

Gemeente Goeree-Overflakkee



Nota zienswijzen
Bestemmingsplan Voormalig gemeentehuis Oostflakkee

1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Oostflakkee' heeft van 15 september 2021 tot en met 26 oktober 2021 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 2 zienswijzen ingediend. In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is ook aangegeven of en hoe de zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Oostflakkee'. De zienswijzen zijn op volgorde van binnenkomst samengevat en beantwoord.

Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige inhoud betrokken. Bij de beantwoording is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 (Bewoner Mariniersweg)

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing Bestemmingsplan
De bouw van het appartement heeft een nadelig effect op het uitzicht van de reclamant. Verzocht wordt om het plan aan te passen zodat het uitzicht en de privacy minder worden aangetast.	Het college erkent dat de geplande situatie ten opzichte van de feitelijke situatie voor de reclamant een beperkend effect heeft voor het uitzicht en de privacy. Het college dient echter rekening te houden met de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, die in dit geval afwijken van de feitelijke situatie. Het huidige bestemmingsplan is voor reclamant ongunstiger dan het vast te stellen bestemmingsplan. Ook is ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan het bouwblok verder van het perceel van reclamant geplaatst. Het college erkent dat het plan een verslechtering is ten opzichte van de huidige situatie. Echter moet een gemeente ook kijken naar de bestaande mogelijkheden in een bestemmingsplan. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag zou komen voor een zorgcentrum met kinderdagverblijf, dan past dit in het huidige bestemmingsplan en dient het college daarvoor een omgevingsvergunning af te geven. Dit zou voor reclamant een stuk nadeliger zijn. Met het voorliggende bestemmingsplan beperkt het college de mogelijkheden ten gunste van de omgeving. Bovendien dient het college ook andere belangen en factoren af te wegen om tot een goed gewogen besluit te kunnen komen. In dit geval laat het college meewegen dat de vraag naar (zorg)woningen hoog is.	nee
Reclamant stelt dat de mogelijkheid om balkons te bouwen een extra inperking op zijn privacy tot gevolg heeft.	De mogelijkheid om een zorgcomplex te bouwen met balkons is in het huidige bestemmingsplan ook al aanwezig. Voor de feitelijke bouwvergunning (omgevingsvergunning) gaan we met reclamant in overleg om te kijken hoe het effect op de privacy en uitzicht kunnen beperken.	nee

Reclamant verzoekt om een inrichtingsplan met bomen op te stellen en dat te koppelen aan het bestemmingsplan om zo de privacy en uitzicht te bevorderen.	In het (voor)ontwerp bestemmingsplan is een bestemming 'groen' toegevoegd, die tegen het perceel van reclamant is gesitueerd. Deze bestemming geeft de zekerheid dat in dit deel geen gebouw mag worden geplaatst. De plaatsing van bomen zal voorafgaande aan de omgevingsvergunning (bouwvergunning) met reclamant besproken worden. Gemeente beveelt de ontwikkelaar aan, om in gesprek te gaan en afspraken te maken met het oog op beperken van de inijk en bewaren van de privacy	nee

Zienswijze 2 (Bedrijf)

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing Bestemmingsplan
Reclamant is bezorgd over mogelijke klachten van geluidsoverlast van zijn bedrijf van nieuwe bewoners. Daarom verzoekt reclamant om in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat de woningen met een 'dove gevel' worden voorzien.	Reclamant verwijst in zijn betoog naar de toelichting van het bestemmingsplan, namelijk paragraaf 6.3.2. Daar waar in het bestemmingsplan wordt gesproken over de geluidsbelasting heeft dat betrekking op het geluid van verkeer op de Stationsstraat. Deze weg leidt tot een hogere geluidbelasting op de gevel van het nieuwbouw complex, dan het bedrijf zou kunnen veroorzaken binnen haar bestemming en mogelijkheid. Het bedrijf heeft een beschermde zone van 50 meter waarbinnen geen geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd (zoals woningen). De bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan liggen op meer dan 70 meter vanaf de hoek van het perceel van reclamant. Om het geluid van de stationsweg te weren, zullen in het bouwplan maatregelen worden genomen om het geluid binnen de woning op het vereiste niveau te krijgen. Door deze geluidwering zal ook het geluid dat het bedrijf veroorzaakt nog extra worden gedempt.	nee
Reclamant vindt de regels over 'aan huis gebonden beroepen en kleinschalige activiteiten' te onduidelijk en daardoor rechtsonzeker. De regels verwijzen naar artikel 1.12 bedrijfsmatige activiteiten en artikel 1.15 beroepsmatige activiteiten, waarbij reclamant aangeeft dat deze activiteiten toch niet kleinschalig genoemd kunnen worden. Daarom het verzoek om de regels aan te passen.	Het college is het niet eens met reclamant dat de regels leiden tot rechtsonzekerheid. In artikel 1.12 en 1.15 staan heldere omschrijvingen en voorbeelden van beroepen. Daarbij wordt de activiteit beperkt in omvang in de regels van de bestemming Wonen: maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m². (zie bijlage 1 bij de nota zienswijze voor de specifieke regels).	nee

Bijlage 1 bij Nota zienswijzen

Regels uit het ontwerpbestemmingsplan Voormalig gemeentehuis Oostflakkee:

1.12 bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning):

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (voor wat betreft milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals een kapper, bloemschikker en meubelmaker.

1.15 beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning):

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning kan worden uitgeoefend en dat geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals een advocaat, belastingconsulent, dierenarts, fysiotherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, medisch specialist, notaris, psycholoog, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tolk/vertaler.

Artikel 5 Wonen

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m².

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee d.d.

2-6-2022 nr. 16
De griffier,

drs. G. Brand