

# Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

## Bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel'

---



Gemeente  
Halderberge

### **Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' uit 2006.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' heeft vanaf donderdag 24 november 2016 gedurende zes weken (tot en met 4 januari 2017) voor eenieder ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag 23 november 2016. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

### **Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording zienswijzen**

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van antwoord. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 1.

##### **Samenvatting zienswijze:**

- a) Verzocht wordt om het gasontvangstation Z-097 te bestemmen als "Bedrijf-Gasdrukmeet- en regelstation", gelet op een eenduidige wijze van bestemmen die de Gasunie voorstaat
- b) Verzocht wordt om rondom dit station de aanduiding "Veiligheidszone – bedrijven" op te nemen om te voorkomen dat binnen deze veiligheidsafstanden kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. Het gaat hierbij om respectievelijk 15 en 4 meter vanaf het bouwvlak.
- c) Verzocht wordt om een voorrangsbepaling op te nemen in geval van overlappende dubbelbestemmingen (bijvoorbeeld "Leiding-Gas" en "Leiding – Riool") gelet op uitspraak Raad van State 201304186/1/R4. Daarbij wordt als voorbeeld gegeven:  
*"De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt."*
- d) Verzocht wordt om in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen in de artikelen 15.3 en 25.1 uit te breiden met aanvullende voorwaarden zodat uitbreidingsmogelijkheden van bestaande hoofdgebouwen binnen de invloedssfeer van de aardgastransportleiding explicieter worden ingeperkt.

##### **Beantwoording zienswijze:**

- a) Alle nutsvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De gemeente acht het niet zinvol om voor het gasdrukmeet- en regelstation een afzonderlijke bestemming op te nemen. Om aan te sluiten bij de eenduidige manier van bestemmen is het gasdrukmeet- en regelstation in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' apart benoemd.
- b) Binnen een zone van 15 meter rondom het gasdrukmeet- en regelstation zijn op basis van het bestemmingsplan geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Het opnemen van een aanduiding om deze objecten te voorkomen binnen de veiligheidszone is derhalve niet nodig.
- c) Artikel 17.1 wordt als volgt aangepast: De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), primair bestemd voor een gasleiding, alsmede voor...".
- d) In de reactie wordt gesproken van wijzigingsbevoegdheden; het gaat in deze gevallen om een afwijkingsbevoegdheden. Aan de artikelen 15.3 en 25.1 wordt toegevoegd: *"er geen belemmering is uit oogpunt van externe veiligheid"*

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

**2.**

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'dubbelbestemming waarde – archeologie historische waarden' aanmerkelijk groter is dan in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel'. Hierdoor kan reclamant ernstige beperkingen ondervinden bij het aanvragen van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan zou bij een bebouwingsoppervlakte van meer dan 30m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze om welke redenen voor een aanmerkelijk grotere aanduiding op de plankaart is gekozen.

Beantwoording zienswijze:

De dubbelbestemmingen voor archeologische waarde komen niet geheel overeen met de archeologische beleidsadvieskaarten zoals ook opgenomen in de toelichting. Dit geldt niet alleen voor de locatie van reclamant maar voor het gehele gebied Kom Oud Gastel. De verbeelding zal worden aangepast. De oranje gebieden op de 'archeologische beleidsadvieskaart stedelijk gebied' worden bestemd als 'Waarde - Archeologie historische bebouwing' en de oranje en geel gearceerde gebieden op de 'archeologische beleidsadvieskaart buitengebied' worden bestemd als 'Waarde – Archeologie 2'.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

**3.**

Samenvatting zienswijze:

Het perceel van reclamant heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'. Deze laatste aanduiding is op zo'n 3 meter achter zijn voorgevel gelegen. De tuin van reclamant is grotendeels aan de zijkant van de woning gelegen, er is bijna geen achtertuin aanwezig. Reclamant wil de tuin naast zijn woning daarom graag gebruiken als buitenleefruimte en ten behoeve van de privacy voorzien van een schutting. Volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan is dat niet toegestaan omdat dit niet in de aanduiding 'bijgebouwen' gelegen is. Reclamant vraagt om de bouwaanduiding 'bijgebouwen' op zijn gehele perceel te leggen zodat het bouwen van een schutting mogelijk

is. Daarnaast verwijst hij naar het naastgelegen perceel en het perceel aan de overzijde, waar ook de aanduiding 'bijgebouwen' tot aan de perceelsgrens loopt.

Beantwoording zienswijze:

Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' is er niets veranderd aan de grenzen voor bijgebouwen. In het algemeen ligt de grens bij woningen standaard op 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Er zijn enkele uitzonderingen die zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Het verleggen van de aanduiding 'bijgebouwen' tot aan de voorgevelrooilijn is niet wenselijk omdat dan niet alleen erfafscheidingen maar ook bijgebouwen met een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 5 meter mogelijk zijn waardoor er lange bebouwingswanden kunnen ontstaan wat stedenbouwkundig vaak onacceptabel is.

Volgens het bestemmingsplan is een erfafscheiding van 2 meter enkel mogelijk binnen de aanduiding 'bouwvlak' of 'bijgebouwen'. Daarnaast is er in de regels van het bestemmingsplan, artikel 15.3.7, een afwijking van de bouwregels opgenomen. Deze afwijking maakt het mogelijk om middels een omgevingsvergunning ook buiten de aanduiding 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' erfafscheidingen toe te staan van maximaal 2 meter hoog mits er aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. In het ontwerpbestemmingsplan geldt deze regel enkel voor hoekpercelen. Bij het vast te stellen bestemmingsplan vindt er een aanpassing plaats zodat deze afwijking voor alle percelen onder voorwaarden mogelijk is.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

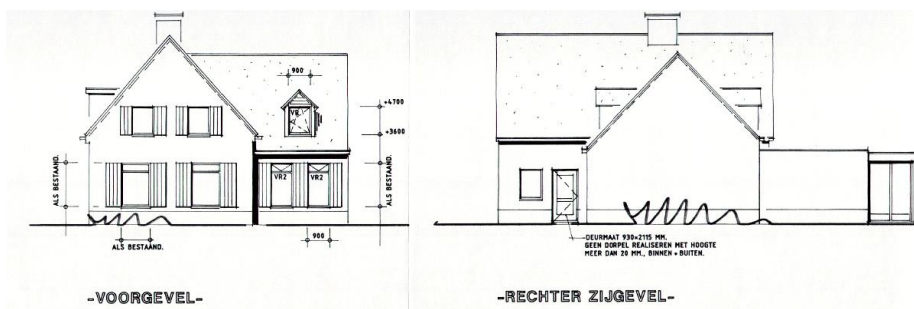
4.

Samenvatting zienswijze:

- a) Verzocht wordt om de delen van de bebouwing die thans worden aangemerkt als bijgebouwen te bestemmen als hoofdgebouw aangezien deze worden gebruikt als woonkamer, slaapkamer en douches. Het huis is in 1987 gebouwd voor een huishouden van 2 personen en is tussen 2001 en 2004 uitgebreid tot een woning geschikt voor 6 personen.
- b) Verzocht wordt om een afscheidings-/ geluidsmuur ter afscherming van het naastgelegen bedrijf aan de oostzijde hoger dan 2 meter.

Beantwoording zienswijze:

- a) De oostelijk gelegen aanbouw - verleend bouwvergunning 2000/0042- kan gelet op de uiterlijke verschijningsvorm en bouwhoogte worden aangemerkt als onderdeel van het hoofdgebouw. Dit geldt niet voor de noordelijke aanbouw (serre). Het bouwvlak zal worden aangepast opdat de oostelijke aanbouw daarin wordt opgenomen.



- b) Aangezien ter plaatse een woonbestemming met de aanduiding “bijgebouwen” beoogd is, zijn op grond van het ontwerp-bestemmingsplan Kom Oud Gastel art 15.2.6 erf- of terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan. Hogere terreinafscheidingen worden niet wenselijk geacht.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

**5.**

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om de woning te bestemmen als woning, de achterliggende schuur als gedoogzone en de loods te bestemmen als bedrijfsdoeleinden. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een overeenkomst met gemeente daterend van 31 oktober 1996.

Beantwoording zienswijze:

De bijgezonden overeenkomst heeft reeds geleid tot het opnemen van een woonbestemming voor de woning (ten tijde van het bestemmingsplan Korenweide II, vastgesteld door de gemeenteraad van Oud en Nieuw Gastel 28-11-1996). In het bestemmingsplan Kern Oud Gastel (dd 2006) is de woning als bedrijfswoning opgenomen; reclamant heeft ten tijde van dit plan geen zienswijze ingediend. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is de vigerende bestemming overgenomen.

Een omzetting naar een woonbestemming dient gelet op het nabijgelegen bedrijventerrein en de bedrijfsmogelijkheden van het achterliggende pand nader onderzocht te worden. Hierbij dient onder andere enerzijds inzichtelijk gemaakt te worden of de omliggende bedrijfsactiviteiten worden belemmerd door het toevoegen van een reguliere woning. Anderzijds dient ten aanzien van de woning inzichtelijk te worden gemaakt of een voldoende leefklimaat kan worden geborgd gelet op de omliggende bedrijvigheid. Het staat reclamant vrij om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid art 4.6 die het mogelijk maakt om een bedrijfsbestemming –mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden- om te zetten naar een woonbestemming.

De bestemmingsmogelijkheden van de achterliggende schuur dienen in samenhang met het bovenstaande beschouwd te worden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**6.**

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan graag een erfafscheiding te plaatsen van 2 meter hoog aan de zijkant van de woning. Dit is echter niet mogelijk volgens het vigerend bestemmingplan ‘Kern Oud Gastel’ omdat de locatie is aangeduid als ‘voor erf’ waarbinnen de hoogte van een erfafscheiding slechts 1 meter mag bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Oud Gastel’ zijn de grenzen exact hetzelfde aangegeven als in het vigerend bestemmingsplan. De aanduiding ‘bijgebouwen’ ligt op zo’n 3 meter achter de voorgevel. Op het aangrenzende perceel, is het wel mogelijk een erfafscheiding te realiseren van 2 meter hoog omdat hier wel de aanduiding ‘bijgebouwen’ tot aan de perceelsgrens loopt. Deze situatie zorgt bij reclamant voor ongemak en onbegrip. Het is volgens reclamant niet uit te leggen dat twee aangrenzende en gelijkwaardige percelen beide een andere bestemming hebben gekregen met toch wel ingrijpende gevolgen voor reclamant (een achtertuin met een erfafscheiding van 1 meter hoog).

Beantwoording zienswijze:

Zie antwoord op zienswijze 3.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

**7.**

Samenvatting zienswijze:

- a) Geconstateerd wordt dat er een hoge druk aardgastransportleiding (80bar) ten zuiden van het plangebied ligt, welke valt onder het regime van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Het invloedsgebied van deze leiding reikt tot in het plangebied: ter plaatse ligt een agrarische bestemming.
- b) Geconstateerd wordt dat in het ontwerp-bestemmingsplan vermeld is dat de Veiligheidsregio om advies zal worden gevraagd: of er een reactie is geweest van de Veiligheidsdienst is onduidelijk.
- c) Verzocht wordt om de mogelijke conversie van een beperkt kwetsbaar object tot een kwetsbaar object tegen te gaan door de risicocontour op de verbeelding weer te geven en door in de planregels een "verbod" op te nemen waardoor het niet meer mogelijk is om met toepassing van artikel 3.4 (afwijken van de gebruiksregels binnen de agrarische bestemming) kwetsbare objecten te kunnen verwezenlijken, met daarbij aandacht voor verantwoording, het inwinnen van advies van de Veiligheidsregio en het inwinnen van advies bij de leidingeigenaar. Verzocht wordt expliciete opname van het inwinnen van advies door het bevoegd gezag bij de leidingeigenaar bij het verlenen van een vergunning.

Beantwoording zienswijze:

- a) Deze constatering is juist: de leiding zal worden opgenomen in de toelichting bij dit plan
- b) In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan staat in paragraaf 5.8 (Externe Veiligheid) herhaaldelijk dat de Veiligheidsregio (al dan niet in het kader van het vooroverleg) om advies zal worden gevraagd. De Veiligheidsregio is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd en het daaruit volgende advies is opgenomen in het bestemmingsplan. De achterhaalde tekstpassages worden verwijderd.
- c) De afwijkingsmogelijkheden voor nevenactiviteiten bij landbouw of voor verbrede landbouw (zoals genoemd in artikel 3.4) bieden deze mogelijkheid slechts binnen het aangegeven bouwvlak. Het onderhavige perceel heeft geen bouwvlak; daarmee zijn de genoemde kwetsbare objecten niet middels deze afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Een aanpassing van de regels wordt derhalve niet nodig geacht. Tevens wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1)..

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

o

**Ambtshalve aanpassingen**

**Woonvisie 2016-2020**

Op 15 december 2016 is de Woonvisie 2016-2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

**Bouwhoogte voormalig Campinaterrein (bedrijventerrein Klaverweide)**

In het bestemmingsplan Kern Oud Gastel (2006) is een bouw- en goothoogte van respectievelijk 15 en 15 meter opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan Kom Oud

Gastel is abusievelijk een bouw- en goothoogte van respectievelijk 16 en 15 meter opgenomen; dit wordt hersteld naar respectievelijk 15 en 15 meter.

#### **Korfbalvereniging Juliana (Hellestraat 4)**

Ter plaatse van de korfbalvereniging aan de Hellestraat 4 wordt het bouwvlak uitgebreid om de realisatie van een berging mogelijk te maken.

Deze aanpassing was akkoord bevonden vóór publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan, maar is destijds abusievelijk niet in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

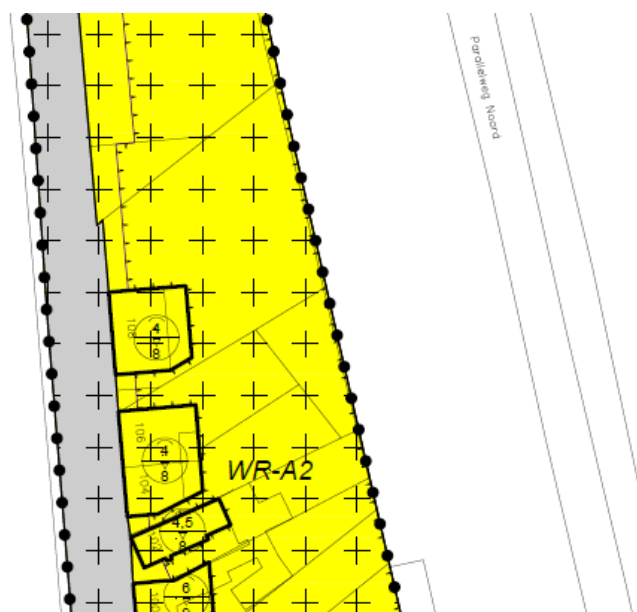


#### **De Potterestraat 1b**

Op 8 april 2014 is het wijzigingsplan “De Potterestraat naast 1 te Oud Gastel” vastgesteld. Het bouwvlak dat diensgevolge is ontstaan op De Potterestraat 1b is abusievelijk niet overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Kom Oud Gastel. Dit bouwvlak wordt nu wel opgenomen.

#### **Rijpersweg 108**

Geconstateerd is dat de bouwaanduiding “bijgebouwen” ter plaatse van het adres Rijpersweg 108 niet eenduidig is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Kom Oud Gastel. Het bestemmingsplan De digitale versie wordt aangepast conform onderstaande afbeelding.



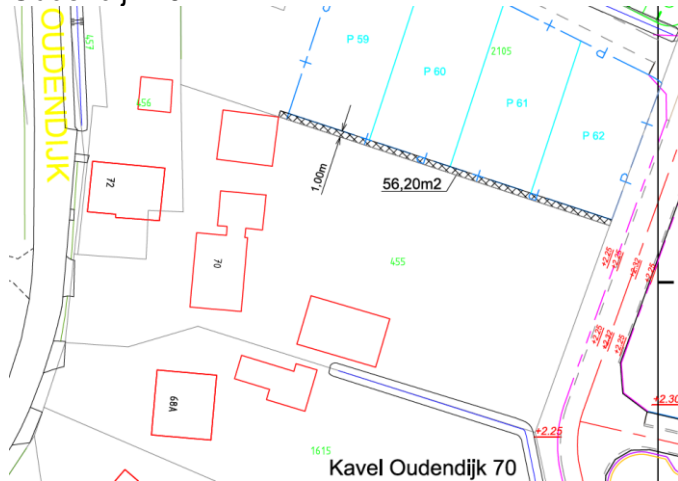
## Aanpassing planbegrenzing

Voortvloeiend uit de woningbouwontwikkeling Oud Gastel Noord hebben in het noordelijk deel van Oud Gastel enkele grondverkoopplaatsen plaatsgevonden. Enkele restpercelen - die geen onderdeel uitmaken van de beoogde woningbouwontwikkeling - , zijn daarbij (deels) verkocht aan naburige eigenaren en samengevoegd met bestaande omliggende percelen.

Deze percelen worden nu toegevoegd aan het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan Kom Oud Gastel. Daarmee wordt voorkomen dat gronden van één eigenaar in twee bestemmingsplannen komen te liggen.

Ter plaatse van de volgende adressen wordt daarom het plangebied uitgebreid:

### Oudendijk 70



### Oudendijk 72a



### Oudendijk 72m



### **Snippergroen**

In de afgelopen jaren zijn diverse percelen grond door de gemeente verkocht aan particulieren. Het gaat hierbij om delen van het openbaar gebied die voor de gemeente van ondergeschikt belang zijn en die voor particulieren juist van groot belang kunnen zijn. Het verkochte mag uitsluitend als tuin/erf worden gebruikt, een en ander overeenkomstig de voorwaarden verbonden aan de vigerende bestemming. Indien het vigerende bestemmingsplan het gebruik als tuin/erf niet toestaat, zal gemeente zich inspannen om bij de eerstvolgende herziening deze bestemming te wijzigen zodat het gebruik als tuin/erf wel mogelijk is.

### **Archeologie**

In de toelichting staat onder paragraaf 5.3.2.2 Archeologie in het bestemmingsplan, dat onderzoeksplicht niet van toepassing is op grondroerende werkzaamheden tot 60cm onder het bestaande maaiveld. In de regels is hiervoor een diepte van 40cm aangehouden. De 60cm in de toelichting wordt aangepast naar 40cm.

In de regels is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische bebouwing' opgenomen. Op de verbeelding is deze dubbelbestemming weergegeven als 'Waarde – Archeologie historische waarde'. De benaming op de verbeelding wordt aangepast zoals de benaming in de regels.

### **Wijzigingsbevoegdheid naar wonen binnen de bedrijfsbestemming**

In artikel 4.6. van de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde een reguliere via een "aanduiding wonen" toe te staan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Hier is abusievelijk de term "aanduiding" benoemd. Dit moet zijn "bestemming".