



Bestemmingsplan Dorpshuis De Steiger in Stampersgat

projectnummer 0478635.100
definitief revisie 6
8 september 2023

Bestemmingsplan Dorpshuis De Steiger in Stampersgat

projectnummer 0478635.100

definitief revisie 6
8 september 2023

Opdrachtgever

Gemeente Halderberge
Parklaan 15
4731 GJ OUDENBOSCH

datum
8 september 2023

beschrijving
Ter vaststelling

vrijgave
M. Franssen



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Bodem	18
4.3	Geluid	18
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Geur	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Natuur	27
4.10	Water	29
4.11	Verkeer en parkeren	33
4.12	Kabels en leidingen	33
4.13	M.e.r.-beoordeling	34
5	Juridische planbeschrijving	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Systematiek bestemmingen	35
5.3	Planopzet	35
6	Financiële uitvoerbaarheid	37
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1	Vooroverleg	38
7.2	Participatie	38
7.3	Vervolg van de procedure	38

Separate bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan Wet Natuurbescherming

Bijlage 3: Aanvullend onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen

Bijlage 4: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 5: Memo verkeer en parkeren

Bijlage 6: Beschouwing geluid - volwaardige horeca

Bijlage 7: Memo behoefteonderzoek horeca-functie

Bijlage 8: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het dorpshuis 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 dorpshuis 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 dorpshuis 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 dorpshuis. 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 dorpshuis 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 bestemming 'Maatschappelijk' is alleen 'ondersteunende horeca' toegestaan. Het plan 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.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in Stampersgat, een dorp in de gemeente Halderberge, ten zuiden van de Dintel. Het dorpshuis is gevestigd aan de Havenstraat 4 in Stampersgat. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kristalsingel, aan de oostzijde door onbebouwde woonpercelen en groen aan de Meekrapstraat, aan de zuidzijde door basisschool De Steiger en aan de westzijde door de Havenstraat met aan de overzijde daarvan de katholieke kerk, de begraafplaats en het voormalig kloostergebouw wat nu een monumentale woning is. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.900 m². Onderstaande luchtfoto's geven zicht op de ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 1-1: Ligging plangebied

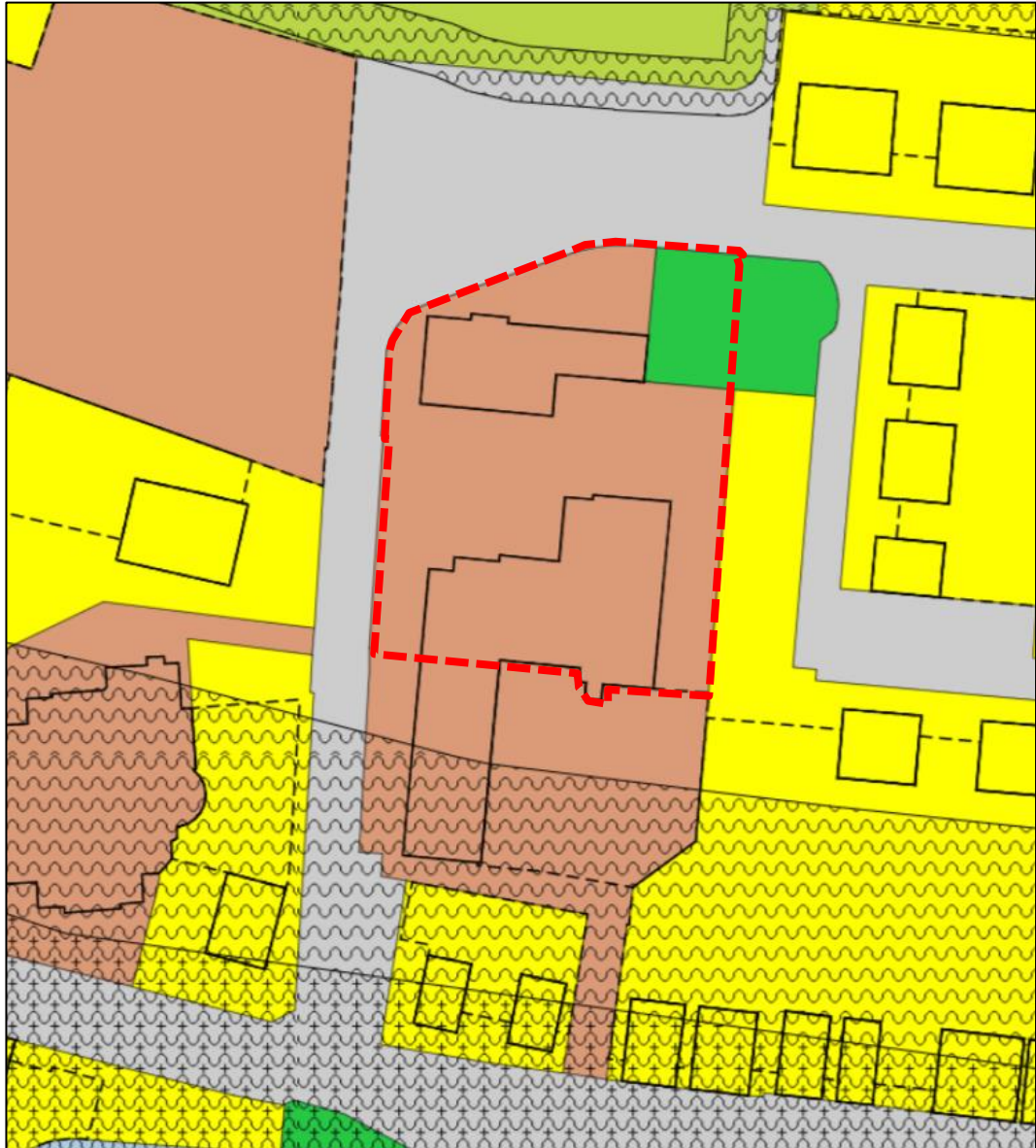


Figuur 1-2: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 september 2012. Het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De gronden aangewezen als 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, begraafplaats en ondersteunende horeca met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen en paden. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen met bijbehorende verhardingen, beeldende kunstwerken, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, evenementen en de bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse vuilcontainers en ondergrondse retentievoorzieningen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ter plaatse van het dorpshuis en ter plaatse van het gezondheidscentrum een bouwvlak opgenomen met de maatvoeringaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 12 meter' (dorpshuis) en 'maximum bouwhoogte: 3 meter' (gezondheidscentrum). Op de navolgende

afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Figuur 1-3: Geldend bestemmingsplan

Er wordt buiten het bouwvlak gebouwd en er wordt een volwaardige horecafunctie (categorie I en II) toegevoegd aan het dorps huis, waar nu alleen ondersteunende horeca is toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Dorps huis De Steiger' bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het dorpshuis bevindt zich samen met basisschool De Steiger, kinderopvang De Kajuit en een gymzaal in één gebouw. Het plein bij het dorpshuis heeft een oppervlakte van circa 475 m². In het plangebied bevindt zich een gezondheids-/zorgcentrum van circa 320 m². In dit centrum worden ruimtes verhuurd aan zorgverleners. In het dorpshuis vinden verschillende activiteiten plaats en het dorpshuis verhuurt zalen. Het dorpshuis bestaat uit diverse ruimten voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. Op de begane grond is een entree, een huiskamer met twee vaste wedstrijdbiljarts, een keuken, toiletten en een toegang tot een lift. Tevens is er een gymzaal met een berging en klee- en wasruimten. Op de eerste verdieping is een multifunctionele kleine zaal met een pantry, een kleine spreekkamer en twee ruimtes die worden gebruikt door de Heemkundekring. Op de tweede verdieping is een grote zaal inclusief podium, belichting, geluid en toiletten.

Aan de westzijde van het plangebied liggen enkele parkeerplaatsen. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de inrichting van het plangebied.



Figuur 2.1: Huidige situatie



Figuur 2.2: Luchtfoto huidige situatie



Figuur 2.3: Inrichting plangebied huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het huidige, verouderde dorpshuis voldoet niet meer aan de wensen en behoeften van inwoners en de gemeente. Het pand kent achterstallig onderhoud. Daarom heeft de gemeente het voornemen om het dorpshuis te renoveren. Het is van belang dat het gerenoveerde gebouw toegankelijk is voor mindervaliden.

De nieuwbouw is in samenhang ontworpen met het dorpshuis, plein en ligging aan het water. Het bestaande te renoveren dorpshuis en de nieuwbouw van het gezondheidscentrum vormen samen één ensemble. De bouwhoogte van het bestaande deel van het dorpshuis blijft 12 meter. Voor de nieuw te bouwen delen van het dorpshuis geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Uitgangspunt is een open en ruim opgezet dorpsplein en versterking van de verbinding tussen het water en het plein. Dit past goed bij de gewenste horecafunctie. Op het plein wordt een constructie voor een flexibele overkapping gerealiseerd. De bouwhoogte hiervan bedraagt 5 meter.

In het ontwerp is aandacht voor een zorgvuldige inpassing van de benodigde parkeerplaatsen en voor het behoud van zoveel mogelijk groen. Het dorpshuis voldoet na de renovatie aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Het gebouw wordt aardgasvrij gemaakt door de CV-ketel te vervangen door een warmtepomp.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De volgende vier prioriteiten zijn geformuleerd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt wel een bijdrage geleverd aan een sterke en gezonde regio. Met de ontwikkeling worden verschillende functies gecombineerd. Het initiatief is dan ook niet strijdig met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied gelden op grond van het Barro en de Rarro geen bijzondere regelingen waar rekening mee moet worden gehouden. Er komen geen nationale belangen in het geding. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is het stimuleren van zuinig ruimtegebruik, door te komen tot een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied en het voorkomen van leegstand. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Per 1 juli 2017 luidt de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, 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.

Beoordeling en conclusie

Door zowel de beperkte toename in omvang alsmede beperkte verandering van functie hoeft de voorliggende ontwikkeling niet gezien te worden als nieuw stedelijke ontwikkeling conform artikel 1.1.1 van het Bro. Om deze reden is geen formele toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de behoefte aan de ontwikkeling gemotiveerd worden.

De gemeente Halderberge vindt het belangrijk dat er leefbare dorpen en wijken zijn, waar het verenigingsleven bloeit en mensen elkaar kunnen ontmoeten. In dorps huis De Steiger in Stampersgat vinden vele activiteiten plaats, maar het dorps huis moet duurzamer en gerenoveerd worden. De leefbaarheid in Stampersgat staat daarnaast extra onder druk door het vertrek van de laatste grotere horecavoorziening, waar bijeenkomsten van persoonlijke aard konden worden georganiseerd. De gemeente heeft hiervoor met verschillende inwoners en stichtingen rond dorps huis De Steiger gesproken over hun behoefte. Met de renovatie van het dorps huis en het toevoegen van een volwaardige horecafunctie wordt voorzien in de behoefte. Daarnaast passen de horeca en terrasfunctie ook bij de gemeentelijke visie omtrent watertoerisme. Er wordt met de ontwikkeling een impuls aan de leefbaarheid in het dorp en het verenigingsleven gegeven. Door de goede ligging ten opzichte van het water en de functie ten opzichte van het dorps huis is het ook niet aannemelijk dat op een alternatieve locatie een gelijke of betere invulling gegeven kan worden aan deze behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een ‘diepe’ manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een ‘ronde’ manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een ‘brede’ manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdogaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;

– werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Svro en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moeten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en in de provinciale omgevingsverordening.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, omdat het plein wordt heringericht en een volwaardige horecafunctie wordt toegevoegd. De ontwikkeling draagt bij aan een grote mate van sociale inclusiviteit. Daarnaast wordt het gebouw aardgasvrij gemaakt door de CV-ketel te vervangen door een warmtepomp. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie Brabant.

3.2.2 (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Op 11 maart 2022 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geactualiseerd. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 16 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet en zal van kracht worden tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Bij het opstellen van de omgevingsverordening zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- De rechtstreeks werkende regels gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn vervallen.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Daarnaast is er een aantal wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van nieuwe inzichten:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.

- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden.

Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als stedelijk gebied (landelijke kern). De omgeving van het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. In het plangebied is reeds het dorps huis en gezondheidscentrum aanwezig. Het toevoegen van een volwaardige horecafunctie is goed passend in de omgeving. De ontwikkeling is in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Op de basiskaart van de Omgevingsverordening is het plangebied al indicatief aangeduid als stedelijk gebied. De ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door de renovatie van het dorps huis en de sloop en nieuwbouw van het gezondheidscentrum. Er is dus sprake van een bevordering van de omgevingskwaliteit. De uitbreiding van het dorps huis en het nieuwe gezondheidscentrum zullen gebouwd worden naar de huidige maatstaven voor wat betreft duurzaamheid. De ontwikkeling is in lijn met de omgevingsverordening Noord-Brabant die in werking treedt tegelijkertijd met de Omgevingswet.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Halderberge

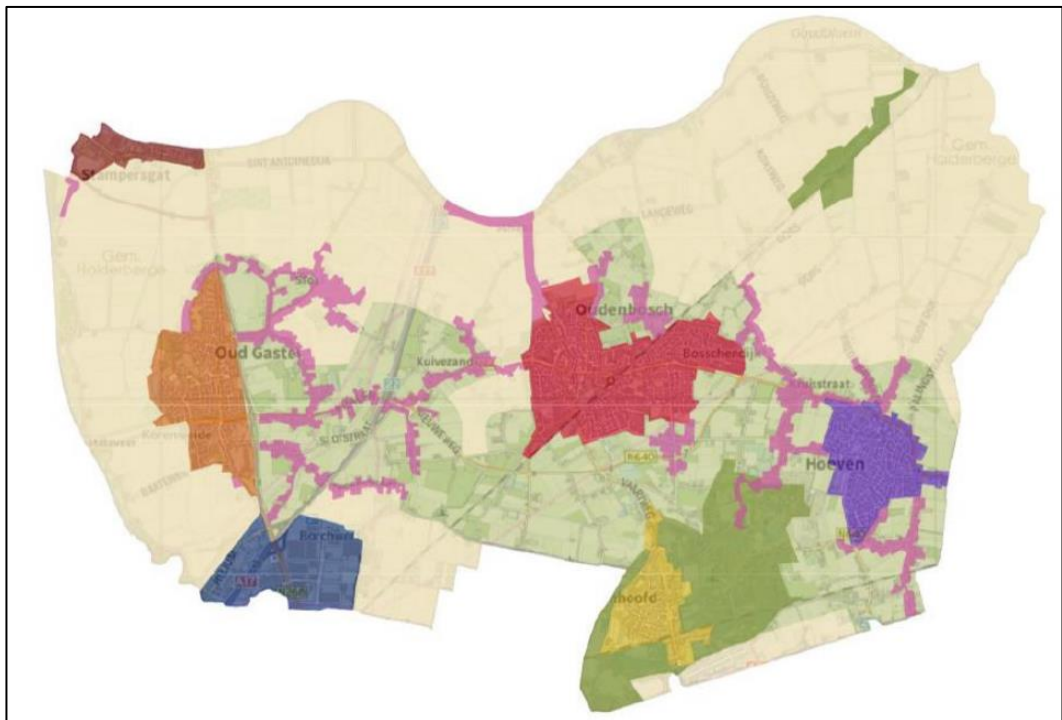
De omgevingsvisie is vastgesteld op 10 februari 2022. Met de Omgevingsvisie toont de gemeente Halderberge wat zij belangrijk vinden in de omgeving waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De Omgevingsvisie heeft als doel dat Halderberge aantrekkelijk blijft en nog aantrekkelijk wordt onder het motto “het versterken van de leefomgeving”. Dat kan door de waarden te versterken én door bij te dragen aan de opgaven. Bij de waarden gaat het om de vraag wat kenmerkend is voor Halderberge en Halderberge uniek maakt. De opgaven zijn de speerpunten van beleid waar we aan willen werken. Gemeente Halderberge heeft negen algemene opgaven:

- Werken aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving;
- Werken aan een gezonde en veilige leefomgeving;
- Versterken van biodiversiteit;
- Behoud en (her)ontwikkeling van bijzonder cultureel erfgoed;
- Behoud en versterking van een aantrekkelijk buitengebied;
- Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen;
- Zorgen dat het in Halderberge goed wonen is voor iedereen;
- Behoud van vitale kernen en een actieve samenleving;
- Bieden van een aantrekkelijk economisch klimaat.

Naast de algemene opgaven en waarden zijn per kern of gedeelte van het buitengebied de waarden en opgaven beschreven. Elke kern heeft z’n eigen karakter.

Beoordeling en conclusie

Op de onderstaande afbeelding is de waardenkaart weergegeven. Het plangebied ligt in het gebied dat is aangeduid als Stampersgat.



Figuur 3-1: Omgevingsvisie Halderberge

De waarden van Stampersgat zijn de hechte samenleving en de behulpzame houding van de inwoners. De dorpsfeer, het verenigingsleven en het aantal vrijwilligers zijn belangrijk voor de identiteit van Stampersgat. De karakteristieke lintbebouwing is kenmerkend en het groene, landelijke en rustige karakter in de omgeving van Stampersgat wordt gewaardeerd. Stampersgat ligt grotendeels op en naast een dijklichaam (buitendijks), grenst aan de Dintel en heeft een aanlegsteiger. Het uitzicht over de polder aan de zuidkant, de Dintel-Mark aan de noordzijde en de Suikerfabriek aan de westzijde zijn beeldbepalend. De kern heeft verschillende basisvoorzieningen, zoals een kindcentrum, een bakker/ buurtsuper, een dorps huis, bushaltes en sportaccommodaties. De algemene opgaven van de gemeente Halderberge zijn ook op Stampersgat van toepassing. Aanvullend geldt voor Stampersgat dat moet worden gezocht naar mogelijkheden voor woningbouw met een aanvaardbaar woon - en leefklimaat, moet worden ingezet op meer gebruik maken van het omliggende water en de bijbehorende waterrecreatie en waterbeleving. Er wordt gestreefd naar het toevoegen van meer kwalitatief groen, het moderniseren van het dorps huis, het creëren van meer ontmoetingsplekken en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

De beoogde ontwikkeling betreft sloop en nieuwbouw van het gezondheidscentrum en de renovatie van het dorps huis. De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame omgeving, het versterkt aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen en de ontwikkeling zorgt voor behoud van een actieve samenleving. De gemeente Halderberge vindt het belangrijk dat inwoners elkaar blijven ontmoeten. Er wordt met de ontwikkeling een impuls aan de leefbaarheid in het dorp en het verenigingsleven gegeven. Het moderniseren van het dorps huis wordt ook specifiek benoemd in de Omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Halderberge.

3.3.2 Woonvisie Halderberge 2021-2025

De Woonvisie Halderberge 2021-2025 is op 7 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Halderberge is het groene hart van de regio West-Brabant. Het is een woongemeente met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en een recreatieve en toeristische trekpleister. In deze woonvisie wordt ingegaan op de hedendaagse ontwikkelingen op

het gebied van wonen. Daarbij ligt het accent op vier ambities die als een rode draad door de woonvisie lopen:

- Goed wonen voor iedereen in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu;
- De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten;
- Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen;
- Ruimte voor initiatief en samenwerking.

In de komende jaren wordt ingezet op:

- Leefbaarheid van de kernen;
- Verduurzaming van de woningmarkt;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Levensloopbestendig en toekomstgericht;
- Wonen en zorg.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan maakt de sloop en nieuwbouw van het gezondheidscentrum en de renovatie van het dorpshuis mogelijk. Het toevoegen van woningen is geen onderdeel van het plan. Het dorpshuis en gezondheidscentrum bevinden zich reeds binnen bewoond gebied en in het ontwerp is aandacht voor een goede aansluiting op het omliggend gebied. De ontwikkeling draagt bij aan verduurzaming en biedt ruimte voor samenwerking. De renovatie van het dorpshuis en het toevoegen van de horecafunctie levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. Het dorpshuis krijgt een kwaliteitsimpuls, waarmee het een plek in de toekomst blijft waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de woonvisie.

3.3.3 Welstandsnota Halderberge

In de gemeente Halderberge wordt gestreefd naar een aantrekkelijke gebouwde omgeving. De gemeenteraad van Halderberge heeft op 4 april 2017 de Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota geeft per gebied aan op welk niveau de welstand getoetst moet worden. Op deze wijze beoogt de gemeente de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt getoetst aan de hand van verschillende criteria. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving, zoals bouwmassa, kapvorm, mate van detaillering, kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.

Stampersgat is ontstaan als dijkdorp. De opzet van Stampersgat is eenduidig en rechtlijnig. De belangrijkste structuur wordt gevormd door de bebouwingslinten langs de Gastelsedijk en de Dennis de Leestraat. De historische bebouwing van Stampersgat is voornamelijk gelegen rondom het J.F. Vlekkeplein. De groei van Stampersgat wordt gekenmerkt door kleinschalige uitbreidingen van maximaal enkele straten.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van het gezondheidscentrum en de renovatie van het dorpshuis. Het plangebied valt in de categorie 'Op zichzelfstaande locatie'. Bebouwing in de 'Op zichzelfstaande locaties' vervullen door hun functie, schaal of door hun ligging bijzondere aandacht binnen een kern. Bebouwing moet voldoen aan hoofd- en deelcriteria:

- Openbare ruimte moet als één geheel worden ingericht;
- De begane grond moet direct aansluiten op het maaiveld.
- Het individuele karakter van de bebouwing met een duidelijke architectonische eenheid is uitgangspunt.
- Bebouwing dient met de representatieve gevel gericht te zijn naar de openbare ruimte.
- Op-, bij- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel.

- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij de architectuur van het pand en geen contrast vormen met de naastgelegen panden.

Het ontwerp van voorgenomen ontwikkeling zal voldoen aan bovenstaande criteria en is daarmee in overeenstemming met de Welstandsnota.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

4.2.2 Beoordeling en conclusie

In het plangebied is door Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage 1 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit het rapport.

In de boven- en ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten gemeten. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

Het grondwater bevat geen verhoogde concentraties aan de onderzochte parameters en er is geen aanleiding om aan te nemen dat de locatie, ten aanzien van de bodem, als asbestverdacht dient te worden beschouwd. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van het plangebied.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van

geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen;
- Geluidgevoelige terreinen.

4.3.2 Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszones van de gezoneerde wegen. De nabijgelegen wegen zijn allen 30 km/uur wegen met een lage verkeersintensiteit. Daarnaast voorziet het planvoornemen niet in het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten. De bestemming maakt wel geluidgevoelige functies mogelijk die in het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk waren. Omdat de bouwmogelijkheden niet directer bij relevante geluidbronnen komt is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet nodig om de impact op de nieuwe bouwmogelijkheden te beoordelen.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In de monumentale objecten en het landschap van Halderberge is nog veel terug te vinden van de geschiedenis en de ontwikkeling van de streek.

In de beleidsnota Archeologie Halderberge worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- De relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening versterken zodat behoud en beheer van het bodemarchief onderdeel worden van het planologische besluitvormingsproces;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen;
- Verbetering informatievoorziening over archeologisch erfgoed om het draagvlak voor archeologie te vergroten

In de beleidsnota Cultureel Erfgoed Halderberge wordt de huidige stand van zaken met betrekking tot monumentenzorg besproken en worden voorstellen gedaan om te komen tot een adequaat, integraal en actief gemeentelijk beleid op het gebied van monumentenzorg. De inzet van de gemeentelijke monumentenzorg voor de komende jaren is met name gericht op de volgende activiteiten:

- Zorg voor het erfgoed: de gemeente is nog meer verantwoordelijk voor haar eigen erfgoed;
- Kennis van cultuurhistorische waarden - de erfgoedvoorraad; kennis van het eigen erfgoed is van essentieel belang;

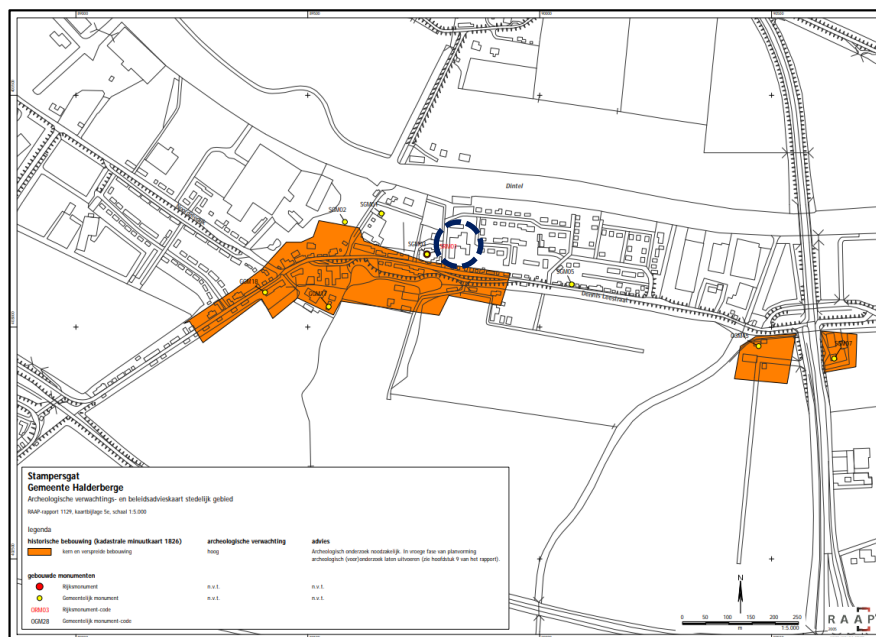
- Halderberge in beweging – erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen: bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen dient cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng te krijgen;
- Ontwikkelen cultuurtoerisme: Halderberge heeft veel potentie op het gebied van toerisme en recreatie;
- Draagvlakverbreding cultuurhistorie: de ontsluiting van het Halderbergs erfgoed: een grotere betrokkenheid van monumenteigenaren en publiek is essentieel voor een vitaal cultuurhistorisch beleid.

4.4.2 Beoordeling en conclusie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Halderberge heeft per kern een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op de volgende afbeelding is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Stampersgat weergegeven. Het plangebied is met een blauwe cirkel aangeduid.

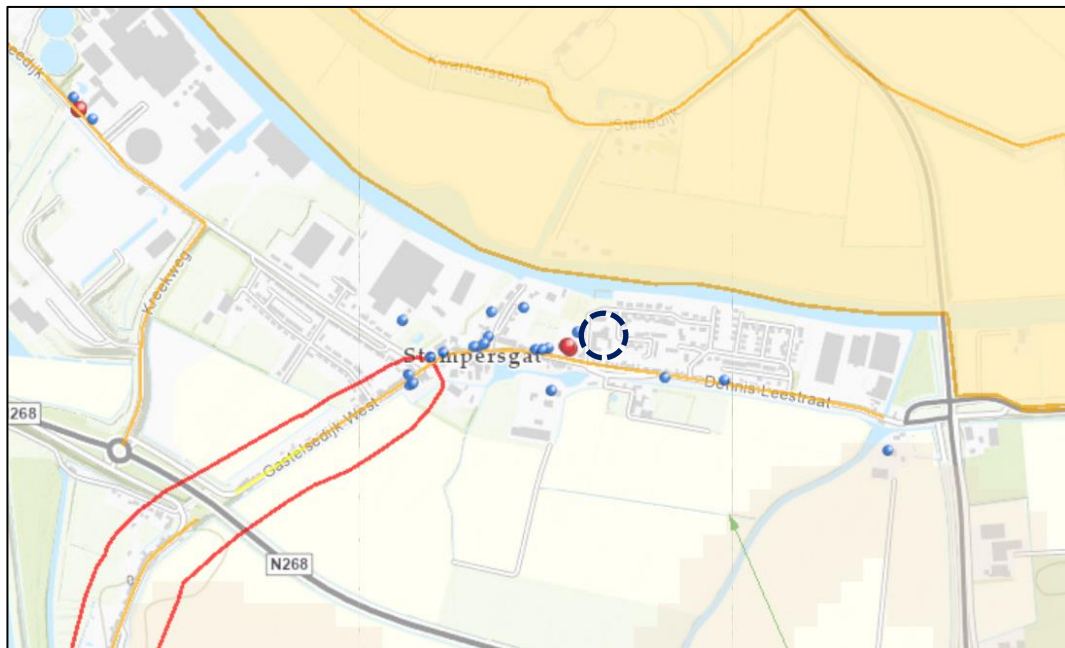


Figuur 4-1: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stampersgat

Voor het plangebied geldt geen archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op de volgende afbeelding is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Stampersgat weergegeven. Het plangebied is met een blauwe cirkel aangeduid.

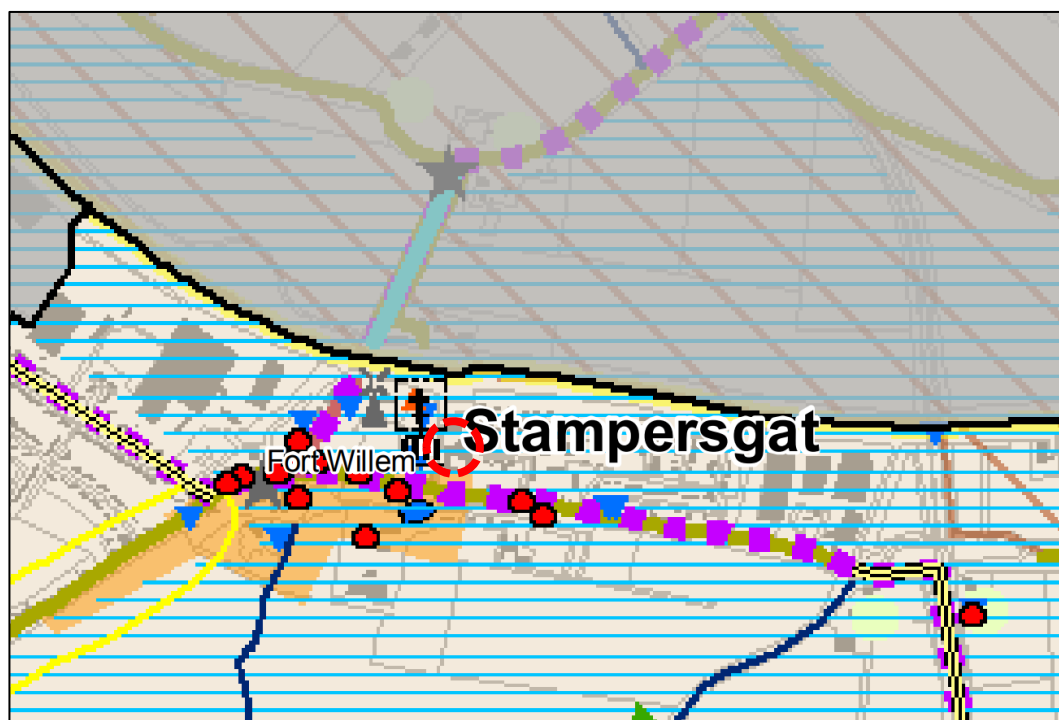


Figuur 4-2: Cultuurhistorische waardenkaart

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart ligt het plangebied in een zeekeleigebied. Het zeekeleigebied maakt deel uit van het Zuidwest-Nederlandse deltagebied. De bodem bestaat uit zeekelei. In de omgeving van het plangebied is de Zuidwaterlinie bij Willemstad en Klundert gelegen. De strategische ligging van het gebied komt tot uitdrukking in de vestingwerken van Willemstad en Klundert, in (restanten van) forten en in voormalige inundatiegebieden. Het plangebied ligt in de directe omgeving van de dijknederzetting Stampersgat: een langgerekte, overheersend oost-west parallel aan de Dintel tot stand gekomen dijknederzetting aan de noordelijke dijk van polder van Oud-Gastel en bestaat voornamelijk uit een langgerekte lintbebouwing aan de dijk, met enkele kleine dwarsstraten. Door de volledig overheersende fabrieksgebouwen ten behoeve van de suikerfabricage, in eigendom van de Suikerunie, doet het dorp eerder aan als een companytown dan een oude dijknederzetting.

Nabij het plangebied zijn twee Rijksmonumenten gelegen aan de Dennis Leestraat 25. Daarnaast worden Dennis Leestraat 2, 3, 15 en 23 aangemerkt als overige bouwkunst.

De gemeente Halderberge heeft een cultuurhistoriekaart opgesteld. Deze kaart is op figuur 4-3 weergegeven. Het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 4-3: Cultuurhistoriekaart gemeente Halderberge

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van elementen met cultuurhistorische waarden die van invloed zijn op voorgenomen ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied zijn twee Rijksmonumenten gelegen (de toegangspoort naar de begraafplaats aan de Dennis Leestraat 25 en de parochiekerk H. Martelaren van Gorcum aan de Dennis Leestraat 27). Het pand aan de Havenstraat 5 is een gemeentelijk monument. Deze ontwikkeling zal de uitstraling van de monumenten niet benadelen. Beschermende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Daarnaast mogen omliggende bedrijven ook niet in hun mogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

Richtafstanden en omgevingstypen

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen. Deze richtafstandenlijst geeft voor een scala aan typen van bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen. Daarbij worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de milieuaspecten geluid, stof, geur en veiligheid. Het aspect geluid heeft hierbij de maatgevende (grootste) afstand.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een nieuwe gevoelige functie.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' opgenomen. Een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan (gemotiveerd) worden uitgegaan van gemengd gebied. Dit zijn gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht. Hierbij is vanwege de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al sprake van een hogere milieubelasting. In gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

4.5.2 Beoordeling en conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in sloop en nieuwbouw van het gezondheidscentrum en renovatie van het dorps huis. Het planvoornemen voorziet niet in het oprichten van nieuwe gevoelige objecten. De bestemming maakt wel gevoelige functies mogelijk die in het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk waren. Er worden geen nieuwe milieuhindergevoelige of milieuhinderveroorzakende objecten gerealiseerd. De woningen, basisschool en kinderopvang in de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als milieuhindergevoelig. Omdat het plangebied in een gemengd gebied ligt, kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Het dorps huis en gezondheidscentrum zijn milieuhinderveroorzakende objecten. De volgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Functie	geur	stof	geluid	gevaar	Richtafstand in gemengd gebied
Dorps huis	0 m	0 m	30 m	0 m	10 m
Gezondheidscentrum	0 m	0 m	10 m	0 m	0 m
Horeca in het dorps huis	0 m	0 m	10 m	0 m	0 m

De minimale richtafstand in gemengd gebied voor het dorps huis bedraagt 10 meter, voor de overige functies 0 meter. In de huidige situatie is de bebouwing op circa 29 meter vanaf de dichtstbijzijnde omliggende woningen gelegen, waarbij het dorps huis en het gezondheidscentrum op 30 meter van de dichtstbijzijnde woningen liggen. In de nieuwe situatie wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt op een kortere afstand en blijft het dorps huis op de huidige locatie gesitueerd op meer dan 30 meter vanaf omliggende woningen. In de huidige situatie is het dorps huis al gelegen binnen een afstand van 10 meter tot de basisschool en kinderopvang. De afstand tot de school en kinderopvang is daarom maatgevend voor het dorps huis in de toekomstige situatie. Het dorps huis grenst in de toekomstige situatie aan het gezondheidscentrum. Dit object is geen gevoelige bestemming, hinder is daarom niet te verwachten. De enige nieuwe planologische mogelijkheid is de volwaardige horeca die nu al als ondergeschikte horeca in het dorps huis mogelijk is en de mogelijkheid voor het realiseren van een terras ter plaatse van de aanduidingen

‘horeca’ en ter plaatse van de aanduiding ‘terras’. De horecafunctie heeft een richtafstand van 0 meter. De afstand tot de gevoelige functies is dus voldoende groot. In dit geval kan verdere toetsing achterwege blijven omdat wordt voldaan aan de geldende richtafstanden.

Wanneer horeca, al dan niet met terras, zich op de locatie vestigt, dient te worden getoetst aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hiermee wordt in principe de inpasbaarheid van de activiteit beoordeeld. In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt stemgeluid echter uitgesloten van de beoordeling, hetgeen de voornaamste geluidbron is van een terras. Om te bepalen of een terras op deze locatie tot een verhoogde geluidbelasting leidt is de geluidbelasting als gevolg van een terras berekend. De analyse en berekening zijn bijgevoegd in bijlage 6. Uit de berekening blijkt dat op een afstand van circa 28 meter (ruimschoots) wordt voldaan aan de geluidbelastingen genoemd in stap 2 uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluid (piekgeluiden) als gevolg van het terras. De berekening ondersteunt de bevindingen dat de richtafstand ook in dit specifieke geval afdoende bescherming biedt. Omdat het niet de intentie was het terras op het gehele plein te realiseren is in het bestemmingsplan de locatie van het terras via een functieaanduiding begrenst. De minimale afstand van de aanduiding tot de dichtstbij gelegen woning is circa 33 meter.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Het planvoornemen voorziet niet in het oprichten van nieuwe gevoelige objecten. De bestemming Maatschappelijk maakt echter wel milieugevoelige objecten mogelijk. In de directe omgeving zijn een basisschool, kinderopvang, begraafplaats, kerk en jachthaven aanwezig. De onderstaande tabel geeft de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies.

Functie	geur	stof	geluid	gevaar	Richtafstand in gemengd gebied
Basisschool	0 m	0 m	30 m	0 m	10 m
Kinderopvang	0 m	0 m	30 m	0 m	10 m
Begraafplaats	0 m	0 m	10 m	0 m	0 m
Kerk	0 m	0 m	30 m	0 m	10 m
Jachthaven	10 m	10 m	50 m	30 m	30 m

De afstand tussen het plangebied en de hinderveroorzakende functies is voldoende groot voor de begraafplaats, kerk en jachthaven. Voor de basisschool en kinderopvang is de afstand niet voldoende groot. In de huidige situatie grenst het dorps huis al aan de basisschool en kinderopvang. De huidige afstand tot de school en kinderopvang is daarom maatgevend voor het dorps huis. Het plangebied ligt daarmee op voldoende afstand van de genoemde voorzieningen. Dienaangaande hoeft hiervoor geen onderzoek naar hinder van omliggende functies op deze ontwikkeling te worden verricht.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Het is van belang dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en dat een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.6.2 Toetsing en conclusie

Op circa 110 meter van het plangebied is een veehouderij gelegen. Deze ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies, maar om toch aan te tonen dat er in het plangebied sprake is van een goede kwaliteit leefomgeving is gekeken naar de kaart achtergrondbelasting geur in de provincie Noord-Brabant. Figuur 4-4 geeft een uitsnede van deze kaart weer.



Figuur 4-4 Achtergrondbelasting in het plangebied

In het plangebied is grotendeels sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. In een klein deel van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 ouE/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

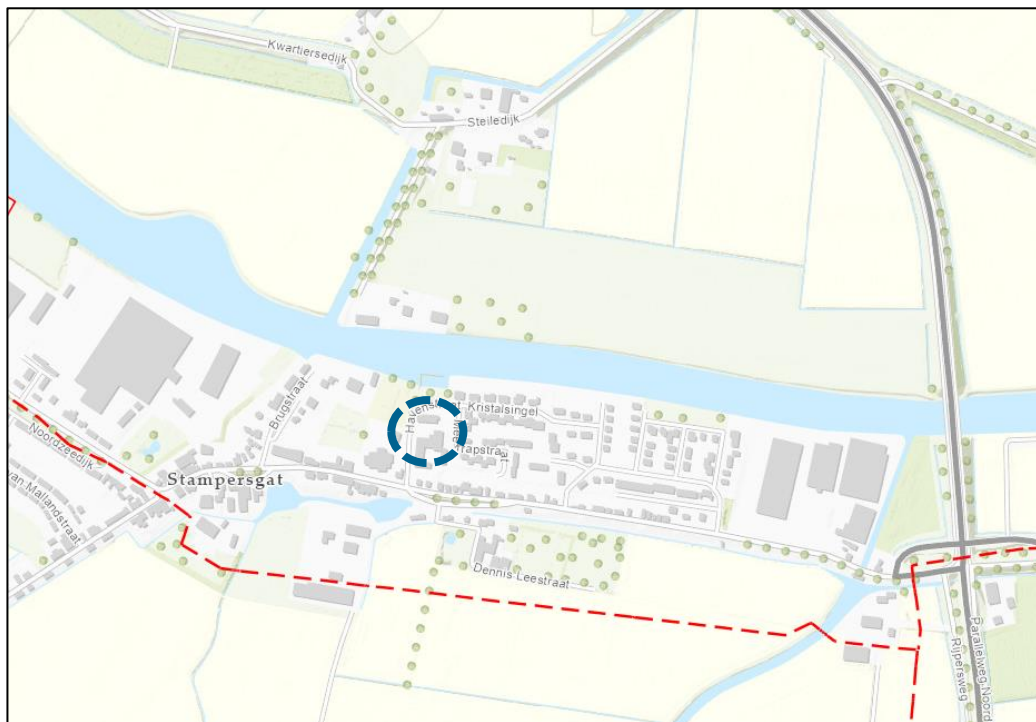
Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR)

bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

4.7.2 Beoordeling en conclusie

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauwe omlijning.



Figuur 4-5: Uitsnede risicokaart

Uit de beoordeling van het plangebied aan de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid milieubeheer (Bevi). Ten zuiden van het plangebied is de hogedruk aardgastransportleiding Z-529-02 gelegen. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 95 meter. De ontwikkeling ligt op circa 210 meter van de hogedruk aardgastransportleiding. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied. Ten oosten van Stampersgat zijn vijf windmolens aanwezig. De windmolens liggen dermate ver van het plangebied dat ze geen belemmering vormen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van het gezondheidscentrum en de renovatie van het dorps huis en het mogelijk maken van volwaardige horeca. Er is daarmee geen sprake van een toename van het aantal kwetsbare objecten in het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM10 of NO2 (max1,2 µg/m3).

4.8.2 Beoordeling en conclusie

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen. Dit bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingsplanherziening waarbij renovatie en uitbreiding met 60 m² van het dorpshuis juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Het planvoornemen dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen dat het aspect luchtkwaliteit in het geding is. De ontwikkeling zal dan ook ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming die niet in de nabijheid van een drukke weg is gelegen. Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet (nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de meetpunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden. Omdat het plangebied is gelegen in de nabijheid van de meetpunten en bovendien verder van de bron zijn gelegen dan de meetpunten dat doen, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit ter plaatse.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

4.9.2 Beoordeling en conclusie

Quickscan Wet natuurbescherming

In het plangebied is door Econsultancy in september 2021 een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit het rapport.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Krammer Volkerak, bevindt zich op circa 6,8 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (Dintel) ligt op zo'n 50 meter afstand ten noorden van het plangebied. Dit onderdeel betreft het beheertype 'Beek en Bron'. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op het plangebied zijn, gezien de afstand (circa 6,8 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen op voorhand uit te sluiten. Door Antea Group is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (bijgevoegd als bijlage 4). Uit de berekening blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase. Met betrekking tot stikstofdepositie is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Negatieve effecten op het NNB zijn ook uit te sluiten.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het plangebied niet uit te sluiten:

Huismus

Omdat de aanwezige bebouwing beschikt over een met dakpannen bedekt dak en de directe omgeving door aanwezigheid van oppervlaktewater, los zand en bosschages vormt het plangebied in principe een geschikt leefgebied voor de huismus. Op voorhand is niet uit te sluiten of zich in het plangebied nestplaatsen bevinden van deze soort. Nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor de huismus wordt daarom noodzakelijk geacht.

Gierzwaluw

In de bebouwing in het plangebied bevinden zich op enkele plaatsen overhangende kantpannen en andere geschikte nestholtes. Dit maakt dat het plangebied, mede door de hoogte van de bebouwing, geschikt is voor de gierzwaluw om tot broeden te komen. Ook zijn er tijdens het veldbezoek gierzwaluwen waargenomen in de directe omgeving van het plangebied. Nader onderzoek naar gierzwaluwen is noodzakelijk.

Vleermuizen

De bebouwing in het plangebied is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot de spouwmuuren. Er zijn

wegkruipmogelijkheden op verschillende plaatsen achter de dakbelijsting. De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, meervleermuis en laatvlieger. Deze soorten kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomer-, kraam-, paar/balts-, individuele winter- en massa winterverblijfplaats. Bij de sloop van de bebouwing kan daarom sprake zijn van verstoring en vernietiging ten aanzien van een vaste rust- of voortplantingsplaats van desbetreffende soorten. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen wordt daarom noodzakelijk geacht.

Overig

De nestkasten in het plangebied kunnen nestgelegenheid bieden aan holenbroeders zoals de koolmees, boomkruiper en de pimpelmees. Het verwijderen van de nestkasten dient te gebeuren buiten het broedseizoen. De kasten kunnen in de toekomstige situatie worden herplaatst.

Nader onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleermuizen

De quickscan natuurtoets geeft aanleiding om nader ecologisch onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van in het plangebied te onderzoeken. Door Tritium Advies is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd.

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Wel is er binnen het plangebied één vaste verblijfplaats van de gierzwaluw aangetroffen in de te behouden bebouwing. Tevens zijn er zeker acht gierzwaluwkasten in de aangrenzende bebouwing in gebruik. De bebouwing blijft middels het planvoornemen onaangetast. Verstoring op de verblijfplaatsen door bouwwerkzaamheden kan voorkomen worden door de werkzaamheden uit te voeren buiten de periode dat de gierzwaluwen in Nederland zijn, dus buiten de periode van half april tot augustus. Wanneer het werken buiten deze periode en daarmee het voorkomen van verstoring op deze verblijfplaatsen niet mogelijk is, dienen ook voor deze verblijfplaatsen vervolgstappen te worden genomen. Daarnaast zijn binnen de bebouwing van het plangebied acht zomerverblijfplaatsen, vier paarverblijfplaatsen en een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Middels het planvoornemen zullen deze verblijfplaatsen aangetast of tijdelijk ongeschikt worden. Er is geen essentieel foerageergebied of vliegroute van vleermuizen binnen het plangebied aangetroffen. Op het schoolplein, op een paar meter afstand van het plangebied is een roestplaats van een ransuil aangetroffen.

Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen enkele maatregelen genomen te worden in verband met de aangetroffen verblijfplaatsen van de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de ransuil. De meest voorkomende mitigerende maatregelen die bij een dergelijke ruimtelijke ingreep kunnen worden genomen zijn het behoud van verblijfplaatsen waar mogelijk, het waar nodig aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen, het werken buiten de kwetsbare periode, het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen en het opstellen van een ecologisch werkprotocol. Omdat (tijdelijke) verstoring van verblijfplaatsen niet uitgesloten kan worden is het noodzakelijk tevens een ontheffingsaanvraag te doen op basis van een activiteitenplan. De ontheffingsaanvraag is in voorbereiding. Door het treffen van passende maatregelen is er geen reden om aan te nemen dat de ontheffing niet zal worden verleend. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water

onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

4.10.2 **Beleid**

Het Nationaal Water Programma 2022–2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Nederland en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We leven met, naast, op en in het water. Er liggen dan ook grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven hoe we omgaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid samen met de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties het Nationaal Water Programma 2022-2027.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het

waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Dorpshuis De Steiger ligt in buitendijks gebied. Conform het recente 'Beleid buitendijkse ontwikkelingen Roode Vaart & MarkDintelVlietboezem' (2023) is het waterschap zeer terughoudend ten aanzien van buitendijkse ontwikkelingen. De buitendijkse gebieden langs de Roode Vaart en de MarkDintelVlietboezem zijn gereserveerd voor water en klimaatadaptatie en worden vrijgehouden van ontwikkelingen die niet-watergebonden zijn. Hiermee sluit het beleid van het waterschap aan bij het Rijksstandpunt over buitendijks bouwen in de brief van 25 november 2022 over Water en Bodem sturend.

Het waterschap ziet de realisatie van een robuust watersysteem als een belangrijke taak en verantwoordelijkheid. Die taak bestaat vooral uit het beschikbaar hebben en houden van voldoende bergingscapaciteit. Vanwege de onzekerheid over de mate en snelheid van klimaatverandering is het noodzakelijk om de bestaande bergingscapaciteit te behouden en te voorkomen dat ontwikkelingen de realisatie van aanvullende bergingscapaciteit (en/of het daadwerkelijk inzetten ervan) duurder of zelfs onmogelijk maakt. Alleen binnen door het waterschap aangewezen bebouwde contouren rond bestaand bebouwd gebied is nog ontwikkeling mogelijk, zolang dit niet negatief is voor de verantwoordelijkheid van het waterschap. Dat houdt in dat als werkzaamheden boven NAP+1,5 m worden uitgevoerd, het waterbergend vermogen onaangetast blijft. Die ontwikkelingen krijgen een zogenaamd signaleringsadvies. Voor ontwikkelingen die hier niet aan voldoen volgt er een negatief watertoetsadvies.

GRP Halderberge 2020 – 2023

De gemeente Halderberge heeft haar waterbeleid opgenomen in het 'GRP Halderberge 2020-2023' zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juli 2019. In het plan wordt beschreven hoe het stedelijk watersysteem in de huidige situatie functioneert en met welke uitdagingen en ontwikkelingen de gemeente in de nabije toekomst te maken krijgen. Dit dient als vertrekpunt voor de visie op lange termijn en onze strategie op korte termijn en een transparante, toekomstbestendige financiering. Het gemeentelijke waterbeheer staat niet op zich, maar is continu in beweging door diverse uitdagingen en ontwikkelingen. De belangrijkste zijn onderstaand beschreven en vormen de basis voor de speerpunten voor de planperiode 2020-2023:

- klimaatverandering;
- uitputting energie en grondstoffen;
- veranderende wetgeving;
- energietransitie;
- participatie en bewustzijn;
- vitaliteit;
- veiligheid.

De gemeente Halderberge wenst ontwikkelingen te benutten om het grondwater aan te vullen en ervoor zorg te dragen dat het stedelijk watersysteem niet zwaarder wordt belast. Hiervoor heeft de gemeente een bergingseis voorgeschreven aan de hand van het oppervlak van de voorgenomen ontwikkeling en/of de toename van het verhard oppervlak. Voor iedere ontwikkeling die leidt tot toekomstig verhard oppervlak, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling, geldt een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m². Voor verharding boven de 1.000 m² geldt een bergingseis van

60 mm, conform de keur. Voor ontwikkelingen op bestaande verharde locaties (inbreidingen, verbouwingen, herstructureringen) met een oppervlak groter dan 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm voor het totale oppervlak.

Groenbeleid 2021- 2025: 'Het groene doorgroeimodel'

De nota 'Het groene doorgroeimodel' biedt een praktische leidraad en toetsingskader voor de inrichting en het beheer van openbaar groen binnen de bebouwde kom in de periode 2021-2025. Het doel is gericht op het waarmaken van de ambities voor realisatie van de visie 'Gaan voor een aantrekkelijke klimaatbestendige groene openbare ruimte'.

4.10.3 Beoordeling en conclusie

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen heeft het waterschap Brabantse Delta de keur genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voorliggende ontwikkeling betreft een klein plan.

In de huidige situatie is bijna het hele plangebied verhard: circa 2.400 m². Het gezondheidscentrum wordt gesloopt en gebouwd in het verlengde van de gymzaal. Het dorps huis wordt uitgebreid. De bouw mogelijkheden nemen toe met 60 m², maar met het beoogde plan vindt geen wijziging plaats in de oppervlakteverharding. Volgens de GRP Halderberge 2020-2023 geldt een bergingseis van 60 mm. Voor dit plan geldt dan ook dat binnen het plangebied 2.400 m² * 60 mm = 144 m³ berging gecreëerd dient te worden op basis van het voorlopig ontwerp. De exacte waterbergingsopgave dient bepaald te worden op basis van het definitief ontwerp. In die uitwerking kan bijvoorbeeld door het toepassen van vergroening/halfverharding een vermindering van het verhard oppervlak worden behaald dat leidt tot een lagere bergingsopgave.

In het plangebied zijn geen beschermde watergangen, oppervlaktewater of kunstwerken gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt de Dintel. Het toekomstig watersysteem bestaat uit een gescheiden systeem waar hemelwater en vuilwater gescheiden wordt opgevangen en verwerkt. Voor deze ontwikkeling wordt niet gewerkt met uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het watersysteem, waardoor de waterkwaliteit kan verslechteren.

Het bestemmingsplan is in het kader van overleg aan het Waterschap Brabantse Delta gestuurd. Het waterschap heeft in hun reactie aangegeven dat het dorps huis zich bevindt binnen een contour rondom bestaand bebouwd gebied dat door het waterschap is aangewezen als gebied waar ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang dit niet negatief is voor de verantwoordelijkheid van het waterschap. Dat houdt in dat bouwactiviteiten boven 1,50 m+NAP moeten worden uitgevoerd, zodat het waterbergend vermogen onaantast blijft. Het plangebied ligt niet in een zone als onderdeel van de waterkering of waterloop. Voor deze ontwikkeling vinden de bouwactiviteiten plaats boven een maaiveldniveau van 1,50 m+NAP. De ontwikkeling is daarom niet negatief voor de verantwoordelijkheid van het waterschap. Op basis van het buitendijks gebied en activiteiten boven 1,50 m+NAP geeft het waterschap een signaleringsadvies af waarin wordt gewezen op de risico's. In het signaleringsadvies zijn de volgende punten opgenomen:

1. een verwijzing naar de Rijksbrief Water en Bodem sturend en de Signaleringskaart die behoort bij het (ontwerp) "Beleidskader Wonen en Werken" van de provincie;
2. buitendijks gebied kent geen bescherming uit oogpunt van Waterveiligheid en het waterschap heeft het gebied juist nodig en kan en zal het gebied daadwerkelijk inzetten om binnendijkse wateroverlast te voorkomen/beperken;
3. er kan sprake zijn van hoge waterstanden en inundaties en het waterschap is niet verantwoordelijk voor schade die hier eventueel uit voortkomt;

4. binnen de ontwikkelingen mag geen sprake zijn van ophogingen van terreinen/maaiveld (ook niet boven het niveau van NAP+1,5 m);
5. de ontwikkeling mag geen nadelige effecten hebben op andere taken van het waterschap zoals genoemd in het beleid;
6. van de gemeente wordt gevraagd om bij planontwikkelaars en bewoners pro-actief de risico's van buitendijkse ontwikkelingen aan te geven.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Algemeen

De leefbaarheid in de kernen staat zowel in het raads- als collegeprogramma voorop. Mobiliteit is voor mensen een essentieel onderdeel van de beleving van leefbaarheid. Parkeren is daar een onderdeel van, de gemeente Halderberge moet goed bereikbaar zijn voor haar inwoners en bezoekers. Dit wil zeggen dat gestreefd wordt naar een hoogwaardige kwaliteit van parkeer- en fietsvoorzieningen. Hiervoor heeft de gemeente Halderberge de "Kadernota Parkeernormen 2023-2027" vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

4.11.2 Beoordeling en conclusie

Door Antea Group is een onderzoek naar verkeer en parkeren uitgevoerd. De memo is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit het rapport.

Verkeersgeneratie

De uitbreiding van het dorps huis zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. De bestaande ontsluitingswegen in de omgeving van het besluitgebied hebben voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling in en in de omgeving van het plangebied zijn op basis van het voorgaande niet te verwachten.

Parkeerbehoefte

In en in de omgeving van het plangebied zijn een dorps huis (met ondersteunende horeca), gymzaal, gezondheidscentrum, kerk en begraafplaats aanwezig. Het plangebied heeft in de huidige situatie al een parkeerbehoefte. Er is sprake van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen.

Het oppervlak van het gezondheidscentrum neemt met 20 m² af. De parkeernormen worden in de Kadernota Parkeren 2023-2027 van de gemeente Halderberge aangeduid per behandelkamer. Ervan uitgaande dat het aantal behandelkamers gelijk zal blijven, zal hier niets veranderen en zal dit dus niet leiden tot een toe- of afname van het aantal parkeerplaatsen.

Voor horeca zijn per 100 m² acht parkeerplaatsen benodigd, uitgaande van de parkeernormen uit de Kadernota Parkeren 2023-2027 van de gemeente Halderberge. Er wordt 80 m² toegevoegd, dus zijn er zeven parkeerplaatsen benodigd. Na saldering betekent het toevoegen van een volwaardige horecafunctie aan het dorps huis een extra normatieve behoefte van vijf parkeerplaatsen. In het noordoostelijke deel van het plangebied worden ten minste vijf parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt in (de omgeving van) het plangebied rekening gehouden met extra parkeerplaatsen ten behoeve van een mogelijke toekomstige herontwikkeling van de nabijgelegen kerk naar woningbouw. Er is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Algemeen

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

4.12.2 Beoordeling en conclusie

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

4.13 M.e.r.-beoordeling

4.13.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

4.13.2 Beoordeling en conclusie

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Dit betreft 'de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in Bijlage II van het Besluit bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Met voorgenomen ontwikkeling worden de drempelwaarden niet overschreven. Er is geen noodzaak tot het opstellen van een MER. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat een functiewijziging in bestaand stedelijk gebied niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd (uitspraak van 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1123 (Hollands Kroon)). Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat', vastgesteld door de raad op 13 september 2012. Deze planherziening sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

5.2 Systematiek bestemmingen

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk regels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om regels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke regels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en een procedureregeling;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze regels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

5.3 Planopzet

In de regels is het hiervoor vermelde beleid op juridische wijze vertaald. Tezamen met de verbeelding vormen de regels het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst. Op de verbeelding zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de regels is aangegeven welke doeleinden op de betreffende gronden zijn toegestaan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij de in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels zijn, zoals volgt uit de verbeelding, van toepassing op een inbreidingslocatie in de kern Stampersgat. De regels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw.

Maatschappelijk

De bestemming betreft het hele plangebied. De regeling sluit aan bij de regeling van Kom Stampersgat. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. De bouwhoogte is in de regels in combinatie met de verbeelding bepaald. Op een deel van het bouwvlak is de aanduiding 'horeca' opgenomen. Zelfstandige horeca in de categorieën I of II met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is toegestaan. Terrassen zijn niet overal binnen de bestemming toegestaan, alleen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en 'terras' mogen terrassen gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze regels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels voor parkeren en ondergronds bouwen opgenomen voor de bouw van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Onderhavig plan betreft een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente Halderberge zal derhalve de economische uitvoerbaarheid waarborgen, evenals de procedurele kosten. Voor de verbouwing van De Steiger naar een toekomstbestendig dorps huis heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld. Derhalve is het financiële deel van de opgave verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en Waterschap Brabantse Delta voorgelegd. Op deze wijze zijn de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Het plan voldoet aan de criteria en beleidsregels van de Veiligheidsregio. Provincie Noord-Brabant heeft geen opmerkingen gemaakt. De opmerkingen van het Waterschap over het voorkomen van gebruik van uitlopende bouwmaterialen zijn verwerkt in de toelichting.

7.2 Participatie

Het programma van eisen en het ontwerp is in overleg met Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger en Samenstichting Stampersgat opgesteld. Op 30 januari 2023 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor gebruikers van het dorpshuis om het schetsontwerp toe te lichten. Tijdens de periode waarin het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is op 21 juni 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd.

7.3 Vervolg van de procedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Daarin is bepaald dat het ontwerp bestemmingsplan voor een termijn van 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerp bestemmingsplan Dorpshuis De Steiger Stampersgat heeft van 25 mei tot en met 5 juli 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn was een ieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Voor de zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die als bijlage 8 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. De volgende aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan: toevoeging van het begrip 'sociaal-culturele doeleinden' en toevoeging van de functieaanduiding 'terras' op de verbeelding en in de regels voor het vastleggen van de locatie waar terrassen zijn toegestaan.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. mike.fransen@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.