

■ Gemeente Goeree-Overflakkee

■ Nota zienswijzen

■ Bestemmingsplan “Sommelsdijk”



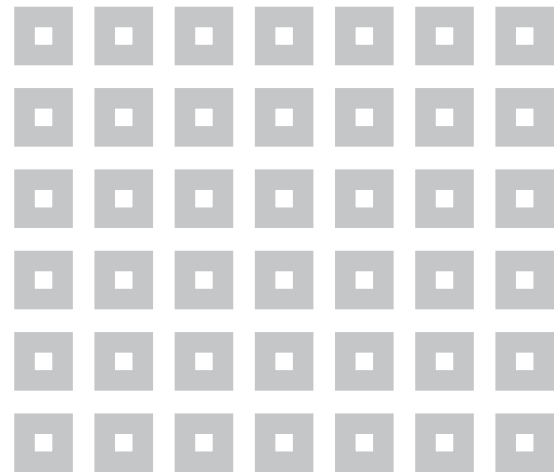
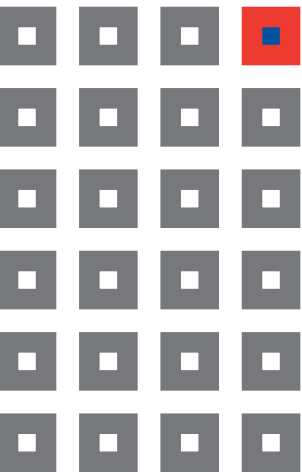
19 juni 2013



Gemeente Goeree-Overflakkee

## Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Sommesldijk”



werknummer: 254.315.00  
datum: 19 juni 2013  
bestand: J:\254\315\00\3.Projectresultaat\d. vaststelling

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



## 1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sommelsdijk' heeft van 7 maart 2013 tot 18 april 2013 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 11 zienswijzen ingediend. In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is ook aangegeven hoe de zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Sommelsdijk'. 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. Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen in het bestemmingsplan 'Sommelsdijk' worden aangebracht. Onderscheid is gemaakt tussen de verbeelding, de regels en de toelichting.

Als laatste zijn in de bijlage de aanpassingen op de verbeelding weergegeven. Deze bijlage geeft een gemakkelijk overzicht van de door te voeren wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar het vast te stellen bestemmingsplan.

**Zienswijze 1**

- a. Het perceel van reclamant aan de Molenweg 36 met een oppervlakte van ongeveer 2.400 m<sup>2</sup>, wordt ingeklemd tussen het wijzigingsgebied aan de Molenlaan en de Molenweg. De mogelijkheden tot recreatief gebruik van de gronden van reclamant kunnen hierdoor ernstig worden belemmerd.
- b. Volgens reclamant is de recreatieve bestemming niet nader omschreven in het bestemmingsplan. Reclamant is daarom van mening dat eventueel aanwezige geluid producerende dieren voor overlast zorgen voor de toekomstige woning. Reclamant ziet de recreatieve bestemming graag beschreven in het vast te stellen bestemmingsplan.
- c. Reclamant is van mening dat hij op geen enkele wijze is gekend en/of geïnformeerd over de plannen van de bestemmingswijziging.
- d. De versnippering door bestemmingsdiversiteit heeft volgens reclamant planschade tot gevolg. Mogelijk toekomstige bouwontwikkelingen worden gefrustreerd al dan niet door de uitruil, ver- of aankoop van het naastgelegen perceel.

**Beantwoording zienswijze 1**

- a. De gemeente Goeree-Overflakkee is niet van mening dat het recreatief gebruik van de gronden aan de Molenweg 36 wordt beperkt. De vigerende rechten uit het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1999 zijn overgenomen. Omdat de voorgaande rechten zijn overgenomen is reclamant niet beperkt in zijn rechten. Het is nog steeds mogelijk de gronden recreatief te gebruiken, mits deze voor een paardenweide, paden en/of dagrecreatieve voorzieningen worden gebruikt. De gronden zijn niet bestemd voor beroepsmatige of intensieve dagrecreatieve functies. Hobbymatige recreatieve activiteiten zijn wel mogelijk. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan dierenparkjes of kinderboerderijen. Deze twee laatstgenoemde hobbymatige activiteiten vormen geen belemmering voor de (toekomstige) woonomgeving. Als één van de voorwaarden in de wijzigingsregels is opgenomen dat geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat de toekomstige woning op minimaal 30 meter van de recreatieve gronden te worden gerealiseerd, zoals in de richtlijnen van VNG is opgenomen. Omdat sprake is van een gemengd gebied (verschillende bestemmingen) kan een 'stapje terug' worden gedaan. Wanneer een 'stapje terug' wordt gedaan, hoeft volgens de richtlijnen van VNG nog maar 10 meter te worden aangehouden tussen de woning en de recreatieve bestemming. Overigens heeft het naastgelegen wijzigingsgebied als doel het 'overgangsgebied' tussen de kern en het buitengebied kwalitatief te verbeteren. Deze kwalitatieve verbetering belemmert de recreatieve uitvoering van reclamant naar onze mening niet.
- b. Reclamant heeft gelijk dat de recreatieve functies niet nader zijn omschreven in de regels. Aan de begrippen in de regels worden de begripsbepaling 'dagrecreatieve voorziening' toegevoegd. In de toelichting zijn de recreatieve activiteiten wel beschreven. Overigens zijn alleen hobbymatige recreatieve activiteiten toegestaan. De gemeente Goeree-Overflakkee is niet van mening dat deze hobbymatige activiteiten overlast veroorzaken voor de toekomstige woonfunctie.
- c. In de voorbereidende procedure van het bestemmingsplan is door de gemeente Goeree-Overflakkee overmatig en meer dan wettelijk is verplicht, aangegeven dat het bestemmingsplan werd herzien. Via de gemeentelijke en landelijke websites zijn de plannen voor elke burger thuis waar te nemen. Het is onmogelijk elke eigenaar, huurder, bedrijf en/of instelling in kennis te stellen van de wijzigingen. Bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid kan reclamant wederom een zienswijze indienen.
- d. Van versnippering is geen sprake. Wij hebben als gemeente Goeree-Overflakkee het doel het 'overgangsgebied' kwalitatief te verbeteren. Deze kwalitatieve verbetering moet bijdragen aan een goede overgang tussen de kern Sommelsdijk en het buitengebied. Bij uitruil, ver- of aankoop gelden in de toekomst nog steeds de bestemmingsregels zoals die nu door de gemeente Goeree-Overflakkee op deze locatie zijn beoogd.

### **Aanpassingen**

- Het begrip 'dagrecreatieve voorziening' wordt aan artikel 1 van de bestemmingsregels toegevoegd en luidt als volgt: 'een recreatieve activiteit op een aaneengesloten terrein ten behoeve van de hobbymatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht wordt aangeboden met de daarbij behorende voorzieningen.'

**Zienswijze 2**

- a. Het perceel van reclamant aan de Prutweg 10 met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m<sup>2</sup>, wordt ingeklemd tussen het wijzigingsgebied aan de Prutweg en de Molenweg. De mogelijkheden tot recreatief gebruik van de gronden van reclamant kunnen hierdoor ernstig belemmerd worden.
- b. Volgens reclamant is de recreatieve bestemming niet nader omschreven in het bestemmingsplan. Reclamant is daarom van mening dat eventueel aanwezige geluid producerende dieren voor overlast zorgen voor de toekomstige woning. Reclamant ziet de recreatieve bestemming graag beschreven in het vast te stellen bestemmingsplan.
- c. Reclamant is van mening dat hij op geen enkele wijze is gekend en/of geïnformeerd over de plannen van de bestemmingswijziging.
- d. Doordat binnen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid bestaat zorgwoningen te realiseren, is reclamant van mening dat planschade optreedt voor het perceel aan de Prutweg 10.

**Beantwoording zienswijze 2**

- a. De gemeente Goeree-Overflakkee is niet van mening dat het recreatief gebruik van de gronden aan de Prutweg 10 wordt beperkt. De vigerende rechten uit het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1999 zijn overgenomen. Omdat de voorgaande rechten zijn overgenomen is reclamant niet beperkt in zijn rechten. Het is nog steeds mogelijk de gronden recreatief te gebruiken, mits deze voor een paardenweide, paden en/of dagrecreatieve voorzieningen worden gebruikt. De gronden zijn niet bestemd voor beroepsmatige of intensieve dagrecreatieve functies. Hobbymatige recreatieve activiteiten zijn wel mogelijk. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan dierenparkjes of kinderboerderijen. Deze twee laatstgenoemde hobbymatige activiteiten vormen geen belemmering voor de (toekomstige) woonomgeving. Als één van de voorwaarden in de wijzigingsregels is opgenomen dat geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat de toekomstige woning op minimaal 30 meter van de recreatieve gronden te worden gerealiseerd, zoals in de richtlijnen van VNG is opgenomen. Omdat sprake is van een gemengd gebied (verschillende bestemmingen) kan een 'stapje terug' worden gedaan. Wanneer een 'stapje terug' wordt gedaan, hoeft volgens de richtlijnen van VNG nog maar 10 meter te worden aangehouden tussen de woning en de recreatieve bestemming. Overigens heeft het naastgelegen wijzigingsgebied als doel het 'overgangsgebied' tussen de kern en het buitengebied kwalitatief te verbeteren. Deze kwalitatieve verbetering belemmert de recreatieve uitvoering van reclamant naar onze mening niet.
- b. Reclamant heeft gelijk dat de recreatieve functies niet nader zijn omschreven in de regels. Aan de begrippen in de regels worden de begripsbepaling 'dagrecreatieve voorzieningen' toegevoegd. In de toelichting zijn de recreatieve activiteiten wel beschreven. Overigens zijn alleen hobbymatige recreatieve activiteiten toegestaan. De gemeente Goeree-Overflakkee is niet van mening dat deze hobbymatige activiteiten overlast veroorzaken voor de toekomstige woonfunctie.
- c. In de voorbereidende procedure van het bestemmingsplan is door de gemeente Goeree-Overflakkee overmatig en meer dan wettelijk is verplicht, aangegeven dat het bestemmingsplan werd herzien. Via de gemeentelijke en landelijke websites zijn de plannen voor elke burger thuis waar te nemen. Het is onmogelijk elke eigenaar, huurder, bedrijf en/of instelling in kennis te stellen van de wijzigingen. Bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid kan reclamant wederom een zienswijze indienen.
- d. Wanneer er sprake is van planschade kan na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek hiervoor bij de gemeente worden ingediend. Gemeentelijk zal bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, via een anterieure overeenkomst, planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer van het plan. Overigens is de verwachting dat de waarde van de grond aan de Prutweg 10 zal toenemen vanwege de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.



### **Aanpassingen**

- Het begrip 'dagrecreatieve voorziening' wordt aan artikel 1 van de bestemmingsregels toegevoegd en luidt als volgt: 'een recreatieve activiteit op een aaneengesloten terrein ten behoeve van de hobbymatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht wordt aangeboden met de daarbij behorende voorzieningen.'

### Zienswijze 3

- a. Het bouwvlak voor recreatiecomplex de Staver wordt, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, flink beperkt. Deze beperking is ongewenst en bedreigt De Staver financieel-economisch. Ook kan het een beperking opleveren in het invullen van maatschappelijke doelen van de Stichting Olympia. Reclamant geeft aan dat de gemeente Goeree-Overflakkee in een eerdere reactie op een ingediende inspraakreactie heeft aangegeven dat het bouwvlak gehandhaafd wordt zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan bleek dit nog steeds niet het geval te zijn. Reclamant verzoekt het bouwvlak te handhaven zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.
- b. Reclamant heeft een visie ontwikkeld voor De Staver waaruit blijkt dat het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt geldt. Het college van burgemeester en wethouders is hiervan in het bezit, aldus reclamant.

### Beantwoording zienswijze 3

- a. Het bestemmingsvlak wordt conform de geldende situatie ter plaatse overgenomen. Dit houdt in dat de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' behorende bij het recreatiecomplex De Staver wordt gewijzigd in de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Ter plaatse van het parkeerterrein wordt conform de toezegging van de voormalige gemeente Middelharnis een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt een parkeerdek te realiseren. Het bouwvlak aan de oostzijde wordt recht langs de bebouwing getrokken.
- b. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Zowel het bestemmings- als het bouwvlak worden op de verbeelding verruimd.

### Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het benodigd de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De bestemming 'Cultuur en ontspanning' wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Oudeland'. Het bouwvlak wordt aan de oostzijde langs de bebouwing recht getrokken. Ter plaatse van het parkeerterrein wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de realisatie van een parkeerdek mogelijk maakt.

**Zienswijze 4**

- a. De toekomstige bouwhoogte van het bouwblok aan de Groene Zoom 29 wijzigt ten opzichte van de bestaande bouwhoogte. De bouwhoogte bedraagt nu 8,8 meter, daar waar dit in het ontwerpbestemmingsplan grotendeels 9,5 meter en voor een kleiner gedeelte 13 meter en 10,5 meter bedraagt. Ook is het gebouw ongeveer 5 meter naar het oosten en 4 meter richting het zuiden verruimd. Reclamanten maken bezwaar tegen het toenemen van de bouwhoogte.
- b. Reclamanten geven aan dat de privacy wordt geschaad. Inkijk van meer woningen vindt plaats op het grondgebied van reclamant door het verruimen van het bouwvlak naar de oostzijde.
- c. Reclamanten hebben minder profijt van de zon in hun tuin in alle jaargetijden. Minder zon is aanwezig door hogere bebouwing en door het verschuiven van het gebouw verder in zuidelijke richting.
- d. Het leefgenot van reclamanten in de omgeving neemt af door de nieuwe bouwhoogten en de nieuwe situering van het gebouw in de straat.
- e. Het nieuwe gebouw wordt door reclamanten stedenbouwkundig en architectonisch niet passend geacht op de locatie aan de Groene Zoom 29.
- f. Reclamanten geven drie voorstellen over een andere stedenbouwkundige invulling. Reclamanten verzoeken deze drie voorstellen in overweging te nemen.
- g. Reclamanten geven aan dat daar waar mogelijk, beroep zal worden gedaan op eventuele planschade.

**Beantwoording zienswijze 4**

- a. Het bestaande complex aan de Groene Zoom 29 is gedateerd en moet, om geschikt te maken voor de verhuur aan een bepaalde doelgroep, zo grondig worden aangepakt dat nieuwbouw goedkoper is dan verbouw. In overleg tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en Fides, bleken alternatieve locaties financieel niet haalbaar. Ook is herbouw niet mogelijk, in verband met veranderde bouweisen. Daarnaast zou bij verbouw van het complex het aantal appartementen fors afnemen in verband met bouwkundige eisen en wensen. Als laatste zou een deel van de huidige huurders teleurgesteld moeten worden en is de wachtlijst voor deze woningen hoog. Na een uitgebreide voorbereidingsfase is Fides Wonen tot de conclusie gekomen dat nieuwbouw de beste optie is. Overigens is het bouwvlak ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan de zuidzijde niet verruimd maar juist beperkt. Ook de bouwhoogten in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangepast. Deze zijn voor omwonenden nu positiever in vergelijking met het voorontwerpbestemmingsplan.
- b. De gemeente Goeree-Overflakkee wil benadrukken dat het aantal appartementen hetzelfde blijft. Omdat het aantal woningen niet toeneemt, zal de privacy niet anders zijn in vergelijking met de bestaande situatie.
- c. Door Fides Wonen is een bezonningsdiagram gemaakt waaruit blijkt dat alleen in de winterperiode de schaduwwerking ongeveer een half uur langer is dan in de huidige situatie. Omdat deze extra schaduw hinder in de winter plaatsvindt, is geen sprake van onevenredige hinder zoals in de richtlijnen van TNO is beschreven. Deze richtlijnen van TNO spreken pas van een onevenredige hinder wanneer sprake meer dan 2,5 uur zonhinder. In het geval van reclamant is daar geen sprake van.
- d. Het aantal woningen blijft hetzelfde, maar de nieuwbouw zal een betere uitstraling verkrijgen dan het bestaande gebouw. De verwachting is dat het leefgenot niet zal afnemen door de nieuwbouw, maar zelfs kan toenemen;
- e. Het schetsontwerp voor de nieuwbouw is in nauw overleg met de stedenbouwkundige en welstandscommissie tot stand gekomen. Alle partijen zijn het er over eens dat de nieuwbouw fraaier is dan de huidige bebouwing. Er kan helaas niet aan alle wensen worden voldaan.

- f. In de voorbereidingsfase zijn alle drie de voorstellen meegenomen bij de keuze van een nieuw complex. Omdat de locatie zeer beperkt is in zijn oppervlakte en door het taps lopen van het perceel, de schouwstrook van de watergang en de parkeervakken aan de voorzijde, is gebleken dat het voorlopige schetsontwerp de beste optie is.
- g. Wanneer sprake is van een waardevermindering, kunnen reclamanten na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Omdat uit jurisprudentie steeds vaker blijkt dat veranderingen in een stedelijk gebied steeds meer als een maatschappelijk risico worden aangemerkt die in een woonwijk kunnen worden verwacht, is het maar de vraag of er sprake is van planschade.

### **Aanpassingen**

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen. Het maatschappelijk belang van de bouw van een nieuw wooncomplex wordt geprevaleerd boven het individuele belang.

**Zienswijze 5**

- a. In het nu geldende bestemmingsplan is een groot aaneengesloten bouwvlak aangegeven waarvan 50% mag worden bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing getrokken. Doordat het bouwvlak strak om de bebouwing is getrokken, is sprake van beperking van de bestaande rechten. Reclamant ziet de bestaande rechten graag hersteld.
- b. Reclamant geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan het voorste gedeelte van het perceel aan de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 is bestemd voor ambachtelijke bedrijven, landelijke bedrijven en paardenfokkerijen met bijbehorende erven. Het achterste gedeelte van het perceel aan de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 is bestemd voor agrarische doeleinden met landschappelijke openheid. Reclamant heeft op zijn perceel een antiekrestaurantbedrijf gevestigd. Dit antiekrestaurantbedrijf is conform het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bedrijven tot en met bedrijfs categorie 2 toegestaan. Het antiekrestaurantbedrijf valt eerder onder de noemer 'houtzagerij' en 'meubelfabriek' waar een maximale milieucategorie van 3.2 bij hoort. Daarnaast heeft reclamant ook een paardenhouderij gevestigd. Een paardenfokkerij is nu niet mogelijk, aangezien een milieucategorie tot en met 3.1 geldt. De toegestane milieucategorie tot en met 2 is niet dekkend. Reclamant ziet het bestemmingsplan daarom graag aangepast zodat de paardenfokkerij en het antiekrestaurantbedrijf juridisch mogelijk worden gemaakt.
- c. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlakken ter plaatse van de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 komen niet overeen met de nu geldende rechten. Reclamant ziet de nu geldende rechten graag opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit geldt voor zowel de bedrijfsbestemming als voor de agrarische bestemming.
- d. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen goothoogte van 5 m aan de Kraaijensteinsedijk 5 komt niet overeen met de nu geldende rechten. Reclamant ziet graag 6 m als maximale goothoogte in het vast te stellen bestemmingsplan.
- e. Aan de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 liggen twee bestemmingsvlakken. Conform het ontwerpbestemmingsplan kan per bestemmingsvlak één bedrijfswoning worden gerealiseerd. In de nu geldende rechten bestond deze mogelijkheid nog niet.

**Beantwoording zienswijze 5**

- a. De gemeente Goeree-Overflakkee herstelt de nu geldende rechten. Dat betekent dat het bouwvlak wordt verruimd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook wordt een maximum te bebouwen percentage van 50% toegevoegd. Dit maximum bebouwingspercentage geldt binnen het bouwvlak. De bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd.
- b. De paardenfokkerij en het antiekrestaurantbedrijf worden in het vast te stellen bestemmingsplan specifiek mogelijk gemaakt. Door specifiek de paardenfokkerij en het antiekrestaurantbedrijf toe te staan wordt gehoor gegeven aan de vraag van reclamant.
- c. Aan de wens van reclamant wordt voldaan. De bestemmingsvlakken van zowel de bedrijfsbestemming als voor de bestemming 'Agrarisch met waarde - 1' worden conform de nu geldende rechten overgenomen. Overigens betekent dit niet dat de bestemmingen zullen wijzigen. Het betreft alleen een wijziging van de begrenzing van de bestemmingsvlakken.
- d. De goothoogte van de het gebouw aan de Kraaijensteinsedijk 5 wordt in overeenstemming met het nu geldende recht aangepast. Een maximale goothoogte van 6 m wordt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.
- e. Zoals in een persoonlijk gesprek met reclamant is aangegeven, is aan de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 maar één bedrijfswoning beoogd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de verbeelding zo aangepast dat op de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 nog maar één bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt.

## Aanpassingen

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 één bouwvlak opgenomen conform het nu geldende recht. Dit nieuwe bouwvlak is in de plaats van drie bouwvlakken die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast wordt binnen het nieuwe bouwvlak de bouwaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' opgenomen. Het percentage dat aan de bouwaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' wordt gekoppeld is 50%. Voor de aanpassing van het bouwvlak en de op te nemen bouwaanduiding op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan, verwijzen wij u graag naar bijlage 1.
- Om de paardenfokkerij en het antiekrestauratiebedrijf ter plaatse van de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 mogelijk te maken, worden op de verbeelding twee nieuwe aanduidingen toegevoegd ter plaatse van de paardenfokkerij en het antiekrestauratiebedrijf. De aanduiding die de paardenfokkerij mogelijk maakt luidt als volgt: 'specifieke vorm van bedrijf - paardenfokkerij'. Een sublid dat de paardenfokkerij specifiek mogelijk maakt wordt aan de regels toegevoegd. Dit sublid luidt als volgt: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenfokkerij' zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een paardenfokkerij. De tweede aanduiding is voor het antiekrestauratiebedrijf en luidt: 'specifieke vorm van bedrijf - antiekrestauratiebedrijf'. Een sublid dat het antiekrestauratiebedrijf specifiek mogelijk maakt wordt aan de regels toegevoegd. Dit sublid luidt als volgt: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – antiekrestauratiebedrijf' zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een antiekrestauratiebedrijf. Als laatste zal in de toelichting paragraaf 9.6 worden aangepast zodat ter plaatse van de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 de paardenfokkerij en het antiekrestauratiebedrijf mogelijk worden gemaakt. Voor de aangepaste bestemmingsvlakken op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan, verwijzen wij u graag naar bijlage 1.
- Op de verbeelding worden de bestemmingsvlakken in overeenstemming gebracht met de nu geldende rechten. Voor het aanpassen van de bestemmingsvlakken op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan verwijzen wij u graag naar bijlage 1.
- Op de verbeelding wordt de nu opgenomen goothoogte ter plaatse van de Kraaijensteinsedijk 5 aangepast van 5 m naar 6 m, in overeenstemming met het nu geldende recht. Voor de aanpassing van de goothoogte op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan verwijzen wij u graag naar bijlage 1.
- De verbeelding wordt aangepast zodat ter plaatse van de Kraaijensteinsedijk 3 - 7 nog maar één bestemmingsvlak voor de bedrijfsbestemming is opgenomen. Op deze wijze wordt ook nog maar één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Voor het samenvoegen van de bestemmingsvlakken op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan verwijzen wij u graag naar bijlage 1.

**Zienswijze 6**

- a. Reclamant is van mening dat het pand aan de Goede Ree planologisch moet worden beschermd. Een aanduiding 'karakteristiek' moet worden opgenomen in verband met de sociale geschiedenis, het ruimtelijke beeld van het pand met omliggend groen, de architectuur uit de tijd van de wederopbouw en de glas-in-loodramen.
- b. Het wijzigingsgebied aan de Molenlaan is ongewenst. Het wijzigingsgebied maakt één nieuwe woning mogelijk en gaat ten koste van kwalitatief goede agrarische gebouwtjes. Het toestaan van een nieuwe woning heeft een precedentwerking: een nieuwe woonwijk zal ontstaan. Daarnaast is kwaliteitsverbetering ook mogelijk zonder het oprichten van een nieuwe woning. Als laatste geldt het gebied als een buitengebied met een agrarisch karakter en dient de kwaliteit en openheid te worden verbeterd.
- c. Reclamant merkt op dat op pagina 67 van de toelichting is vermeld dat het voorontwerpbestemmingsplan ter informatie aan de 'Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht' is toegezonden. Reclamant geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan niet aan reclamant is toegestuurd.

**Beantwoording zienswijze 6**

- a. Hoewel wij begrip hebben voor de argumenten van reclamant, is in 2010, bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oudeland', al een afweging gemaakt. Om de bouw van het in aanbouw zijnde zorgcomplex Nieuw Rijsenburgh mogelijk te maken, is ter plaatse van De Goede Ree een 65 à 80-tal woningen gewenst. Renovatie of behoud van De Goede Ree is daarmee geen optie meer omdat daarmee een aanzienlijke schadeclaim zou ontstaan waarvoor de gemeente Goeree-Overflakkee aansprakelijk is. Ook bij de vaststelling van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oudeland' uit 2010 heeft de Stichting tot bescherming van het Dorpsgezicht gevraagd het pand te voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Deze zienswijze werd niet ingepast. Wel werd in de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat ter bescherming van de cultuur-historische waarde onderzocht moet worden of het oorspronkelijke ingangsgedeelte van De Goede Ree behouden kan blijven in een nieuw ontwerp. Deze wijzigingsregel is opnieuw opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Sommelsdijk'. Naar aanleiding van het voorgaande is de gemeente Goeree-Overflakkee van mening dat het eerder genomen besluit over het niet opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' al bij het bestemmingsplan Oudeland is afgewogen. De gemeente Goeree-Overflakkee geeft dan ook geen gehoor aan het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' voor een deel van De Goede Ree.
- b. Op het betreffende perceel aan de Molenlaan staan verschillende bouwvallige schuurtjes die niet meer het predicaat van goede bebouwing verdienen. Een groot deel van de schuren is tientallen jaren geleden illegaal tot stand gekomen. Hoewel één legaal gebouwd stenen schuurtje van een goede kwaliteit is en ongeveer 10 à 15 jaar geleden is gebouwd, kan een totale opruimactie op het perceel wel degelijk leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor een precedentwerking hoeft niet te worden gevreesd daar op geen enkel perceel meerdere bouwvallige schuurtjes staan. Alleen op het perceel met vervallen schuurtjes is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het wijzigingsgebied is opgenomen zodat een opruimactie kan worden bewerkstelligd voor het gebied. Het wijzigingsgebied is niet opgenomen voor de sloop van slechts één schuurtje. De gemeente Goeree-Overflakkee geeft geen gehoor aan het verwijderen van het wijzigingsgebied aan de Molenlaan.
- c. De toelichting (paragraaf 11.1) wordt aangepast. De 'Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht' wordt uit de lijst verwijderd.

### **Aanpassingen**

- De toelichting op bladzijde 67 (paragraaf 11.1) wordt aangepast. De 'Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht' wordt uit de lijst verwijderd.



### **Zienswijze 7**

- a. Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de Jacob Catsstraat 8 een paardenhouderij is uitgezonderd. Het hebben en uitoefenen van een paardenhouderij vindt al meer dan 20 jaar plaats op deze locatie. Reclamant verzoekt de gemeente Goeree-Overflakkee in het vast te stellen bestemmingsplan voor het perceel aan de Jacob Catsstraat 8 een paardenhouderij toe te staan.
- b. Reclamant merkt op dat ter plaatse van de Muus Jacobsepad 9 sprake is van een groen- en verkeerbestemming. Deze gronden zijn in bezit van reclamant. Reclamant verzoekt de gemeente Goeree-Overflakkee voor zijn deel van de gronden de bestemming te wijzigen naar een tuinbestemming.

### **Beantwoording zienswijze 7**

- a. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. De paardenhouderij is in het ontwerpbestemmingsplan al mogelijk gemaakt. Via een aanduiding is deze opgenomen op de verbeelding. Ook is in de regels al geregeld dat gronden ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens zijn bestemd voor een paardenhouderij, met uitzondering van rijscholen en maneges, en aanverwante agrarische activiteiten. De wijziging die reclamant voor ogen heeft, is al juridisch mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Aan het verzoek van reclamant wordt gehoor gegeven. De privégronden van reclamant aan de Muus Jacobsepad 9, die in het ontwerpbestemmingsplan als groen en verkeer zijn bestemd, worden in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd naar een tuin- en erfbestemming.

### **Aanpassingen**

- De verbeelding wordt aangepast. De privégronden ter plaatse van de Muus Jacobsepad 9, die nu als 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd, worden in het vast te stellen bestemmingsplan als tuin bestemd. Voor de aanpassing van de verbeelding ter plaatse van de Muus Jacobsestraat 9 verwijzen wij u graag naar bijlage 1.

**Zienswijze 8**

- a. Reclamant heeft ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie had betrekking op de Groene Zoom. In de inspraakreactie verzocht reclamant ter plaatse van de Groene Zoom ook halfvrijstaande woningen mogelijk te maken. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft hier deels gehoor aan gegeven, door in het ontwerpbestemmingsplan in het noordelijke gedeelte van de Groene Zoom de mogelijkheid op te nemen om in plaats van één vrijstaande, twee halfvrijstaande woningen te realiseren. Reclamant merkt op dat aan de westzijde van het noordelijke gedeelte te weinig ruimte is om twee halfvrijstaande woningen te realiseren. Reclamant vraagt het bouwvlak naar het westen te verruimen. Door deze verruiming is het wel mogelijk twee halfvrijstaande woningen te realiseren. De lijn van het toekomstige bouwvlak zou volgens reclamant in dezelfde lijn moeten liggen als het bouwvlak in het zuidelijk gedeelte van Groene zoom.
- b. Reclamant merkt op dat artikel 21.2.2 van de regels in het ontwerpbestemmingsplan niet toereikend is. Het is niet mogelijk om een bijgebouw aan de woning te bouwen met daarop een kap. Dit is volgens reclamant vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Reclamant vraagt de gemeente Goeree-Overflakkee artikel 21.2.2 aan te passen.

**Beantwoording zienswijze 8**

- a. De gemeente Goeree-Overflakkee is, net als reclamant, van mening dat het bouwvlak moet worden verruimd. Door de verruiming is het mogelijk toch nog twee halfvrijstaande woningen te realiseren in het noordelijke gedeelte van de Groene Zoom.
- b. De gemeente Goeree-Overflakkee deelt de mening van reclamant dat artikel 21.2.2 moet worden aangepast. Een bijgebouw met daarop een kap levert stedenbouwkundig gezien geen belemmering op. De regels worden aangepast.

**Aanpassingen**

- De verbeelding wordt aangepast. Het bouwvlak wordt aan de noordzijde van de Groene Zoom naar het westen verruimd. Door de verruiming ligt het bouwvlak in dezelfde lijn als het zuidelijk gelegen bouwvlak. Voor de verruiming van het bouwvlak ter plaatse van de Groene Zoom verwijzen wij u graag naar bijlage 1.
- In de regels wordt artikel 21.2.2 aangepast. Artikel 21.2.2, a onder 2, komt als volgt te luiden: 'de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw of aanbouw niet meer bedraagt dan de goothoogte van de eerste bouwlaag tot een goothoogte van maximaal 4 m.'

## Zienswijze 9

- a. Tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en reclamant is in december 2012 een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het aantal woningen, de planning en planologische procedures. Uit de verbeelding, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, blijkt volgens reclamant niet dat de bouwplannen correct zijn ingetekend. Reclamant vraagt de bouwvlakken van de bestemming 'Wonen - 2' aan te passen, zodat de overeengekomen ontwikkeling direct mogelijk wordt gemaakt.
- b. Ook maakt reclamant de gemeente Goeree-Overflakkee er op attent dat de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' kunnen wijzigen in een bestemming 'Wonen - 2'. Reclamant verzoekt een algemene afwijkingsregel op te nemen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

## Beantwoording zienswijze 9

- a. De gemeente Goeree-Overflakkee zal de bouwvlakken van de bestemming 'Wonen - 2' op de verbeelding in het vast te stellen bestemmingsplan verruimen. Door de aanpassing van de bouwvlakken wordt voldaan aan de overeenkomst. Daarnaast komen een aantal aanduidingen te vervallen, te weten: 'specifieke bouwaanduiding - carport' en op enkele locaties de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. De aanduiding 'garage' wordt toegevoegd ten behoeve van inpandige garages. Als laatste is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verruimd in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan.
- b. Reclamant heeft gelijk als het gaat over het niet kunnen wijzigen van de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' in een bestemming 'Wonen - 2'. Dit betreft echter geen afwijkingsbevoegdheid, maar een wijzigingsregel. De gemeente Goeree-Overflakkee zal in de regels een algemene wijzigingsregel opnemen die het mogelijk maakt de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2'.

## Aanpassingen

- De verbeelding wordt aangepast. De bouwvlakken van de bestemming 'Wonen - 2' worden verruimd zodat aan de overeenkomst met reclamant wordt voldaan. Daarnaast komen een aantal aanduidingen te vervallen, te weten: 'specifieke bouwaanduiding - carport' en op enkele locaties de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. De aanduiding 'garage' wordt toegevoegd ten behoeve van inpandige garageboxen. Als laatste wordt de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verruimd in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan. Voor de wijziging van de Derde Ring verwijzen wij u graag naar bijlage 1. Tevens wordt de juridische toelichting aangepast.
- Lid 22.2.2 onder f wordt gewijzigd in de volgende bepaling: 'Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen inpandige garageboxen worden gerealiseerd.'
- Aan lid 32.1 van de algemene wijzigingsregels wordt een sublid toegevoegd. Dit nieuwe sublid luidt als volgt: 'Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de bestemming 'Tuin' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' indien dit noodzakelijk wordt geacht om het stedenbouwkundige plan van de Derde Ring mogelijk te maken.'

**Zienswijze 10**

- a. De wens van reclamant is het zorggebouw Refugium aan de Stoofhoek 2 uit te breiden. Reclamant vraagt het bouwvlak, zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, te verruimen. De bouwplannen hiervoor zijn aan de gemeente Goeree-Overflakkee kenbaar gemaakt.
- b. De bouwplannen aan de stoofhoek 2 voorzien in een oppervlakte dat meer dan 40% van het bouwvlak beslaat. Reclamant vraagt het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak te verhogen naar 60% in het vast te stellen bestemmingsplan.
- c. De goothoogte van het bestaande zorggebouw aan de stoofhoek 2 zijn hoger dan de goothoogte zoals toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen. de bestaande situatie is echter 6,2 meter hoog. Reclamant vraagt de bestaande goothoogte in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.
- d. Het nieuwe pand zal in de toekomst uit twee lagen bestaan, met een maximale goothoogte van 6,4 meter. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte bedraagt maar 6 meter. Reclamant vraagt de goothoogte in het vast te stellen bestemmingsplan aan te passen op de bouwplannen.
- e. Aan de voorzijde van het pand zijn zowel aan de linker- als aan de rechterzijde twee hoogteaccenten voorzien. Deze hoogteaccenten bedragen maximaal 11 meter. Deze hoogte van 11 meter komt boven de huidige nokhoogte uit om een fraaie aansluiting te kunnen realiseren. Reclamant vraagt deze maximale hoogte van 11 meter in het vast te stellen bestemmingsplan toe te staan.

**Beantwoording zienswijze 10**

- a. Op basis van de lopende planherziening is de gemeente niet voornemens medewerking te verlenen aan de bouwplannen. Een geringe uitbreiding zou via een zienswijze wel in te passen zijn. Het is echter vaste jurisprudentie dat de inpassingsbevoegdheid van een raad beperkt is: op het allerlaatste moment kan niet nog een grote nieuwe ontwikkeling worden ingepast. Voor het bestemmingsplan is een zorgvuldige en uitvoerige voorbereidingsfase doorlopen. Door op het laatste moment een zeer grote ontwikkeling in te passen, worden belanghebbenden (omwonenden) niet in staat gesteld zienswijzen tegen de voorgenomen ontwikkeling in te dienen. Daarnaast gelden enkele onderzoeksplichten voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het uitvoeren van deze onderzoeken kosten tijd. Het proces van dit bestemmingsplan kan niet wachten op de resultaten van die onderzoeken omdat een wettelijke actualisatieverplichting geldt. Voor 1 juli 2013 moeten bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar geactualiseerd zijn. Wanneer de raad de voorgenomen ontwikkeling toch mogelijk zou maken via een op te nemen wijzigingsbevoegdheid, bestaat het risico dat een bezwaar wordt ingediend bij de Raad van State. De Raad van State is namelijk dan nog het enige rechtsorgaan waar een beroep kan worden ingesteld. De kans is zeer groot (gezien jurisprudentie) dat het bestemmingsplan dan wordt vernietigd. Een vernietiging van het bestemmingsplan betekent dat het proces weer van voor af aan begint en een jaar verloren is gegaan. Via een aparte procedure kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Voor deze aparte procedure bedraagt de maximale termijn ongeveer een half jaar. Bij deze aanvraag kunnen onderzoeken en onderbouwing zorgvuldig worden voorbereid, wat in het geval van reclamant noodzakelijk is. Ook worden belanghebbenden de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen tijdens deze aparte procedure. De gemeente Goeree-Overflakkee raadt de indiener van de zienswijze dan ook aan om via een verzoek en aanvraag een aparte procedure te volgen.
- b. Verwezen wordt naar het antwoord onder a. De gemeente Goeree-Overflakkee verleent geen medewerking aan de bouwplannen van reclamant.

- c. De bestaande goothoogte wijkt inderdaad af de toegestane goothoogte. Omdat sprake is van overgangsrecht kan de bestaande goothoogte worden gehandhaafd. In de toekomst is vooralsnog geen hogere goothoogte dan 6 meter voorzien.
- d. Verwezen wordt naar het antwoord onder a. De gemeente Goeree-Overflakkee verleent geen medewerking aan de bouwplannen van reclamant.
- e. Verwezen wordt naar het antwoord onder a. De gemeente Goeree-Overflakkee verleent geen medewerking aan de bouwplannen van reclamant.

### **Aanpassingen**

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen. Allereerst worden belanghebbenden niet in staat gesteld zienswijzen in te dienen tegen voorgenomen ontwikkeling. Ook gemeentelijk kan in een kort tijdsbestek niet worden gereageerd op de bouwplannenplannen. Als laatste zou het bestemmingsplanproces vertraging oplopen. Voor 1 juli 2013 moeten bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar geactualiseerd zijn.

**Zienswijze 11**

- a. Tussen de garage Knöps en de Olympiaweg ligt een groenstrook. Op deze groenstrook heeft de garage een nachtcontainer en een reclamezuil geplaatst. De feitelijke situatie van de groenstrook is volgens reclamant niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant vraagt de groenstrook volgens de feitelijke situatie in het vast te stellen bestemmingsplan over te nemen. Daarnaast verwijst reclamant nog naar een eerder gesloten vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en reclamant. In deze vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat reclamant een deel van de gronden van de gemeente heeft overgenomen.
- b. Ook vraagt reclamant de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding voor de nachtcontainer en reclamezuil te verruimen in het vast te stellen bestemmingsplan. De reclamezuil valt in het ontwerpbestemmingsplan nog buiten de opgenomen aanduiding.
- c. Op de locatie van garage Knöps is een specifieke aanduiding opgenomen voor een spuitinrichting. Volgens reclamant kan de locatie van deze spuitinrichting in de toekomst misschien wijzigen. Met de nu opgenomen specifieke aanduiding biedt het bestemmingsplan te weinig flexibiliteit. Reclamant stelt voor de specifieke aanduiding voor de spuitinrichting te laten vervallen. Wel wordt voorgesteld een spuitinrichting mogelijk te maken binnen de opgenomen specifieke aanduiding voor het shadebedrijf. Door een spuitinrichting binnen de specifieke aanduiding voor een shadebedrijf mogelijk te maken, biedt het bestemmingsplan volgens reclamant in de toekomst meer flexibiliteit voor het verplaatsen van de spuitinrichting. Mocht het voorgaande niet mogelijk zijn, dan stelt reclamant voor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de verplaatsing van de aanduiding van de spuitinrichting.
- d. Op het terrein van garage Knöps staan twee reclamezuilen. Binnen het bestemmingsplan zijn nu twee reclamezuilen toegestaan. Echter, de opgenomen maximale hoogte van 5 meter voor deze twee reclamezuilen komt niet overeen met de feitelijke hoogte van 7 meter van de twee reclamezuilen. Voorgesteld wordt een hoogte tot 7 meter toe te staan voor andere bouwwerken. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt door reclamant voorgesteld enkel voor reclamezuilen een hoogte tot 7 meter toe te staan.
- e. Het terrein van reclamant grenst aan het terrein van Boeter. Op het terrein van Boeter is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Gevraagd wordt ook een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op het terrein van reclamant. Deze wijzigingsbevoegdheid zou ook op deze locatie een wijziging van een bedrijfs- naar een woonbestemming mogelijk moeten maken. De vraag voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is ook al voorgelegd na het voorontwerpbestemmingsplan.

**Beantwoording zienswijze 11**

- a. De groenbestemming tussen garage Knöps en de Olympiaweg zal conform de vaststellingsovereenkomst worden ingetekend. Dat betekent dat de groenbestemming ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt beperkt ten behoeve van de bedrijfsbestemming. De feitelijke situatie wordt bestemd.
- b. Ook de aanduiding voor de nachtcontainer wordt verruimd. Deze verruiming zorgt ervoor dat ook de reclamezuil binnen de aanduiding komt te liggen. De aanduiding wordt ook verplaatst zodat deze binnen de beperkte groenbestemming blijft liggen op de feitelijke locatie.
- c. Aan de vraag van reclamant wordt voldaan. De specifieke aanduiding van de spuitinrichting komt te vervallen. In de regels wordt ter plaatse van de specifieke aanduiding voor het shadebedrijf ook een spuitinrichting mogelijk gemaakt. Met deze wijziging ontstaat meer flexibiliteit voor het eventueel verplaatsen van de spuitinrichting in de toekomst.
- d. De twee reclamezuilen worden op de verbeelding aangeduid. Daarnaast zal in de regels worden opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding een reclamezuil mogelijk wordt gemaakt tot een

maximale hoogte van 7 meter. Aan de vraag van reclamant wordt gezien het voorgaande voldaan.

- e. Voor het noordelijk gelegen terrein van Boeter is ter plaatse van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid een stedenbouwkundig plan aanwezig. Dit stedenbouwkundig plan maakt deel uit van een groter geheel. Het gebied van reclamant maakt geen deel uit van het stedenbouwkundige plan. Daarnaast is de gemeente Goeree-Overflakkee van mening dat binnen Sommeldijk geen behoefte is aan meer ontwikkellocaties voor nieuwe woningbouw. Als laatste wil de gemeente Goeree-Overflakkee mededelen dat het stedenbouwkundige verkavelingsplan in een eerdere procedure al is afgewogen. Ten tijde van deze procedure is reclamant in de gelegenheid gesteld bij het stedenbouwkundige plan te worden betrokken. Destijds was dit voor reclamant financieel niet mogelijk. Omdat in dit bestemmingsplan de vigerende rechten zijn opgenomen en omdat niet meer ontwikkellocaties voor woningbouw zijn gewenst, verleent de gemeente Goeree-Overflakkee geen medewerking aan de vraag van reclamant.

### **Aanpassingen**

- De verbeelding wordt aangepast. De groenbestemming tussen garage Knöps en de Olympiaweg wordt verkleind zodat de feitelijke situatie is bestemd.
- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – container' verplaatst en verruimd. Met deze verruiming komt ook de aanwezige reclamezuil binnen de aanduiding te liggen.
- Op de verbeelding komt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – spuitinrichting' te vervallen. In de regels wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – schadebedrijf' ook een spuitinrichting mogelijk gemaakt.
- Op de verbeelding worden de nu aanwezige twee reclamezuilen aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – reclamezuil'. Daarnaast wordt aan lid 4.2.2 lid d toegevoegd. Dit lid gaat als volgt luiden: 'In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – reclamezuil' niet meer mag bedragen dan 7 meter.'





## 2. Aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende zienswijzen worden aangebracht in het bestemmingsplan 'Sommelsdijk'. Ook is een overzicht opgenomen van de door te voeren ambtshalve wijzigingen. De aanpassingen op de verbeelding zijn in bijlage 1 opgenomen.

### 2.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

#### Verbeelding

- Ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 - 7 wordt één bouwvlak opgenomen conform het nu geldende recht. Daarnaast wordt binnen het nieuwe bouwvlak de bouwaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' opgenomen. Het percentage dat aan de bouwaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' wordt gekoppeld is 50%.
- Om de paardenfokkerij en het antiekrestaurantbedrijf ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 - 7 mogelijk te maken, worden op de verbeelding twee nieuwe aanduidingen toegevoegd ter plaatse van de paardenfokkerij en het antiekrestaurantbedrijf. De aanduiding voor de paardenfokkerij is 'specifieke vorm van bedrijf – paardenfokkerij'. De aanduiding voor het antiekrestaurantbedrijf is 'specifieke vorm van bedrijf – antiekrestaurantbedrijf'.
- De bestemmingsvlakken ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 - 7, worden in overeenstemming gebracht met de nu geldende rechten.
- De nu opgenomen goothoogte ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 5 wordt aangepast van 5 m naar 6 m.
- Ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 – 7 wordt nog één bestemmingsvlak opgenomen voor de bedrijfsbestemming. Op deze wijze wordt ook nog maar één bedrijfswoning mogelijk gemaakt.
- De privégronden ter plaatse van Muus Jacobsepad 9 worden in het vast te stellen bestemmingsplan als 'Tuin' bestemd. Nu zijn de oostelijke gronden als 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd.
- Het bouwvlak wordt aan de noordzijde van de Groene Zoom naar het westen verruimd. Door de verruiming ligt het bouwvlak in dezelfde lijn als het zuidelijk gelegen bouwvlak. Door de verruiming kunnen aan de westzijde twee halfvrijstaande woningen worden gebouwd.
- De bouwvlakken van de bestemming 'Wonen - 2' worden verruimd zodat aan de overeenkomst met reclamant wordt voldaan. Daarnaast komen een aantal aanduidingen te vervallen, te weten: 'specifieke bouwaanduiding – carport' en op enkele locaties de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. De aanduiding 'garage' wordt toegevoegd ten behoeve van inpandige garageboxen. Als laatste wordt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' verruimd in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan.
- De groenbestemming tussen garage Knöps en de Olympiaweg wordt verkleind zodat de feitelijke situatie is bestemd.
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – container' tussen de Olympiaweg en de garage Knöps wordt verplaatst en verruimd.
- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – spuitinrichting' komt te vervallen.
- De nu aanwezige twee reclamezuilen aan de Langeweg 113 worden aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – reclamezuil'.
- De bestemming 'Cultuur en ontspanning' aan de Olympiaweg 32 wordt verruimd richting het oosten. Deze verruiming is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Oudeland'. Aan de oostzijde van de bestaande bebouwing wordt het bouwvlak recht getrokken. Ter plaatse van de parkeerplaats wordt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8' opgenomen.

## Regels

- Het begrip 'dagrecreatieve voorziening' wordt aan artikel 1 van de bestemmingsregels toegevoegd en luidt als volgt: 'een recreatieve activiteit op een aaneengesloten terrein ten behoeve van de hobbymatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht wordt aangeboden met de daarbij behorende voorzieningen.'
- Een sublid dat de paardenfokkerij specifiek mogelijk maakt wordt aan artikel 4.1 van de regels toegevoegd. Dit sublid luidt als volgt: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenfokkerij' zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een paardenfokkerij.'
- Een sublid dat het antiekrestaurantbedrijf specifiek mogelijk maakt wordt aan artikel 4.1 van de regels toegevoegd. Dit sublid luidt als volgt: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – antiekrestaurantbedrijf' zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een antiekrestaurantbedrijf.'
- Artikel 21.2.2, a onder 2, wordt aangepast en komt als volgt te luiden: 'de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw of aanbouw niet meer bedraagt dan de goothoogte van de eerste bouwlaag tot een goothoogte van maximaal 4 m.'
- Lid 22.2.2 onder f wordt gewijzigd in de volgende bepaling: 'Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen inpandige garageboxen worden gerealiseerd.'
- Aan lid 32.1 van de algemene wijzigingsregels wordt een sublid toegevoegd. Dit nieuwe sublid luidt als volgt: 'Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de bestemming 'Tuin' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 2' indien dit noodzakelijk wordt geacht om het stedenbouwkundige plan van de Derde Ring mogelijk te maken.'
- Lid 4.1.5 komt te vervallen. Lid 4.1.6 wordt aangepast zodat een spuitinrichting ook mogelijk wordt gemaakt. Het lid komt dan als volgt te luiden: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schadebedrijf' zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een schadebedrijf en spuitinrichting.'
- Aan lid 4.2.2 wordt sub d toegevoegd. Dit sub gaat als volgt luiden: 'In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – reclamezuil' niet meer mag bedragen dan 7 meter.'
- In artikel 32 'Algemene wijzigingsregels' wordt lid 32.9 toegevoegd. Dit lid gaat als volgt luiden: 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 8' te wijzigen ten behoeve van de realisering van een parkeerdek, onder de voorwaarde dat:
  - a. sprake is van een stedenbouwkundige opzet die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving;
  - b. het parkeerdek uit maximaal één bouwlaag bestaat;
  - c. de bouw van het parkeerdek noodzakelijk is in het kader van de parkeerbelasting.

## Toelichting

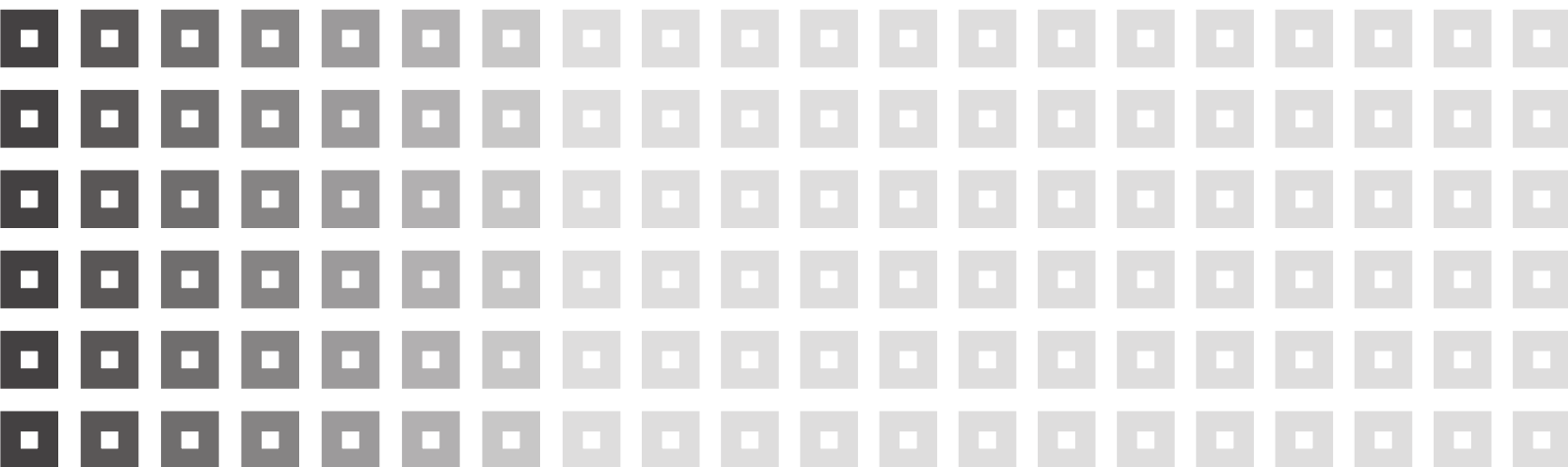
- Paragraaf 9.6 wordt aangepast zodat ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 – 7 de paardenfokkerij en het antiekrestaurantbedrijf mogelijk worden gemaakt.
- Paragraaf 11.1 wordt aangepast. De 'Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht' wordt uit de lijst verwijderd.
- De bestemming 'Wonen – 2' in paragraaf 2.5.2 wordt aangepast. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – carport' wordt verwijderd. Wel wordt een beschrijving van de aanduiding 'garage' aan de bestemming 'Wonen – 2' toegevoegd.

- De bestemming 'Bedrijf' in paragraaf 2.5.2 wordt aangepast. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – spuitinrichting' wordt verwijderd. Een beschrijving van de aanduiding 'bouwaanduiding – reclamezuil' wordt toegevoegd.
- In paragraaf 2.4 wordt na de derde alinea, een alinea over de mogelijkheid om een parkeerdek te realiseren bij recreatiecomplex De Staver opgenomen.

## **2.2 Ambtshalve wijzigingen**

- Aan de Dorpsweg 19 wordt, in overeenstemming met de bestaande situatie, het bouwvlak met 2,5 meter verruimd richting de Tuinstraat.
- De situatie van de dierenartspraktijk aan de Willem Bilderdijkstraat wijzigt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt met een beperkt aantal meters verschoven naar het noordoosten. Daarnaast wordt het gehele grondgebied van de dierenartsenpraktijk bestemd als 'Maatschappelijk'. Het resterende gebied ten westen van de maatschappelijke bestemming wordt bestemd als 'Groen'. Deze wijziging komt voort uit een getekende overeenkomst tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en initiatiefnemer.



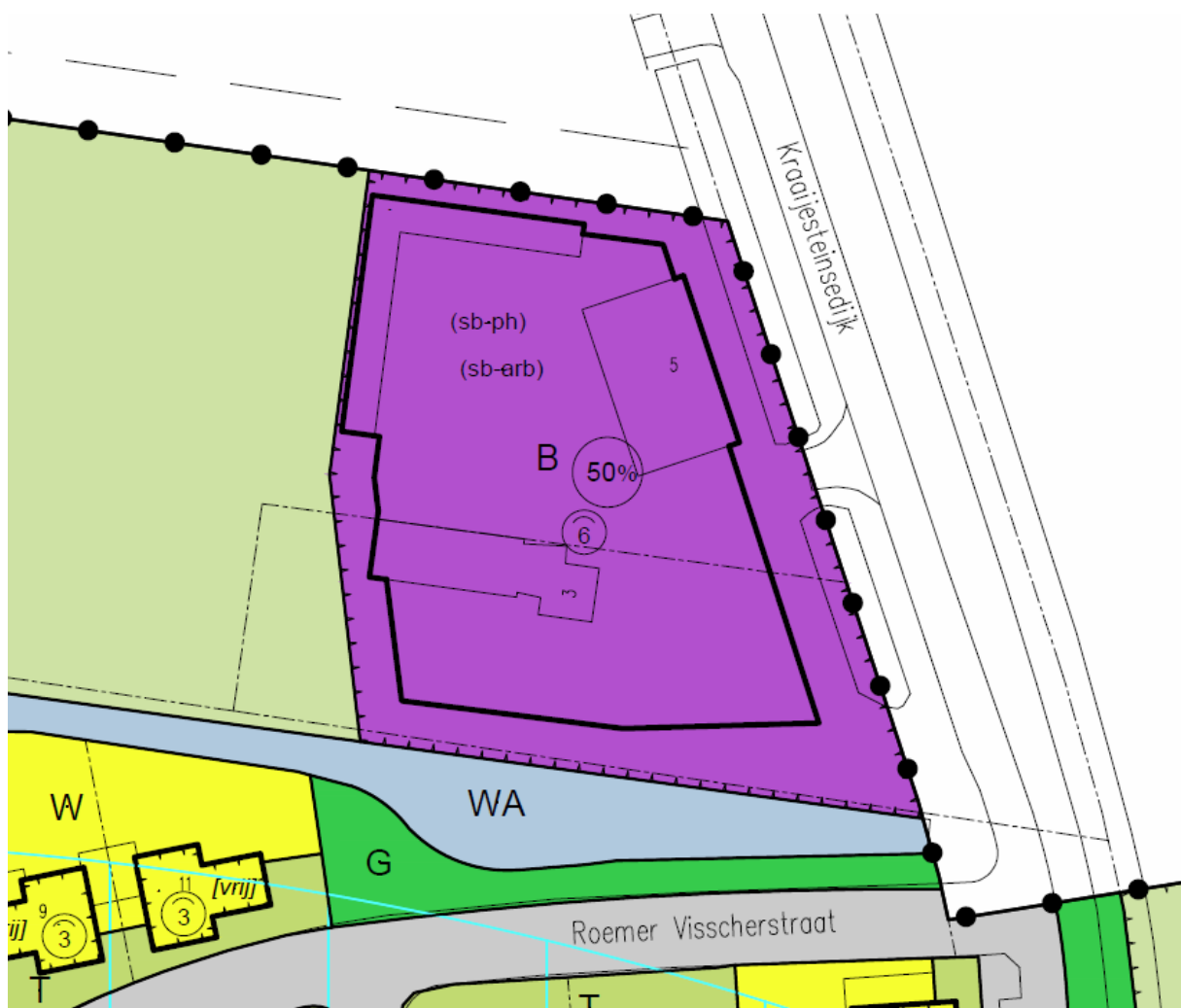


Bijlage 1:  
*Aanpassingen verbeelding*

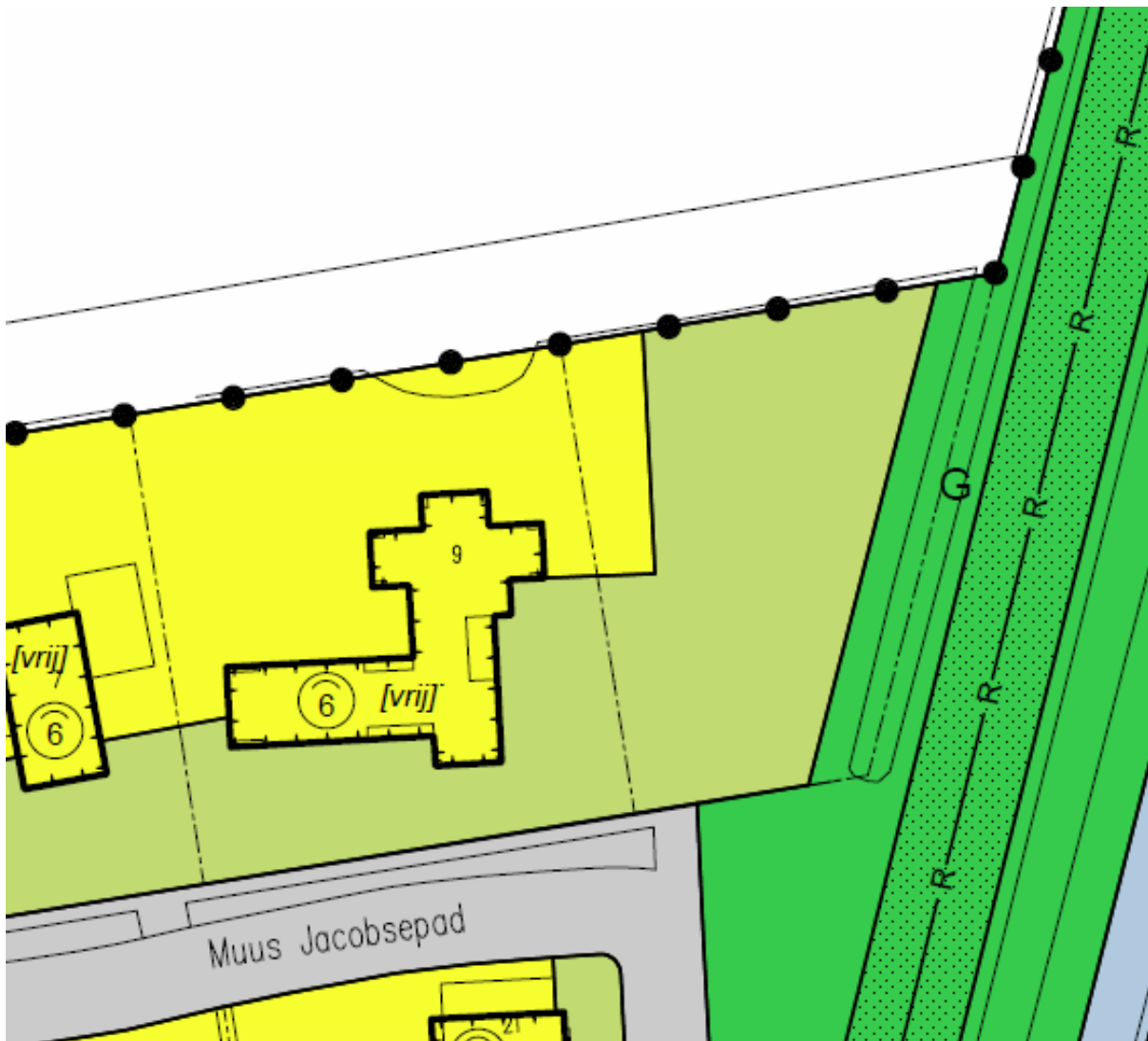




- Ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 - 7 wordt één bouwvlak opgenomen conform het nu geldende recht. Daarnaast wordt binnen het nieuwe bouwvlak de bouwaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' opgenomen. Het percentage dat aan de bouwaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' wordt gekoppeld is 50%.
- Om de paardenfokkerij en het antiekrestauratiebedrijf ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 - 7 mogelijk te maken, worden op de verbeelding twee nieuwe aanduidingen toegevoegd ter plaatse van de paardenfokkerij en het antiekrestauratiebedrijf. De aanduiding voor de paardenfokkerij is 'specifieke vorm van bedrijf – paardenfokkerij'. De aanduiding voor het antiekrestauratiebedrijf is 'specifieke vorm van bedrijf – antiekrestauratiebedrijf'.
- De bestemmingsvlakken ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 - 7, worden in overeenstemming gebracht met de nu geldende rechten.
- De nu opgenomen goothoogte ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 5 wordt aangepast van 5 m naar 6 m.
- Ter plaatse van de Kraaijsteinsedijk 3 – 7 wordt nog één bestemmingsvlak opgenomen voor de bedrijfsbestemming. Op deze wijze wordt ook nog maar één bedrijfswoning mogelijk gemaakt.



- De privégronden ter plaatse van Muus Jacobsepad 9 worden in het vast te stellen bestemmingsplan als 'Tuin' bestemd. Nu zijn de oostelijke gronden als 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd.





- Het bouwvlak wordt aan de noordzijde van de Groene Zoom naar het westen verruimd. Door de verruiming ligt het bouwvlak in dezelfde lijn als het zuidelijk gelegen bouwvlak. Door de verruiming kunnen aan de westzijde twee halfvrijstaande woningen worden gebouwd.



- De bouwvlakken van de bestemming 'Wonen - 2' worden verruimd zodat aan de overeenkomst met reclamant wordt voldaan. Daarnaast komen een aantal aanduidingen te vervallen, te weten: 'specifieke bouwaanduiding – carport' en op enkele locaties de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. De aanduiding 'garage' wordt toegevoegd ten behoeve van inpandige garageboxen. Als laatste wordt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' verruimd in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan.



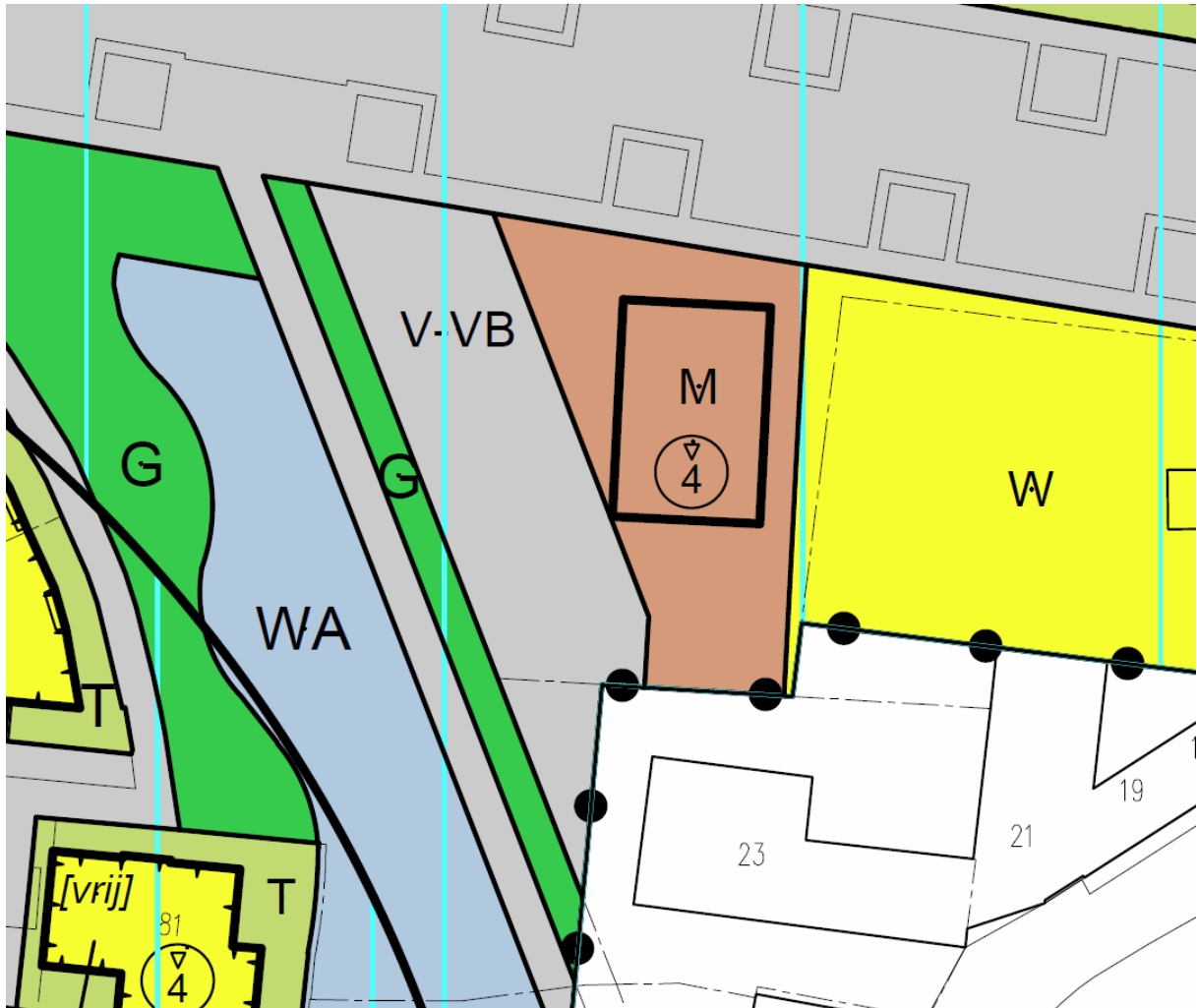
- De groenbestemming tussen garage Knöps en de Olympiaweg wordt verkleind zodat de feitelijke situatie is bestemd.
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – container' tussen de Olympiaweg en de garage Knöps wordt verplaatst en verruimd.
- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – spuitinrichting' komt te vervallen.
- De nu aanwezige twee reclamezuilen aan de Langeweg 113 worden aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – reclamezuil'.



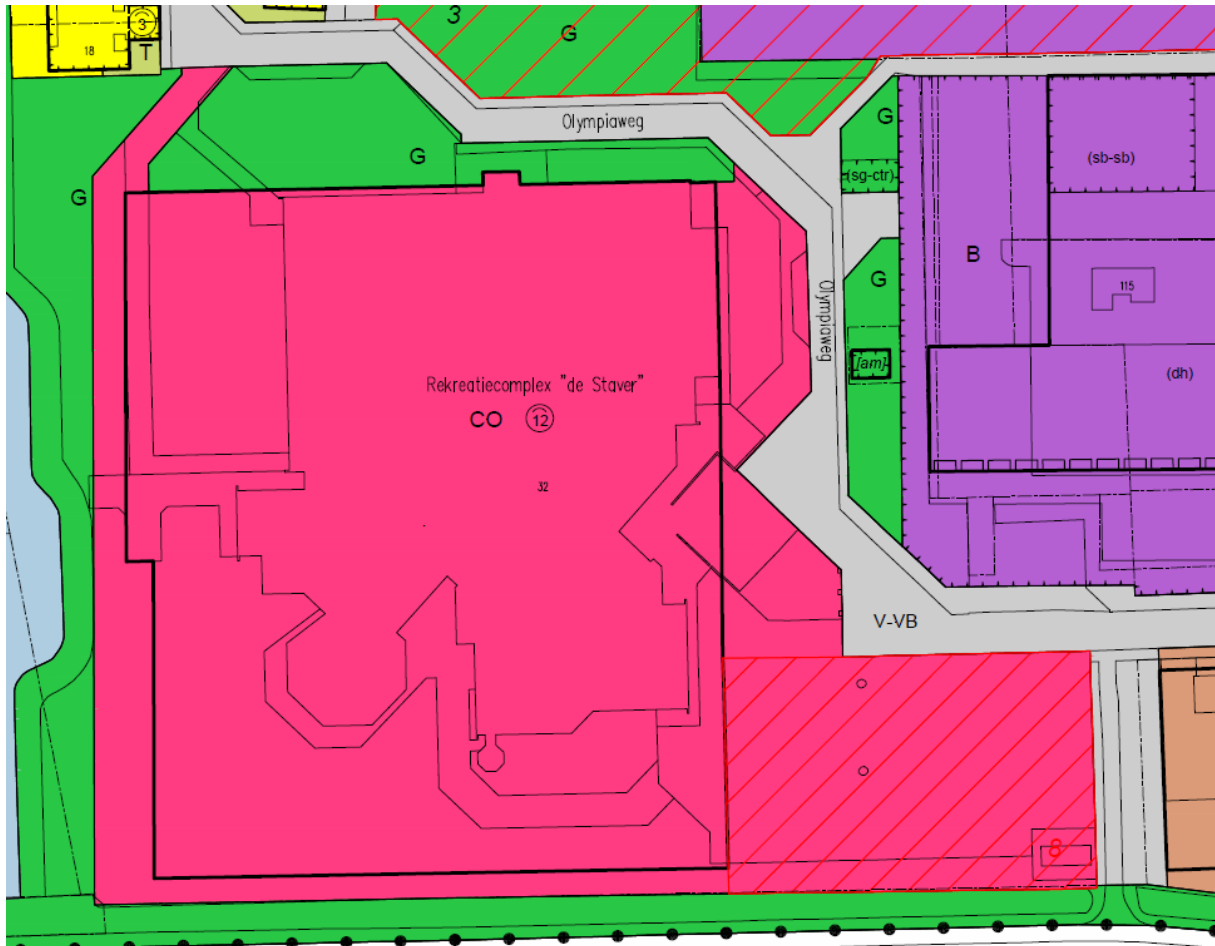
- Aan de Dorpsweg 19 wordt, in overeenstemming met de bestaande situatie, het bouwvlak met 2,5 meter verruimd richting de Tuinstraat.



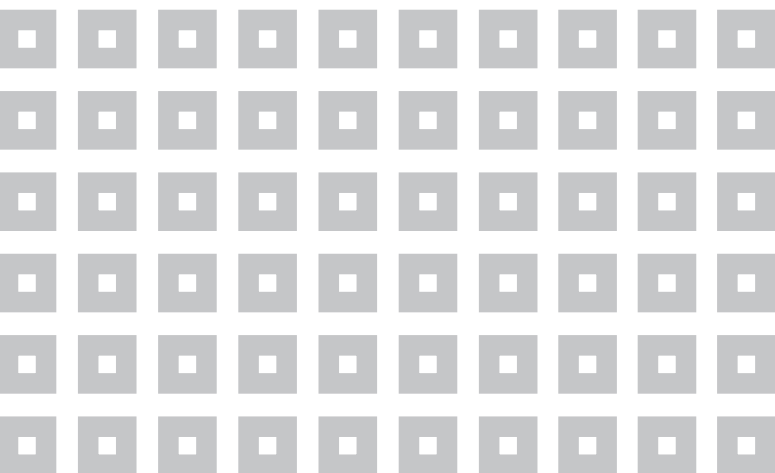
- De situatie van de dierenartspraktijk aan de Willem Bilderdijkstraat wijzigt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt met een beperkt aantal meters verschoven naar het noordoosten. Daarnaast wordt het gehele grondgebied van de dierenartsenpraktijk bestemd als 'Maatschappelijk'. Het resterende gebied ten westen van de maatschappelijke bestemming wordt bestemd als 'Groen'. Deze wijziging komt voort uit een getekende overeenkomst tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en initiatiefnemer.



- De bestemming 'Cultuur en ontspanning' aan de Olympiaweg 32 wordt verruimd richting het oosten. Deze verruiming is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Oudeland'. Ter plaatse van het parkeerterrein wordt de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 8' opgenomen.







## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

