimte en bebouwing om de St Jan de Doper kerk. De bestaande en nieuwe gebouwen omsluiten de ruimte die vanaf de St Janstraat om de kerk heen loopt. Deze ruimte vormt de overgang van de verharde St Janstraat naar het groene gebied achter de kerk. Zowel deze openbare ruimte als de nieuwe functie van de kerk vormen hiermee "de huiskamer van Hoeven".

Deelgebied Kerk bestaat met het opgaand groen ten westen, het open groen en Hertepark ten noorden voor een groot deel uit een groene ruimte. Het deelgebied wordt ten noorden enkel door de Halderbergselaan en de aangrenzende lintbebouwing gescheiden van het buitengebied. Hiermee kan het deelgebied Kerk bijdragen aan het ontwikkelen van de biodiversiteit binnen de kern Hoeven. Via de Akkerlingen kan deze ecologische waarde verder doorgetrokken worden richting het Constantijn Huyjgensplein en deelgebied D Lindenlommer. Hiermee wordt er een ecologische verbinding tussen het buitengebied en het dorp tot stand gebracht. Biodiversiteit is hiermee het dragende thema voor de ontwikkeling van dit deelgebied. Ook het gebied en de bebouwing tussen De Halderberg en Hertelaan kan een belangrijke rol spelen in het versterken van de ecologische verbinding tussen het dorp en het buitengebied en het verrijken van de biodiversiteit. In dit gebied dienen mogelijkheden tot herstructurering onderzocht te worden.

De ambitie "Versterken Biodiversiteit" is integraal verwerkt in onderstaande criteria. De criteria vormen het toetsingskader voor de uitwerking van de bouwplannen en inrichting openbare ruimte.





Criteria

Biodiversiteit

- De ontwikkeling is natuurinclusief en komt de lokale soortendiversiteit tegemoet.
- Uit het ecologisch onderzoek moet blijken welke flora en fauna er aanwezig zijn in het gebied en welke kunnen dienen als "ambassadeur" voor het gebied.
- Biotoop 1; behouden en versterken groene karakter en biodiversiteit van de begraafplaats en het Hertenkamp.
- Biotoop 2; in dit deelgebied wordt ontsluitingswegen, parkeerplaatsten ingepast met aandacht voor biodiversiteit.
- Biotoop 3; vergroenen van het kerkplein met aandacht voor biodiversiteit.
- Het buitengebied, de 3 biotopen met de Akkerlingen en de Brink vormen een samenhangend (ecologisch) systeem.
- Doelstelling is behoud van gezond bomenbestand waarbij gestreefd wordt naar het behoud van zoveel mogelijk bomen. Kappen van bomen is mogelijk bij zorgvuldige afweging op kwaliteit, importantie en toekomstverwachting.
- Ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt bij het ontwerp van de openbare ruimte inzichtelijk gemaakt hoe met de bestaande bomen en opgaande beplanting is omgegaan.
- Beplanting/bomen leveren onder andere een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit, seizoensbeleving, landschappelijk inscenering en historisch karakter van de plek.

Cultuurhistorie

- De ontwikkeling respecteert de cultuurhistorische structuren en bebouwing in het deelgebied en versterkt de ervaring hiervan.
- Het wandelpad naar de begraafplaats wordt versterkt als groene cultuurhistorische drager.

Energie

- Groene daken worden toegepast en helpen bij de energieprestaties, dragen bij aan de biodiversiteit in het gebied en voorkomen de hittestress.
- De energieprestatie van de huidige bebouwing wordt zo veel mogelijk verbeterd.
- Bij het ontwerp wordt er rekening gehouden met de benodigde ondergrondse infrastructuur voor de passende duurzame energie maatregelen.
- Energie wordt opgewekt door middel van een in het gebied passende vorm van opwekking.

Materiaal

- Natuur vormt de inspiratiebron voor een circulaire ontwikkeling. Bijvoorbeeld geeft de natuur bij het gebruik van hout ons een low tech oplossing: zowel in het gebruikte hout in het gebouw als in het bos ligt CO₂ opgeslagen.
- Materialen in de architectuur en openbare ruimte doen de biodiversiteit in het gebied geen tekort.
- Voor de architectuur en inrichten van de openbare ruimte worden duurzaam verantwoorde materialen die bij de identiteit van het gebied aansluiten gebruikt.
- Bouwen gebeurt met een zo laag mogelijke MKI (Milieu Kosten Indicator) waarde.
- Bouwmaterialen zijn kwalitatief hoogwaardig, niet toxisch en eenvoudig herbruikbaar.

Mobiliteit

- Verharding ten behoeve van mobiliteit in het gebied wordt tot een minimum gebracht.
- Autoluwte bij de kerk wordt gewaarborgd door scheiding van voet (fiets) en auto bewegingen.
- Recreatieve padenstructuur wordt uitgebreid ter versterking van de beleving van het gebied. Tevens wordt daarmee de begraafplaats via het hertenkamp met de Hertenzaan verbonden.
- Aantal parkeerplaatsen conform parkeerbeleid gemeente Halderberge

- Salderen en gefaseerde parkeernormen kunnen worden toegepast als dit door middel van een parkeeronderzoek kan worden onderbouwd
- Parkeerplaatsen zijn ingepast in het groen in de ruimtes achter de kerk.
- De gemeente Halderberge stimuleert het gebruik van elektrisch vervoer. Bij het plaatsen van laadpalen wordt rekening gehouden met de door de gemeente vastgelegde richtlijnen.

Samenleving

- Het deelgebied wordt ontworpen als een multifunctionele leefomgeving voor iedereen in Hoeven.
- Nieuwe wandelroutes verrijken de recreatieve mogelijkheden in Hoeven.
- Levensloopbestendige woningen met de mogelijkheid tot toekomstige transformatie conform de nieuwe doelgroep en markt. Doelgroep senioren.
- Het ontwerp van de openbare ruimte leidt tot een goede toegankelijkheid voor jong en oud en draagt hierdoor bij aan een inclusieve samenleving.
- Het nieuwe appartementencomplex doet geen afbraak aan de woonkwaliteit en bezonning van de bestaande woningen.



- De nieuwe woningen zijn zodanig dat daglicht volgens het bouwbesluit in voldoende mate kan toetreden.
- Er vindt een zorgvuldige afstemming plaats m.b.t. hinder nieuwe functies Sint Jan De Doper Kerk en wonen.
- Jaarlijkse monitoring en oog voor ontwikkeling van de juiste woningtypologieën aansluitend bij de woonbehoefte.

Water

- Het Hertenkamp vervult een rol in het opvangen van regenwater tijdens piekbuien vanaf de Sint Janstraat. Deelgebied A speelt hier op in.
- De ontwikkeling gebruikt de groenstructuur voor de berging van water in het gebied.
- Minimaliseren van verharding en toepassen van klimaatadaptieve bestrating.
- Regenwater wordt oppervlakkig afgevoerd richting bovengrondse infiltratievoorzieningen.
- Berging en infiltratievoorzieningen dragen bij aan de biodiversiteit in het gebied.



Woonsfeer

In het vlekkenplan zijn de bebouwingsvelden en inrichting openbare ruimte aangegeven.

Openbare ruimte:

- De sfeer van de openbare ruimte versterkt het groene karakter en de biodiversiteit.
- De herinrichting van de wandelroute richting de begraafplaats versterkt, onder andere door een stagige bomenrij, de cultuurhistorische waarde van deze as.
- Een wandelroute loopt door het deelgebied heen en De bomenrij langs de Hertenaan wordt verder doorgetrokken richting de Sint Janstraat.
- De ruimte tussen de bebouwing is groen ingericht en de rijbanen en wandelroutes worden begeleid door bomen.
- De herinrichting van het kerkplein wordt meegenomen als onderdeel van de herbesteding van de Sint Jan de Doper kerk.
- De nieuwe inrichting moet voldoen aan goed woon en leefklimaat.

Gebouwen:

- Het nieuwe appartementencomplex ten noorden van de kerk bestaat uit maximaal 4 lagen.
- De hoofdmassa van het nieuwe appartementencomplex staat minimaal 5 meter van het huidige gebouw aan De Halderberg.
- De nieuwe grondgebonden woningen langs het pad richting het kerkhof bestaat uit maximaal 2 lagen, kapvorm is vrij.
- De nieuwe gebouwen hebben een representatieve gevel aan de openbare ruimte.
- Natuurinclusief bouwen; bijvoorbeeld door groene gevels en daken, kasten en vides voor vogels.
- De massa en architectuur van de nieuwe gebouwen is eenvoudig en concurreert niet met dat van de kerk.
- Het nieuwe appartementencomplex en grondgebonden woningen vormen één architectonische ensemble.
- De nieuwe architectuur gebruikt duurzame materialen en versterkt het centrale thema biodiversiteit.
- Het nieuwe appartementencomplex doet geen afbraak aan de woonkwaliteit en bezonning van de bestaande woningen. Een bezonningstudie is verplicht en moet aantonen dat er geen sprake is van afbraak van de huidige situatie.

Fasering

- Gronden zijn in eigendom van de parochie;
- Ontwikkeling mogelijk binnen de termijn van het Raamwerk;
- Bij snelle ontwikkeling (binnen nu en 3 jaar) is afstemming over de uitvoering van de reconstructie Sint Janstraat noodzakelijk.



Deelgebied B Sint Janstraat en Bovenstraat

De locatie bestaat uit percelen die in bezit zijn van 2 ontwikkelaars (Maas-Jacobs en Select Totaalbouw) met de mogelijkheid voor een uitbreiding in een tweede fase op het eigendom van dhr. Broos van 't Tapperijke. Het is een compacte locatie met twee zijden gericht op de Sint Janstraat en Bovenstraat.





Impressie van deelgebied Sint Janstraat en Bovenstraat: Een cultuurhistorisch knooppunt in het hart van Hoeven.

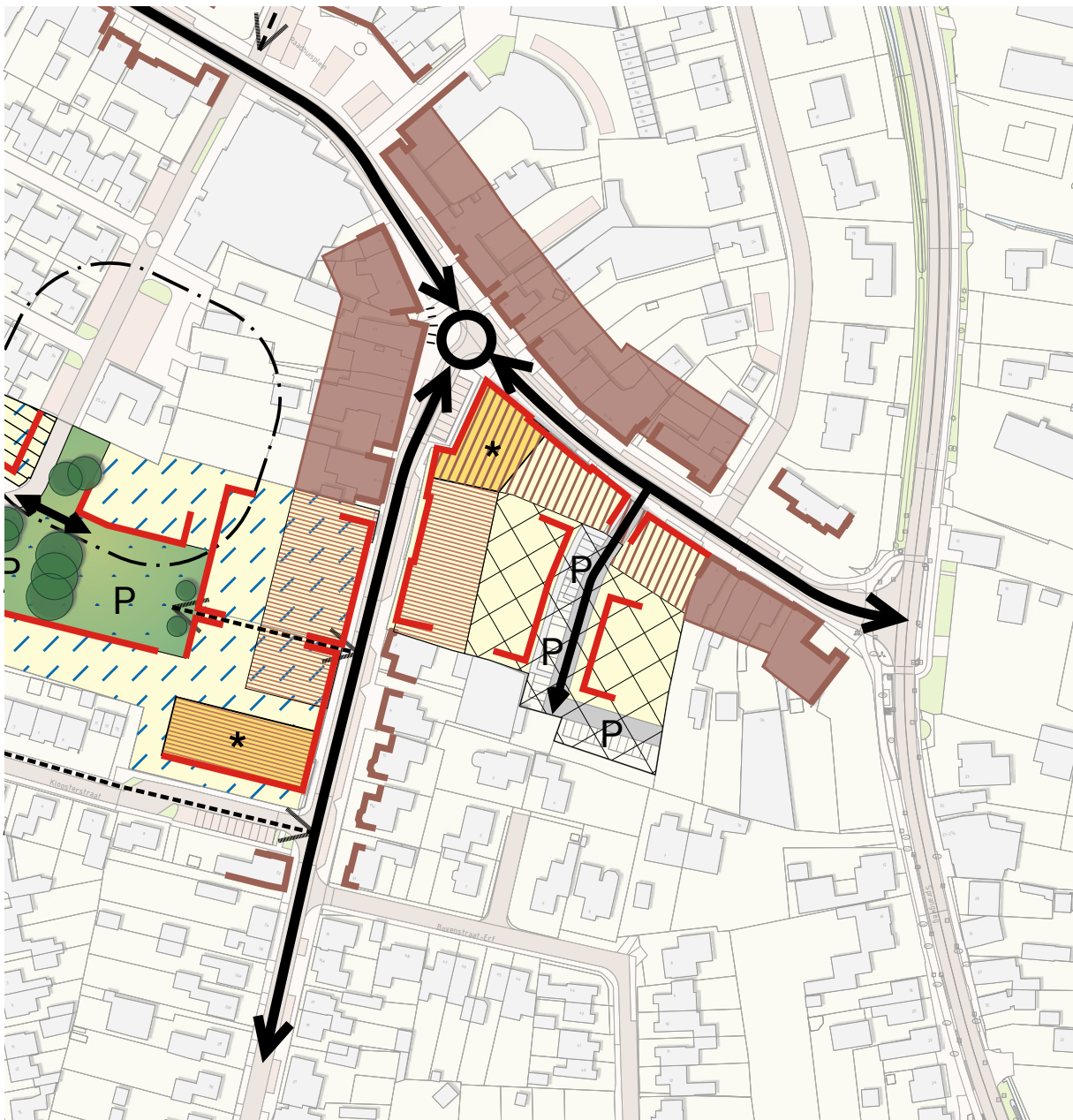


Ambitie - Versterken Cultuurhistorie

Omkaderd door historische linten ontstaat er een authentiek compact woonmilieu midden in het centrum van Hoeven, het "Cultuurhistorisch Hart". De vormgeving refereert aan de historische kwaliteiten van de omgeving. Hiermee zorgt de nieuwe bebouwing voor een historische uitstraling van het profiel van zowel de Sint Janstraat als de Bovenstraat

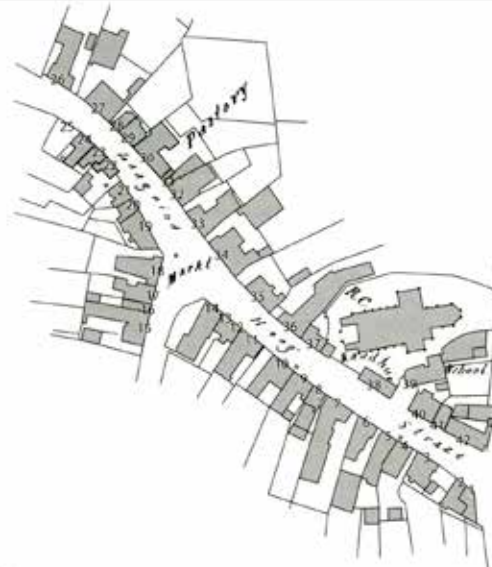
Deelgebied Sint Janstraat en Bovenstraat bestaat uit een compact woonmilieu in het historisch hart van Hoeven. Het deelgebied grenst aan de plek waar twee historische routes, Sint Janstraat en Bovenstraat, elkaar treffen. De ontwikkeling van het deelgebied leveren een belangrijke bijdrage aan dit historisch karakter van deze plek. In het bijzonder de randen spelen zorgvuldig op deze cultuurhistorische gelaagdheid van de plek en omlijsten deze op een zorgvuldige manier. Cultuurhistorie is hiermee het dragende thema voor de gebiedsontwikkeling voor dit deelgebied.

De ambitie versterken Cultuurhistorie is integraal verwerkt in onderstaande criteria. De criteria vormen het toetsingskader voor de uitwerking van de bouwplannen en inrichting openbare ruimte.





De cultuurhistorische elementen te vinden in en om het deelgebied gelden als de belangrijkste inspiratiebron voor de inrichting.



Deel van de kadastrale kaart uit 1832, waarop de beschreven panden, genummerd 1 tot en met 42, zijn ingetekend.



Criteria

Cultuurhistorie

- De ontwikkeling draagt in maat, schaal en architectuur bij aan het gebiedskarakter van zowel de Sint Janstraat als de Bovenstraat.
- Door middel van onderzoek moet worden aangetoond of bestaande bebouwing behouden en getransformeerd kunnen worden en of onderdelen van bestaande gebouwen hergebruikt kunnen worden.
- De architectuur is historiserend en pandgewijs vormgegeven.
- De architectuur van de bebouwing in de randen van het deelgebied versterken de cultuurhistorische structuur.
- Het cultuurhistorisch knooppunt, kruising Sint Janstraat Bovenstraat met de keienpomp wordt architectonisch benadrukt.

Biodiversiteit

- De juiste inrichtingselementen zorgen voor een comfortabele leefomgeving voor mens, dier en plant;
- De historiserende elementen van de architectuur worden waar mogelijk gebruikt voor het huisvesten van lokale vogelsoorten.

Energie

- De nieuwe woningen zijn gasloos en energieneutraal.
- Bij het ontwerp wordt er rekening gehouden met de benodigde ondergrondse infrastructuur voor de passende duurzame energie maatregelen.
- Energie wordt opgewekt door middel van een in het gebied passende vorm van opwekking.

Materiaal

- Voor de architectuur en inrichten van de openbare ruimte worden duurzaam verantwoorde materialen die bij de identiteit van het gebied aansluiten gebruikt.
- Bouwen gebeurt met een zo laag mogelijke MKI (Milieu Kosten Indicator) waarde.
- Bouwmaterialen zijn kwalitatief hoogwaardig, niet toxisch en eenvoudig herbruikbaar.
- Hergebruik van historische elementen van de huidige bebouwing (muurankers, kroonlijsten, sierlijsten, etc).

Mobiliteit

- Ontsluiting via de aangrenzende straten en ontsluitingsstraat in binnengebied mogelijk.
- Parkeerplaatsen zijn ingepast in het groen.
- De gemeente Halderberge stimuleert het gebruik van elektrisch vervoer. Bij het plaatsen van laadpalen wordt rekening gehouden met de door de gemeente vastgelegde richtlijnen.
- Aantal parkeerplaatsen conform parkeerbeleid gemeente Halderberge.
- Salderen en gefaseerde parkeernormen kunnen worden toegepast als dit door middel van een parkeeronderzoek kan worden onderbouwd.

Samenleving

- Een divers woningaanbod draagt bij aan een inclusieve samenleving: senioren, starters en gezinnen.
- De kwaliteit van het verblijf en de beleving van het historische karakter van het gebied wordt verbeterd door middel van zorgvuldige vormgeving van zowel de architectuur als de openbare ruimte.
- Jaarlijkse monitoring en oog voor ontwikkeling van de juiste woningtypologieën aansluitend bij de woonbehoefte.

Water

- De hoeveelheid verharding neemt af.
- Waar mogelijk wordt hergebruik/infiltratie van water gestimuleerd. Denk hierbij aan bijvoorbeeld recycle-systemen voor doorspoelen toilet, regenwater opvangen in de tuin, water vasthouden op het dak, etc.



Woonsfeer

In het vlekkenplan zijn de bebouwingsvelden en inrichting openbare ruimte aangegeven.

Openbare ruimte:

- De sfeer van de openbare ruimte benadrukt het cultuurhistorische karakter van het gebied.

Gebouwen:

- Bebouwingswanden langs de Sint Janstraat en Bovenstraat sluiten aan op de naastgelegen bebouwing.
- Langs de Sint Janstraat heeft de bebouwing een rooilijn direct op de stoep.
- Langs de Bovenstraat licht de rooilijn in het verlengde van Bovenstraat 3 en sluit zoals in de huidige situatie aan op Bovenstraat 7.
- De bebouwing aan de binnenkant van het bouwblok zijn georiënteerd op de ontsluiting en hebben een terugliggende rooilijn.
- Het terrein en de bebouwing van 't Tapperijke dient verder onderzocht te worden voor herstructurering.
- De nieuwe bebouwing bestaat uit maximaal twee lagen met kap met een maximale nokhoogte van 11 meter.
- Op de hoek van de Sint Janstraat en Bovenstraat komt een accent van twee lagen met kap met een maximale nokhoogte van 13 meter.
- Verschillende kapvormen kunnen worden toegepast om de totale massa vorm te geven. Deze kapvormen zijn gerefereerd aan omliggende bebouwing.
- De massa van de nieuwe bebouwing is niet in contrast met aansluitende bestaande bebouwing.
- De architectuur is pandsgewijs vormgegeven.
- De architectuur bestaat uit traditionele duurzame materialen zoals steen, hout en gerecycled metaal. Gebruik van kunststof wordt vermeden.
- Detaillering in de gevel zorgen voor een meer authentieke identiteit van het bouwblok.
- Het accent op de hoek van de Sint Janstraat en Bovenstraat wordt gevormd door bijzondere architectonische ingrepen. Hiermee wordt de vastgestelde massa niet overstegen.

Fasering

- Gronden zijn in eigendom van ontwikkelaars en particuliere partijen;
- Ontwikkeling van het plangebied is in twee fasen mogelijk;
- Ontwikkeling is mogelijk binnen de termijn van het Raamwerk;
- Fase 1 bij snelle ontwikkeling (binnen nu en 3 jaar) is afstemming over de uitvoering van de reconstructie St. Janstraat noodzakelijk;
- Fase 2 ('t Tapperijke), ontwikkeling niet eerder dan 2024.

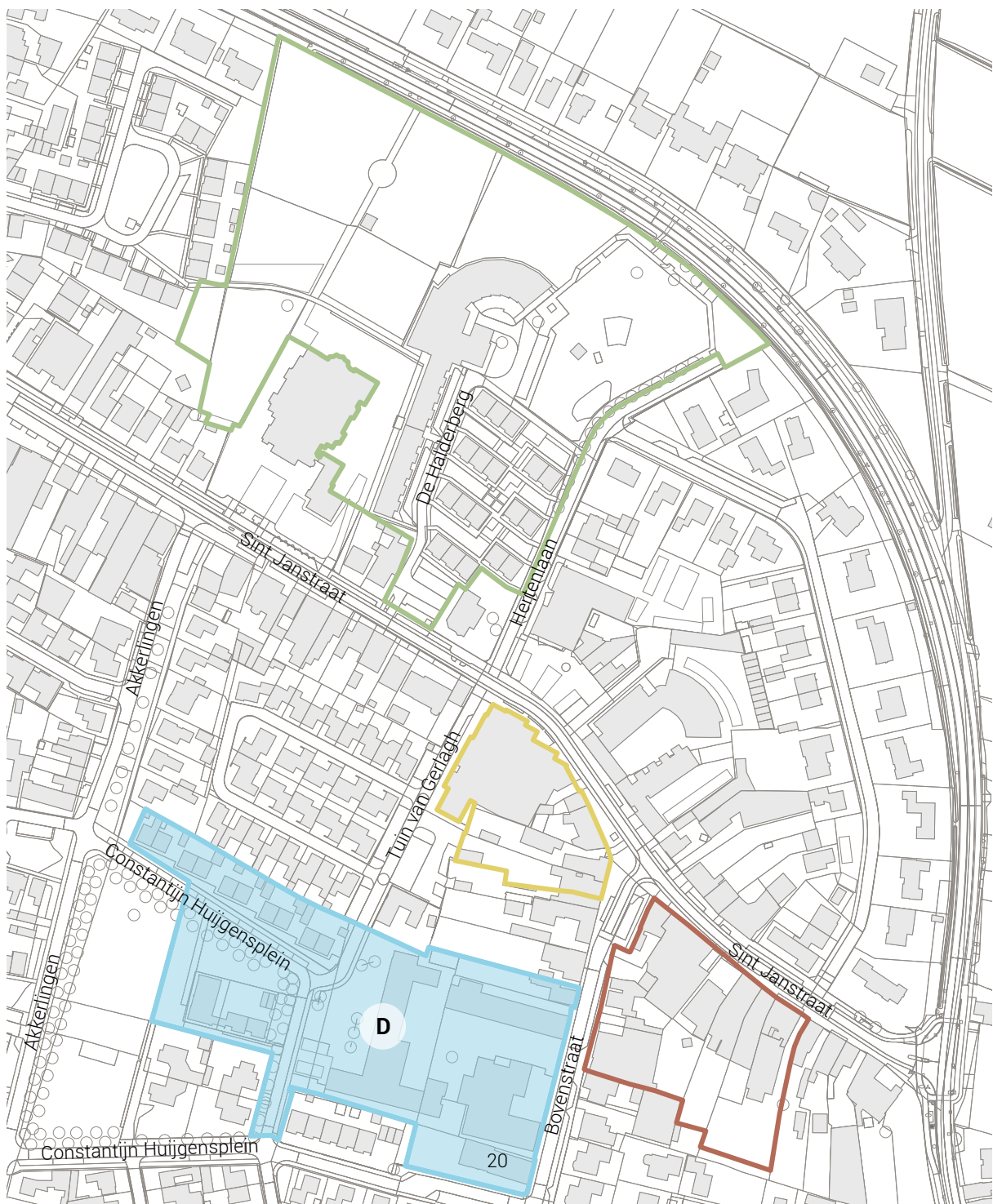


Compacte leefomgeving met dorpse, historiserende architectuur.



Deelgebied D Lindenlommer

Binnen deelgebied Lindenlommer behoren de voormalige bibliotheek, dorps huis Het Kompas, basisschool, kruiswerkgebouw en woningen C. Huijgensplein. Het plangebied wordt uitgebreid met Bovenstraat 20. De gemeente heeft hierdoor regie op de sanering van het plangebied en de toekomstige ontwikkeling.





Impressie van deelgebied
Lindenlommer: Openheid ingekaderd door
bomen en bescheiden bebouwing.

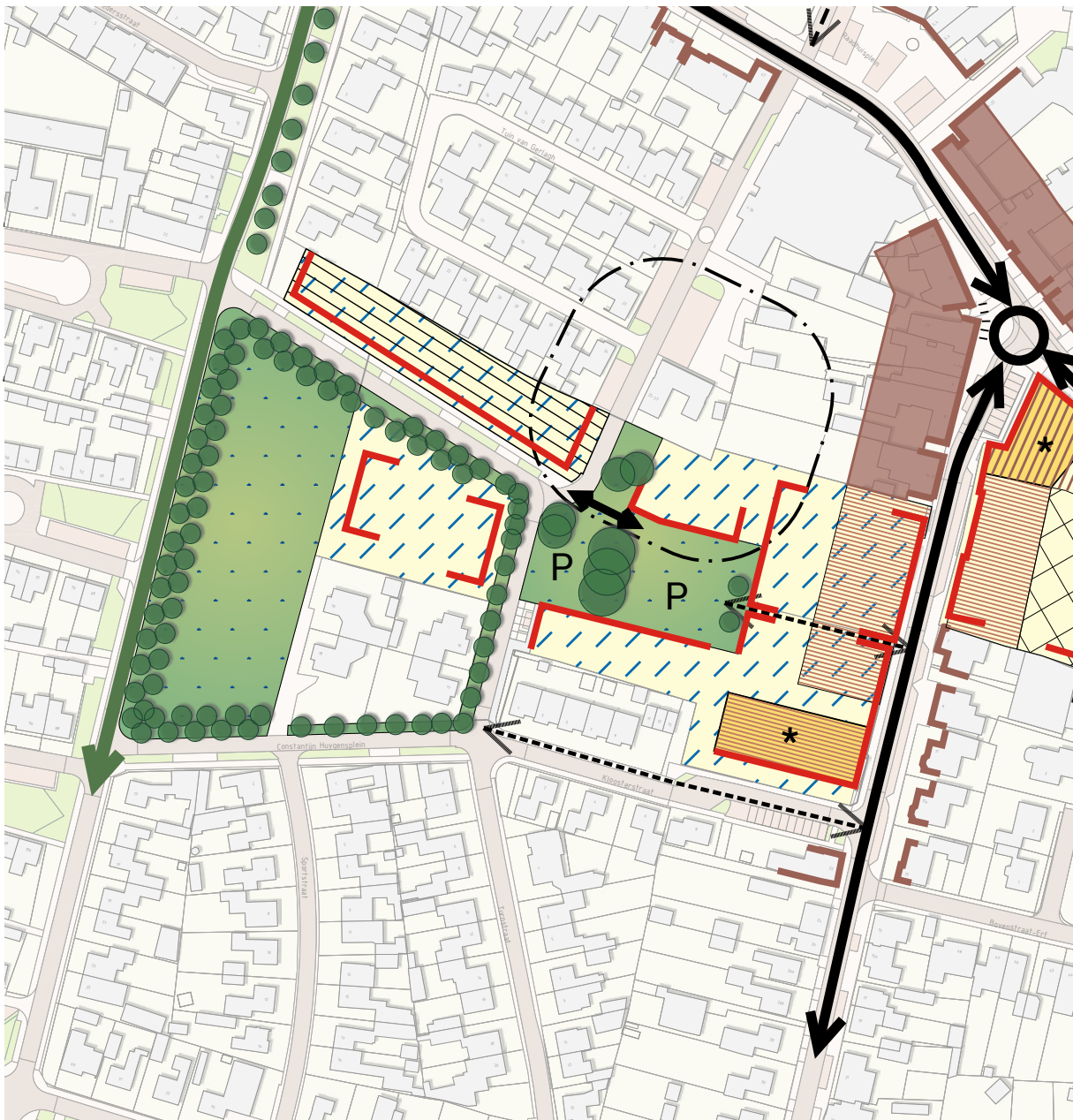


Ambitie - Versterken Waterhuishouding

Op de rand van het centrum van Hoeven ontstaat hier een authentieke woonbuurt met een landelijk agrarische identiteit. Verschillende woonvormen rondom een hof verrijken de diversiteit van het woningaanbod in Hoeven. Via een pad ontstaat er op een dorpse manier een verbinding met de Bovenstraat.

Deelgebied Lindenlommer heeft een centrale ligging in de woonwijk ten zuiden van de Sint Janstraat en ten oosten van de groene brink, het Constantijn Huijgensplein. Heel Hoeven staat onder druk bij hevige regenval. Het huidige terrein van de Lindenlommer en het dorpshuis zijn zeer verhard en dragen op het moment niet bij aan een goede waterhuishouding van Hoeven. Met de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verharding in het gebied af. Op deze locatie zijn er daarom goede kansen om water een expliciete rol te laten vervullen in de ontwikkeling. Hiermee wordt de druk op de rest van het waterhuishoudkundig systeem en de riolering in Hoeven verlaagd. Water is hiermee het dragende thema voor de ontwikkeling van dit deelgebied.

De ambitie versterken waterhuishouding is integraal verwerkt in onderstaande criteria. De criteria vormen het toetsingskader voor de uitwerking van de bouwplannen en inrichting openbare ruimte.





Ingrepen ter behoeve van de watermanagement in het deelgebied zijn een cruciaal onderdeel van de inrichting van het deelgebied.



Criteria

Water

- De gemeente wil op deze locatie strenger toezien op bestemmingsplanregels en klimaatbestendige buurt nader omschrijven. Particulier terrein en openbaar gebied wordt klimaatbestendig ingericht. Bijvoorbeeld door middel van: minder verhard oppervlak in tuinen, wateropvang, infiltratiemogelijkheden, hergebruik van water, etc.
- De locatie draagt bij aan de robuustheid van het watersysteem van Hoeven. Deze plek kan water van deze locatie opvangen, infiltreren en zo nodig geleidelijk afvoeren.
- Zichtbaarheid van water vormt een onderdeel van de sfeer van de openbare ruimte.
- De hoeveelheid verharding neemt af waardoor er mogelijkheden ontstaan voor infiltratievoorzieningen.
- De openbare ruimte wordt optimaal ingericht op het vasthouden en infiltreren van water tijdens piekbuien.
- Op eigen terrein van de woningen worden maatregelen getroffen voor het opvangen, infiltreren en hergebruiken van regenwater.

Biodiversiteit

- Behoud en inpassen van waardevolle bestaande bomen.
- Er worden boom- en plantensoorten toegepast die de lokale biodiversiteit tegemoetkomen.
- Er worden boom- en plantensoorten toegepast die bijdragen aan het vasthouden van water in het gebied.
- Berging en infiltratievoorzieningen dragen bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Cultuurhistorie

- Bestaande volwassen en cultuurhistorisch waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in het ontwerp.
- Het landelijk en dorpskarakter langs de Bovenstraat wordt versterkt.
- In overleg met de heemkundekring wordt er een juiste keuze gemaakt hoe er kan worden gerefereerd naar de oude boerderij op de locatie Bovenstraat 20.

Energie

- De nieuwe bebouwing is gasloos en energieneutraal.
- Bij het ontwerp wordt er rekening gehouden met de benodigde ondergrondse infrastructuur voor de passende duurzame energiemaatregelen.
- Energie wordt opgewekt door middel van een in het gebied passende vorm van opwekking.

Materiaal

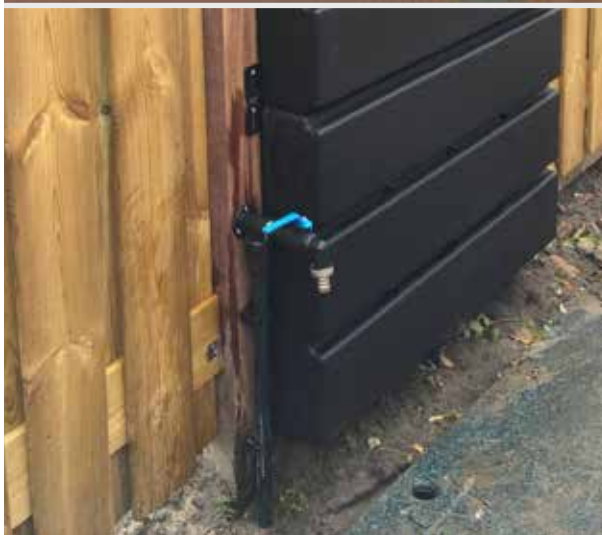
- Het toepassen van klimaatadieuwe materialen.
- Voor de architectuur en inrichten van de openbare ruimte worden duurzaam verantwoorde materialen die bij de identiteit van het gebied aansluiten gebruikt.
- Bouwen gebeurt met een zo laag mogelijke MKI (Milieu Kosten Indicator) waarde.
- Nieuwe bouwwerken inclusief zijn componenten zijn eenvoudig te (de)monteren en construeren.
- Bouwmaterialen zijn kwalitatief hoogwaardig, niet toxisch en eenvoudig herbruikbaar.
- Het materiaal wat beschikbaar komt voor het slopen van de bestaande bebouwing kan een nieuwe functie in het deelgebied krijgen.

Mobilititeit

- Wandelpaden verrijken de recreatieve routes van Hoeven. Tussen Bovenstraat en C. Huijgensplein.
- Parkeerplaatsen bestaan uit halfverharding met mogelijkheid voor opvangen en infiltreren van regenwater.
- Parkeerplaatsen zijn ingepast in het groen met mogelijkheid voor oplaadpunten.
- De gemeente Halderberge stimuleert het gebruik van elektrisch vervoer. Bij het plaatsen van laadpalen wordt rekening gehouden met de door de gemeente vastgelegde richtlijnen.
- Aantal parkeerplaatsen conform parkeerbeleid gemeente Halderberge.
- Salderen en gefaseerde parkeernormen kunnen worden toegepast als dit door middel van een parkeeronderzoek kan worden onderbouwd.

Samenleving

- Een divers woningaanbod draagt bij aan een inclusieve samenleving: senioren, starters en gezinnen.
- De kwaliteit van het verblijf en de leefbaarheid van het gebied wordt verbeterd door middel van zorgvuldige vormgeving van zowel de architectuur als de openbare ruimte.
- Door middel van maatwerk onderzoek Bedrijven en Milieuzonering dient te worden aangetoond dat woningbouw binnen de milieuzonering van Lasbedrijf Benedict. mogelijk is.
- Jaarlijkse monitoring en oog voor ontwikkeling van de juiste woningtypologieën aansluitend bij de woonbehoefte.



Woonsfeer

In het vlekkenplan zijn de bebouwingsvelden en inrichting openbare ruimte aangegeven.

Openbare ruimte:

- De openbare ruimte heeft een dorps en landelijk karakter en refereert naar hoven en boerenerven
- De bestaande bomen vormen een onderdeel van de sfeer van de openbare ruimte.
- Zichtbaarheid van water vormt een onderdeel van de sfeer van de openbare ruimte

Gebouwen:

- De sfeer van de gebouwen refereert naar een landelijk/dorps karakter.
- De bebouwing is maximaal twee lagen met een kap met een maximale nokhoogte van 11 meter.

Hof:

- Rondom het hof bestaat de architectuur uit één ensemble.
- Rondom het hof liggen verschillende bouwvelden met een rooilijn direct aan het erf.

Bovenstraat:

- Aan de Bovenstraat bestaat de architectuur uit verschillende ensembles die aansluit op het karakter van de historische bebouwing aan de Bovenstraat.
- Op de hoek van de Bovenstraat en Kloosterstraat staat een speciaal bouwblok als accent, die refereert naar de historische boerderij Bovenstraat 20.
- De Bovenstraat dient een begeleidende bebouwingswand te krijgen.
- De rooilijn van de bebouwing langs de Bovenstraat staat direct op de stoep

C.Huijgensplein:

- Architectuur, massa en typologie sluit aan bij de bestaande twee onder een kap woningen.

Woonkwartier:

- Architectuur, massa en typologie sluit aan bij de omgeving van de brink.

Fasering

- Eigendom gemeente Halderberge en particuliere partijen (o.a. woningbouwstichting, TWB en overige stichtingen);
- Ontwikkeling in fasering mogelijk;
- Ontwikkeling gronden gemeente binnen nu en 3 jaar;
- Ontwikkeling gronden overige partijen mogelijk binnen de termijn van het Raamwerk;
- Bij ontwikkeling (binnen nu en 3 jaar) is afstemming over de verplaatsing van het dorps huis noodzakelijk.



