



**Registratienummer: Z -21-129118/139836**

### **Nota van zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan "Voorstraat 2a Melissant" heeft van 12 mei 2021 tot en met 22 juni 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 zijn 4 zienswijzen ontvangen. Later is één van deze zienswijzen ingetrokken.

Hieronder worden deze zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn 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                            | 30 mei 2021  | 208953             |
| No. 2 Achmea Rechtsbijstand namens Reclamant | 17 juni 2021 | 209892             |
| No. 3 Reclamant 3                            | 21 juni 2021 | 210044             |

#### **Zienswijze 1 nummer 208953**

Deze zienswijze is ingediend door een omwonende en door de gemeente ontvangen op 1 juni 2021

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Reclamant vreest voor schaduwhinder. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor de beoogde woningen een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4 m en 11 m. Een gangbare goot- en bouwhoogte in de kern Melissant is 3 en 9 m.
2. Reclamant vreest ook schaduwhinder van de woning door de minimale afstand tot de erfgrens. Op grond van de planregels moet deze ten minste 3 m zijn.
3. Reclamant vreest dat zijn privacy verminderd, wanneer in het dakvlak een dakkapel wordt geplaatst. Hierbij ook in acht genomen de minimale afstand van 3 m tot de erfgrens.
4. Reclamant vreest de komst van grote gezinnen, doordat het bestemmingsplan juridisch planologisch ruimte biedt voor woningen met een grote inhoud.
5. Reclamant vreest overlast door parkeren van cafébezoekers.

Op deze zienswijze willen wij de volgende reactie geven:

1. In het geldende bestemmingsplan zijn bouwwerken toegestaan met een goothoogte van maximaal 4 m. In die zin is er geen sprake van een verslechterde situatie. In het geldende bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze beperkt tot 11 m. In de omgeving zijn hoofdgebouwen toegestaan met goothoogten van maximaal 4 m en 6 m. In die zin wijkt het plan dus niet af van planregels die van toepassing zijn voor de omgeving.
2. In de regel is een minimale afstand van 3 m tussen hoofdgebouw en erfgrens niet ongebruikelijk. Het perceel biedt voldoende ruimte voor het bouwen van een woning, daarom zal de afstand tussen bouwvlak en erfgrens worden vergroot door aanpassen van het bouwvlak.
3. Door het aanpassen van het bouwvlak wordt de afstand tussen hoofdgebouw en perceelgrens vergroot, wat ook zal leiden tot verbetering van de privacy.

4. Voor onderhavig plangebied is van toepassing het bestemmingsplan "Dorpsgebied Melissant 2012". In dit bestemmingsplan heeft het perceel Voorstraat 2a Melissant de bestemming 'Bedrijf – gemengd gebied'. 'Specifieke vorm van bedrijf – 3' De gronden met de bestemming 'Bedrijf – gemengd gebied' zijn bedoeld voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' met ten hoogste één bedrijfswoning. Ter plaatse van 'specifieke vorm van bedrijf – 3' een bedrijfsactiviteit met sbi-code 4520. Op grond van deze code is ter plaatse toegestaan:

- gespecialiseerde bedrijven in reparatie van auto's
- auto-onderdelenservicebedrijven
- bandenservice bedrijven
- reparatie specifieke auto-onderdelen
- overige gespecialiseerde reparatie van en slepen van auto's

De gemeente is van mening dat woningen toch minder overlast zullen geven dan de op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane activiteiten. Mede gelet op de omvang van het perceel en de oppervlakte van de aanwezige loodsen.

Dat het perceel dan wel woningen ruimte biedt voor grote gezinnen, is planologisch niet te regelen. Wel is juridisch te regelen dat er geen onzelfstandige woonruimte gaat worden verhuurd aan bewoners die geen duurzaam huishouden voeren. Aan de begrippen zal dan ook een artikel worden toegevoegd met betrekking tot het begrip 'Wonen'.

5. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden die dienen als toegangsweg naar de woningen en bedoeld voor parkeren ten behoeve hiervan bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Dit suggereert inderdaad dat sprake is van openbare parkeerruimte. Deze gronden zijn echter alleen ten dienste van de bestaande en beoogde woningen. De bestemming van deze gronden zal dan ook worden gewijzigd naar 'Wonen'.



**Zienswijze 2 nummer 209892**

Deze zienswijze is ingediend door Achmea Rechtsbijstand namens Reclamant 1 en door de gemeente ontvangen op 18 juni 2021

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Reclamant is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan, het plan heeft nadelige gevolgen. Het bouwvlak is aanzienlijk groter dan in de toelichting en onderzoeken wordt onderbouwd. De verbeelding bevat een bouwvlak van ruim 1.000 m<sup>2</sup> voor twee woningen gezamenlijk. Dit is heel fors. Enige beperking wordt wel beoogd, toch kan het gehele bouwvlak worden volgebouwd. Opvallend is de discrepantie tussen het bouwvlak en de beoogde situatie. De beoogde situatie laat in de toelichting twee bescheiden woningen zien. De woningen zijn in die zin te ruim bestemd. Verzocht wordt twee afzonderlijke realistische, bouwvlakken op te nemen.
2. Reclamant is van mening dat Los van de omvang van het bouwvlak, de situering van de toekomstige bebouwing onduidelijk is.
3. Niet duidelijk is ook wat wordt bedoeld met tussengevels. De afstand van de woning tot de woning bedraagt 3 m, met uitzondering van tussengevels. Omdat het betreft twee vrijstaande woningen zijn tussengevels niet waarschijnlijk.
4. De voorste grens van het bouwvlak is niet gedefinieerd. Artikel 4.2.1 onder f van de planregels bepaalt dat de voorgevel evenwijdig aan de voorste grens van het bouwvlak moet worden gebouwd. Het is echter onduidelijk wat 'de voorste grens van het bouwvlak is'. Dit moet worden vastgelegd in de verbeelding. De situering is belangrijk voor het bepalen van het achtererfgebied en daarmee de overige bebouwingsmogelijkheden. Het plan is voor zoverre rechtsonzeker.
5. Reclamant is van mening dat het plan niet uitvoerbaar is vanwege de aanwezigheid van beschermde diersoorten. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een quick scan flora en fauna onderzoek verricht. Uit de conclusies van dat onderzoek blijkt dat het plangebied als broedlocatie voor spreeuw en zwarte roodstaart niet zijn uit te sluiten. Dit houdt in dat een Wnb-vergunning benodigd is van de provincie. Er dient eerst nader onderzoek te worden verricht in de aantallen broedparen en de broedlocaties om te kunnen beoordelen hoe kansrijk de aanvraag voor een Wnb-vergunning is.

In de omgeving zijn de gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger waargenomen. De aanwezigheid van gebouw bewonende vleermuizen is volgens de quick scan niet uit te sluiten. Hier dient nader onderzoek naar te worden verricht. Als vleermuisverblijven in het plangebied aanwezig zijn, is een Wnb-ontheffing nodig.

Er zijn meerder aanwijzingen voor de aanwezigheid van verblijven van beschermde diersoorten in het plangebied. Als deze inderdaad aanwezig zijn, is het onzeker of de Wnb-ontheffing zal worden verleend. Deze verblijven worden namelijk vernietigd doordat de huidige bebouwing zal worden gesloopt en doordat vanwege saneringswerkzaamheden de kans bestaat dat de aanwezige heg wordt beschadigd. Dat maakt de uitvoerbaarheid van het plan onzeker. Dit dient uitvoerig te worden onderzocht voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het plan.

6. De effecten op de beschermde natuurgebieden is niet voldoende onderzocht. Bij het plan ontbreekt namelijk een AERIUS berekening. De sloop van de loodsen en fysieke sanering, gaat gepaard met uitstoot van stikstof. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet dan ook een AERIUS berekening te worden bijgevoegd.

7. Er wordt onvoldoende afstand gehouden tot de omliggende bedrijven. In de toelichting ontbreekt het hondenpension/-uitlaatservice gevestigd Voorstraat 8 Melissant en de vuurwerkwinkel gevestigd Voorstraat 1 Melissant. Het plangebied is gelegen binnen de zone van 30 meter van het hondenpension/-uitlaatservice.

Aan de overzijde van de Voorstraat is een winkel voor verkoop van vuurwerk, met bijbehorende opslag. Onvoldoende is onderzocht of het betreft een categorie 1 of 2 bedrijf. Als wordt uitgegaan van een categorie 2 inrichting, is een richtafstand van 50 m voor gevaar in gemengd gebied het meest relevant. Cliënte was verbaasd dat in de toelichting van het bestemmingsplan de vuurwerkwinkel in het hoofdstuk Externe Veiligheid niet wordt genoemd.

8. Verzocht wordt een andere locatie te zoeken waar geen of minder sprake is van planschade. Voorst wordt gevraagd het bestemmingsplan niet vast te stellen of in ieder geval rekening te houden met de zienswijzen en het plan aan te passen.

### Reactie

Op deze zienswijze willen wij de volgende reactie geven:

1. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn bouwwerken toegestaan met een oppervlak van 1.620 m<sup>2</sup> en een goothoogte van 4 m. Voor de bouwhoogte is in het geldende bestemmingsplan is geen maximale maat opgenomen.

De gemeente is van mening dat sanering van de loodsen en het mogelijk maken van het bouwen van twee woningen een kwaliteitsverbetering is. Hierbij gelet op de uitstraling van de bebouwing en de gebruiksmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Twee woningen geeft planologisch een vermindering van verkeersbewegingen, voorts is sanering en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid in verband met de aanwezigheid van een afdekking met asbesthoudende platen.

2. Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch planologisch mogelijk maken van het bouwen van twee woningen. De situering is op dit moment niet ingevuld. Voorgevels zullen in ieder geval worden gekeerd naar de zijde van het erf.
3. Deze regel is van toepassing bij aaneen gebouwde woningen. Het betreft een regel die veelal standaard wordt opgenomen in een bestemmingsplan. In dit plan heeft de regel geen (toegevoegde) waarde.
4. In de begrippen zal een definitie worden opgenomen van de voorste bouwvlakgrens.
5. Zoals uit de toelichting en conclusie van het fauna en flora onderzoek blijkt, is nader onderzoek noodzakelijk, op moment dat de loodsen worden gesloopt. Op 28 november is een aanvullend onderzoek verricht. Het rapport hiervan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
6. Zoals uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de conclusie van het Quick-scan onderzoek blijkt, betreft het een kleinschalige ontwikkeling, die geen gevolgen heeft voor de NNN-gebieden.
7. Op grond van het geldend bestemmingsplan zijn bij woningen aan huis gebonden beroepen en praktijk toegestaan, tot ten hoogste een oppervlak van 50 m<sup>2</sup>. Bij de DCMR zijn geen meldingen bekend op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Om die reden is het dierenpension en hondenoppas ook niet opgenomen in de toelichting.

Wat betreft de vuurwerkwinkel; Boogs Vuurwerk voldoet aan het Besluit Vuurwerk, Memorandum 60, Besluit Externe Veiligheid en de afstandseisen met hun sprinklerinstallatie. De vuurwerkwinkel zit aaneengebouwd tussen andere gebruiksfuncties, daarnaast zijn nog andere woningen aanwezig tussen de vuurwerkwinkel en het plangebied waarop onderhavig ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. De vuurwerkwinkel zal in de toelichting worden meegenomen.

8. Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.



### **Zienswijze 3 nummer**

Deze zienswijze is ingediend door een omwonende en door de gemeente ontvangen op 21 juni 2021

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Reclamant was niet op de hoogte van de plannen voor het saneren van de loodsen en het bouwen van twee woningen daarvoor in de plaats. Reclamant heeft overigens geen bezwaar tegen het beoogde plan. Doordat tuinen aan elkaar komen te grenzen, ontstaat er een groene omgeving
2. Reclamant vindt het bouwen van woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 11 m, niet passend in de omgeving. Reclamant verzoekt de bouwhoogte aan te passen naar 9 m.
3. Reclamant heeft uit het ontwerpbestemmingsplan niet op kunnen maken tot waar hoofd- en bijgebouwen gebouwd kunnen worden. Als bijgebouwen op een afstand van 7,5 m dus binnen bouwvlak kunnen worden opgericht, hebben indieners daar tegen geen bezwaar.
4. Het plangebied grenst aan de oude begraafplaats. Daar staan oude waardevolle behoudenswaardige bomen. Indiener wil graag dat deze bomen door middel van het bestemmingsplan worden beschermd.

### **Beantwoording zienswijze 3:**

1. Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De beoogde goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 9 m, zijn passend in de omgeving. Zoals in een eerdere beantwoording aangegeven, zal de afstand tussen bouwvlak en perceelgrens worden vergroot, waardoor geen sprake is van schaduwwerking en privacy wordt verbeterd.
3. Zoals uit de toelichting blijkt, moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Aan-, uit- en bijgebouwen kunnen worden opgericht op de gronden met de bestemming 'Wonen', dus ook buiten bouwvlak. Deze bouwwerken mogen een goothoogte hebben van ten hoogste 3 m en een bouwhoogte van 6,5 m.
4. De bomen van de oude begraafplaats zijn niet genoemd op de bomenlijst van de gemeente Goeree-Overflakkee, vastgesteld d.d. 17 februari 2021.

### Staat van wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan "Voorstraat 2a Melissant" met identificatienummer NL. IMRO. 1924.MLSVoorstraat2a-BP20 wordt als volgt gewijzigd:

### Toelichting

In de toelichting zal de aanwezigheid van de vuurwerkwinkel in het pand Voorstraat 1 Melissant worden opgenomen.

### Regels:

Aan artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd:

- duurzaam gemeenschappelijke huishouding;

een vaste groep van personen tussen wie een duurzame band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen, waarbij sprake is van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen.

- huishouden:

een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;

- Voorste bouwvlakgrens

de aan een weg of openbaar gebied gelegen bouwgrens, met dien verstande dat indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of is gericht op meerdere openbare ruimtes, de bouwgrens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

- wonen

de huisvesting van één huishouden

- Artikel 4

Artikel 4.2.1 Hoofdgebouwen

g. komt te vervallen

h. komt te vervallen

### Verbeelding:

De verbeelding wordt als volgt aangepast:

- de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in 'Wonen'.
- het bouwvlak waarbinnen de twee woningen kunnen worden opgericht wordt gewijzigd in twee bouwvlakken met een tussenruimte van 6 m. Elk bouwvlak komt dan 3 m uit de perceelgrens te liggen.

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

3 feb. 2022 nr. 15

De griffier,

drs. G. Brand