

Reactie-nota Zienswijzen bestemmingsplan Kantbeugel 1 De Goorn

Zienswijze:

Ernstige aantasting privacy

Reactie:

De afstand van de te realiseren appartementen (met balkon) tot de betreffende woningen is dusdanig, dat, hoewel er wellicht enige sprake zal kunnen zijn van inkijk in tuinen, in ruimtelijke zin geen sprake is van te verwachten overlast; ook in het kader van het (privaatrechtelijk) burenrrecht is sprake van een ruime afstandsmaat.

Tijdens de hoorzitting van 18 augustus 2014 is ook de maatvoering van een balkons in het plan als een schending van de privacy genoemd.

Volgens initiatiefnemer zal voor de appartementen gebruik worden gemaakt van al bestaande balkons/dakterrassen aan de zijde van het winkelcentrum.

Er zullen geen nieuwe balkons toegevoegd worden aan de kant van de woningen aan de Kantbeugel.

Zienswijze:

Nieuw grootschalig complex in een seniorengebied

Reactie:

De appartementen worden gerealiseerd in een gebouw, dat gelegen is in een "stedelijk" gebied, waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. In een dergelijke omgeving is de vervanging van kantoorruimte naar een beperkte (5 appartementen) woonfunctie in ruimtelijke zin aanvaardbaar en zal niet tot een onaanvaardbare verstoring van het woongenot leiden. Van een specifiek "seniorengebied" is in planologische zin geen enkele sprake; dat er verhoudingsgewijs wellicht een groot aantal senioren wonen is meer een gevolg van de demografische ontwikkelingen, dan van een specifiek planologisch beleid.

Zienswijze:

Complex hoort daar niet thuis.

Reactie:

Het wordt als uiterst gewenst beschouwd, indien een kantoorgebouw een functiewijziging dient te ondergaan, indien de nieuwe functie wordt afgestemd op de directe omgeving. Het wordt dan ook logisch geacht, dat juist op deze locatie in een woonwijk, in ruimtelijke zin wordt gekozen voor een woonfunctie. Deze sluit immers verreweg het beste aan op de directe omgeving.

De bedoeling van de initiatiefnemers is om de woningen aan te bieden aan starters op de woningmarkt. Dat kunnen koop- en/of huurappartementen zijn. Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan staat een woning omschreven als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of een daarmee gelijk te stellen vorm van huisvesting.

Het is dus niet de bedoeling dat in de appartementen groepen van mensen worden gehuisvest.

Aanvullende (mondelinge) zienswijze:

Inkijk, privacy, balkon

Reactie

In de zin van beoordeling van de ruimtelijke aspecten / gevolgen in relatie tot inkijk en privacy kan worden geconstateerd, dat er geen strijdigheid is met het buretrecht. De afstanden van de appartementen tot de omliggende woningen zijn dusdanig, dat in ruimtelijke zin niet kan worden gesproken van een onaanvaardbare korte afstand.

De oppervlakte / maatvoering van de balkons is geen aspect, dat in het kader van de ruimtelijke ordening beoordeeld mag worden. Dit aspect komt aan de orden bij de toetsing van de (nog in te dienen) omgevingsvergunning.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26 augustus 2014,
Burgemeester en wethouders van Koggenland