

referentienummer 01
datum 8 september 2023
aan Gemeente Halderberge
van Joost Mazier
vrijgave  Mike Fransen
projectnummer 0478635.100
project RO Dorpshuis Stampersgat
betreft Behoefteteonderzoek horeca-functie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het dorps huis De Steiger bevindt zich samen met basisschool De Steiger en kinderopvang De Kajuit in één gebouw aan de Havenstraat in Stampersgat. Op het plein bij het dorps huis bevindt zich een gezondheids-/zorgcentrum. De gemeenteraad van Halderberge heeft op 14 juli 2021 besloten om een plan uit te werken voor de renovatie van dorps huis De Steiger in Stampersgat, zodat het een duurzaam en multifunctioneler gebouw wordt. Onderdeel van dit plan is ook het toevoegen van een volwaardige horecafunctie aan het dorps huis. Nu is in het vigerende bestemmingsplan alleen een, bij de maatschappelijke bestemming, ondersteunende horecafunctie toegestaan. Op dit moment is er in Stampersgat geen grotere horecavoorziening waar bijeenkomsten van persoonlijke aard kunnen plaatsvinden. Dat zijn bijeenkomsten die geen direct verband houden met de bestaande activiteiten van een para-commerciële instelling. Denk hierbij aan recepties, verjaardagen, bruiloften, koffietafels etc. Het dorps huis wordt uitgebreid zodat het ook ruimte biedt voor de functies van het nabijgelegen gezondheids-/zorgcentrum. Het gezondheids-/zorgcentrum wordt dan gesloopt en het plein opnieuw ingericht.

Binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk' is alleen 'ondersteunende horeca' toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt volwaardige horeca mogelijk en wijzigt de huidige bebouwingscontouren. Daarmee is het plan in strijd met het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dit kader is een onderbouwing van de behoefte aan de horeca-functie noodzakelijk.

1.2 Huidige situatie

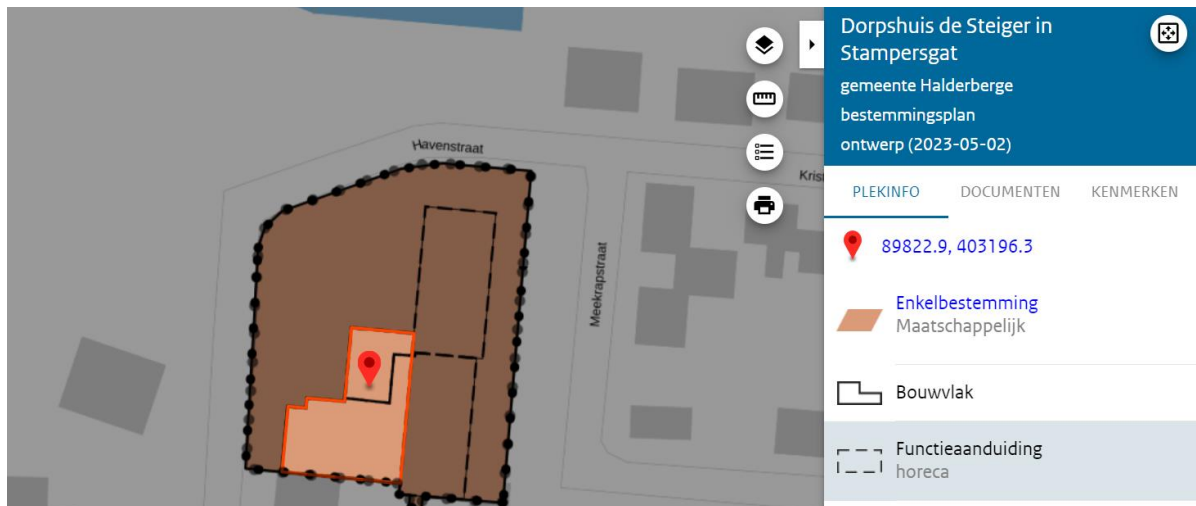
In de huidige situatie valt het dorps huis onder het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat' uit 2012 en heeft het de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming staat enkel een horeca-functie toe die ondersteunend is aan de hoofdfuncties ter plaatse.

De ondersteunende horeca ter plaatse bestaat uit een huiskamer op de begane grond van het dorps huis met circa 53 m² bvo oppervlakte en een ruimte met podiumopstelling en barfunctie van circa 112 m² op de eerste verdieping, voor een totaal van circa 165 m² aan ondersteunende horeca.

1.3 Bouwplan

In het onderhavige plan wordt een horecafunctie met categorie 1 en 2 toegestaan binnen de daarvoor aangegeven functieaanduiding 'horeca'. Het totaal toegestane oppervlak bedraagt 250 m² bvo. Hiernaast bestaat de mogelijkheid om binnen de aanduidingen 'horeca' en 'terras' een terras te realiseren.

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: [Algemene voorwaarden en privacyverklaring](#)



Figuur 1: Voorgenomen ontwikkeling

De maximaal toegestane horeca-functie is beperkt en betreft tevens voor een belangrijk deel een vervanging van de eerdere ondersteunende horeca-functie uit het vigerende bestemmingsplan. De horeca wordt in het onderhavige plan een geïntegreerd onderdeel van het dorpshuis. De toegang tot de horeca-activiteit is dezelfde toegang als van de hoofdactiviteiten van het dorpshuis. Het programma van het dorpshuis blijft ongewijzigd, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de maatschappelijke hoofdfunctie van het dorpshuis. Het is ook de bedoeling dat de horecafunctie in eigen beheer blijft van Stichting Dorpshuis-beheer De Steiger. Dat betekent dat het bestuur van een dorps- of buurthuis zelf verantwoordelijk is voor de exploitatie en dit niet wordt uitbesteed aan een ondernemer. Het verschil is dat ruimte in het dorpshuis wel verhuurd kan worden aan derden voor besloten feesten en partijen.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Bro gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Conform het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Stampersgat’ (vastgesteld op 13 september 2012) is de planlocatie bestemd als ‘Maatschappelijk’ en biedt het ruimte aan het huidige dorpshuis. Omliggende functies bestaan onder andere uit woonfuncties, een begraafplaats, groen, centrum en een (recreatie)haven. De omgeving kan in dit kader geïnclassificeerd worden als bestaand stedelijk gebied.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen”.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Door jurisprudentie is het duidelijker geworden wanneer iets wel of niet geclassificeerd kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningen is de lijn dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in een overzichtsuitspraak gesteld, dat voor dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het (nieuw toegevoegde) ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

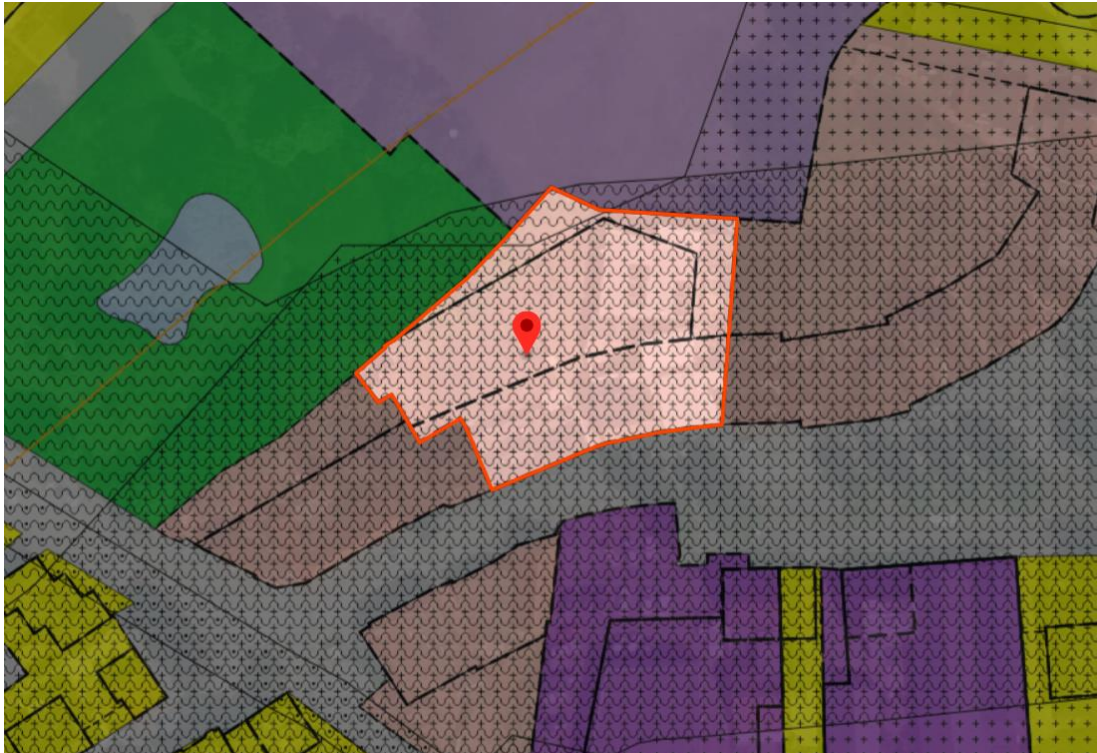
In de huidige situatie valt de onderzoekslocatie onder het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat' uit 2012 en heeft het de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming staat enkel een horeca-functie toe die ondersteunend is aan de hoofdfuncties ter plaatse met een totale oppervlakte van circa 165 m². In de beoogde situatie wordt de ondersteunende functie vervangen door een op zichzelf staande horecafunctie met een maximum bvo van 250 m². De nieuwe functie is dermate klein, en vervangt daarnaast de reeds bestaande horeca-functie. Ook is er geen sprake van toevoeging van een gebouw, maar wordt het bestaande bouwwerk vervangen binnen het bestaande stedelijke gebied waardoor er ook geen sprake is van extra beslag op de beschikbare ruimte. Er mag daarom geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat er in dit geval op basis van jurisprudentie vanuit gegaan mag worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel dient de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling onderbouwd te worden.

3. Behoeftes

3.1 Mogelijkheden horeca kern Stampersgat

Binnen de kern Stampersgat is beperkt horeca van categorie 1 en 2 mogelijk binnen de enkelbestemming 'Centrum' ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'. De maximaal toegestane planologische ruimte voor een horecafunctie binnen de kern Stampersgat betreft hiermee circa 2.400 m² waarvan circa 1.600 m² binnen het bouwvlak. Onder de enkelbestemming centrum zijn hiernaast verscheidene andere functies toegestaan zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en wonen.



Figuur 2: Functieaanduiding horeca huidige situatie

Vanwege de centrumfunctie is het niet aannemelijk dat de totale ruimte beschikbaar komt voor horecafuncties. Ook zijn enkele percelen niet goed benaderbaar of bruikbaar waardoor tenminste onderstaande percelen benodigd zijn voor een goede aansluiting op de Dennis Leestraat. Dit maakt het niet realistisch om aan te nemen dat de maximaal toegestane planologische ruimte daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.

Het strikt kijken naar de kwantitatieve hoeveelheid planologische ruimte ligt ook minder in lijn met de Omgevingswet die in werking gaat treden. In de Omgevingswet worden bestemmingen globaler weergegeven en kan de planologische ruimte juist groter worden.

Adres	Kadastraal nummer	Oppervlakte perceel	Feitelijk gebruik
J.F. Vlekkeplein 12	GTL02 B3093	487 m ²	Het biljart/dart café en zaal 't Pleintje was tot 1-1-2021 op dit adres gevestigd. In maart 2021 heeft de gemeente een omgevings-vergunning verleend voor de verbouw van horeca tot woning. Het pand is nu in gebruik met gebruiksdoel wonen.
J.F. Vlekkeplein 14	GTL02 B3092	359 m ²	Pand in gebruik met gebruiksdoel wonen
J.F. Vlekkeplein 16 + 16a	GTL02 B2662 + B2212	1.162 m ²	Tot en met 2018 was zaal Geerts er gevestigd. Daarna kwam er dagbesteding Unieke Werken. Het pand is in 2023 verkocht.
J.F. Vlekkeplein 18 + 20	GTL02 B2663	138 m ²	Pand in gebruik met gebruiksdoel wonen
	Totaal	2.146 m ²	



Figuur 3: Kadastrale percelen rond huidige functieaanduiding horeca

3.2 Behoefte bewoners

Uit de toekomstvisie zoals opgesteld door de Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger en de Samenstichting Stampersgat komt een duidelijke behoefte onder inwoners van Stampersgat naar voren. In die toekomstvisie komt naar voren dat de rol van het dorps huis in Stampersgat belangrijker wordt voor de leefbaarheid van het dorp door het langzaam wegvallen van de plaatselijke horeca. De gemeente Halderberge vindt het belangrijk dat er leefbare dorpen en wijken zijn en ondersteunt deze visie. De gemeenteraad heeft daarom op 14 juli 2021 besloten om het dorps huis te gaan verbouwen, met als één van de onderdelen het mogelijk maken van een volwaardige horecafunctie in eigen beheer.

Op dit moment is er geen grotere horecagelegenheid die mogelijkheden biedt voor bijeenkomsten van persoonlijke aard. Het dorps huis ligt binnen bestaand stedelijk gebied in de dorpskern en het dorps huis heeft al de hoofdfunctie voor het bieden van een ontmoetingsplaats. Bewoners geven aan wel deze behoefte te hebben.

Vooruitlopend op de beoogde renovatie vinden meerdere (nieuwe) evenementen al hun weg naar het dorps huis, zoals de activiteiten van carnavalsvereniging De Meekrap. Om dergelijke evenementen door te kunnen laten gaan heeft de gemeente een eenmalig budget beschikbaar gesteld aan Stichting dorps huisbeheer De Steiger in Stampersgat voor de aanschaf van een afdekvloer voor de gymzaalvloer ten behoeve van gebruik voor evenementen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat dergelijke eenmalige en tijdelijke oplossingen niet langer, of tenminste beperkter, noodzakelijk zijn en er een volwaardige invulling gegeven kan worden aan de behoefte van bewoners.

3.3 Visie waterrecreatie

In 2023 is de nieuwe visie waterrecreatie opgesteld door de gemeente Halderberge. In de visie stelt de gemeente zichzelf een betere zichtbaarheid, bruikbaarheid en beleving van het water als doel. Middelen die hiervoor worden ingezet zijn onder andere het recreatief versterken van bruggen als belevingspunten om stil te staan bij het water. In de visie worden vier plekken, waaronder de bij het dorpshuis gelegen haven van Stampersgat, genoemd als logische plek voor een terras om te genieten aan het water. In dit kader is recent de aanlegsteiger reeds vernieuwd.

In de visie is dan ook de ambitie opgenomen om de openbare ruimte tussen het dorpshuis en de aanlegsteiger opnieuw in te richten. De gemeente beoogt de verblijfskwaliteit van het plein zowel visueel als ruimtelijk te verbeteren door in te zetten op een goede recreatieve functie richting en rond het water. Dit sluit aan bij de ambitie van de Samenstichting Stampersgat voor een “dorpsplein aan het water” en het versterken van de waterrecreatie.

4. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals volgens de definitie uit lid 1.1.1 onder i van het Bro en hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wel is een onderbouwing gegeven in het kader van goede ruimtelijke ordening.

In de kern Stampersgat is binnen het bestemmingsplan ‘Kom Stampersgat’ reeds horeca mogelijk onder de enkelbestemming ‘Centrum’. De toegestane horeca moet binnen de categorie 1 en 2 vallen en is alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding ‘horeca’. In de praktijk worden de percelen ter plaatse van de functieaanduiding ‘horeca’ op dit moment voor andere doeleinden gebruikt.

De gemeente en de stichtingen rond het dorpshuis hebben onder inwoners van de kern een behoefteteonderzoek gedaan die onder andere geresulteerd heeft in de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de waterrecreatievisie van de gemeente Halderberge, waarin de herontwikkeling van het gebied rond de haven inclusief toevoeging van een horecafunctie als gemeentelijk doel benoemd wordt. Het is dan ook niet aannemelijk dat een vestiging elders binnen de kern Stampersgat beter passend zou zijn.

Doordat de voorgenomen ontwikkeling beperkt ruimte toevoegt, goed aansluit bij de behoefte van inwoners en past bij de visies omtrent het dorpshuis en waterrecreatie mag geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkelingen passend en goed te verantwoorden zijn.