

■ Gemeente Goeree-Overflakkee

■ Bestemmingsplan “*Gemeentewerf Middelharnis*”

■ Vastgesteld



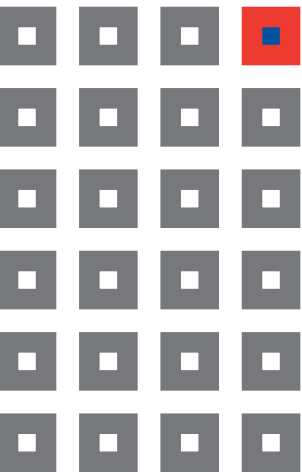
16 februari 2016



Gemeente Goeree-Overflakkee

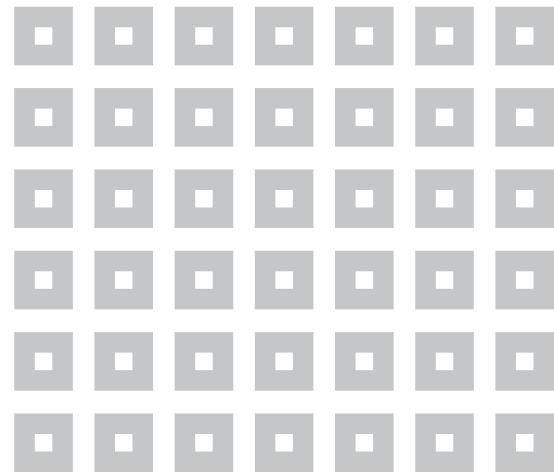
## Bestemmingsplan “*Gemeentewerf Middelharnis*”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 730.305.00  
datum: 16 februari 2016  
bestand: J:\730\305\00\3.projectresultaat\d. vastgesteld

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







# Inhoudsopgave van de toelichting

<b>DEEL A: INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Voorgaande bestemmingsplannen	2
1.4 Leeswijzer	2
<b>DEEL B: PLANBESCHRIJVING</b>	<b>2</b>
<b>2 Planbeschrijving</b>	<b>2</b>
2.1 Inleiding	2
2.2 Bestaande situatie	2
2.3 Ontwikkelingen	3
2.4 Beeldkwaliteitplan “De gemeentewerf”	4
2.5 Juridische aspecten	6
<b>DEEL C: VERANTWOORDING</b>	<b>9</b>
<b>3 Ruimtelijke Ordening</b>	<b>9</b>
3.1 Kaders	9
3.2 Onderzoek	9
3.3 Conclusie	11
<b>4 Mobiliteit</b>	<b>12</b>
4.1 Kader	12
4.2 Onderzoek	12
4.3 Conclusie	14
<b>5 Natuur en landschap</b>	<b>15</b>
5.1 Kader	15
5.2 Onderzoek	15
5.3 Conclusie	15
<b>6 Water</b>	<b>16</b>
6.1 Kader	16
6.2 Onderzoek	16
6.3 Conclusie	17
<b>7 Archeologie en cultuurhistorie</b>	<b>18</b>
7.1 Kader	18
7.2 Archeologie	18
7.3 Cultuurhistorie	18
7.4 Conclusie	18

<b>8</b>	<b>Milieu</b>	<b>19</b>
8.1	Algemeen	19
8.2	Kader	19
8.3	M.e.r.-beoordeling	19
8.4	Bodemkwaliteit	20
8.5	Akoestische aspecten	20
8.6	Luchtkwaliteit	21
8.7	Milieuzonering	21
8.8	Externe veiligheid	22
8.9	Overige belemmeringen	22
8.10	Duurzaamheid	23

**DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE** **23**

<b>9</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
9.1	Economische uitvoerbaarheid	23
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
<b>10</b>	<b>Procedure</b>	<b>24</b>
10.1	Vorbereidingsfase	24
10.2	Ontwerpfase	25
10.3	Vaststellingsfase	25

**Bijlagen bij de toelichting**

- Bijlage 1: Estate Invest, "Kwaliteitsimpuls havengebied Middelharnis", d.d. 18-5-2015
- Bijlage 2: Beleidskaders
- Bijlage 3: atkb, Nader bodemonderzoek Nieuwepad 12 / Brandsteeg te Middelharnis, d.d. 1 augustus 2014, kenmerk: 20140203/rap01
- Bijlage 4: IDDS, Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase - Vissersdijk, Middelharnis Gemeente Goeree-Overflakkee, projectnummer: 45540415/66560, d.d. 27 mei 2015
- Bijlage 5: Nota inspraak en overleg
- Bijlage 6: KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Bestemmingsplan 'Gemeentewerf', werknummer: 730.305.00, d.d. 21 januari 2016
- Bijlage 7: Nota zienswijzen



## DEEL A: INLEIDING

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding en doel van het plan

De voormalige gemeentewerf aan het Nieuwepad is verplaatst naar een andere en meer passende locatie binnen de gemeente aan de Industrierweg. De ligging van het plangebied aan het havenkanaal van Sommelsdijk betreft het een unieke locatie. Het voornemen bestaat 25 woningen ter plaatse van de voormalige gemeentewerf te bouwen, deels in het bestaande lint aan de Vissersdijk. De ontwikkeling maakt deel uit van de transformatie van een groot gebied. Een stedenbouwkundige studie is gedaan naar de invulling van dat gebied (zie bijlage 1: “Kwaliteitsimpuls havengebied Middelharnis”), waar meerdere ontwikkelingen zijn voorzien.

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van 25 nieuwe woningen en te voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Het bestemmingsplan vormt een helder, flexibel en rechtszeker plan.

#### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Middelharnis ingesloten tussen de Vissersdijk en het Nieuwepad. De voormalige gemeentewerf is bereikbaar via het Nieuwepad. Ten zuidoosten ligt de jachthaven.

De voormalige gemeentewerf betreft het grootste gedeelte van het plangebied. Voor de te hanteren plangrens wordt uitgegaan van het wijzigingsgebied III uit het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht”, met een verruiming van de plangrens in het oosten. De parkeerplaatsen behorende bij de Parel van de Delta zijn buiten dit plangebied gelaten. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven.



Afbeelding 1.1: de globale ligging en begrenzing van het plangebied in wit omkaderd

### 1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht”. Ter plaatse van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gewenste verkaveling past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, met uitzondering van de voorgeschreven goothoogte. De wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van 27 woningen mogelijk, daar waar de ontwikkeling en het bestemmingsplan maar op 25 woningen ziet. Daarnaast voorziet het plan ook in voldoende parkeergelegenheden, welke zijn verankerd in de planregels. Deze wijzigingsregels zijn in een eerder stadium besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Enkel ten opzichte van de voorgeschreven goothoogte wordt afgeweken. Aan de Sommeldijkse haven mag conform de wijzigingsregels maar in één laag met een kap worden voorzien. Het voorliggend bestemmingsplan maakt overal twee lagen (goothoogte 6 meter) met een kap mogelijk. Daarnaast wordt in het overige deel van het plangebied ook voorzien in twee lagen met kap,. Conform de wijzigingsregels is in het overige gedeelte van het plangebied enkel 1,5 laag met kap toegestaan.

Omdat de voorgeschreven goothoogte niet toereikend is, wordt een bestemmingsplan opgesteld.

### 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

## DEEL B: PLANBESCHRIJVING

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie van het plangebied.

### 2.2 Bestaande situatie

Zoals al eerder beschreven, bestaat het grootste gedeelte van het plangebied uit de voormalige gemeentewerf, welke bereikbaar is via het Nieuwepad. Het plangebied bevindt zich op de Landtong, een belangrijke schakel in het stedelijke weefsel van Middelharnis.

Op de voormalige gemeentewerf bevinden zich verschillende opstallen. In het noordwesten twee grotere bedrijfsgebouwen. Daarnaast liggen verspreid over het pleingebied ook kleinere andere bedrijfsgebouwen. Alle bedrijfsgebouwen stonden ten dienste van de gemeentewerf, waar

voornamelijk opslag plaatsvond. Ook waren opslagcontainers aanwezig, zodat het afval kon worden gescheiden.

### 2.3 Ontwikkelingen

De ontwikkeling ziet op het toevoegen van 25 nieuwe woningen met bijbehorende tuinen. Deze woningen variëren van twee-onder-een-kapwoningen, aaneengebouwde woningen, mogelijke pakhuiswoningen en woningen die aan bestaande woningen worden aangebouwd. Afbeelding 2.1 geeft een overzicht van de mogelijke invulling van de nieuwe ontwikkeling.

In de tuinen van de woningen zijn ook bijgebouwen voorzien, welke in roze op de afbeelding zijn weergegeven. Deze bijgebouwen zijn grotendeels vrijstaand en bevinden zich achter in de tuin.



Afbeelding 2.1: de ontwikkeling van 25 woningen op de voormalige gemeentewerf

Naast de ontwikkeling van 25 nieuwe woningen is ook aandacht besteed aan de openbare ruimte. Enerzijds de ontsluiting naar het gebied toe, maar ook met het parkeren, openbaar gebied en openbaar groen is rekening gehouden bij de ontwikkeling.

Waar de gemeentewerf in het verleden enkel werd ontsloten via het Nieuwepad, heeft dit in de toekomst ook plaats via de Brandsteeg en het Nieuwepad. Bovendien wordt aan de Vissersdijk ook nog een extra ontsluiting gerealiseerd. Op deze wijze wordt de toegankelijkheid van het plangebied en haar woningen bevorderd. Daarnaast is voorsien in 78 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Het openbare gebied kenmerkt zich voornamelijk door trottoirs. In het noordoosten van het plangebied is een groter openbaar gebied voorzien, grenzend aan het water.

Het openbaar groen bevindt zich verspreid over het plangebied met in het zuiden de grootste openbare ruimte. Overigens is in het gehele plangebied rekening gehouden met de aanplanting van bomen.

## 2.4 Beeldkwaliteitplan “De gemeentewerf”

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan “De Gemeentewerf” opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan gaat in op de historische ontwikkeling van het gebied, alsmede de huidige situatie en de toekomstig gewenste beeldkwaliteit, beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten.

Het karakteristieke oude centrum van Middelharnis dient als basis voor de ontwikkeling van de gemeentewerf. Daarnaast geldt de Landtong als belangrijke schakel in het stedelijk weefsel. De Landtong kan worden verbonden met Westplaat, de toekomstige 2<sup>e</sup> havenkom en het buitengebied.

### 2.4.1 Stedenbouwkundige opzet en typologie

Met de ontwikkeling van de gemeentewerf wordt aangesloten op het bestaande stratenpatroon. bestaande openingen in de straatwanden worden benut om het besloten karakter, door de omringende bebouwing aan Visserstraat, Vissersdijk en havenkanaal, van de gemeentewerf te doorbreken en het gebied op vier punten, vanuit het centrum van Middelharnis, weer toegankelijk en uitnodigend te maken.

### 2.4.2 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van de Gemeentewerf zijn de volgende beeldkwaliteitrichtlijnen denkbaar:

#### *Algemeen*

Een hoge architectonische kwaliteit en verfijning van de bouwmassa zowel aan de Vissersdijk als aan de zijde van het Havenkanaal.

#### *Schaal en massaopbouw*

- Variatie in de gevelindeling, massaopbouw en detaillering is gewenst hierbij wordt gerefereerd aan maritieme havengebouwen, pakhuizen en bestaande woningen in de omgeving.
- Een afwisseling in gevelbeëindiging of kap- vorm als accent is mogelijk. Gestreefd wordt naar een heldere en rustige uitstraling, waarbij een duidelijke keuze in oriëntatie van de woning en de kapvorm gewenst is.

#### *Kleurgebruik, materialisering en detaillering*

- Kleurgebruik en materialisering sluit aan op de omgeving en het beschermd dorpsgezicht
- Detaillering past bij de historische, klassieke of ambachtelijke stijl van de architectuur, moderne accenten zijn hierbij mogelijk.

#### *Openbare ruimte*

In de planontwikkeling van de gemeentewerf wordt het gesloten bebouwingsfront aan het havenkanaal doorgezet. Voor de te realiseren woningen aan het havenkanaal wordt, langs de kadewand, een langzaamverkeerszone gecreëerd (voetgangerszone), die eindigt op het kadeplein. Zo ontstaat via het Vingerling, de herinrichting op de kop van de Landtong en het kadeplein op de gemeentewerf een aaneenschakeling van openbare verblijfsplekken en (uit)zichtpunten, die een aantrekkelijke routing bieden voor voetgangers. Middels deze openbare routing vind de landtong aansluiting bij het centrum van Middelharnis en draagt de openbare inrichting sterk bij aan de uitstraling van de landtong en het gewenste woon- en verblijfsklimaat op de landtong.

Het kadeplein op de gemeentewerf zorgt tevens voor een ruimtelijke verbinding met de toekomstige ontwikkeling, aan de andere zijde van het kanaal, de tweede havenkom.

Aan de achterzijde van de kadewoningen, centraal op de gemeentewerf wordt een parkeerhof gerealiseerd. De te realiseren parkeergelegenheid komt ten dienste van de gehele landtong. Naast de parkeerfunctie en het besloten karakter van deze ruimte, is er voldoende aandacht voor de verblijfskwaliteit en sociale samenhang. Dit wordt gerealiseerd door de omringende bebouwing, gericht naar het parkeerhof, 'voorkanten' te geven en de toepassing van veel groen.

#### *Kadewoningen*

Er wordt langs de kade van het havenkanaal, aansluiting gezocht bij het reeds gerealiseerde dichte bebouwingsfront aan de Singelkade. Om te lange gevelwanden te voorkomen bestaat een aaneengesloten rij uit maximale 8 woningen. Daar het geen directe voortzetting van de Singelkade betreft, zijn hierbij zijn twee uitwerkingsvarianten mogelijk:

- a. Ritmiek, eenvoud en geleding op elkaar afgestemd, waarbij incidentele accenten in bebouwingshoogte en kaprichting mogelijk zijn.
- b. Een sterke individualiteit, waarbij in het gevelbeeld veel variatie in kleur, gevelopeningen en/of kaprichting aanwezig is, zoals aan het Vingerling.

Gezien de gewenste aansluiting op de bebouwing langs de Singelkade bestaat een sterke voorkeur voor uitwerkingsvariant a.

De voorgevels van de Kadewoningen zijn gericht op het havenkanaal. De achtergevels en de tuinen van deze kadewoningen grenzen eveneens aan het openbaar gebied en dienen daardoor ook als 'voorkant' gezien te worden. Bergingen en erfafscheidingen die aan het openbaar gebied grenzen dienen mee ontworpen te worden. Erfscheiding en berging vormen één geheel. Naast de functie als berging en of garage, is het ook denkbaar dat kleine , onderdeel van de erfafscheiding uitmakende gebouwen, als atelier of extra werkruimte gebruikt kunnen worden. Hiermee ontstaat meer beleving in het gebied en een gezicht naar het parkeerhof.

#### *Schuurwoningen/ stadsboerderij*

In het overgangsgebied tussen het Kadeplein en het besloten parkeerhof worden, geïnspireerd op de de vroegere stadsboerderij en de thans nog resterende boerderijen op de Landtong, alsmede elders in Middelharnis en Sommelsdijk, schuurwoningen gerealiseerd.

#### *Pakhuiswoningen*

Met de realisatie van pakhuiswoningen aan het kadeplein wordt aangesloten op de korrelgrote en gebouwtypologie die voorkomt op de gehele landtong. Deze pakhuiswoningen vormen een belangrijke schakel in de harmonisatie van de schaal en korrel op de gehele landtong.

#### *Woningen havenplein*

Het kadeplein wordt begrenst door de schuur van een voormalige boerderij, de pakhuiswoningen en een statig, vrijstaand gebouw. Dit statige gebouw vormt enerzijds de afsluiting van de rij kadewoningen, maar zorgt met name door de meerzijdige oriëntatie voor een gezicht naar zowel het plein, de schuurwoningen, als het havenkanaal. De straat ter plaatse van de schuurwoningen, die de overgang vormt tussen het parkeerhof en het kadeplein, krijgt hierdoor aan twee zijden voorgevels. Tevens zorgt dit ervoor dat de schuurwoningen niet achteraf komen te liggen en dat er zichtlijnen naar het open landschap behouden blijven.

#### *Inbreiding Vissersdijk*

Door de sloop van panden en achterstallig onderhoud, zijn ter plaatse van de inritten naar de

voormalige gemeentewerf, hiaten in het straatbeeld van de Vissersdijk ontstaan. Door nieuwe koppen te creëren en gaten op te vullen, kunnen de straatblokken aan de Vissersdijk worden afgemaakt, de hiaten in de Vissersdijk worden daarmee verkleind en getransformeerd naar een nette entree tot het nieuw te ontwikkelen woongebied op de gemeentewerf. Dit kan in de vorm van nieuwe woningen en of bijgebouwen. Tussen Vissersdijk 41 en 45 eventueel in de vorm van een poort.

### 2.4.3 Beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten

Vervolgens zijn per type woning beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten gesteld. Deze eisen gaan verder in op de rooilijn, typologie, oriëntatie, bouwmassa en hoogte, kapvorm en richting, gevelopbouw en geleding, plasticiteit, materiaalkeuze en kleurgebruik en detaillering. Daar waar mogelijk zijn deze eisen doorvertaald naar de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is in de regels opgenomen dat in ieder geval moet zijn voldaan aan het bepaalde in het beeldkwaliteitplan. De gewenste beeldkwaliteit is op deze wijze gewaarborgd.

## 2.5 Juridische aspecten

### 2.5.1 Planmethodiek

De bestemmingsregeling kent een gedetailleerde opzet. Dat wil zeggen dat voor ieder woonperceel de bouwmogelijkheden zijn vastgelegd: in alle gevallen is een bestemmingsvlak opgenomen waar alleen binnen het bouwvlak de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goothoogte de hoofdbebouwing mag hebben en welke type woningen zijn toegestaan. Deze regeling geldt alleen voor de woonbestemming in het plangebied.

Naast een regeling voor de hoofdbebouwing is in het plan ook een erfbebouwingsregeling opgenomen waarin de regels zijn bepaald voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hoofregel daarbij is dat bij woningen bijgebouwen en uitbreidingen mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het gedeelte voor (of in sommige gevallen naast) de woning mag niet bebouwd worden. Deze gronden zijn aangegeven met de bestemming "Tuin".

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Dit is vastgelegd in de bestemmingsomschrijving van iedere bestemming.

Tenslotte is in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen en wijzigingen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen wordt afgewogen of gebruikmaking van deze bevoegdheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden.

### 2.5.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

#### *Tuin*

De voortuinen en zijtuinen op hoeksituaties bij woningen zijn als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming is erfbebouwing niet toegestaan.

#### *Verkeer – Verblijf*

De verblijfsgebieden, zoals woonstraten en pleinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

#### *Wonen*

De woningen hebben een woonbestemming. Ondergeschikt aan de woonfunctie mag binnen de bestemming een beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd. Om de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente te vergroten, is, conform de Notitie Verblijfsrecreatie, bed- en breakfast in het hoofdgebouw toegestaan.

De hoofdbebouwing mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast is per bouwvlak middels de aanduidingen 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' aangegeven welk type woningen in het bouwvlak is toegestaan. De aanduiding 'garage' maakt ook een garagebox mogelijk.

De toegestane goothoogtes zijn op de verbeelding weergegeven (6 meter) en overeenkomstig het beeldkwaliteitplan "De gemeentewerf Middelharnis".

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat het maximum bebouwingsoppervlak buiten het bouwvlak 50% bedraagt, tot 75 m<sup>2</sup>. De afstand van bijgebouwen tot aan de voorgevellijn bedraagt minimaal 1 meter. In afwijking op voorgaande mag aan de Vissersdijk een bijgebouw in de voorgevelrooilijn worden gesitueerd.

Voorts is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt een groter oppervlak aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen te realiseren, mits het perceel groot genoeg is. De afwijkingsmogelijkheid is opgenomen teneinde de woningen levensloopbestendig te maken.

#### *Leiding – Riool*

Voor de aanwezige persrioolleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt een ongestoorde ligging van de leiding.

#### *Waterstaat – Waterkering*

Voor de waterkering die in het plangebied ligt is een dubbelbestemming opgenomen. De dubbelbestemming beoogt de belangen van de waterkering te beschermen. Op de gronden mag

alleen ten dienste van de waterkering worden gebouwd. Via een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken, na een positief advies van het waterschap is ontvangen.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

#### *Anti-dubbeltelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de aanwezigheid van molens (molenbiotoop).

#### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

#### *Algemene aanduidingsregels*

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwregels die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven, waaronder voor een molenbiotoop en cultuurhistorie.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens. Daarnaast is in de wijzigingsregels een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen teneinde op bepaalde locaties ontwikkelingen toe te staan.

#### *Algemene procedureregels*

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of wijzigingsregels.



*Overige regels*

In dit artikel is opgenomen dat daar waar wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

**2.5.3 Geometrische plaatsbepaling**

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

**DEEL C: VERANTWOORDING****3 Ruimtelijke Ordening****3.1 Kaders**

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 3 wordt verwezen naar bijlage 2 (beleidskaders) behorende bij deze toelichting. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn in de volgende paragraaf beschreven.

**3.2 Onderzoek****3.2.1 Nationaal beleid**

Op nationaal beleid wordt aangesloten op de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* en het *Barro*.

**3.2.2 Provinciaal beleid***Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling die 25 nieuwe woningen mogelijk maakt. Toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom benodigd. De benodigde regionale afstemming heeft plaatsgehad en is vastgelegd als reserveplan (categorie 3) in de *Woonvisie 2014 – 2020* van de gemeente Goeree-Overflakkee. In de woonvisie is uitgegaan van maximaal 26 woningen, daar waar maar 25 nieuwe woningen zijn voorzien. Ook wordt uitgegaan van het toevoegen van 925

extra woningen binnen de gehele gemeente Goeree-Overflakkee. In totaal 375 woningen daarvan zijn voorzien binnen de kernen Middelharnis en Sommelsdijk.

In het woningbouwprogramma 2015-2020 uit de *Woonvisie 2014 – 2020* blijkt dat een aantal projecten opgenomen in categorie 1 niet tot uitvoering zijn gebracht en doorgeschoven kunnen worden naar categorie 3. Voor voorliggend plan is juist gebleken dat hier sprake is van een acute behoefte en is het wenselijk dit project door te schuiven naar categorie 1. Aangezien de voormalige gemeentewerf een verpauperd gebied was nabij het havenkanaal, in het centrumgebied en het beschermde dorpsgezicht, is een opwaardering wenselijk. De voormalige gemeentewerf was eigenlijk een gapend gat op een unieke locatie in Middelharnis. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de opwaardering van het gebied door de voornoemde gebieden en de voormalige gemeentewerf op te waarderen. De impact van de opwaardering heeft grote invloed op de omgeving. Een verlevendiging heeft plaats en er worden verschillende type woningen gerealiseerd, waar ook vraag naar is.

Ook is de ontwikkeling voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, overeenkomstig de *Visie Ruimte en Mobiliteit*. Een goede ontsluiting is hiermee al voorzien, welke middels de ontwikkeling ook nog wordt geoptimaliseerd.

#### *Kwaliteitskaart*

Naast de Ladder voor duurzame verstedelijking speelt ook de integrale kwaliteitskaart een belangrijke rol. Het plangebied bevindt zich op *de laag van de ondergrond* op jonge zeelei in de rivierdeltacomplex. De rivierdeltacomplex wordt niet aangetast aangezien sprake is van sloop van een gemeentewerf. Het gebied wordt kwalitatief verbeterd met de komst van woningbouw.

Ook *de laag van cultuur- en natuurlandschappen* levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

Op *de laag van de stedelijk occupatie* vervolgens, bevindt het plangebied zich in een dorpsgebied en een dorpsrand. Uitgangspunt voor het bouwen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. De kwaliteit van het front speelt hierbij een grote rol. Landschap en bebouwing dienen met het 'gezicht' naar elkaar toe te zijn gekeerd. Voorgenomen ontwikkeling speelt hier op in. De bebouwing grenzend aan het landschap is met haar voorzijde georiënteerd op het aangrenzende landschap. Tevens dient contactkwaliteit aanwezig te zijn. Met voorliggend plan is daar op ingespeeld door een langzaamverkeersroute mogelijk te maken naar het aangrenzende landschap. Het plangebied bevindt zich op de Landtong, een belangrijke schakel in het stedelijke weefsel van Middelharnis. Het plangebied wordt verbonden met woningbouw op de Westplaat, de toekomstige 2<sup>e</sup> havenkom en het buitengebied. Onderscheid tussen het landschap en het stedelijk gebied blijft hierbij nog steeds intact. Als laatste de kwaliteit in de overlap. Sprake dient te zijn van een geleidelijke overgang. Zoals gezegd zorgt de langzaamverkeersroute hier voor. Tussen het stedelijke gebied en het landschap bevindt zich nog het Sommelsdijkse kanaal. Dit kanaal zorgt voor de geleidelijke overgang. Overigens is sprake van een kwaliteitsverbetering van de dorpsrand, omdat de gemeentewerf verdwijnt en woningen met bijbehorende openbare inrichting terugkomen. In het verleden, nog voor de aanwezigheid van de gemeentewerf, waren ook woningen aanwezig.

Tot slot *de laag van de beleving*. Het plangebied tast geen identiteitsdragers in haar omgeving aan. Ook bevindt zich in het plangebied geen identiteitsdrager.

#### *Beschermingscategorieën*

Het plangebied bevindt zich in beschermingscategorie 3. Binnen deze categorie gelden in principe geen aanvullende voorwaarde, met uitzondering van het eventueel toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hier is in deze toelichting al invulling aan gegeven.

### 3.2.3 Gemeentelijk beleid

#### *Intergemeentelijke structuurvisie Goeree – Overflakkee*

De structuurvisie is met betrekking tot woningbouwprognoses achterhaald. De cijfers van de provincie, zoals genoemd bij de *WBR2013* en *BP2013* zijn actueler.

Het plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is in de huidige situatie een gemeentewerf. De bestaande opstallen worden gesloopt en nieuwbouw heeft plaats. Dit heeft als resultaat dat het gebied een kwaliteitsverbetering ondergaat. Het aangrenzende buitengebied en haar landschappelijke waarden blijven hierbij intact. Voor het overige wordt zoveel mogelijk aangesloten op het gestelde in de *Intergemeentelijke structuurvisie Goeree-Overflakkee*.

#### *Eilandvisie Goeree-Overflakkee*

Kijkend naar de eilandvisie (toekomstvisie) dan zijn er zes strategische kernthema's geformuleerd. De voorgenomen ontwikkeling van 25 woningen houdt rekening met de eilanditeit. De unieke identiteit van het eiland blijft behouden. Er wordt immers binnen het BSD gebouwd. Ook wordt rekening gehouden met de kwaliteit, ven leven en van groei. Er bestaat in de toekomst een vraag naar meer woningen. Ook duurzaamheid speelt een rol. Door duurzaam te bouwen draagt de ontwikkeling bij aan de doelstelling om het meest duurzame eiland te worden. Tot slot de verbindingen. Het plangebied is zowel met het stedelijke gebied als met het landschappelijke gebied (langzaamverkeersverbinding) verbonden.

#### *Woonvisie 2014 – 2020*

De woonvisie gaat uit van het toevoegen van 375 woningen binnen de kernen Sommelsdijk en Middelharnis. Het toevoegen van maximaal 25 woningen op de voormalige gemeentewerf is meegenomen in deze visie als een reserveplan (categorie 3). Afstemming hierover dient plaats te hebben met de provincie Zuid-Holland. Hierbij dient gekeken te worden naar de *WBR2013* en *BP2013* en dient getoetst te worden aan de *Ladder voor duurzame verstedelijking*. Die afstemming heeft al plaatsgehad in deze toelichting.

#### *Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee*

Het weidse polderlandschap blijft met voorgenomen ontwikkeling intact. De ontwikkeling heeft binnenstedelijk plaats. Ook aanwezige dijken en kreken blijven intact. De dorpsrand blijft intact aangezien het aangrenzende Sommelsdijkse kanaal intact blijft. Eventuele hogere bebouwing wordt ingepast door zogenoemde 'pakhuizen' te realiseren. Deze pakhuizen bevinden zich van oudsher aan het water, daar waar dit in de voorgenomen ontwikkeling ook tot de mogelijkheid behoort.

### 3.3 Conclusie

De ontwikkeling is als reserveplan aangewezen in de *Woonvisie 2014 - 2020*, tot een maximum van 26 woningen. Ook zijn tot 2020 925 extra woningen voorzien binnen de gemeente Goeree-Overflakkee, waarvan 375 binnen de kernen Middelharnis en Sommelsdijk. Het toevoegen van 25 extra woningen zorgt ervoor dat aan de behoeftevraag kan worden voldaan. Ook kan deze voorgenomen ontwikkeling, met het niet doorgaan van categorie 1 projecten, worden aangemerkt als een categorie 1 project. Aangezien de voormalige gemeentewerf een verpauperd gebied was nabij het havenkanaal, in het centrumgebied en het beschermde dorpsgezicht, is een opwaardering wenselijk. De voormalige gemeentewerf was eigenlijk een gapend gat op een unieke locatie in Middelharnis. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de opwaardering van het gebied door de voorgenomen gebieden en de voormalige gemeentewerf op te waarderen. De impact van de opwaardering heeft grote invloed op de omgeving. Een verlevendiging heeft plaats en er worden verschillende type woningen gerealiseerd, waar ook vraag naar is.

Ook sluit de ontwikkeling aan op de kwaliteitskaart, de intergemeentelijke structuurvisie, de eilandvisie en het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee en is geen sprake van een beschermingscategorie.

Het realiseren van 26 nieuwe woningen ter plaatse van de gemeentewerf wordt gezien het voorgaande haalbaar geacht.

## **4 Mobiliteit**

### **4.1 Kader**

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar bijlage 2 (beleidskaders) behorende bij deze toelichting. De ontwikkeling vindt aansluiting bij deze beleidskaders. Door mogelijk drie extra ontsluitingsmogelijkheden te realiseren, is het plangebied in de toekomst bereikbaar op vier manieren. Congestie wordt hiermee voorkomen, de bereikbaarheid verhoogd en verkeersveiligheid gewaarborgd. Deze extra ontsluitingen gaan niet ten koste van de kwaliteit van de leefomgeving (zie paragraaf 4.2).

### **4.2 Onderzoek**

#### *Huidige situatie*

Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten via twee wegen. De voormalige gemeentewerf is bereikbaar via het Nieuwepad en de Vissersdijk. De Brandsteeg, gelegen ten zuidwesten van het plangebied, loopt dood bij de voormalige gemeentewerf.

#### *Toekomstige bereikbaarheid*

De toekomstige bereikbaarheid van het plangebied wordt geoptimaliseerd. Daar waar het plangebied nu enkel bereikbaar is via het Nieuwepad en de Vissersdijk, zal deze in de toekomst ook bereikbaar zijn via de Brandsteeg. Aan de Vissersdijk wordt daarnaast nog een extra ontsluitingsweg gerealiseerd. Op afbeelding 4.1 is onder andere de mogelijke toekomstige ontsluiting weergegeven. Middels de donkerblauwe pijlen is aangegeven hoe het gebied bereikbaar is. Omdat het plangebied mogelijk op vier manieren te bereiken is, is het plangebied uiteraard ook op vier manieren te ontvluchten. De veiligheid is hiermee voldoende gewaarborgd en hulddiensten kunnen het plangebied goed en op meerdere manieren bereiken.



Afbeelding 4.1: de toekomstige bereikbaarheid (donkerblauwe pijlen) en parkeren

### Parkeren

De ontwikkeling maakt in eerste instantie in totaal 25 nieuwe woningen mogelijk. Voor al deze 25 woningen dient het aspect parkeren te worden afgewogen en dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voorsnog is rekening gehouden met het realiseren van 80 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de regels van dit bestemmingsplan is geregeld dat in ieder geval moet worden voldaan in voldoende parkeergelegenheid.

De parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de CROW<sup>1</sup> dienen hierbij als leidraad. Uitgaande van koopwoningen in een weinig stedelijk gebied van de rest van de bebouwde kom, gelden de parkeernormen zoals opgenomen in tabel 4.1.

Tabel 4.1: parkeernormen per type woning

Type woning	Aantal woningen	Minimale parkeernorm per woning	Maximale parkeernorm per woning	Aantal parkeerplaatsen
Vrijstaande woning	1	1,9	2,7	1,9 tot 2,7
Twee-onder-een-kapwoning	2	1,8	2,6	3,6 tot 5,2
Tussen-/hoekwoning	22	1,6	2,4	35,2 tot 52,8
Totaal	25	x	x	41 tot 61 (afgerond)

<sup>1</sup> CROW, *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*, , publicatie 317, d.d. oktober 2012

In totaal dienen 41 tot 61 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Kijkend naar de ontwikkeling is ruimte gereserveerd voor 80 openbare parkeerplaatsen (zie afbeelding 4.1). Gemiddeld genomen dienen voor de voorgenomen ontwikkeling van 25 woningen 51 parkeerplaatsen (het gemiddelde van 41 + 61) te worden gerealiseerd. Aangezien het plangebied in de toekomst ook wordt aangesloten op twee punten aan de vissersdijk, vervallen in totaal 9 openbare parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen te worden opgevangen binnen het plangebied. Daarnaast wordt rekening gehouden met de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling aan de Vingerling (voormalige De Parel van de Delta). In totaal worden vooralsnog 20 parkeerplaatsen gereserveerd voor die ontwikkeling. In totaal dient in het plangebied ruimte te worden gereserveerd voor 81 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn 80 parkeerplaatsen in openbaar gebied voorzien en op enkele percelen kan op eigen perceel worden geparkeerd. Gezien het voorgaande wordt voldaan aan deze norm uit het CROW.

#### Verkeersgeneratie

Naast de voorgenoemde parkeernormering, speelt ook de verkeersgeneratie een rol bij de toekomstige ontwikkeling. In tabel 4.2 is de generatie van zowel het voorgaande planologische regiem, als die van het nieuwe planologische regiem inzichtelijk gemaakt. Hierbij is publicatie 317 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW gehanteerd.

Tabel 4.2: verkeersgeneratie oud

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal m <sup>2</sup> / aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Gemeentewerf (bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief)	10,9 per 100 m <sup>2</sup> bvo	7.600	828,4
Totaal	x	x	829

Tabel 4.3: verkeersgeneratie nieuw

Functie	Minimale verkeersgeneratie	Maximale verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Vrijstaande woning	7,8 per woning	8,6 per woning	1	7,8 tot 8,6
Twee-onder-een-kapwoning	7,4 per woning	8,2 per woning	2	14,8 tot 16,4
Tussen-/hoekwoning	7,0 per woning	7,8 per woning	22	154 tot 171,6
Totaal	x	x	25	177 tot 197 (afgerond)

Zoals blijkt uit de tabellen 4.2 en 4.3 neemt de verkeersgeneratie af van 829 naar ongeveer 197 verkeersbewegingen per dag. De voormalige gemeentewerk had een hoge verkeersgeneratie, welke nu wegvalt. De ontwikkeling betekent een significantie afname van die verkeersgeneratie.

### 4.3 Conclusie

De bereikbaarheid neemt toe door de komst van drie extra ontsluitingswegen naar en van het plangebied. Daarnaast is voorzien in 80 parkeerplaatsen en is ruimte gereserveerd voor parkeren op eigen terrein, waarmee voldaan is aan het gestelde in de CROW. Als laatste neemt de verkeersgeneratie af, door de beëindiging van de gemeentewerk.

Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5 Natuur en landschap

### 5.1 Kader

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Met betrekking tot de beleidskaders van soorten – en gebiedsbescherming van hoofdstuk 5 wordt verwezen naar bijlage 2 (beleidskaders) behorende bij deze toelichting.

### 5.2 Onderzoek

#### *Soortenbescherming*

Bij de aanvraag van de sloopvergunning voor de bestaande gebouwen aan de voormalige gemeentewerf wordt rekening gehouden met het bepaalde uit de Flora- en Faunawet. Voor alle inheemse vogelsoorten (dus ook die soorten die geen jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen hebben) geldt dat ze zijn beschermd door de Ffw en dat rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen. Er mag derhalve niet met versturende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden.

Voor vleermuizen kunnen mitigerende maatregelen bestaan uit het maken en plaatsen van vleermuizenkasten. Deze vervangende verblijfplaatsen kunnen worden ingebouwd in een muur of worden opgehangen aan een boom. In sommige gevallen kan worden volstaan met een grote platte kast aan de gevel. Als tijdelijke verblijfplaats kunnen vleermuiskasten op een paal worden geplaatst. Welk type kast en locatie als mitigatie worden gebruikt is afhankelijk van de soort. Vleermuizen maken gebruik van vliegroutes langs bijvoorbeeld bomenrijen, windschermen of brug relingen. Wanneer zulke vliegroutes dreigen te verdwijnen door bijvoorbeeld sloop of kap van bomen, kunnen deze doorgaans worden vervangen door kunstmatige voorzieningen. Dergelijke mitigerende maatregelen kunnen bestaan uit overspanningen over een weg of speciale schermen langs een brug. Naast de permanente voorzieningen is het soms ook nodig om (tijdens de bouw) tijdelijke voorzieningen te plaatsen. Bij de start van de werkzaamheden zullen, indien vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn, mitigerende maatregelen worden getroffen zoals hiervoor beschreven. Op deze wijze is de bescherming van vleermuizen gewaarborgd.

De bescherming van soorten en hun leefomgeving is hiermee voldoende gewaarborgd.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied welke zijn aangewezen als EHS of Natura 2000. Wel bevindt het Haringvliet (Natura 2000) zich in de nabijheid van het plangebied, op een afstand van ongeveer twee kilometer van het plangebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op dat gebied.

### 5.3 Conclusie

Bij de aanvraag van de sloopvergunning voor de bestaande gebouwen aan de voormalige gemeentewerf wordt rekening gehouden met het bepaalde uit de Flora- en Faunawet. Er mag

derhalve niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Bij de start van de werkzaamheden zullen, indien vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn, mitigerende maatregelen worden. Op deze wijze is de bescherming van vleermuizen gewaarborgd. De bescherming van soorten en hun leefomgeving is hiermee voldoende gewaarborgd. Daarnaast is het plangebied niet aangewezen als EHS of Natura 2000 gebied. Ook wordt het in de nabijheid gelegen Haringvliet (Natura 2000) niet aangetast met voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het voorgaande vormt het aspect natuur en landschap geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **6 Water**

### **6.1 Kader**

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 6 wordt verwezen naar bijlage 2 (beleidskaders) behorende bij deze toelichting. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het waterschap. De watertoets is in paragraaf 6.2 opgenomen.

### **6.2 Onderzoek**

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het plan. Vervolgens is het plan inhoudelijk getoetst aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets". Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

#### *Bestaande situatie*

De bestaande situatie betreft voornamelijk een gemeentewerf. Deze gemeentewerf is in zijn geheel verhard. Daarnaast zijn binnen het plangebied enkele achtertuinen aanwezig en een stuk grond waarvoor al tien bouwvergunningen zijn verleend. Deze gronden zijn reeds nog onbebouwd. De Vissersdijk staat bekend als een waterkering en is in de regels en verbeelding daarom opgenomen als "Waterstaat – Waterkering".

#### *Gewenste eindsituatie*

Zoals eerder in deze toelichting (paragraaf 2.3) beschreven is sprake van de ontwikkeling van 25 nieuwe woningen.

#### *Waterkwaliteit*

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij de toekomstige ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).



*Bodemdaling*

Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

*Volksgezondheid*

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Hierdoor wordt het risico op verdrinking (vooral voor kleine kinderen) verkleind.

*Keur en Legger*

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In de verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het waterschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

In het plangebied is sprake van een waterkering. Deze waterkering is opgenomen op de verbeelding en de regels. Regels zijn gesteld omtrent bouwen binnen deze waterkering. In principe zijn gebouwen niet toegestaan, tenzij burgemeester en wethouders en het waterschap een positief advies afgeven.

*Beheer en onderhoud*

In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen en de onderhoudsplicht opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Goeree-Overflakkee.

*Afvalwaterketen*

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen. In de Legger Wateren wordt voor alle wateren (behalve afvoervoorzieningen en bergingsvijvers op privaat terrein) een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur.

**6.3 Conclusie**

Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder is in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. De ingediende reactie heeft niet geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de waterstaatkundige uitgangspunten.

## **7 Archeologie en cultuurhistorie**

### **7.1 Kader**

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 7 wordt verwezen naar bijlage 2 (beleidskaders) behorende bij deze toelichting. Zowel de beleidskaders van archeologie als die van cultuurhistorie zijn in de bijlage opgenomen.

### **7.2 Archeologie**

De gemeente beschikt over een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied grotendeels aangewezen met een waarde 3. Deze waarde betekent indien de ontwikkeling groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek moet worden voorgelegd. De ontwikkeling is groter dan 100 m<sup>2</sup> en reikt dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Onderzoek<sup>2</sup> is uitgevoerd (bijlage 4). De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat aanvullend onderzoek niet benodigd is. Wel dient tijdens de werkzaamheden archeologische begeleiding plaats te hebben, zodat indien vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.

### **7.3 Cultuurhistorie**

Het plangebied bevindt zich tevens in het beschermd dorpsgezicht. Gezien het voorgaande is het benodigd in deze toelichting een beeldkwaliteitsparagraaf op te nemen. Deze paragraaf is opgenomen in paragraaf 2.4. Zoals uit die paragraaf blijkt, is sprake van een kwaliteitsimpuls van het gebied in plaats van een verslechtering.

### **7.4 Conclusie**

Archeologische waarden zijn niet te verwachten, zoals blijkt uit het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Archeologische begeleiding tijdens de werkzaamheden dienen wel plaats te hebben. Daarnaast is het plangebied aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. Een beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen ter motivatie. De ontwikkeling zorgt in het plangebied en voor haar omgeving voor een kwaliteitsimpuls.

Gezien het voorgaande vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

---

<sup>2</sup> IDDS, *Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase - Vissersdijk, Middelharnis Gemeente Goeree-Overflakkee*, projectnummer: 45540415/66560, d.d. 27 mei 2015

## 8 Milieu

### 8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

### 8.2 Kader

De beleidskaders behorende bij de volgende paragrafen zijn opgenomen in bijlage 2 (beleidskaders) behorende bij deze toelichting. Per (milieu)aspect zijn de beleidsstukken samengevat. De onderzoeken en bijbehorende conclusies zijn opgenomen in de volgende paragrafen.

### 8.3 M.e.r.-beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 3 kilometer van het Natura 2000-gebied Haringvliet.

De bouw van 26 nieuwe woningen blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Dat de voorgenomen activiteit onder de drempelwaarde ligt is al een belangrijke aanwijzing voor de conclusie dat geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling moet in dat licht worden gezien en zal dan ook met name gericht zijn op bijzondere situaties in of om het plangebied.

De selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

#### 1. Kenmerken van het project

Het plangebied betreft een voormalige gemeentewerf die ontwikkeld wordt voor in totaal maximaal 26 woningen. Bij de ontwikkeling wordt aangesloten op haar omgeving, namelijk woongebied. Door de ontwikkeling wordt de bestaande structuur versterkt omdat woningbouw wordt ingepast in een omgeving waar zich voornamelijk woningbouw bevindt. Verlevendiging van het gebied heeft plaats en overlast door lawaai neemt af. Ook de verkeersintensiteit neemt af.

#### 2. Plaats van het project

Het plangebied betreft een voormalige gemeentewerf, ingesloten tussen woningbouw en het voormalige havenkanaal (in het noorden). Aangezien de gemeentewerf verdwijnt neemt de verkeersintensiteit af. Met de voorgestane ontwikkeling zal het aantal aanwezigen in het plangebied en daarmee de stikstofdepositie naar verwachting afnemen. Hierdoor zullen nadelige gevolgen voor aangewezen doelsoorten en habitattypen van Natura 2000-gebieden uitblijven.

#### 3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

In het kader van dit bestemmingsplan is op de aspecten externe veiligheid, mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid, bodem, milieuzonering, water, ecologie en archeologie getoetst of uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot negatieve milieueffecten. Op geen van deze aspecten blijkt sprake van belangrijke nadelige milieueffecten. Met het uitvoeren van deze milieuonderzoeken is voldaan aan alle

wettelijke vereisten. Voor een nadere toelichting per milieuaspect wordt verwezen naar deel C van deze plantoelichting.

#### *Conclusie*

Het plan leidt volgens de conclusie uit de informele toets niet tot wezenlijke milieueffecten. De conclusie uit deze informele toets is dat de ontwikkeling van het project niet leidt tot wezenlijke milieueffecten.

### **8.4 Bodemkwaliteit**

Voor het plangebied is een nader bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd (bijlage 3). Aanbevolen wordt de aanwezige immobiele verontreinigingen met PAK en zware metalen bij de herinrichting te saneren. Op basis van de bekende voorlopige herinrichtingsplannen is een volgende saneringsadvies opgesteld. De sanering heeft plaats voordat de werkzaamheden met betrekking tot de bouw van maximaal 26 woningen plaatsheeft.

#### *Conclusie*

Uit het uitgevoerde nader bodemonderzoek blijkt dat de grond gesaneerd moet worden. De sanering heeft plaats voordat de werkzaamheden met betrekking tot de bouw van maximaal 26 woningen plaatsheeft.

### **8.5 Akoestische aspecten**

De verkeersaantrekkende werking neemt met voorgenomen ontwikkeling af (zie paragraaf 4.2). Ten aanzien van de te realiseren reguliere woningen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd door de aanwezigheid van twee gezoneerde wegen in de omgeving: de Waterweg/Oosthavendijk en de Sommeldijkse Havendijk. De resultaten van het onderzoek<sup>4</sup> (bijlage 6) zijn als volgt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het onderzoek ook de Vissersdijk (30 km/uur) meegenomen. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden door het verkeer op de route Oosthavendijk/Waterweg en de Sommeldijkse Havendijk. Het vaststellen van een hogere waarde als gevolg van het verkeer op deze wegen is daarom niet aan de orde. De maximaal berekende geluidbelasting als gevolg van de Vissersdijk is 52 dB. Dit is hoger dan de voor gezoneerde wegen geldende voorkeursgrenswaarde. De hogere geluidbelasting op de woningen in het bestemmingsplan is uitsluitend het gevolg van het verkeer op de Vissersdijk. Omdat de hogere geluidbelasting het gevolg is van een 30 km/h weg geldt er geen formele eis voor de karakteristieke geluidwering. Geadviseerd wordt om de woningen te laten voldoen aan maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB zoals is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012.

#### *Conclusie*

Het vaststellen van een hogere waarde als gevolg van het verkeer op de Oosthavendijk/Waterweg en de Sommeldijkse Havendijk is niet aan de orde. Geadviseerd wordt om de woningen aan de Vissersdijk te laten voldoen aan maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB zoals is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012.

<sup>3</sup> atkb, *Nader bodemonderzoek Nieuwepad 12 / Brandsteeg te Middelharnis*, d.d. 1 augustus 2014, kenmerk: 20140203/rap01

<sup>4</sup> KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan 'Gemeentewerf'*, werknummer: 730.305.00, d.d. 21 januari 2016

## 8.6 Luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De totale voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 25 nieuwe woningen. De verkeersaantrekkende werking zal hierdoor afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 8.7 Milieuzonering

Het plangebied grenst zowel aan de oost- zuid- als westzijde aan een woongebied. Ten noorden van het plangebied ligt een agrarisch gebied, geschieden door een watergang.

In tabel 8.1 is weergegeven welke inrichtingen zich in de omgeving van de maximaal 26 nieuwe woningen bevinden. Bij ieder bedrijf is aangegeven tot welke VNG categorie deze behoren met de bijbehorende richtafstand (tot een rustige woonwijk) en wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is. De werkelijke kortste afstand komt overeen met de afstand van de inrichtingsgrens tot de gevel van woningen.

Tabel 8.1: Bedrijven met bijbehorende VNG-richtafstanden

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richtafstand (in m)	Werkelijke kortste afstand (in m)	Maatgevend aspect
5211/2, 5246/9	Spui 2	Warenhuis (Mikro Elektro)	1	10	60	Geluid
5511, 5512	Vissersdijk 69	Restaurant (Le Pinocchio)	1	10	70	Geluid
5511, 5512	Vingerling 23	Restaurant (Brasserie 't vingerling)	1	10	15	Geluid
5511, 5512	Vingerling 19 - 21	Restaurant (Kofjekokertje)	1	10	35	Geluid
554	Vingerling 17	Cafe/Bar (Le Bateau B.V.)	1	10	45	Geluid

5511, 5512	Vingerling 13	Restaurant (Pizza Grill-Room Sphinx)	1	10	40	Geluid
5511, 5512	Vingerling 11	Restaurant (Quartier Latin B.V.)	1	10	40	Geluid

Zoals blijkt uit tabel 8.1 bevinden zich rondom het plangebied een aantal bedrijven / horecagelegenheden. Voor alle inrichten geldt dat een afstand van minimaal 10 meter moet worden aangehouden. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Ook zorgt de ontwikkeling ervoor dat de gemeentewerf verdwijnt. Deze werf betreft een bedrijf, welke wordt vervangen door woningen. Omwonenden komen daardoor in een rustige woonwijk te wonen, waar de verkeersintensiteit afneemt.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling komt in de plaats van een gemeentewerf. Omwonenden komen daardoor in een rustige woonwijk te wonen, waar de verkeersintensiteit afneemt. De in de omgeving aanwezige bedrijven liggen op een dusdanige afstand dat deze de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Ook worden zij niet belemmerd in hun activiteiten.

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **8.8 Externe veiligheid**

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Ook de ontwikkeling omvat geen vestiging van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Conclusies*

In het plangebied of de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **8.9 Overige belemmeringen**

In het plangebied en directe omgeving van het plangebied bevindt zich een persleiding aanwezig die een planologische bescherming behoeft. Deze persleiding is op de verbeelding en in der regels opgenomen met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Bouwwerken en gebouwen zijn niet toegestaan op de leiding, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding en advies is gevraagd aan de leidingbeheerder. De voorgenomen ontwikkeling maakt geen gebouwen en bouwwerken mogelijk op de leiding.

Voor het overige zijn geen andere zones of gebieden aanwezig die een plaats moeten krijgen in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De persleiding is als dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen in het bestemmingsplan. Gebouwen en bouwwerken zijn niet toegestaan binnen deze dubbelbestemming. Overige

belemmeringen zijn niet aanwezig die een eventuele belemmering vormen voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 8.10 Duurzaamheid

Getoetst is aan de eilandvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee. In bijlage 2 behorende bij deze toelichting is een samenvatting van die eilandvisie opgenomen. Met betrekking tot duurzaamheid kan en wil de gemeente Goeree-Overflakkee het meest duurzame eiland worden. Belangrijke toetsvraag bij het aspect duurzaamheid is: "Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?"

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is sprake van het realiseren van woningbouw op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum, het havenkanaal van Sommelsdijk en in het beschermde dorpsgebied. Door woningen te realiseren op een aantrekkelijke locatie waar eerst een gapend gat aanwezig is, is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Voldaan wordt aan de vraag naar meer woningen op een dergelijke locatie. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met materialisering, die zo veel mogelijk duurzaam zijn.

## DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

### 9 Uitvoerbaarheid

#### 9.1 Economische uitvoerbaarheid

##### *Exploitatieverplichting*

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 26 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. In dat kader dient een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst te worden gesloten. Voor de overige tien woningen heeft in het verleden al een afweging plaatsgehad.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

##### *Conclusie*

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

## 9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### *Plan(vormings)proces*

De voorgenomen ontwikkeling is voorzien op de voormalige gemeentewerf van Middelharnis. De ontwikkeling betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook een kwaliteitsimpuls voor het plangebied en haar omgeving. De voormalige gemeentewerf kende een uitstraling die hoort bij een gemeentewerf: veel gebouwen en containers ten dienste van opslag. Daarnaast kent de gemeentewerf een stenig uiterlijk, iets wat bij voorgenomen ontwikkeling niet het geval is. De geluidhinder zal bovendien ook afnemen voor omwonenden.

In het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal kennisgeving plaatsvinden van het onderhavige project en het te volgen participatietraject. In de kennisgeving zal vermeld worden op welke wijze participatie plaatsvindt. Daarnaast wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie en tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

### *Conclusie*

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht

## 10 Procedure

### 10.1 Voorbereidingsfase

#### *Voor aankondiging*

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

#### *Inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft op 23 september 2015 een inspraakavond plaatsgehad. Tijdens deze avond zijn onder andere de plannen voor de gemeentewerf gepresenteerd. Onder andere het aspect parkeren is aan bod gekomen. Enerzijds was men tevreden over het aantal parkeerplaatsen, maar anderzijds verstoort dit het straatbeeld. Aangezien de CROW norm wordt toegepast, kan het aantal parkeerplaatsen niet verminderd worden. De parkeerplaatsen zijn zo goed al mogelijk in het ontwerp ingepast. In bijlage 5 (Nota inspraak en overleg) behorende bij deze toelichting, is een samenvatting van de vragen/opmerkingen en antwoorden opgenomen.

Ook was één van de reacties dat een garage op bepaalde locaties tot de mogelijkheid dient te behoren. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom ter plaatse van de Vissersdijk 43 en 51 een aanduiding 'garage' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding is naast een woning ook een garagebox toegestaan.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan.



*Overleg*

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Stichting tot bescherming van het Dorpsgezicht;
- provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR.

Op het voorontwerpbestemmingsplan is één overlegreactie ingediend door het Waterschap Hollandse Delta. In de reactie geeft het Waterschap aan dat het bestemmingsplan ter kennisgeving is aangenomen. Het plan voldoet aan de waterstaatkundige uitgangspunten. De reactie is samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

**10.2 Ontwerpfase**

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

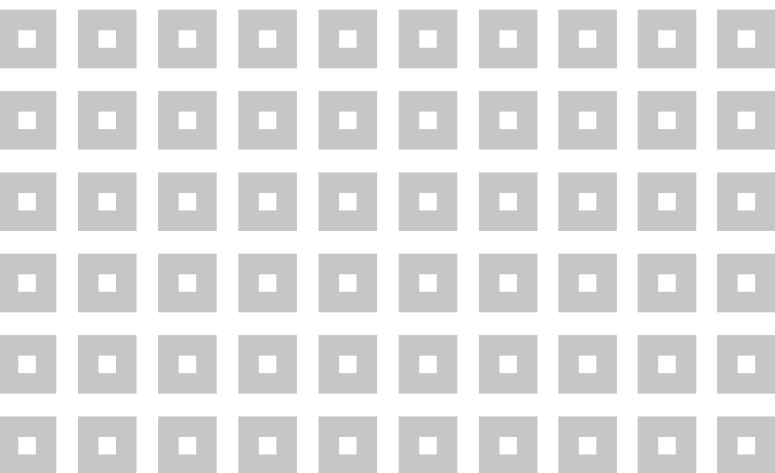
**10.3 Vaststellingsfase**

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

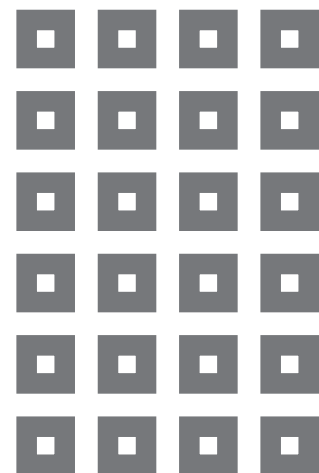






## KuiperCompagnons

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

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69