

# GEMEENTE HALDERBERGE

## Bestemmingsplan Gastelsedijk West 1, Stampersgat



Toelichting

# INHOUD

BLZ

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1. Ligging plangebied .....                     | 3         |
| 1.2. Aanleiding herziening .....                  | 3         |
| <b>2. PLANGEBIED.....</b>                         | <b>5</b>  |
| 2.1. Vigerende bestemming .....                   | 5         |
| 2.2. Omgeving plangebied .....                    | 6         |
| 2.3. Huidige bebouwing en gebruik.....            | 6         |
| <b>3. BELEIDS – EN MILIEUASPECTEN.....</b>        | <b>9</b>  |
| 3.1. Inleiding .....                              | 9         |
| 3.2. Rijksbeleid .....                            | 9         |
| 3.3. Provinciaal beleid .....                     | 10        |
| 3.4. Gemeentelijk beleid.....                     | 10        |
| 3.5. Relevante milieuaspecten .....               | 14        |
| <b>4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>       | <b>19</b> |
| <b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>        | <b>20</b> |
| <b>6. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID .....</b> | <b>21</b> |
| 6.1. Ontwerp .....                                | 21        |



## 1. INLEIDING

### 1.1. Ligging plangebied

Onderhavige herziening richt zich op het bestemmen van een voormalig agrarisch perceel tot de bestemming *Wonen*. Het betreft de gronden gelegen binnen de kom van Stampersgat, aan de Gastelsedijk West 1. In onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aangeduid.



Afbeelding 1. Planlocatie Bron: [www.google.nl/maps](http://www.google.nl/maps)

### 1.2. Aanleiding herziening

Onderhavig perceel was oorspronkelijk een agrarisch bedrijfsperceel met bedrijfswoning. Het bedrijf is reeds 23 jaar geleden gestopt en de bedrijfsgebouwen zijn deels gesloopt deels aangepast voor het hergebruik voor de woonfunctie. De milieuvergunningen zijn ingeleverd. Drie van de resterende gebouwen, te weten de (voormalige bedrijfs)woning een grote en een kleine schuur, zijn aangewezen monumenten en dienen derhalve behouden en onderhouden te worden. Het perceel wordt reeds vele jaren gebruikt voor uitsluitend de woonfunctie, de inrichting van het gehele terrein is op deze functie afgestemd.

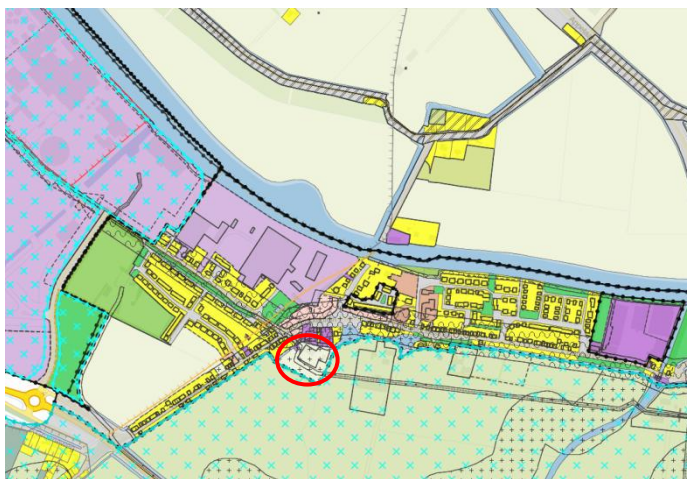
Dit bestemmingsplan heeft als doel de bestaande woonfunctie te reguleren en daarmee de wettelijke regeling in overeenstemming brengen met het feitelijke, en ter plaatse meest doelmatige, gebruik.



## 2. PLANGEBIED

### 2.1. Vigerende bestemming

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan kom Stampersgat, vastgesteld 13 september 2012 (NL.IMRO.1655.BP5000-C001). Het perceel Gastelsedijk West 1 is bestemd voor *Agrarisch*.



Vigerende bestemming conform kom Stampersgat (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Bestemmingsvlak perceel Gastelsedijk west 1, Stampersgat (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Op het perceel is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen de agrarische gebouwen zijn/mogen worden gesitueerd. Voorts is op het gehele perceel de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie historische bebouwing* opgenomen. Van noordwest naar oost loopt een gasleiding, in het bestemmingsplan is deze leiding met beschermingszone bestemd tot *Leiding - Gas*

Voor een zeer klein deel van de gronden gelegen aan de noord en noordwest zijde van het perceel gelden de dubbelbestemmingen *Waterstaat- Waterkering* en/of *Waterstaat – Waterlopen*.

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering maakt deel uit van een beschermingsregime van de waterkeringen en de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen maken onderhoud aan de watergangen in de vorm van duikers, mogelijk. Deze dubbelbestemmingen 'raken' slechts de randen van het perceel.

## 2.2. Omgeving plangebied

Het perceel Gastelsedijk West 1 ligt aan de rand van de kom Stampersgat en maakt deel uit van het bestemmingsplan Kom Stampersgat (en niet van het bestemmingsplan buitengebied). Het perceel vormt zowel planologisch als ook feitelijk een afronding van de kom.



Direct aan de noordzijde van het perceel Gastelsedijk West 1 liggen aan het J.F. Vlekkenplein twee percelen met de bestemming *Bedrijf*; het westelijk gelegen perceel is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' waar detailhandel in auto's is toegestaan. Op het oostelijk gelegen perceel, aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf – grondwerk- en machineverhuurbedrijf' zijn bedrijven toegestaan behorende tot de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij het bestemmingsplan Kom Stampersgat) alsmede een grondwerk- en machineverhuurbedrijf. Bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 zijn bedrijven die slechts beperkte effecten op de omgeving veroorzaken.

Aan de oostzijde van het onderhavige perceel is een melkveehouderij gevestigd. De afstand tussen de Gastelsedijk West 1 en de melkveehouderij bedraagt ca 80 m.

## 2.3. Huidige bebouwing en gebruik

Zoals reeds in de inleiding is verwoord, is het agrarisch bedrijf, dat voorheen gevestigd was op de Gastelsedijk West 1, reeds meer dan 23 jaar geleden opgehouden te bestaan, en is het perceel sindsdien volledig ingericht voor wonen.

Dit betekent dat de voormalige monumentale bedrijfswoning als woning is gehandhaafd, en dat overtollige bedrijfsbebouwen zijn gesloopt en monumentale voormalige bedrijfsgebouwen zijn gehandhaafd en worden hergebruikt voor de woonfunctie.

De overige gronden zijn ingericht als tuin. Het hele perceel is robuust omgezoomd door groen en daarmee landschappelijk ingepast.



Bovenaanzicht onderhavig perceel (bron: google.maps)



Kadastrale kaart juli 2004

Op bovenstaand kadastrale kaart is zowel de gesloopte en bestaande bebouwing weergegeven.

1. woonhuis (gemeentelijk monument)
2. landbouwschuur (gemeentelijk monument)
3. voormalige varkensstal (gemeentelijk monument /kantoor/gastenverblijf)
4. Romney loods gesloopt
5. stalling (nu tuinhuis)
6. wagenschuur gesloopt
7. schuurtje

Aan de zuidzijde van het agrarisch perceel G1057 is een ongeveer 10m meter brede singel aanwezig die door de gemeente een beschermde status heeft gekregen door plaatsing op de gemeentelijke waardevolle bomenlijst (Bomenverordening Halderberge 2011) waardoor het perceel reeds volledig landschappelijk is ingepast.

Drie gebouwen zijn gemeentelijk monument en met name de grote schuur uit 1870 (of ouder) is door zijn bouw (veel steunpilaren en deels riet onderschoten kap) behoudenswaardig maar functioneel moeilijk toepasbaar voor andere dan de woonfunctie.

### 3. BELEIDS – EN MILIEUASPECTEN

#### 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de voorgenomen bestemmingswijziging getoetst aan relevant beleid en milieueffecten. Daar hier geen sprake is van een nieuwe functie (feitelijk wordt hier reeds zeer lange tijd gewoond) en geen nieuwbouw plaatsvindt, is er niet direct aanleiding voor onderzoeksverplichtingen.

De toetsing van de voorgenomen bestemmingswijziging aan beleid en milieuaspecten is derhalve marginaal en richt zich uitsluitend op die aspecten, die in het kader van een goede ruimtelijke ordening, toetsing dan wel onderbouwing behoeven.

#### 3.2. Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen conform de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

##### *Ladder duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Het omzetten van een bedrijfswoning in een woning is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en het onderbouwen van de bestemming door toepassing van de 'ladder' is niet nodig.

### 3.3. Provinciaal beleid

#### *Verordening ruimte 2014*

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en beleidsarm geactualiseerd met vaststelling door Provinciale Staten d.d. 10 juli 2015.

De planlocatie is, voorzover relevant voor onderhavig initiatief, op vorenstaande afbeelding van de Verordening Ruimte, gelegen in de structuur 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen dit gebied zijn er uitsluitend regels geformuleerd omtrent nieuwbouw van woningen, hetgeen hier niet aan de orde is.



*Verordening ruimte 2014, oranje 'bestaand stedelijk gebied'*

Overigens bepaalt de verordening in artikel 4.11 veehouderijen:

*Een bestemmingplan gelegen in bestaand stedelijk gebied bepaalt dat: uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan;*

Duidelijk is dat een hervestiging van een agrarisch bedrijf op het perceel Gastelsedijk West 1 niet direct past binnen het provinciaal beleid.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Halderberge 2025*

In 2013 is een nieuwe Structuurvisie Halderberge 2025 vastgesteld. De locatie is aangemerkt als te behouden gebied. Deze strategie is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen.

Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

Het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar wonen, en het beschermen van de landschappelijke inpassing en het meest doelmatige gebruik van de binnen het perceel voorkomende monumenten, dragen allen bij aan het verbeteren van de kwaliteit van het leefklimaat in Stampersgat.

#### *Bestemmingsplan Kom Stampersgat*

Specifiek gemeentelijk beleid, gericht op onderhavige bestemmingsplanwijziging, binnen de kom van Stampersgat, is niet voorhanden.

Er is in het bestemmingsplan Kom Stampersgat namelijk geen wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Agrarisch opgenomen voor het wijzigen naar wonen.

Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor niet-agrarische functies, hetgeen betekent dat er naast wonen andere functies dan agrarisch via wijziging kunnen worden toegestaan. Uitgaande van het feit dat de criteria, die opgenomen zijn in de wijziging ex artikel 3.5.6. van het bestemmingsplan Kom Stampersgat, in feite het gemeentelijk toetsingsbeleid verwoorden bij verandering van functies, zijn de voor wonen relevante criteria in deze toelichting opgenomen en is de voorgenomen planologisch omzetting van agrarisch naar wonen mede aan deze criteria getoetst.

*Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk*

Deze situatie doet zich reeds 23 jaar voor.

*De niet-agrarische functie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.*

Gezien het feit dat rondom de omliggende bedrijven woonwijken zijn gelegen, kan het toestaan van een (reeds feitelijk aanwezige) woning, geen onevenredige beperking opleveren. Bovendien functioneerde de bedrijfswoning reeds als maatgevend gevoelig object. De functionele wijziging (ingevolge onderhavige herziening) naar de bestemming 'wonen' wijzigt dit niet en legt geen extra beperkingen op.

*De niet-agrarische functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*

Het wonen leidt op zichzelf niet tot een onevenredige publieksaantrekking en/ of verkeersaantrekking. Bovendien is het aantal verkeersbewegingen behorende bij een agrarische bedrijf doorgaans groter dan het aantal verkeersbewegingen behorende bij een woning.

*Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing.*

Het hele perceel is landschappelijk ingepast door de aanleg van o.a. een 10 m brede singel, met een grotendeels beschermende status (plaatsing waardevolle bomenlijst Bomenverordening Halderberge 2011)

*De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*

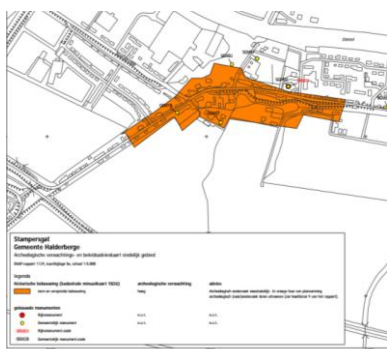
Zowel de sloop van overtollige gebouwen, het behoud van drie monumentale gebouwen als ook de goede landschappelijke inpassing hebben geleid tot een aantoonbare fysieke verbetering van landschap en cultuurhistorie.

#### *Archeologie*

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Echter, gedetailleerd bureauonderzoek, aangevuld met veldonderzoek is voorafgaand aan de vaststelling niet noodzakelijk aangezien er geen concrete bodemingrepen gepland zijn. Wat in deze fase volstaat is het opnemen van een beschermingsregime in het bestemmingsplan. Dit betekent concreet dat de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld een plek krijgen op de plankaart (dubbelbestemming).

Aan deze dubbelbestemming worden vervolgen planregels gekoppeld waarin het een en ander ten aanzien van omgevingsvergunningen voor het bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geregeld wordt. De gebieden waar archeologische resten worden verwacht of zijn vastgesteld, zijn weergegeven op de archeologische advieskaarten die de raad op 23 juni 2005 heeft vastgesteld.



Fragment archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart stedelijk gebied

In zones met een hoge archeologische verwachting wordt de grootste kwantiteit aan archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) verwacht. In deze zones is voorafgaand aan bodemingrepen adequaat archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze gronden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische bebouwing'. Vanuit het aspect archeologie bestaan derhalve geen belemmeringen.

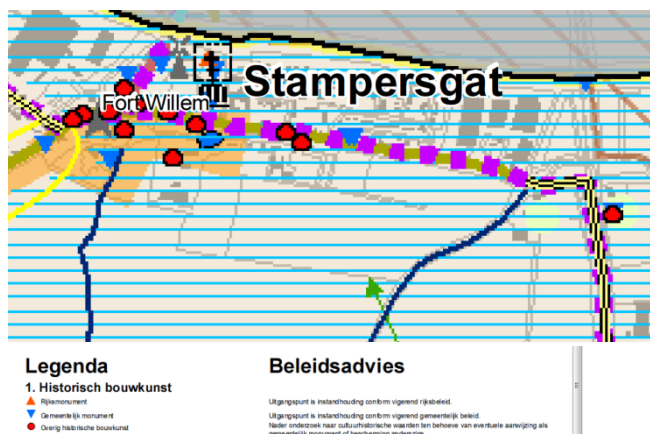
#### *Cultuurhistorie*

Onderhavig planvoornemen voorziet in functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij overtollige bebouwing reeds is gesloopt.

Het bestaande, historische boerderijpand, twee monumentale schuren en twee bestaande bijgebouwen van beperkte omvang, worden behouden.

De cultuurhistoriekaart voor de gemeente Halderberge ( mei 2013) biedt een actueel overzicht van het bovengronds cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente. De kaart omvat een inventarisatie van historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige objecten en structuren en de landschappelijke (en stedenbouwkundige) gebieden met cultuurhistorische waarde. Aangegeven zijn relictten die daadwerkelijk nog in het landschap herkenbaar zijn en de ligging van de meest prominente verdwenen objecten en structuren (bijvoorbeeld kerken, kloosters, molens, vestingwerken).

Cultuurhistorische waarden geven mede vorm en inhoud aan de identiteit en karakteristiek van een gebied.



Fragment cultuurhistoriekaart Halderberge (2013) met fragment Legenda

Voor de locatie Gastelsedijk west1 geldt als een belangrijk cultuurhistorisch aspect, dat de voormalige boerderij (het woonhuis), de voormalige landbouwschuur én de voormalige varkensstal aangewezen zijn als gemeentelijk monument. Voor deze gebouwen geldt vanuit de cultuurhistorische waarde (aanwijzing als monument) derhalve een instandhoudings- doelstelling.

Door de gebouwen te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie kan – door ter plaatse het meest doelmatige gebruik toe te staan - de instandhouding worden gewaarborgd.

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan derhalve geen belemmeringen.

### 3.5. Relevante milieuaspecten

*Geurhinder vanuit de nabijgelegen melkveehouderij.*

De Wet geurhinder en veehouderij bevat algemene normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor een melkrundveehouderij is in de Wgv geen geuremissie vastgesteld, maar geldt een vaste afstand om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen. De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient tenminste 50 meter te bedragen. De afstand tussen de Gastelsedijk West 1 en het oostelijk gelegen melkveehouderij bedraagt ca. 80 m.

Vanuit het aspect geurhinder bestaan derhalve geen belemmeringen

*Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Met het bestemmen tot Wonen (in plaats van Agrarisch mét bouwvlak) zijn eventuele negatieve effecten vanuit het perceel op de omgeving niet meer aanwezig. Wel dient te worden nagegaan of de bestemmingswijziging nadelig kan zijn voor de bedrijven in de directe omgeving. Alhoewel het i.c. bedrijven betreffen die reeds worden omgeven door woningen, en er in wezen sprake is van het planologisch toevoegen van een woonbestemming, was de bedrijfswoning op Gastelsedijk West 1 voor de omgeving reeds een maatgevend gevoelig object. Derhalve zal de nieuwe bestemming van de reeds bestaande woning niet leiden tot een onevenredige beperking van de bedrijvigheid in de directe omgeving.

Andersom dient bij het bestemmen tot wonen, sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook hier zijn de volgende argumenten valide: beide bedrijven worden omgeven door woningen en kunnen, op basis van de milieuregelgeving, niet dermate belastend zijn, dat er sprake zou kunnen zijn van een onvoldoende goed woon- en leefklimaat. Dat er feitelijk sprake is van een goed woon- en leefklimaat, heeft initiatiefnemer al meer dan 20 jaar ondervonden.

#### Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Het agrarisch gebruik van de gronden is reeds tientallen jaren geleden opgehouden; het perceel wordt gebruikt voor wonen. Dit gebruik wordt in onderhavig bestemmingsplan als het ware gelegaliseerd en voor de toekomst geborgd.

Er is geen enkele aanwijzing of aanleiding te veronderstellen dat de bodemkwaliteit zodanig is, dat het niet verenigbaar zou zijn met de woonbestemming.

#### Geluid

Met voorliggend plan wordt *geen nieuwe geluidsgevoelige functie* mogelijk gemaakt. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning was al een geluidsgevoelige functie en dus reeds een maatgevend gevoelig object. Aangezien de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming, kan in redelijkheid wordt aangenomen dat sprake is van een duurzame beperking van geluidsbelasting voor de omgeving.

#### Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid.

In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Het plan bestaat uit de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf in een woonbestemming. Het bestemmingsplan bestendigt het huidige gebruik (wonen) en maakt agrarisch hergebruik met bijbehorend bedrijfsverkeer en bedrijfsactiviteiten ook in de toekomst onmogelijk. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

#### *Water*

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen en een verhardingstoename en heeft derhalve ook geen consequenties voor de waterkwaliteit.

#### *Verkeer en parkeren*

Het voornemen leidt niet tot een toename aan verkeersbewegingen en parkeren vindt op eigen terrein plaats.

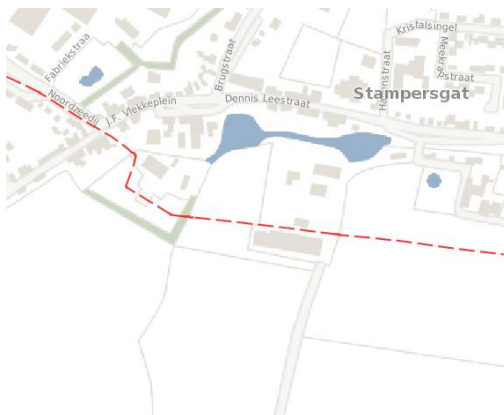
#### *Externe veiligheid*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding (Z-529-02). Deze buisleiding is als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Kom Stampersgat. De leiding kent geen  $10^{-6}$ /jaar PR contour.

Door de wijziging van de agrarische naar de woonbestemming wordt de woning, die voorheen bedrijfswoning was, herbestemd voor wonen. Vanwege het weghalen van de mogelijkheid van het gebruik van het perceel en de gebouwen voor agrarische bedrijfsactiviteiten, zal het groepsrisico zeker niet toenemen.

In het onderhavige bestemmingsplan is er derhalve geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en voorziet het voornemen niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Geconcludeerd dient te worden dat voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.



Risicokaart omgeving Stampersgat ([nederland .risicokaart.nl](http://nederland.risicokaart.nl))

### *Ecologie*

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied. Gezien het karakter van het plangebied, eerst een agrarisch bouwvlak en later uitsluitend gebruikt als woonperceel, is de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren niet waarschijnlijk.

### *Conclusie*

Tegen de voorgenomen bestemmingswijziging op het perceel Gastelsedijk West 1 te Stampersgat, bestaan geen belemmeringen vanuit bestaand beleid dan wel vanuit milieuaspecten. Aangezien het een bestaande woonfunctie met een goed woon- en leefklimaat betreft, de gronden en opstallen op geen enkele wijze kunnen worden hergebruikt voor de agrarische functie, en er sprake is van geweest van sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen én aangezien de robuuste landschappelijke inpassing wordt beschermd en in stand gehouden, is het bestemmen tot woning doelmatig en passend binnen de omgeving.



#### 4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woonbestemming is conform het bestemmingsplan Kom Stampersgat, met daarbij enkel voor de bijgebouwen, een op de locatie afgestemde regeling. De bijgebouwen zijn allen op de verbeelding specifiek aangeduid met behulp van een functieaanduiding.

De maximale goot en bouwhoogte van de woning zijn door middel van een bouwaanduiding weergegeven op de verbeelding. Ook de bouwwijze is weergegeven: vrijstaand.

Op de woonbestemming ligt, conform de vigerende juridische regeling de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische bebouwing'.

De in het vorige hoofdstuk besproken gasleiding, is als dubbelbestemming 'Leiding – Gas' bestemd, eveneens conform de vigerende juridische regeling. En alhoewel aan slechts een zeer beperkt deel van het onderhavige plangebied de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat – Waterlopen ' is toegekend, zijn deze dubbelbestemmingen wel opgenomen in onderliggend bestemmingsplan. Het belang van bescherming van de waterkering en de waterlopen vraagt om een zorgvuldige regeling.

## **5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Deze herziening richt zich op het op een juiste wijze reguleren van een bestaande situatie.

De economische uitvoerbaarheid is voor deze locatie niet aan de orde.

## **6. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID**

### **6.1. Ontwerp**

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf donderdag 29 december 2016 gedurende 6 weken (tot en met 8 februari 2017) voor een ieder ter visie gelegd. Tegelijkertijd is het plan in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de reguliere overlegpartners.

Alleen de Gasunie heeft een zienswijze ingediend. De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding (de leidingstrook wordt versmald), de regels (de regels van de dubbelbestemming Leiding – Gas worden aangepast conform de opmerkingen van de Gasunie) en de toelichting (aanpassing tekst externe veiligheid)

Een samenvatting van de zienswijze alsmede de gemeentelijke reactie is opgenomen in de zienswijzenota (zie bijlage 1).