

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Doel	4
1.4.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	18
4.1.	Water	18
4.2.	Natuur	19
4.3.	Cultuurhistorie	21
4.4.	Bedrijfshinder	23
4.5.	Geluid, wegverkeerslawaaï	30
4.6.	Geluid, industrielawaaï	31
4.7.	Luchtkwaliteit	31
4.8.	Bodemkwaliteit	32
4.9.	Externe veiligheid	34
4.10.	Technische infrastructuur	36
4.11.	Totaalbeeld aspecten	36
5.	PLANBESCHRIJVING	37
5.1.	Uitgangspunten	37
5.2.	Programma.....	37
5.3.	Beeldkwaliteit	38
5.4.	Parkeren & verkeer	39
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
6.1.	Inleiding	42
6.2.	Planopzet	43
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46

8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	47
8.1.	Overleg	47
8.2.	Zienswijzen.....	47

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Halderberge is voornemens het centrum van de kern Stampersgat een impuls geven met de bouw van 25 woningen, en zo de leefbaarheid van Stampersgat te behouden en te versterken.

Stampersgat betreft een kern met ca. 1.300 inwoners en net als in veel kleine kernen neemt het voorzieningenniveau de laatste jaren in rap tempo af. Om de leefbaarheid te behouden/versterken en te voorzien in de behoefte aan huur- en koopwoningen voor starters en ouderen is onder meer woningbouw nodig.

De locatie is naar voren gekomen in het kader van de provinciale pilot “Bouwen binnen strakke contouren”. Binnen deze pilot mocht de gemeente Halderberge zonder kwantitatieve beperkingen woningbouwprojecten oppakken. De pilot liep echter in mei 2009 af. Na afloop van de pilot is besloten om vooruitlopend op de plannen voor het centrumgebied de locatie, onafhankelijk van mogelijke andere ontwikkelingen in het centrum van Stampersgat, te realiseren.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de bouw van 25 woningen planologisch/juridisch mogelijk te maken. Hiervoor wordt een partiële herzieningsprocedure voor het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen.

1.2. Plangebied

Ligging

Stampersgat is gelegen in de gemeente Halderberge op de gemeentegrens met Steenbergen en Moerdijk. Het dorp ligt in de onmiddellijke nabijheid van het terrein van de Suiker Unie en vormt een eigen gemeenschap.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Dennis Leestraat (zuidzijde), de hoofdstraat van de kern Stampersgat, en het riviertje de Dintel (overlopend in De Mark). Aan de westzijde van het plangebied ligt de Brugstraat en aan de oostzijde ligt de kerk H.H. Martelaren van Gorcum.



Globale aanduiding ligging plangebied (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: het verlengde van de perceelsgrens tussen Brugstraat 4 & 6 en de begraafplaats;
- Oostzijde: de perceelsgrens van de kerk en van Havenstraat 3/5;
- Zuidzijde: De achterzijde van de percelen Dennis Leestraat 1 t/m 21;
- Westzijde: De Brugstraat en de achterzijde van de percelen Brugstraat 2, 2A en 4.



Globale weergave plangebied

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de leefbaarheid binnen Stampersgat te behouden en een impuls te geven aan de woningbouw binnen de kern door de nieuwbouw van 26 woningen.

1.4. Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Oud en Nieuw Gastel op 25 augustus 1976 (besluit nr. 2022) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 28 september 1977 (besluit nr. GM 2.33.112).

Binnen dit bestemmingsplan heeft het gebied ten westen van de kerk de bestemming 'Agrarisch gebied II (artikel 28)' en 'Tuin en erf I (artikel 23)'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om woningen op te richten.

1.5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt het beleid van de verschillende overheidslagen aan bod;
- In hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische- en planologische aspecten als geluid, luchtkwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid aan bod;
- In hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het bouwplan;
- In hoofdstuk 6 komt vervolgens het juridisch plan aan de orde;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken;
- In hoofdstuk 8 worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Aan de Brugstraat in het westelijk deel van het plangebied bevond zich een oude boerderij. Deze is inmiddels gesloopt. De Brugstraat is hoger gelegen dan de omgeving op een dijk en heeft een karakteristieke uitstraling. Direct ten oosten van de Brugstraat in het plangebied loopt een ventweg waarmee de woningen aan de oostzijde van de weg ontsloten worden. Een deel van het plangebied bestaat uit een groot stuk van de achtertuin van de voormalige pastoriewoning aan de Brugstraat 4. Het plangebied bestaat uit een enigszins verscholen achterterrein dat grenst aan de achterzijden van de woningen aan de Dennis Leestraat en de Brugstraat.



Ventweg Brugstraat met opvallend hoogteverschil



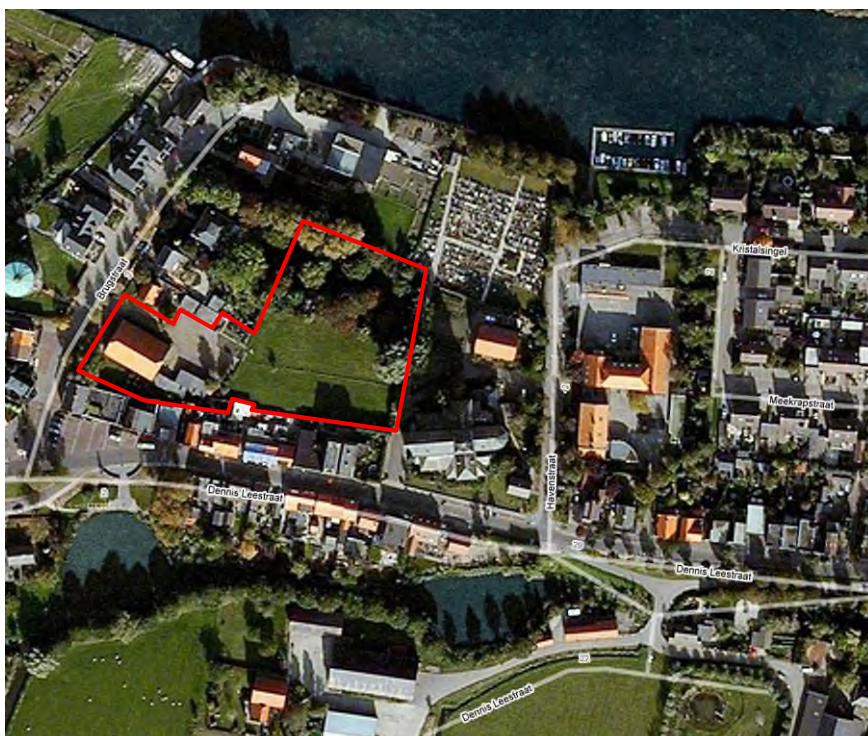
Schuurtjes achterzijde Brugstraat 2



Kerk gezien vanaf binnenterrein achter Havenstraat. Rechts is het pand Dennis Leestraat 19/21 zichtbaar



Achterterrein Dennis Leestraat gezien vanaf de kerk



Globale begrenzing plangebied (rode lijn)

Bron: maps.google.nl

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de kerk van de parochie 'HH Martelaren van Gorcum'. Deze is ontworpen door de architect Wolter te Riele Gzn. (Gerritzoon). Hij is tevens de ontwerper van het nog bestaande klooster van de zusters Franciscanessen van de congregatie der Penitenten-Recollectinen (zusterhuis) en van het oude scholencomplex met patronaat uit de jaren 1927/1928 aan de overzijde van de Havenstraat, waarin zich nu de school 'De Steiger' in combinatie met het dorps huis 'De Steiger' bevindt.

Het plangebied bestaat uit de gronden rond de gesloopte boerderij en het achterste deel van de kavel van de voormalige 'Oude Pastorie'. Direct ten oosten van het plangebied bevinden zich een kloostergebouw en een kerk. Ten noordoosten van het plangebied is een begraafplaats gesitueerd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt het ruimtelijke beleidskader aan de orde dat van toepassing is op het plangebied. Het betreft hier het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Het relevante sectorale beleid wordt bij de desbetreffende onderwerpen in het hoofdstuk milieu- en omgevingsaspecten weergegeven.

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Voor Stampersgat zijn hieruit vooral de volgende uitgangspunten van belang:

- Aandacht voor de bescherming van de gezondheid en veiligheid van mensen, condities en voor natuur en ecologische waarden;
- Het betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in een vroegtijdig stadium.

De voorgenomen ontwikkeling in Stampersgat sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het vroegtijdig betrekken van alle milieu- en omgevingsaspecten tijdens de ontwikkelfase. Tevens worden de bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk in het plan ingepast.

3.2. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord- Brabant

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de Interimstructuurvisie Noord-

Brabant (Provinciale Staten, juni 2008) en de Paraplunota ruimtelijke ordening (Gedeputeerde Staten, juni 2008).

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie.

De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Streekplan 2002 en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet. Op slechts een aantal onderdelen is het beleid (marginaal) aangepast. Dit heeft geen betrekking op het plangebied

De Interimstructuurvisie wordt in 2009 en 2010 uitgewerkt in een provinciale verordening die - voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is - een juridische basis vormt voor het geven van een zogeheten reactieve aanwijzing, waarmee een (gedeelte van) een bestemmingsplan door de provincie buiten werking kan worden gesteld.

In de Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De nota hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het landelijk gebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het bestaande beleid van het streekplan 'Brabant in balans' uit 2002 wordt is wat het plangebied betreft voortgezet onder de Interimstructuurvisie. Zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn twee principes die in het plan voor onderhavige inbreidingslocatie duidelijk naar voren komen.

Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het

woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Uitwerkingsplan landelijke regio Halderberge en Steenbergen

In Noord-Brabant zijn veertien uitwerkingsplannen van het Streekplan vastgesteld, waarin de doelstellingen en de programma's van het Streekplan 2002 geconcretiseerd worden. Stampersgat is opgenomen in het uitwerkingsplan landelijke regio Halderberge en Steenbergen. Het uitwerkingsplan is opgesteld op basis van twee bouwstenen: het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en het programma.



Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld
Stampersgat



In het uitwerkingsplan is het volgende opgenomen over de ruimtelijke ontwikkelingen in de kern Stampersgat: "Het dorp Stampersgat is ontstaan doordat schippers en vissers zich nabij de Dintel vestigden. De naam Stampersgat is van een familienaam afgeleid. Jan Jansz. Stamper bewoonde reeds in 1628 een hoeve in het dorp. De kern ligt temidden van open zeekeleigebied. Hydrologisch gezien is er sprake van een kwelsituatie. De Dintel is aangemerkt als waardevol watersysteem waarbinnen retentie mogelijk is.

De Dintel en de omgeving van het Mark-Vlietkanaal zijn aangemerkt als GHS gebieden die behoren tot het landschappelijk raamwerk van de kern. De provinciale wegen vormen duurzame grenzen uit de tweede laag voor de oost- en zuidzijde van de kern.

Op het kernbeeld is een duurzame contour ingetekend die de Dennis Leestraat en de Gastelsedijk West volgt. Daarmee is een potentiële ontwikkelingsruimte afgebakend aan de zuidwestzijde van de kern."

Het plangebied is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied (oranje arcering)' en past derhalve binnen het beleid zoals opgenomen in het uitwerkingsplan.

Pilot bouwen binnen strakke contouren

De gemeente Halderberge heeft deelgenomen aan de provinciale pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken. Binnen de contouren mocht tot mei 2009 zonder kwantitatieve beperkingen worden gebouwd. Voorwaarde was dat er tijdens de looptijd van de pilot geen uitbreidingslocaties in ontwikkeling zouden worden genomen. De inbreidings- en herstructureringslocaties lagen vooral in de kern Oudenbosch, maar ook in de kernen Hoeven, Oud Gastel, Stampersgat en Bosschenhoofd. In mei 2009 liep de pilot af en moesten de gewenste ontwikkelingen opgenomen zijn in een ontwerp-bestemmingsplan. Dit is voor het plangebied niet gelukt. Desondanks is het een goed voorbeeld van een inbreidingslocatie, passend binnen het beleid van de hogere overheden,

en draagt het plan bij aan een zo optimaal mogelijk gebruik van het bestaand bebouwd gebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

In de StructuurvisiePlus uit 2001 (nr. 124x00014, d.d. 27 september 2001, BRO) van de gemeente Halderberge wordt onder meer geconcludeerd, dat water een dominante rol speelt in de ruimtelijke ordening. Het water(systeem) heeft nauwe relaties met de natuurwaarden, heeft grote invloed gehad op de historische ontwikkeling van de kernen en heeft in grote mate de vormgeving van het landschap bepaald.



De Markiezaatstraat en omgeving als toekomstig uitbreidingsgebied voor woningbouw van Stampersgat

Stampersgat heeft een bescheiden voorzieningenpakket. Het woon- en leefklimaat wordt sterk beïnvloed door de aanwezigheid van het bedrijf Suiker Unie aan de westzijde direct aan de andere kant van de gemeentegrens met Steenberghe. De functie bedrijvigheid domineert de verschijningsvorm van Stampersgat. De ruimte om uit te breiden in Stampersgat is helemaal aan de zuidwestzijde van de kern gelegen, ten zuiden van de Markiezaatstraat. De overige ruimte, waaronder het plangebied, is gelegen in de bestaande kern binnen de bebouwingscontour.

De structuurvisie doet verder geen nadere uitspraken over het plangebied.

Woonvisie

In nauwe samenwerking met Bernardus Wonen heeft de gemeente de Woonvisie 2005+ 'Voor alle markten een thuis' (juni 2005) opgesteld. Met deze visie wil de gemeente de volgende doelstellingen en ambities verwezenlijken:

- Verbeteren van de leefbaarheid door middel van gedifferentieerd bouwen in de kleine kernen;
- Voortzetten van de groei van Halderberge tot 2015, met oog voor de eigen positie;
- Vergroten van de keuzemogelijkheden voor de burgers;
- 'Voor alle markten een thuis', maar bijzondere aandacht voor de huisvesting van starters en jonge gezinnen;
- Stimuleren van doorstroming, dus zeker ook bouwen voor ouderen;
- Samenwerken met instellingen en burgers bij het uitvoeren van beleid.

De woonvisie is in samenhang met het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg ontwikkeld. Dit betekent dat bij het realiseren van nieuwbouwprojecten meer nulredenwoningen - ook wel levensloopbestendige woningen - moeten worden gebouwd.

Uitbreidingsbehoefte

In de woonvisie zijn voor Stampersgat globaal enkele woningbouwlocaties opgenomen. Vanwege het feit dat in de bebouwde kom van Stampersgat nauwelijks mogelijkheden zijn voor woningbouw is om een aantal uiteenlopende redenen gezocht naar mogelijkheden voor verdichting en concentratie in het centrumgebied. Dat betekent dat het invullen van de woningbehoefte de komende jaren in Stampersgat primair zal gaan plaatsvinden in het centrumgebied. De woningbehoefte kan voor de komende jaren in het centrumgebied worden opgevuld. In eerste instantie wordt daarbij ingestoken op het voorzien in de behoefte van de plaatselijke bevolking, de mensen die nauw zijn verbonden aan de kern Stampersgat. Ook wordt rekening gehouden met de effecten van werkgelegenheid voor Suiker Unie en de plannen voor het Agro-Food Cluster (AFC) in west-Brabant. Door de behoefte aan woningen voor nieuwe werknemers zal extra druk ontstaan op zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. Vanwege de woningdifferentiatie die in het plan is opgenomen, is de verwachting dat nieuwe werknemers die een woning zoeken vooral op de bestaande woningmarkt terecht zullen kunnen en dat de nieuwbouw vooral voor inwoners van Stampersgat aantrekkelijk zal zijn die daarmee dus hun woningen vrij maken voor anderen. Daarnaast zullen in verband met de herstructureringsplannen aan de Markiezaatstraat ook hier mogelijkheden ontstaan;

In onderhavig bestemmingsplan wordt ten westen van de kerk de bouw van 26 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.

De gemeente vindt het belangrijk dat er in de komende tien jaar meer woningen gebouwd worden dan nodig is voor de eigen woningbehoefte. De leefbaarheid, instandhouding van het voorzieningsniveau en verenigingsleven vragen hierom.

Woningmarktonderzoek: de woningmarkt in Halderberge 2008 - 2018

Het woningmarktonderzoek is door de gemeenteraad van Halderberge voor kennisgeving aangenomen en beschrijft de resultaten van het onderzoek dat SGB0 (nr. 72110, d.d. juni 2008) in opdracht van de gemeente en Bernardus Wonen heeft uitgevoerd. Dit rapport bevat de uitkomsten van een woningmarktonderzoek dat in de gemeente Halderberge is uitgevoerd. De gemeente heeft besloten om dit onderzoek als kader voor de nog op te stellen woonvisie/ woonbeleid te hanteren.

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

Dit heeft in korte tijd geleid tot een fors aantal woningbouwinitiatieven, terwijl ook veel nieuwe bedrijfsvestigingen worden gerealiseerd. Anderzijds kampt de gemeente met vergrijzingproblematiek. Al deze ontwikkelingen hebben geleid tot veranderingen op de woningmarkt waardoor deze moeilijk is te voorspellen.

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

Tabel 11 Woningvraag en -aanbod naar groepen 2008-2012

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

Bron: WBO Halderberge 2008-2018 (SGB0).

In alle kernen is een statistisch woningtekort zichtbaar, behalve in de kern Stampersgat. Dit komt vooral doordat relatief veel inwoners van die kern willen verhuizen naar Oud Gastel. Overigens is daarbij geen rekening gehouden met de effecten van AFC en Borchwerf alsmede de latente woningbehoefte omdat een aantal inwoners van Stampersgat de laatste jaren noodgedwongen hun toevlucht hebben moeten zoeken tot andere kernen vanwege het gebrek aan nieuwbouwmogelijkheden. Door de nieuwbouw een impuls te geven en zodoende het draagvlak voor de voorzieningen te vergroten kan een nieuwe vraag naar woningen gecreëerd worden.

De gemeente Halderberge verwacht dat de woningbehoefte de komende jaren (tot 2012 en verder) nog meer zal toenemen dan de in dit onderzoek berekende behoefte van 888 woningen voor de periode tot en met 2012. Achterliggende gedachte hierbij is dat het economisch klimaat in de regio zich momenteel sterk ontwikkelt. De werkgelegenheid op bedrijventerreinen Borchwerf, Moerdijk en het AgroFoodCluster neemt toe. In de directe omgeving van Halderberge 'ontwikkelt' bedrijventerrein Borchwerf momenteel sterk. Een deel van de bedrijven die zich hier recent hebben gevestigd, c.q. wenst te vestigen is afkomstig van buiten de regio of zelfs buiten Nederland/Europa. Deze bedrijven zullen naast

de werving van werknemers in de regio, ook werknemers van buiten de regio moeten aantrekken. Daarnaast is de gemeente van mening dat ook de ligging tussen Rotterdam en Antwerpen van invloed is op de woningbehoefte t/m 2012 en verder.

Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijk rioleringsplan 2005 - 2009 (GRP) van de gemeente Halderberge geeft aan hoe de gemeente het rioleringsstelsel in de diverse kernen van de gemeente wil beheren, onderhouden, verbeteren en uitbreiden.

De belangrijkste prioriteiten zijn:

- het verbeteren van het hydraulisch functioneren van het rioleringsstelsel;
- het beperken van de vuilemissie vanuit het rioleringsstelsel naar oppervlaktewater;
- het actualiseren van het rioleringsbeheersysteem.

Naar aanleiding van de wateroverlast die ontstond bij hevige neerslag in de periode vanaf 2001, zijn op diverse locaties in de kernen, onderzoeken gedaan naar de oorzaken van de wateroverlast. Het belangrijkste resultaat uit deze onderzoeken is dat het op het rioleringsstelsel aangesloten verhard oppervlak veel hoger is dan was aangenomen bij het opstellen van de rapporten voor het hydraulische functioneren van de rioleringsstelsels en de vuilemissiereductie. Hierdoor voldoet de vuilemissie van het rioleringsstelsel naar oppervlaktewater niet aan de basisinspanning en zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Een concrete invulling van de maatregelen is nog niet gegeven, maar mogelijke oplossingen zijn bijv. afkoppelen van verhard oppervlak (niet aansluiten op de riolering) of optimaliseren van de werking tussen de riolering en waterzuivering. Verder onderzoek naar het aangesloten verhard oppervlak en het hydraulisch functioneren van de rioleringsstelsels in de overige delen van de kernen is dan ook noodzakelijk.

Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan.

Waterplan Halderberge

Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge, vastgesteld 30 september 2004, is een gezamenlijk beleidsplan voor watersysteem en waterketen in Halderberge van alle betrokken overheden: Gemeente Halderberge, Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en Provincie Noord-Brabant.

Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge is opgehangen aan 6 thema's:

1. samen werken aan water;

2. water en kwantiteit;
3. water en kwaliteit en ecologie;
4. watervoorziening, watergebruik, riolering en afvalwaterzuivering;
5. water en ruimte;
6. gebruik, beleving en cultuurhistorie.

Knelpunt in verschillende kernen is het optreden van wateroverlast als gevolg van te geringe capaciteit van de riolering. Dit komt doordat het aangesloten verhard oppervlak veel groter is dan in het verleden is aangenomen en waarop derhalve de riolering gedimensioneerd is. Daarnaast treedt op verschillende locaties overlast van grondwater op.

In het maatregelenprogramma zijn de maatregelen van het waterplan opgenomen. Dit betreft enerzijds studiemaatregelen, zoals het berekenen en vastleggen van de ruimteclaim in het kader van de stedelijke wateropgave of het opstellen van een baggerplan. Anderzijds zijn uitvoeringsmaatregelen opgenomen, zoals de aanleg van een bergbezinkbassin of het inrichten van gebieden voor de waterberging. Het oplossen van wateroverlast door grondwater of als gevolg van een te geringe capaciteit van de riolering neemt in het maatregelenprogramma een belangrijke plaats in.

Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan.

Waardevolle Bomen Halderberge 2004

De lijst 'Waardevolle Bomen Halderberge 2004' is een gemeentelijke inventarisatielijst van gemeentelijke en particuliere waardevolle bomen, met als doel het behoud van waardevolle bomen binnen de gemeente Halderberge. Bij het opstellen van deze lijst is uitgegaan van het landelijke register Monumentale Bomen (Bomenstichting), de lijst 'Bijzondere en monumentale bomen in Oudenbosch' en een in eigen beheer uitgevoerde inventarisatie. De definitieve lijst is op 9 december 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. In het geval van het voornemen tot kap van een boom die vermeldt wordt op deze lijst, dient op basis van de Bomenverordening Halderberge 2004 een kapaanvraag te worden ingediend. Deze aanvraag wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het College, waarbij getoetst wordt aan in het beleid opgenomen criteria, waaronder leeftijd, cultuurhistorische waarde en dendrologische waarde. De gemeente streeft ernaar om deze bomen (zoveel mogelijk) te behouden.

Op dit moment is de gemeente Halderberge bezig met een vernieuwing van de lijst Waardevolle Bomen Halderberge 2004. Naar verwachting wordt deze begin 2010 actueel, gelijktijdig met een aangepaste bomenverordening. Voor het plangebied heeft dit een wijziging tot gevolg.



Waardevolle op het perceel Brugstraat 4 zijn:

- 1 robinia in de voortuin
- 1 kastanje langs de oprit, ter hoogte van de garage
- rij van diverse esdoorns lang de perceelsgrens en de oprit
- 1 plataan in de achtertuin, nabij de woning
- 1 rode beuk in de achtertuin

In de tuin behorende bij het zusterhuis:

- Solitaire treurwilg

In het plangebied zijn een drietal waardevolle bomen gelegen: een esdoorn, een rode beuk en de solitaire treurwilg. Het uitgangspunt is om de waardevolle bomen zoveel mogelijk te behouden. Echter, door de situering van de woningbouw is dit is niet mogelijk voor de treurwilg en de rode beuk. De rij esdoorns langs de perceelsgrens kan niet behouden blijven omdat deze ruimte nodig is voor de aanleg van enkele parkeerplaatsen.

De gemeente Halderberge heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat er ter compensatie van het verdwijnen van de waardevolle bomen een groencompensatie plaatsvindt door middel van nieuw aan te leggen groen. Dit gebeurt door het aanleggen van een nieuw cluster van bomen in de groenvoorzieningen in het midden van het plangebied en door bomenbegeleiding langs de nieuw aan te leggen weg.

Buiten het plangebied is in de achtertuin van de Brugstraat 4 een waardevolle plataan gelegen, tijdens de bouwwerkzaamheden zullen

bewateringsmaatregelen getroffen worden zodat de plataan zo min mogelijk overlast van de bouwwerkzaamheden ondervindt.

Welstandsnota

De welstandsnota is opgesteld in februari 2004. Het deelgebied "op zich zelf staande bebouwing" komt grotendeels overeen met het plangebied en bestaat uit een verzameling van bebouwing dat geconcentreerd is rond de Havenstraat. Aan het gebied met "op zich zelf staande bebouwing" is een licht welstandsniveau toegekend.

De architectuurstijl van de bebouwing is verschillend, afhankelijk van de bouwperiode en van de functie die wordt gehuisvest. Gebouwen die onderdeel zijn van het straatbeeld en zich in verschijningsvorm niet of nauwelijks onderscheiden van de woningen in de omgeving, behoren niet tot dit thema.

Massa en vorm

Veelal bestaat de bebouwing uit meerdere geschakelde gebouwen en is er een onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Vaak is het gebouw in latere perioden c.q. in een andere stijl uitgebreid.

Detailering

Het materiaal- en kleurgebruik verschilt per gebouw/complex en hangt samen met de bouwperiode en de gehuisveste functie. Dit zelfde geldt voor de mate van detailering. Voor uitbreidingen wordt soms gebruik gemaakt van moderne materialen en felle kleuren. Het kleur- en materiaalgebruik past veelal bij de architectuur van het individuele gebouw/complex.

Waardering

Waardevol is de herkenbaarheid van de gebouwen, de losse bebouwingsstructuur en de (groene) ruimten rond de bebouwing. De historische waarde van de bebouwing is over het algemeen beperkt. De eenheid per gebouw in materiaalgebruik, kleurgebruik en detailering is waardevol.

De op zich zelf staande bebouwing drukt een duidelijke stempel op het ruimtelijk beeld van de kern. Bijvoorbeeld vanuit historisch oogpunt, als herkenningspunt of als groene ruimte. Dit deelgebied is voorzien van een licht welstandsniveau.

Een klein gedeelte (aan de westzijde) van het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied met de aanduiding 'historisch dorps bebouwingslint'. Dit gedeelte heeft een streng welstandsniveau.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Voor verschillende aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd voor het in eerste instantie grotere plangebied, dat ook bestond uit het gebied rondom de kerk en het gebied rondom de school aan de Havenstraat. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn alleen de resultaten uit de onderzoeken relevant voor het gebied ten westen van de kerk, in casu het plangebied. Waar nodig is aangegeven op welk gebied het onderzoek betrekking heeft.

4.1. Water

CSO Adviesbureau heeft een waterparagraaf (nr. 08J195.R02, d.d. 4 maart 2009) opgesteld voor het plangebied.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit braakliggend terrein danwel tuin met daarin enkele kleinere schuurtjes gesitueerd.

Het plangebied zal worden ingericht ten behoeve van woningbouw inclusief bijhorende parkeervoorziening, openbare weg en openbaar groen. Het plangebied (ten westen van de kerk) is circa 6.200 m² groot en de verharding in de toekomstige situatie bedraagt circa 3.510 m². In de oude situatie bedroeg de verharding ca. 650 m².

Hemelwater afkomstig van verharding kan zonder retentievoorziening worden geloosd op De Dintel. Hiervoor is wel een vergunning in het kader van de Keur noodzakelijk.

Het plangebied zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Afvalwater zal onder vrijverval op de droogweerafvoer (DWA) worden aangesloten. De openbare verharding watert via straatkolken af op de hemelwaterafvoer (HWA), welke direct op de Dintel afwatert.

Bij de keuze van bouwmaterialen dient daarom rekening te worden gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare (duurzame) bouwmaterialen. Daarnaast dient chemievrij onkruidbeheer worden toegepast.

Onderhavige waterparagraaf is in overeenstemming met de eisen van het waterschap Brabantse Delta en de gemeente Halderberge, die in het watertoetraject geraadpleegd zijn.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Reactie waterschap

Het waterschap heeft positief geadviseerd over de voorgenomen ontwikkeling.

Hoewel er in het plangebied een toename van het verhard oppervlak is van meer dan 2.000 m² zal het waterschap in overeenstemming met de 'Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden' geen retentie eisen, omdat het ontvangende oppervlaktewater (De Dintel) een grote afvoercapaciteit heeft.

Aangezien het plangebied een inbreidingslocatie is veroorzaken de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten voor de doorstromings- en bergingscapaciteit en het veiligheidsniveau.

Wel heeft het waterschap opgemerkt dat het plangebied is gelegen in buitendijks gebied. Dit betekent dat het niet beschermd is tegen hoogwater en dat de risico's van overstroming voor eigen rekening zijn.

4.2. Natuur

Bureau Waardenburg bv heeft oriënterend onderzoek (quick scan) (nr. 09-021, d.d. 16 februari 2009) in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. Het deel van het onderzoek dat is uitgevoerd in Stampersgat (het onderzoek heeft namelijk ook betrekking op enkele locaties in Hoeven) heeft plaatsgevonden in het gehele gebied van de centrumontwikkeling Stampersgat (locatie ten oosten van de Havenstraat, de locatie van de kerk e.o. en het plangebied van dit bestemmingsplan zelf).

Conclusies ten aanzien van ontheffingsaanvraag

In het plangebied zijn mogelijk tabel 1 soorten (amfibieën, grondgebonden zoogdieren, algemene beschermde plantensoorten) aanwezig, waarvoor vrijstelling in het kader van Ruimtelijke Ontwikkeling verleend wordt. Ontheffingsaanvraag is voor deze soorten niet nodig. Wel worden in het kader van de zorgplicht enkele aanbevelingen gedaan.

Het valt te verwachten dat de locatie (=voormalig grotere plangebied) in ieder geval betekenis zal hebben als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en mogelijk ook voor de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger.

Om aanwezigheid van de torenvalk vast te stellen zal in het broedseizoen een aantal bezoeken plaats moeten vinden.

Nader onderzoek

Naar het voorkomen van vleermuizen en de torenvalk zal nader veldonderzoek moeten worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan het nodig zijn dat er voor deze soorten vrijstelling of ontheffing wordt verkregen en dat er aanvullende mitigeren en/of compenserende maatregelen worden getroffen.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkele mitigerende maatregelen aanbevolen, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht.

- Werkzaamheden vinden plaats buiten het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli, tenzij is aangetoond dat er geen in gebruik zijnde nesten van broedvogels aanwezig zijn. Daarnaast geldt dat ook buiten het broedseizoen in gebruik zijnde nesten bescherming genieten;
- Probeer bij realisatie van de nieuwe gebouwen op de locatie Stampersgat wederom nestkasten aan te brengen;
- Tijdens de werkzaamheden aangetroffen amfibieën en egels op de bouwplaats kunnen in plantsoenen in direct omgeving van het plangebied worden losgelaten;
- Voor muizen worden geen aanbevelingen gedaan, aangezien wegvangen zeer intensief werk met zich meebrengt, dat moeilijk volledig kan zijn.

Conclusies ten aanzien van verkleind plangebied

Gezien het feit dat in het verkleinde plangebied, in tegenstelling tot net buiten het plangebied, geen gebouwen aanwezig die in potentie geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen, acht de gemeente een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen niet noodzakelijk. Er is hooguit sprake van mitigerende maatregelen, zoals genoemd onder de aanbevelingen.

Hetzelfde geldt voor de mogelijke aanwezigheid van torenvalken. Gezien het feit dat in het verkleinde plangebied, in tegenstelling tot net buiten het plangebied, geen gebouwen aanwezig die in potentie geschikt zijn als verblijfplaats voor torenvalken (kerktoren), acht de gemeente een nader onderzoek naar het voorkomen van torenvalken niet noodzakelijk.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Nader onderzoek vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten

Desondanks heeft Bureau Waardenburg bv een nader onderzoek (nr. 09-158, d.d. 16 december 2009) uitgevoerd naar vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten. Ook dit onderzoek heeft plaatsgevonden in het gehele gebied van de centrumontwikkeling Stampersgat (locatie ten oosten van de Havenstraat, de locatie van de kerk e.o. en het plangebied van dit bestemmingsplan zelf). De conclusies met betrekking tot de Flora- en faunawet zijn als volgt:

Vleermuizen en vogels

Wat het plangebied betreft heeft de aanleg van de woningen geen invloed omdat er zich op dit moment in het plangebied geen opstallen meer bevinden die gesloopt hoeven te worden voordat met de bouw aangevangen kan worden.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3. Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse waardevolle objecten. De voorgenomen bouw van woningen in het plangebied vindt echter plaats op een redelijke afstand tussen het plangebied en de waardevolle objecten. Dit heeft dan ook geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.



Cultuurhistorie

De tuin van de voormalige pastorie aan de Brugstraat 4, gebouwd in 1903, maakt onderdeel uit van het plangebied. De pastorie is een gemeentelijk monument en bestaat uit drie lagen met een platdak met dakschilden. In het linker- en rechter dakschild is een schoorsteen aangebracht. Het pand is gelegen in een fraai aangelegde tuin.

De kerk van de parochie Martelaren van Gorcum, ontworpen door Wolter te Riele Gerritsoon (Gzn.) is gelegen direct ten oosten van het plangebied. Het is samen met de twee toegangspoorten van het kerkhof een Rijksmonument en ligt aan de noordzijde van de Dennis Leestraat (nr. 25). Aan de westzijde van de kerk ligt een entree die toegang verleent tot een pad in de richting van het kerkhof met lijkenhuisje (gemeentelijk monument buiten het plangebied) ten noorden van de kerk.

De kerk is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van de rooms-katholieke kerk voor wat betreft bestemming en verschijningsvorm. Het heeft architectuur- en kunsthistorische waarde als een goed en gaaf voorbeeld in ex- en interieur van een neogotische kerk uit de jaren twintig van de twintigste eeuw waarin invloeden uit het baksteenexpressionisme zichtbaar zijn.



Het object heeft ensemblewaarden als essentieel onderdeel van een historisch gegroeid religieus ensemble, dat verder bestaat uit de begraafplaats met lijkenhuisje ten noord(en)-(oosten) van het plangebied met deels monumentale toegangspoorten die voorzien zijn van heiligenbeelden, alsmede een voormalig klooster (zusterhuis) ten oosten van het plangebied en een herdenkingsmonument voor de heer Vlekke aan de zuidzijde van de kerk.



Op de Cultuurhistorische waardenkaart is net buiten het plangebied het zusterhuis aan de Havenstraat 3/5 opgenomen als MIP-pand. Deze panden zijn geen Rijksmonument maar zijn wel dusdanig waardevol dat ze in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) als

behoudenswaardig aangemerkt zijn. Het is tevens opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst.

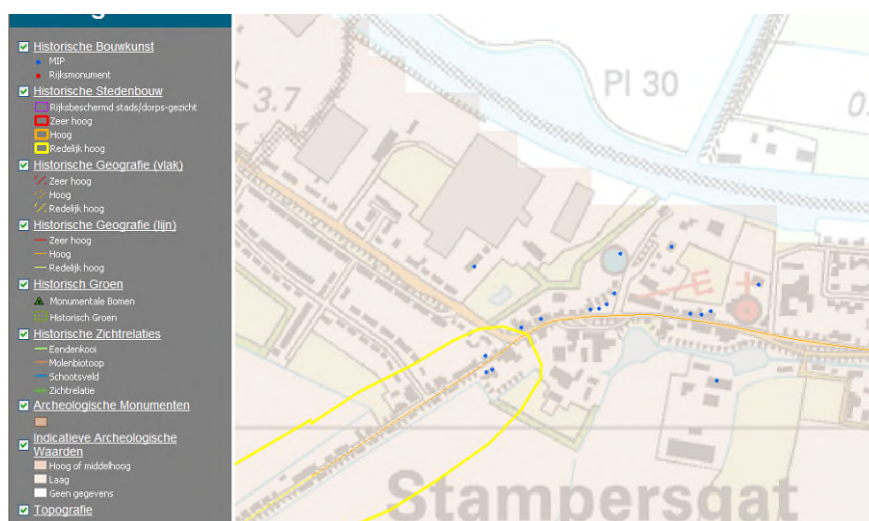
Aan de overzijde van de Brugstraat (nr. 7) bevindt zich een watertoren van 30 m hoog. Dit is ook een gemeentelijk monument. De watertoren is gebouwd in de jaren 1950 - 1960 en bestaat uit rode baksteen met en puintdak met koperen dakbedekking en gemarkeerd met een sierpiron.

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting (lichtgele arcering).



Uitsnede IKAW



Uitsnede cultuurhistorische Waardenkaart

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uit het rapport met betrekking tot de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Raap (nr. 1129, d.d. maart 2005) blijkt dat het meest westelijke deel van het plangebied een (middel-)hoge verwachtingswaarde heeft. Voor dit gedeelte van het plangebied is daarom nader archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Becker en Van de Graaf bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd (nr. 19410110/39133, d.d. 25 februari 2010) in verband met de geplande herontwikkeling van het plangebied.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat het plangebied gelegen is op een getij-oeverwal van de Dintel. De locatie heeft daarbij een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot en met het Neolithicum. Eventuele archeologische resten uit deze perioden zijn te verwachten op het pleistocene dekzand onder de oeverwalafzettingen.

Het plangebied heeft verder een onbekende verwachting voor het aantreffen van archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen op de oeverwal van de Dintel. Daarnaast is de meest zuidwestelijke punt van het plangebied gelegen in de historische kern van Stampersgat.

Tijdens het veldonderzoek zijn in de boringen lagen siltige klei aangetroffen. Deze klei betreft overstromingsafzettingen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd die zijn afgezet tot aan de bedijking van de gors in de 19e eeuw waar het plangebied in gelegen is. Waarschijnlijk zijn dit de gorsafzettingen. Vanwege de ligging in een overstromingsgebied is het waarschijnlijk voor de bedijking te nat geweest voor bewoning en kan de verwachting voor deze perioden op (zeer) laag gesteld worden. De top van het pleistocene zand is binnen 2,0 m onder maaiveld niet aangetroffen. De aanwezigheid van eventuele archeologische resten uit Laat Paleolithicum tot en met Neolithicum in de ondergrond van het plangebied kan daarom niet uitgesloten worden, maar de verwachting daarop blijft laag.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Dit betekent dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het initiatief.

4.4. Bedrijfshinder

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van een aantal milieuhinderlijke bedrijven. Vooral van belang is daarbij de positie van de Suiker Unie en de Staalunie aan de westzijde van Stampersgat.

Agel Adviseurs heeft daarom voor het plangebied een onderzoek (nr. 20090103, d.d. 6 maart 2009) uitgevoerd naar de milieuzonering in en rondom het plangebied.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

Indien voor het plangebied uitgegaan wordt van de omgevingstypering rustige woonwijk zal van zeven bedrijfslocaties of milieubelastende activiteiten de maximale richtafstand lopen over een bouwvlak met de bestemming wonen. Voor 3 activiteiten is sprake van de overschrijding van de richtafstand voor geur en voor 5 activiteiten van de richtafstand voor geluid. Met name de maximale richtafstand van 1.000 m van de Suiker Unie zorgt voor een overlap met het volledige plangebied.

Op basis van de functievermenging aangrenzend aan het plangebied is het gerechtvaardigd om voor het plangebied uit te gaan van de omgevingstypering gemengd gebied. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De Regionale Milieudienst (RMD) heeft een advies (d.d. 11 februari 2010) opgesteld waarin is gekeken of inderdaad sprake is van een gemengd gebied.

Het plangebied is centraal gelegen in de kern Stampersgat, in de directe nabijheid van de Dennis Leestraat en het J.F. Vlekkeplein. Direct ten oosten van het plangebied liggen de kerk, een kloostergebouw en de begraafplaats. Ten oosten van de kerk, het kloostergebouw en de begraafplaats liggen het dorpshuis en de basisschool.

In de directe omgeving (100 m) van het plangebied bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

Adres	Omschrijving	SBI-2008	Categorie
Havenstraat 2	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	852	2
Brugstraat 7	Kunstgalerie	9102	1
J.F. Vlekkeplein 9	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451	2
J.F. Vlekkeplein 12	Restaurants, cafetaria', snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	561	1
	Cafe's, bars	563.1	1
Dennis Leestraat 1	Woninginrichting	47718	1
Dennis Leestraat 5	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen (Pinautomaat)	64	1
	Artsenpraktijken	8621, 8622, 8623	1
Dennis Leestraat 19	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	4722	1
Dennis Leestraat 24	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	0150	3.2
Fabriekstraat 11 - 13	Constructiewerkplaatsen in gesloten gebouw	251.1	3.2

Uit bovenstaande tabel volgt dat het plangebied in het oosten grenst aan maatschappelijke voorzieningen (kerk, kloostergebouw, begraafplaats, dorpshuis en basisschool) en in het zuiden aan bedrijven (slagerij/ woninginrichting). Het plangebied grenst direct aan andere functies dan wonen.

Conclusie RMD omgevingstype

Het plangebied is gesitueerd in het gebied tussen de Dennis Leestraat, Havenstraat en Brugstraat. Het gebied wordt in het oosten gekenmerkt door maatschappelijke voorzieningen en in het zuiden door functiemenging. Direct naast woningen komen immers andere functies voor dan wonen. Het gebied ligt direct aan de Dennis Leestraat en het

J.F. Vlekkeplein die behoren tot de hoofdinfrastructuur van Stampersgat. Het plangebied en de directe omgeving moeten daarom getypeerd worden als gemengd gebied.

De maximale richtafstanden kunnen hierdoor met één afstandsstap verkleind worden. Bij de beoordeling van het plangebied aan de omgevingstypering gemengd gebied is sprake van één bedrijf waarvan de maximale richtafstand loopt over de bestemming wonen, de Suiker Unie. Bij de maximale richtafstand van 700 m, gemeten vanaf de perceelgrens, is het volledige plangebied binnen deze contour gelegen.

Voor de volledigheid worden hieronder toch alle bedrijven behandeld waarbij in het geval van een rustige woonomgeving niet aan de richtafstand kan worden volstaan.

Suiker Unie

- De maximale richtafstand voor de Suiker Unie wordt bepaald door het aspect geur. Binnen de Suiker Unie zijn een drietal relevante geurbronnen aanwezig. De bietencampagne in het najaar, de compostering van organische materialen en de vergisting hiervan. De compostering en vergisting vinden plaats aan de westzijde van de bedrijfslocatie op een afstand van ca. 1.500 m van het plangebied. Op basis van deze afstanden en gerelateerd aan de vergunde situatie en de Nederlandse Emissierichtlijn kan gesteld worden dat de geurbelasting van deze activiteiten ter plaatse van het plangebied als niet relevant aangemerkt kunnen worden;
- De maatgevende geurbelasting ter plaatse van het plangebied wordt bepaald de bietencampagne. Als maatgevende geurbron kan hiervoor aangemerkt worden de centrale schoorsteen binnen het bedrijf. Deze is gelegen op een afstand van ca. 775 m van de westelijke grens van het plangebied;
- Uit de beoordeling van de in september 2008 berekende geurcontouren blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de geurcontouren van 3 en 5 ge/m³. De berekeningen zijn uitgevoerd met het software pakket Pluim-Plus, versie 3.6;
- In de vigerende vergunning zijn op een tweetal geurimmisiepunten in de woonkern van Stampersgat geurnormen vastgelegd. Ter hoogte van de Noordzeedijk bedraagt de geurnormering 9,4 ge/m³ en ter hoogte van de Markiezaatstraat 2,7 ge/m³. De geurnormering is vastgesteld met het software pakket Pluim-Plus, versie 2.2. De geurberekeningen zijn gebaseerd op het Nieuwe Nationale Model (NNM) dat in 1999 is ingevoerd. Na de introductie van het NNM is gebleken dat het geurmodel op enkele onderdelen niet correct was en een aanpassing van het model noodzakelijk was. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de Pluim-Plus versies 3 en hoger. Uit de vergelijking tussen de oude versie en de aangepaste versie blijkt dat er geen sprake is van een vaste verhouding tussen de berekende

resultaten. Uit de rapportage "Evaluatie geursituatie Suiker Unie Dinteloord 1997-2004", opgesteld door TNO Industrie en Techniek, d.d. april 2005 blijkt dat bij het merendeel van de immissiepunten sprake is van een toename. Daarnaast geeft deze rapportage overduidelijk aan dat de geurhinder ten opzichte van de situatie 1997 sterk is afgenomen;

- Als aanvaardbaar hinderniveau is aangesloten bij het recent in 2008 afgesloten convenant tussen de gemeente Groningen en de provincie Groningen met de suikerindustrie. In het Convenant Integratie Milieu en Ruimtelijke ordening (IMR) Suikerindustrie 2008 is voor het aanvaardbaar hinderniveau een immissiewaarde vastgelegd van 4 ge/m^3 . Indien het plangebied getoetst wordt aan deze grenswaarde dan blijkt dat voor het merendeel van de woningen aan deze normstelling voldaan kan worden. Alleen voor de noordelijk gesitueerde woningen kan mogelijk sprake zijn van een geringe afwijking van deze grenswaarde. Op basis van de meet- en rekennauwkeurigheden binnen het geuronderzoek kan deze afwijking als aanvaardbaar aangemerkt worden. Daarnaast kan nog als argumentatie aangevoerd worden dat het plangebied een inbreidingslocatie betreft binnen een gebied met een bestaande woonfunctie en een gemeenschap die enige maatschappelijke en sociale binding heeft met de Suiker Unie. Ook is de uitbreiding van het woonvolume met name bestemd voor de plaatselijke bevolking van de woonkern Stampersgat en de gemeente Halderberge;
- Uit de vergelijking van een in 1997 en in 2005 uitgevoerd Telefonisch Leefsituatie Onderzoek (TLO) blijkt dat er sprake is van een duidelijke afname van het aantal omwonenden dat geurhinder ervaart van de Suiker Unie. In 1997 lag het aantal omwonenden dat geurhinder ondervond binnen een bandbreedte van 6 - 32% en in 2005 tussen de 2 en 13%. Deze percentages geven duidelijk weer dat de geurbeperkende maatregelen die genomen zijn in de periode tussen deze twee onderzoeken als zeer doelmatig aangemerkt kunnen worden.

Er is door het onderhavige plan geen sprake van een oprukkende woningbouw of anderszins een nieuwe situatie ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van de Suiker Unie danwel een uit het oogpunt van afstand tussen het bedrijf en de meest nabij gelegen woningbouw slechtere situatie voor het bedrijf. De afstand van de huidige woningen ten opzichte van de Suiker Unie zal door realisering van het bouwplan niet toe- of afnemen. De nieuwe woningbouw wordt ingepast te midden van bestaande woningen. Die bestaande woningen zijn reeds bepalend voor de geluidsbelasting van de Suiker Unie alsmede voor de overige aspecten van potentiële hinder en overlast.

Het is vanwege het vigerende Streekplan (dat inmiddels is vervangen door de Interimstructuurvisie, maar waarin het beleid ten aanzien van

Stampersgat nog ongewijzigd vastligt) niet mogelijk om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen. Het gebied en noorden van Stampersgat wordt begrensd door de rivier de Dintel en het gebied ten zuiden van Stampersgat is hard begrensd in het Streekplan. Binnen deze beperking is het dus uitsluitend mogelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is de uitwerking van de planontwikkeling zodanig dat aan bestaande bedrijven en milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied voldoende zekerheid geboden kan worden dat de bedrijfsvoering en/of activiteit duurzaam voortgezet kan worden binnen de als algemeen geachte aanvaardbare voorwaarden.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Fabrieksstraat 11-13, Nederlandse Staalunie

De Nederlandse Staalunie is een groothandel in constructiestaal. Het bedrijf beschikt over een vijftal bedrijfsloodsen en een totale bedrijfsoppervlakte van 15.000 m². Door de toenmalige gemeente Oud-Gastel is in 1993 een milieuvergunning verleend. Als geluidsnorm is in deze vergunning een etmaalwaarde van 60 dB(A) opgenomen ter plaatse van woningen van derden. Deze normstelling is niet gebaseerd op een akoestisch onderzoek dat deel uitmaakte van de vergunningaanvraag. Uit het dossieronderzoek is vastgesteld dat met regelmaat geklaagd wordt over geluidshinder van het bedrijf. In april 2003 zijn ambtshalve de geluidsvoorschriften van het bedrijf aangepast. Aanleiding hiertoe was de bouw van nieuwe woningen nabij de watertoren aan de westzijde van de Brugstraat. Op basis van deze ambtshalve wijziging is voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A_{rLT}}$) een grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voorgeschreven ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van de Brugstraat. Voor het maximale geluidniveau ($L_{A_{max}}$) geldt een grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor het laden en lossen van staal producten op het buitenterrein in de dagperiode niet aan de grenswaarde voor het maximale geluidniveau getoetst hoeft te worden. Gelet op het feit dat het plangebied gelegen is aan de oostzijde van de Brugstraat en derhalve op een grotere afstand tot het bedrijf dan de meest nabij gelegen woningen kan gesteld worden dat de nieuwbouwlocatie geen extra beperkingen oplegt aan het bedrijf.

Daarnaast is bij een recent uitgevoerde milieu controle vastgesteld dat het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM). In dit besluit zijn o.a. voor geluid standaard voorschriften opgenomen. De bestaande woningen gelegen

aan de westzijde van de Brugstraat zijn maatgevend voor de geluidruimte van het bedrijf. Op basis hiervan kan gesteld worden dat deze bedrijfslocatie niet beperkt wordt in haar bedrijfsvoering vanwege de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Nader onderzoek

In opdracht van de gemeente Halderberge is aanvullend door de Regionale Milieudienst West-Brabant een onderzoek (d.d. 19 maart 2009) uitgevoerd naar de vraag of ter plaatse van de geprojecteerde woningen in het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten gevolge van de Nederlandse Staalunie.

De vergunde geluidruimte van de inrichting Nederlandse Staalunie is zoals hierboven al aangegeven als volgt:

- Geluidgrenswaarden langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{ArlT}): Voor de bestaande/geprojecteerde/nog te projecteren woningen van derden in het gebied ten westen van de Brugstraat 50 dB(A) etmaalwaarde en bestaande woningen van derden ten oosten hiervan 60 dB(A) etmaalwaarde;
- Geluidgrenswaarden maximaal geluidniveau (L_{Amax}): Voor de bestaande/geprojecteerde/nog te projecteren woningen van derden in het gearceerde gebied ten westen van de Brugstraat 70 dB(A) etmaalwaarde en bestaande woningen van derden buiten het gearceerde gebied eveneens 70 dB(A) etmaalwaarde.

Met betrekking tot deze geluidvoorschriften wordt opgemerkt dat de inrichting sinds 1 januari 2008 onder het Activiteitenbesluit is komen te vallen (type B) en dat de vigerende voorschriften, indien de vigerende geluidruimte niet door het opleggen van maatwerkvoorschriften gecontinueerd wordt, tot 1 januari 2011 van kracht blijven. Vanaf deze datum worden de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit van kracht.

Op basis van het verkregen computersimulatiemodel van Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs d.d. 25 oktober 1999 (behorende bij de memo "Geluidsberekeningen Nederlandse Staal Unie" met projectcode Hdbg7.1) en enkele dossierstukken is onderzocht of kan worden voldaan aan de geluidrichtwaarden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

De conclusie is dat op basis van de gegevens in het dossier en het aangeleverde computersimulatiemodel van Witteveen+Bos, welke de geluidruimte vanwege de activiteiten en installaties binnen de Nederlandse Staal Unie voor de oostelijke richting representeert, blijkt dat de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen in het plangebied past binnen de voornoemde geluidrichtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (april 2007) voor een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Dennis Leestraat 24, akkerbouwbedrijf/rundveehouderij

Op deze locatie is een gemengd bedrijf gevestigd bestaande uit de bedrijfstakken akkerbouw en melkrundveehouderij. Voor de bedrijfslocatie is op 20 maart 1984 een oprichtingsvergunning Hinderwet verleend. Daarnaast is er op 28 november 1994 een melding gedaan op grond van het Besluit akkerbouw milieubeheer en op 29 oktober 1997 een melding op grond van het Besluit melkrundveehouderijbedrijven milieubeheer. Beide besluiten zijn inmiddels vervangen door het Besluit landbouw milieubeheer.

Uit de dossierbeoordeling blijkt dat op het noordelijk deel van het perceel met name de bedrijfsopstallen bestemd zijn voor de akkerbouw. De melkrundveestal is gelegen aan de zuidzijde van het bouwblok. In het kader van de ruimtelijke ordening geldt voor rundveehouderijbedrijven nabij de bebouwde kom een zoneringsafstand van 100 m van begrenzing van het bouwblok tot een geurgevoelig object. De afstand van het bouwblok tot de meest nabij gelegen geurgevoelig object in het plangebied bedraagt 85 m. De afstand tot het meest nabij gelegen bestaande geurgevoelige object bedraagt ca. 35 m. Dit geurgevoelig object kan aangemerkt worden als maatgevend voor eventueel toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor het rundveebedrijf.

Op basis van navolgende argumenten kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat:

- De geurbelasting van het bedrijf wordt met name bepaald door de melkrundveestal gelegen op het zuidelijk deel van het bouwblok. De afstand van de melkrundveestal tot het plangebied bedraagt ca. 185 m;
- Op het noordelijk deel van de bedrijfslocatie vinden in hoofdzaak de akkerbouwactiviteiten plaats. De afstand hiervan tot het plangebied bedraagt ca. 85 m. Dit is ruim meer dan de maximale richtafstand van 30 m geldend voor bedrijfsgebouwen behorende bij een akkerbouwbedrijf.

Dennis Leestraat 26, veehouderij

Op deze locatie is in het verleden vergunning verleend voor het houden van 300 vleesvarkens, 20 schapen, een akkerbouwbedrijf en een caravan- en botenstalling. De revisievergunning is verleend op 15 augustus 1991. Bij diverse controles is vastgesteld dat er geen vleesvarkens aanwezig waren. Dit is o.a. vastgesteld bij de controles op 14 oktober 1992 en 21 maart 1995. Op basis hiervan is het aannemelijk dat er geen sprake meer is van een toereikende vergunning en de bedrijfsvoering is komen te vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De afstand tot het meest nabij gelegen

geurgevoelige object van het plangebied bedraagt ca. 90 m. Deze afstand is gemeten vanaf de begrenzing van het bouwblok. De meest nabij gelegen bestaande woningen bevinden zich aan de noordzijde van de Dennis van Leestraat. De afstand van deze woningen tot de begrenzing van het bouwvlak bedraagt 35 m. Op basis hiervan kan gesteld worden dat deze woningen bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van het veehouderijbedrijf.

Ten aanzien van de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat de mogelijke bedrijfsgebouwen bestemd voor de huisvesting van dieren gelegen zijn op een afstand van 115 m van de woningbouw van het plangebied. Deze afstand kan voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer als toereikend aangemerkt worden.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat binnen de bedrijfslocatie inmiddels een boerderijcamping is gevestigd. Op basis hiervan is het aannemelijk dat er geen vleesvarkens meer gehouden worden.

Dennis Leestraat 25, Kerk

De kerk is direct ten westen van het plangebied gelegen. Voor een rustige woonwijk geldt een richtafstand van 30 m. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied is het verkleinen van de richtafstand van 30 m naar 10 m aanvaardbaar. Aan deze richtafstand kan voldaan worden.

Havenstraat, begraafplaats

De begraafplaats is gelegen ten noordwesten van het plangebied. Als maximale richtafstand voor een rustige woonwijk geldt een afstand van 10 m. De meest nabij gelegen woning in het plangebied is gesitueerd op een afstand van 12 m van de begrenzing van deze bestemming. De overige woningen zijn op grotere afstand gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 m.

4.5. Geluid, wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft (met uitzondering van 30 km/uur wegen en woonerven). Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg. Het plan maakt de realisatie van 26 woningen mogelijk.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Dennis Leestraat. Deze heeft wat betreft het gedeelte ten oosten van de kerk een snelheidsregime van 50 km/uur, voor het overige is deze straat ingericht als 30 km/uur gebied. De zone van deze weg bedraagt 200 m

(binnenstedelijk en maximaal twee rijstroken). De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Halderberge.

Het plan voorziet in de realisatie van woningen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te realiseren objecten bedraagt 48 dB. Met standaard rekenmethode II is de geluidsbelasting op de gevels bepaald.

Uit het akoestisch onderzoek (Pouderoyen Compagnons, april 2009) blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Dennis Leestraat voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.6. Geluid, industrielawaai

De geprojecteerde woningen zijn buiten de zone industrielawaai gelegen van de Staalunie zodat formeel geen belemmeringen bestaan voor realisatie van de desbetreffende woningen. Zie hiervoor ook paragraaf 4.4 'Bedrijfshinder' onder de subkop 'Fabrieksstraat 11-13, Nederlandse Staalunie'.

4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet Milieubeheer in werking getreden en deze vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde),

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden per 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie heeft verleend op 7 april 2009.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van het creëren van 26 nieuwe woningen. Dit leidt alles tezamen tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met gemiddeld 7 per woning, dus $26 \times 7 = 182$ bewegingen in totaal. De extra belasting als gevolg van de nieuwe woningen is dermate gering dat sprake is van een NIBM bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

4.8. Bodemkwaliteit

Bodembeheerplan

In het bodembeheerplan van de gemeente Halderberge, opgesteld door de Regionale Milieudienst (d.d. november 2007) geeft de gemeente weer hoe ze zaken aanpakt die te maken hebben met het gebruik van de bodem om op te wonen, te werken, te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater.

Voor een efficiënt gebruik van de bodem is het nodig om de beschikbare informatie over de bodem in de gemeente goed in kaart te brengen. Door bodemeigenschappen en bodemgebruik op elkaar af te stemmen kunnen kosten bespaard worden en draagt de gemeente bij aan zuinig en efficiënt ruimtegebruik en aan het behoud van een goede bodemkwaliteit op lange termijn.

De bodemkwaliteitskaart is opgesteld voor twee lagen:

1. bovengrond (0 - 0,5 m -mv);
2. ondergrond (0,5 - 2,0 m -mv).

Gebiedseigen bodemkwaliteit

De gebiedseigen bodemkwaliteit van een zone wordt, conform de Interim-richtlijn bodemkwaliteitskaarten, gekarakteriseerd door twee statistische parameters: het rekenkundig gemiddelde en het 95-percentiel (P95) van de aangetroffen concentraties. Met behulp van het rekenkundig gemiddelde wordt bepaald of de toe te passen grond van vergelijkbare of betere kwaliteit is dan de ontvangende bodem, Met het 95-percentiel wordt bepaald of grond die vrijkomt uit een bepaalde zone

op basis van een historisch onderzoek in dezelfde of in een andere zone mag worden toegepast of dat voor de vrijkomende grond een partijkeuring noodzakelijk is voor de kritische stoffen.

In de 'Interim-richtlijn Bodemkwaliteitskaarten' wordt o.a. gesteld dat:

- indien in een zone de P95 voor één of meer stoffen hoger is dan het gemSW (kritische parameters) dan dient in deze zone altijd de kwaliteit van een partij vrijkomende grond te worden onderzocht ongeacht of er sprake is van een historisch verdachte locatie. De achterliggende gedachte hiervan is dat de kans dat er sterk verontreinigde grond in een dergelijke zone vrijkomt te hoog wordt geacht wanneer de P95 hoger is dan het gemSW;
- voor zones waar de 95-percentielwaarden voor alle stoffen lager is dan de gemSW laat de Interim-richtlijn bodemkwaliteitskaart veel ruimte aan het bevoegd gezag met betrekking tot hoe het hergebruiksbeleid voor de desbetreffende zone wordt ingevuld.

De kern Stampersgat is wat betreft de bovenlaag 0 - 0,5 m -mv ingedeeld in kwaliteitszone 1. Op de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond is te zien dat Stampersgat is ingedeeld in de categorie SW1 - Gem SW. Dit betekent dat in deze zone de kwaliteit van een partij vrijkomende grond niet altijd hoeft te worden onderzocht want de waarde is lager dan de Gem SW (kritische waarde). De Interim-richtlijn bodemkwaliteitskaart laat in dit geval veel ruimte aan het bevoegd gezag met betrekking tot hoe het hergebruiksbeleid voor de desbetreffende zone wordt ingevuld.

De kern Stampersgat is wat betreft de onderlaag 0,5 - 2,0 m -mv ingedeeld in kwaliteitszone A. Op de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond is te zien dat Stampersgat is ingedeeld in de categorie SW1 - Gem SW. Dit betekent dat in deze zone de kwaliteit van een partij vrijkomende grond niet altijd hoeft te worden onderzocht want de waarde is lager dan de Gem SW (kritische waarde). De Interim-richtlijn bodemkwaliteitskaart laat ook in dit geval veel ruimte aan het bevoegd gezag met betrekking tot hoe het hergebruiksbeleid voor de desbetreffende zone wordt ingevuld.

Voor het zuidelijk deel van de locatie is door De Klerk milieuadvies een bodemonderzoek ingesteld. De resultaten hiervan zijn vervat in de rapportage met nummer 09.RDK.001.10, d.d. 4 maart 2009. Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit de bodemkwaliteit voor realisering van de bebouwing in het plangebied.

Voor de voormalige tuin van de pastorie (Brugstraat 4) is door De Klerk Milieuadvies een bodemonderzoek (nr. 08RDK095.10, d.d. 17 maart 2009) uitgevoerd.

Op basis van de uitgevoerde boringen en analyses kan geen eenduidig beeld van de verontreiniging worden opgemaakt. Er kan dan ook niet met zekerheid worden gesteld of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Gezien de ontwikkeling op de locatie waarbij de bouw van nieuwe woningen is voorzien is het noodzakelijk de geconstateerde verontreiniging te verwijderen. Vanwege de grote heterogeniteit van de verontreiniging lijkt het niet zinvol om opnieuw een aanvullend onderzoek uit te laten voeren om uiteindelijk vast te stellen of wel of geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Omdat de verontreiniging toch verwijderd moet worden in het kader van de voorziene woningbouw wordt geadviseerd om op basis van de huidige gegevens een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) op te stellen voor de sanering van de verontreiniging. Aan de hand van deze BUS-melding kan een korte procedure worden doorlopen en kan een relatief eenvoudige sanering worden uitgevoerd.

Het uiteindelijke doel van de sanering is het wegnemen van de potentiële risico's van de geconstateerde verontreiniging. Dit kan door het contact met de geconstateerde verontreiniging te voorkomen door het aanbrengen van een isolerende voorziening zoals een betonvloer of door het verwijderen van de verontreiniging middels ontgraven.

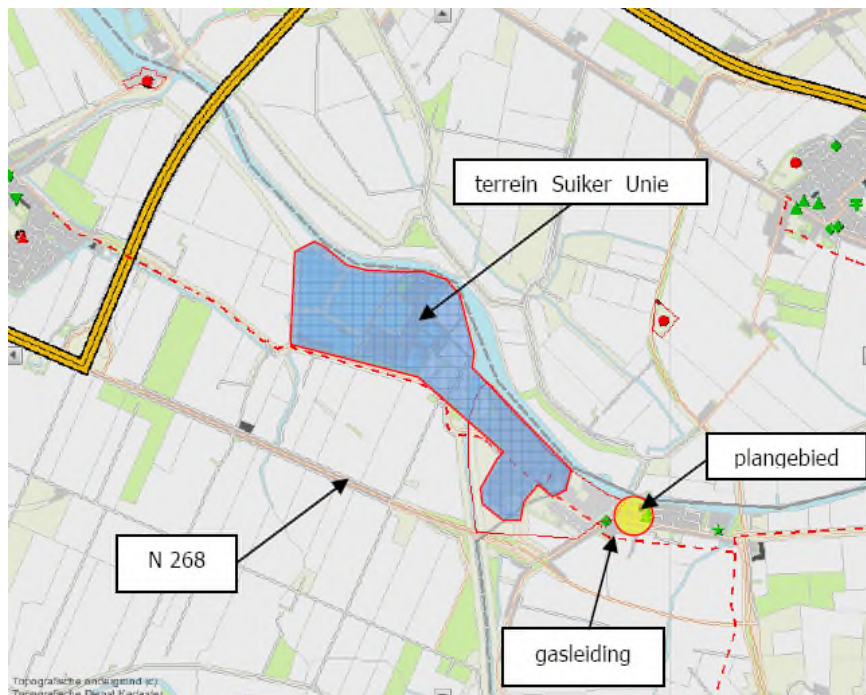
Voorafgaand aan het verlenen van de bouwvergunning zal deze sanering uitgevoerd worden.

Beide onderzoeken zijn als externe bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

4.9. Externe veiligheid

Agel Adviseurs heeft in beeld gebracht of de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het algemene rijksbeleid ten aanzien van externe veiligheid. Dit onderzoek is opgenomen in het onderzoek (nr. 20090103, d.d. 6 maart 2009) dat is uitgevoerd naar de milieuzonering van bedrijven in en rond het plangebied.

Voor de toets externe veiligheid is gebruik gemaakt van de risicokaart van Noord-Brabant en de conceptrapportage "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen Gemeente Halderberge" d.d. 22 december 2008.



Uit de beoordeling van het plangebied aan de risicokaart blijkt dat binnen een afstand van circa 500 m geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid milieubeheer (Bevi). De meest nabij gelegen inrichting die valt onder de werkingssfeer van voornoemd besluit betreft de Suiker Unie. Binnen deze inrichting vindt opslag plaats van zwaveldioxide en formaline met een hoeveelheid groter dan 10.000 kg. Op basis hiervan valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Bevi. Door het bedrijf is in 2005 de opslagcapaciteit voor beide stoffen verlaagd tot onder de drempelwaarde geldend voor inrichtingen waarop het Besluit risico's zware ongevallen 1999 van toepassing is. Deze verlaging is vastgelegd in de veranderingsvergunning van 23 augustus 2005. Voor de bedrijfslocatie is geen contour voor het plaatsgebonden risico vastgesteld. Wel blijkt uit de raadpleging van het Register Risicoregistratie Gevaarlijke Stoffen (RRGS) dat het plangebied gelegen is buiten het invloedsgebied. Op grond van het Bevi dient binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting een verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico. Het invloedsgebied is veelal ruim groter dan de contour voor het plaatsgebonden risico. Voor de omvang van het invloedsgebied geldt de letaliteitwaarde van 1%. In verband met de ligging buiten het invloedsgebied kan gesteld worden dat het Bevi niet van toepassing op het plangebied.

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een hogedrukgasleiding van de Gasunie. De afstand van deze gasleiding tot het plangebied bedraagt ca. 175 m. Op basis van de Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen hanteert de Gasunie voor de beoordeling van

kwetsbare objecten een toetsingsafstand van 100 m. Buiten deze afstand mag de invloed van de leiding op de omgeving als verwaarloosbaar worden geacht. Het plangebied is gelegen buiten het toetsingsgebied van 100 m.

Voor de beoordeling van de invloeden van het vervoer van gevaarlijke stoffen is gebruik gemaakt van de door de Regionale Milieudienst opgestelde rapportage "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen Gemeente Halderberge" d.d. 22 december 2008. Uit deze rapportage blijkt dat over de provinciale weg N268, Dinteloordseweg, op jaarbasis ca. 340 transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De afstand van deze provinciale weg tot het plangebied bedraagt ca. 650 m. Deze afstand is ruim meer dan het veiligheidsgebied van 200 m waar de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen op van toepassing is. Een deel van deze transporten, die bestemd zijn voor de Suiker Unie, zal plaatsvinden via de Kreekweg en Noordzeedijk. Deze wegen liggen eveneens op een afstand van ca. 650 m van het plangebied.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen geeft voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.10. Technische infrastructuur

Binnen het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone. Ook zijn er geen beschermingszones van leidingen buiten het plangebied die een overlap kennen met het plangebied. Derhalve geeft dit aspect geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe ontwikkeling.

4.11. Totaalbeeld aspecten

De aspecten water, cultuurhistorie, natuur, bedrijfshinder, geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid en technische infrastructuur geven geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe ontwikkeling. Wel is er een risico op wateroverlast vanwege de ligging in buitendijks gebied. Dit zal aan de toekomstige bewoners gecommuniceerd worden.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten

De plannen voor de ontwikkeling van het centrumgebied van Stampersgat zijn gericht op het versterken en kwalitatief verbeteren van de woon- en leefomgeving. De braakliggende gronden ten westen van de kerk worden in dat kader benut voor de realisatie van nieuwe woningen. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in het dorp. Wat de nieuw te bouwen woningen betreft zal het accent komen te liggen op woningen voor starters en ouderen.



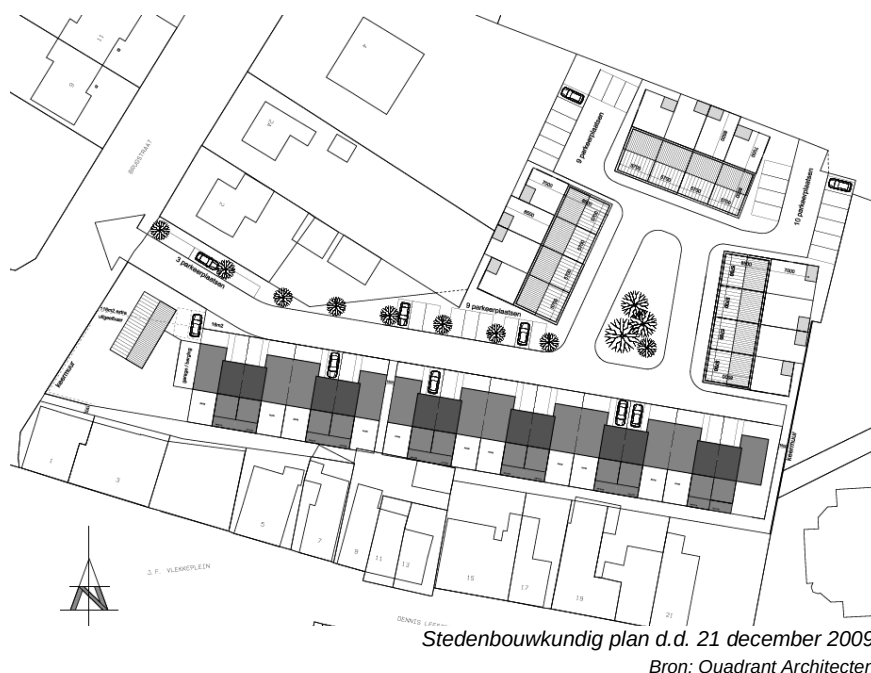
Tobaalbeeld Stampersgat met in het midden in het groen de kerk en ten westen hiervan de geprojecteerde woningbouw

Voor het plangebied is een voorbeelduitwerking gemaakt. In deze uitwerking is de nieuwe ruimtelijke inrichting met bebouwing, ontsluiting, parkeren en groenstructuur vastgelegd. Deze inrichting is in een gedetailleerde vorm vertaald in het bestemmingsplan.

5.2. Programma

In het plangebied is de bouw van 25 grondgebonden woningen mogelijk. Aan de Brugstraat is 1 vrijstaande woning geprojecteerd met parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de achterzijde van de bebouwing aan de Dennis Leestraat zijn 12 geschakelde patiowoningen (sociale huur) geprojecteerd met een parkeerplaats op eigen terrein. De woningen worden ontsloten vanaf een nieuwe weg die aansluit op de parallelweg langs de Brugstraat. Aan de noordzijde zijn geclusterd parkeerplaatsen opgenomen. De nieuwe weg eindigt aan de oostzijde in een hofje waaromheen in totaal 12 rijwoningen liggen. Alle woningen bestaan uit maximaal 3 woonlagen. Met de parkeerplaatsen in de hoeken wordt

voorzien in de parkeerbehoefte van deze woningen. Het hofje zelf blijft hiermee gevrijwaard van geparkeerde auto's.



Nagenoeg alle woningen grenzen met de achtertuinen aan bestaande kavels. Het oostelijk blokje van vier rijenwoningen grenst echter aan de kerk en het zusterhuis. Voor deze woningen worden de erfafscheidingen en de bergingen meegenomen in het woningontwerp. Dit geldt ook voor erfafscheiding ter hoogte van de brandgang naast de meest oostelijke patiowoning. Dit vanwege de kwetsbare ligging aan het openbare pad naar de begraafplaats en de kerk.

5.3. Beeldkwaliteit

Mede door zijn specifieke stedenbouwkundige ligging, enigszins verscholen, is een op zich zelf staand plan met een sterke eigen identiteit goed voorstelbaar. Deze eigen identiteit komt tot uiting in het toegepaste materiaal- en kleurgebruik en de hedendaagse architectuurstijl van de starters- en patiowoningen. Daarnaast is het gekozen woningtype voor senioren, de patiowoning, een typologie die in de omgeving niet voorkomt, wat de eigen signatuur nog eens extra benadrukt. De patiowoningen zijn voorzien van lessenaarskappen, waarbij de lage kant naar de randen van het plangebied is gericht. De rijwoningen zijn uitgevoerd in een traditionele kapvorm met een zadeldak, zodat deze woningen aansluiten bij de omgeving.



Voorbeeld impressie uitwerking
patiowoningen
Bron: Quadrant Architecten



Voorbeeld impressie uitwerking
rijwoningen
Bron: Quadrant Architecten

Voor het materiaalgebruik wordt bij de gevels van de patiowoningen en starterswoningen uitgegaan van baksteen als basis, waarbij secundaire materialen als toevoeging gebruikt kunnen worden. Ook in het kleurgebruik kan, in afwijking van de toegepaste kleuren in de directe

omgeving, gekozen worden voor een frissere en meer eigentijdse kleurstelling.

Bij de entree van het plangebied aan de Brugstraat is gekozen voor een vrijstaande woning met oriëntatie op de Brugstraat. De woning heeft maximaal 2 bouwlagen met kap en de nokrichting is evenwijdig aan de Brugstraat. Hierdoor wordt het straatbeeld aan de Brugstraat gecomplementeerd. Voor deze woning gelden de bestaande welstandscriteria voor historische lintbebouwing en parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.



5.4. Parkeren & verkeer

Parkeernorm

De gemeente heeft in 2004 een eigen gemeentelijk parkeerbeleid opgesteld: de 'Nota Parkeerbeleid Halderberge', d.d. 9 december 2004. Basis voor dit beleid is het CROW-principe dat onder andere weergegeven is in de publicatie 182, d.d. september 2008 (3^e gewijzigde druk).

Voor Stampersgat geldt de volgende parkeernorm:

- 2,0 - 2,2 parkeerplaats per woning > 90 m²;
- 1,4 - 1,7 parkeerplaats per sociale huurwoning.

Hiervan moeten minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning een openbaar karakter hebben.

De gemeente Halderberge is een weinig stedelijke gemeente conform de stedelijkheidsgraad van Nederlandse gemeenten (Cbs, omgevingsadressendichtheid 2008). De kern Stampersgat kan in zijn geheel gezien worden als een gebied in de categorie rest bebouwde kom.

De 12 patiowoningen (woningen goedkoop) genereren een parkeerbehoefte van 1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dat is in

totaal een behoefte van 16,8 - 20,4 parkeerplaatsen. Voor de 12 rijwoningen (> 90 m²) bestaat een behoefte van 2,0 - 2,2 parkeerplaatsen. Dat is in totaal een behoefte van 24,0 - 26,4 parkeerplaatsen. De vrijstaande woning genereert een parkeerbehoefte van 2,0 - 2,2 parkeerplaatsen. Hiermee komt de behoefte voor het totale plangebied op 42,8 tot 48,6 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren).

Voor het berekenen van het praktisch aantal wordt de volgende tabel (afkomstig uit beleid) gehanteerd:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 5,0 m diep en 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	garage min. 5,0 m diep en 2,80 m breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	garage min. 5,0 m diep en 2,80 m breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 5,0 m diep en 4,5 m breed

In het ontwerp van het nieuwbouwproject Stampersgat is het volgende aantal parkeerplaatsen opgenomen:

Parkeervoorziening	Berekeningsaantal	Stuks	Praktijkaanbod
Parkeerplaatsen op eigen terrein vrije sector	1,0	2	2,0
Enkele oprit zonder garage	0,8	12	9,6
Openbare parkeerplaats	1,0	31	31,0
Totaal			42,6 (43)

Het aanbod aan parkeerplaatsen bedraagt in de praktijk ca. 43 parkeerplaatsen, waarvan 31 parkeerplaatsen een openbaar karakter hebben. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan volgens de woningdifferentiatie zoals die in het huidige plan is opgenomen.

Voor bezoekersparkeren moet 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Dit komt neer op $25 \times 0,3 = 7,5$ parkeerplaatsen. Aan de behoefte aan openbare parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan, omdat 31 parkeerplaatsen een openbaar karakter hebben.

Verkeer

In het kader van het landelijk startprogramma 'Duurzaam Veilig' wordt gestreefd naar het realiseren van 30 km en 60 km-gebieden om het aantal verkeersongevallen terug te dringen. De gemeente Halderberge geeft hier sinds 1999 fasegewijs uitvoering aan.

De Dennis Leestraat is grotendeels ingericht als een erftoegangsgebied, wat inhoudt dat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt ten westen van de kerk. Vanaf de kerk in oostelijke richting bedraagt de maximumsnelheid op de Dennis Leestraat 50 km/uur. Alle overige wegen binnen de bebouwde kom zijn ingericht als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur. De nieuw aan te leggen weg wordt ook volgens het 'Duurzaam Veilig' principe aangelegd als erftoegangsweg met een sobere inrichting, dus met minimale snelheidsbeheersingsmaatregelen.

Al het verkeer zal via één ontsluiting het plangebied verlaten en uitkomen op de Brugstraat en vervolgens op het J.F. Vlekkeplein.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In deze nieuwe wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Deze digitaliseringsverplichting is pas onlangs, per 1 januari 2010 in werking getreden.

Standaardisering

Op 1 juli 2008 is tevens de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking treden. Deze standaardiseringsregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen maar alleen op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de regels en legenda, regels m.b.t. de (digitale) verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn deze nieuwe regels (zoveel als technisch haalbaar) eveneens doorgevoerd.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

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 procedureregul;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze regels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

6.2. 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.

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.

Bestemmingsregels

Algemeen

De regels zijn, zoals volgt uit de verbeelding, van toepassing op een inbreidingslocatie in de kern Stampersgat. Voor een beschrijving van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

De regels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;

- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Sloopvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

Groen

De gronden met deze bestemming omvatten het openbaar groen in het plangebied. Vanwege het structureel groene karakter van deze gronden, onderscheidt deze bestemming zich van de andere voorkomende bestemming van openbare gronden: Verkeer – Verblijfsgebied.

Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming hebben, net als de gronden met de bestemming Groen, betrekking op het openbare gebied. Het onderscheid met de bestemming Groen is dat deze gronden bestemd en bedoeld zijn voor openbare doeleinden als ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en niet-structurele groenvoorzieningen.

Wonen

Op de gronden met deze bestemming kunnen woningen worden gerealiseerd. De woningen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken zoals die op de verbeelding zijn opgenomen. In de verschillende bouwvlakken is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen er binnen het betreffende bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven welke hoogte de woningen maximaal mogen hebben. Verder is aangegeven welke soort woningen er gebouwd mogen worden. Er wordt onderscheid gemaakt in aaneengebouwde woningen (aanduiding (aeg) op de verbeelding) en vrijstaande woningen (aanduiding (vrij) op de verbeelding).

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

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

Algemene procedureregels

In dit artikel wordt aangegeven welke procedure van toepassing is op de voorbereiding van besluiten omtrent een ontheffing. Dit betekent dat alvorens een besluit omtrent ontheffing kan worden genomen b&w het ontwerp-ontheffingsbesluit eerst gedurende twee weken terinzage moeten leggen.

Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de regels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat in overeenstemming is met het vorige bestemmingsplan maar strijdig is met voorliggend plan. Strijdigheid met het plan wordt voor bebouwing en gebruik gezien naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Voor de voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar. Zodoende heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- VROM Inspectie Zuid;
- Waterschap Brabantse Delta.

Van de provincie Noord-Brabant en de VROM-inspectie Zuid zijn geen reacties ontvangen.

Het Waterschap heeft wel een reactie ingediend (d.d. 30 september 2009):

Omdat het plangebied voldoet aan de uitzonderingsgrondslag voor buitendijks bouwen en de overige waterhuishoudkundige aspecten (=het niet veroorzaken van risico's of negatieve effecten voor de taken en verantwoordelijkheden van het waterschap), kan het waterschap positief adviseren over de voorgenomen ontwikkelingen. Wij verzoeken u echter actief te communiceren met de projectontwikkelaar c.q. eigenaren dat het gebied (omdat het buitendijks ligt) niet beschermd wordt door de keringen en dat het waterschap zodoende ook niet verantwoordelijk is voor het beschermen van deze gebieden tegen (hoog)water.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

8.2. Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 15 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de wettelijke termijn zijn zeven zienswijzen ingebracht, waarvan zes ontvankelijk:

Deze zienswijzen zijn opgenomen en van een reactie voorzien in het zienswijzenverslag dat is opgenomen in een externe bijlage.