



**Registratienummer: Z -20-127306/138392**

## **Nota van zienswijze**

Het ontwerp bestemmingsplan "Kruisweg 2 en 4 Stellendam heeft van 16 juni 2021 tot en met 27 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Andere overheden zijn daarnaast in de gelegenheid gesteld een overleg reactie in te dienen, gedurende de termijn is 1 zienswijze ontvangen.

Hieronder wordt deze zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat, betekent niet dat bij de beantwoording niet de volledige inhoud is betrokken. Bij de beantwoording is de volledige inhoud in acht genomen.

### **Zienswijzen**

<b>Indiener</b>	<b>Datum</b>	<b>Registratie</b>
No.1 Reclamant 1	18 juli 2021	211432

### **Zienswijze 1 nummer 211432**

In de zienswijze worden de volgen de punten naar voren gebracht:

1. In 2020 is het perceel Kruisweg 2 gesplitst in delen die kadastraal bekend zijn als gemeente Stellendam sectie G 664, 768 en 769. Reclamant is eigenaar van perceel nummer 769.  
Ten tijde van de aankoop is Reclamant uitgegaan van het geldende bestemmingsplan "Kruisweg 2 en 4 te Stellendam".  
Reclamant is door verkoper op de hoogte gebracht van plannen van Stichting ASVZ, die de andere gronden wil aankopen ten behoeve van het realiseren van een woonzorglocatie. Reclamant heeft kenbaar gemaakt hier geen bezwaar tegen te hebben, wat overigens voor hem niet betekent het verspelen van het woon-werkgenot.
2. Reclamant is van mening dat alleen rekening wordt gehouden met stichting ASVZ, voor wat betreft de maximale bouwmogelijkheden. Naar mening van Reclamant moet het aantal m<sup>2</sup> zoals genoemd in het geldende bestemmingplan, naar rato over de drie percelen worden verdeeld.
3. Reclamant wil bij zijn woning een schuur bouwen met een goothoogte van 3,30 m. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is een goothoogte toegestaan van ten hoogste 3 m.
4. Reclamant vindt in het bestemmingsplan niet terug specifieke gebruiksregels voor horeca en detailhandel, uitsluitend gerelateerd en ondergeschikt aan het aan huisgebonden-beroep of de bedrijfsmatige activiteiten.  
Daarnaast vindt reclamant ook niet terug afwijkingsregels voor Bed & Breakfast en overige functies.  
Reclamant ziet deze gebruiksfuncties graag terug in verband met toekomstige recreatieve activiteiten.
5. Reclamant kan niet akkoord gaan met de aanlegfase ASVZ inzet materieel, zoals in de toelichting omschreven. In de toelichting wordt omschreven dat verkeer wordt afgewikkeld via Kruisweg, Adrianadijk en Korteweg naar de N57.

6. Op grond van de planregels van het bestemmingsplan zijn bouwwerken toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 11 m. Reclamant vraagt of rekening is gehouden met de aangrenzende woningen.

**Reactie:**

1. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden Kruisweg 2 en 4 Stellendam bestemd als 'Wonen – 3', functieaanduiding 'kantoor'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 maart 2015. Het bouwen van woning en kantoor heeft niet plaatsgevonden.

Om verkoop van de gronden mogelijk te maken, heeft de eigenaar het perceel Kruisweg 2 Stellendam gesplitst. De gronden zijn onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan verkocht aan Stichting ASVZ en reclamant.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel het juridisch planologisch mogelijk maken van de gewenste ontwikkelingen van stichting ASVZ.

Reclamant is ondernemer in de recreatiesector en wenst op zijn gronden de realisatie van een theetuin, camper-drive-in en Bed & Breakfast. De genoemde activiteiten zijn passend binnen de Recreatievisie van de gemeente Goeree-Overflakkee. Een Bed & Breakfast is zelf op grond van het bestemmingsplan bij recht mogelijk. Alleen voor het benodigde gebouw dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 26 januari 2021 in principe medewerking toegezegd aan deze ontwikkelingen.

Reclamant is gewezen op de mogelijkheid om zijn plannen op te laten nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is niet gedaan.

2. In het geldende bestemmingsplan is naast het bouwen van een woning, overige gebouwen en overkappingen toegestaan, met een totaal oppervlak van 900 m<sup>2</sup>.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van de ontwikkeling van Stichting ASVZ en 'Wonen – 3' ten behoeve van het bouwen van een woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Bij de woning zijn op grond van artikel 5 lid 5.2.2 bijgebouwen toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3 m. Op grond van artikel 9.1 van de planregels is in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a 1° Wabo een mogelijkheid voor afwijken opgenomen van 10% van maten en percentages. Door middel van deze afwijkingsmogelijkheid, kan aan een bijgebouw met een goothoogte van 3,3 m medewerking worden verleend.

3. Bij de woning zijn op grond van artikel 5 lid 5.2.2 bijgebouwen toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3 m. Op grond van artikel 9.1 van de planregels is in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a 1° Wabo een mogelijkheid voor afwijken opgenomen van 10% van maten en percentages. Door middel van deze afwijkingsmogelijkheid, kan aan een bijgebouw met een goothoogte van 3,3 m medewerking worden verleend

4. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn voor de gronden met de bestemming 'Wonen – 3' onder artikel 5.4 van de planregels, kaders weergegeven voor het gebruik van Bed & Breakfast.

Voor aan de woning ondergeschikte detailhandel en horeca zijn geen planregels opgenomen. Deze bepalingen zijn wel in het geldende bestemmingsplan opgenomen onder artikel 3 lid 3.5 onder 3.5.2. Reclamant wil graag dat deze regels ook in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Om reden dat het vorige voor wat betreft het wonen niet afwijkend is, wordt de zienswijze voor wat betreft dit punt overgenomen.

5. In de toelichting onder 4.11 Mobiliteit/ontsluiting, wordt weergegeven dat nog niet bekend is hoe de ontsluiting exact tot stand zal komen. In ieder geval moet worden gekozen voor de meest veiligste. De Adrianadijk is eigendom van Waterschap Hollandsche Delta en is daarmee openbare weg. De Kruisweg daarentegen is in eigendom bij de betreffen de grondeigenaren binnen het plangebied. Concreet houdt het in dat beide eigenaren binnen het plangebied privaatrechtelijk tot overeenstemming moeten komen.
6. Binnen het plangebied van stichting ASVZ zijn gebouwen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 11 m. In het geldende bestemmingsplan is alleen een maximale goothoogte van 4 m opgenomen. Deze kaders geven weer tot welke hoogte maximaal gebouwd mag worden.

Deze kaders zijn opgenomen zodat herkenbaar is dat op deze locatie sprake is van een voormalig agrarisch perceel. In dit geval twee schuren en een woonhuis. Op beide percelen komen daarnaast nog enkele aan de gebruiksfuncties onder geschikte bouwwerken.

In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met privacy. Dit komt ter toetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning. Concreet gaat het dan om de situering van de bouwwerken. Uit de toelichting blijkt overigens wel dat met privacy met de inpassing van het perceel rekening wordt gehouden.

### **Staat van wijzigingen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Kruisweg 2 en 4 Stellendam" met identificatienummer NL.IMRO.1924.SLDKruisweg2-4-BP20 wordt als volgt gewijzigd:

#### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *5.4.1 Afwijken voor het voeren van bed & breakfast activiteiten aan huis:*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

- a. De bed & breakfast activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- b. De vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast activiteiten bedraagt minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- c. De woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt;
- d. Het aantal kamers dat wordt gebruikt voor de bed & breakfast activiteiten bedraagt ten hoogste 7;
- e. Ten behoeve van de bed & breakfast wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

##### **5.4.2 Overige functies**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van:

- a. Recreatieappartementen;
- b. Een theetuin;
- c. Kleinschalige horeca;
- d. Kleinschalige detailhandel;

met dien verstande dat:

- e. De woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;

- f. Wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. Het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee d.d. 23-9-2021 nr. 14  
De griffier,

drs. G. Brand

