



Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer : Z -15-56330 / 7846
Agendanummer : 11b
Portefeuillehouder : Wethouder Markwat
Raadsvergadering : 29 september 2016
Behandelaar : M.P. Hoogmoed
Onderwerp : Bestemmingsplan
Gemeentewerf
Middelharnis
Datum : 13 september 2016

Geachte raad,

Beslispunten

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen bestemmingsplan Gemeentewerf Middelharnis;
2. Het bestemmingsplan Gemeentewerf Middelharnis (NL.IMRO.1924.MDHGemeentewerf-BP30) vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan Gemeentewerf Middelharnis vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De gemeente is eigenaar van de voormalige gemeentewerf aan de Vissersdijk in Middelharnis. Omdat het perceel niet meer in gebruik is kan de locatie worden ontwikkeld als woningbouwlocatie. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld, die in een separaat voorstel aan u wordt voorgelegd. Omdat de ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan is er een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen en van antwoord voorzien in een nota van zienswijzen. Tevens is de procedure opgestart voor een beeldkwaliteitplan.

Doelstelling

Het mogelijk maken van de herstructurering van de voormalige gemeentewerf in Middelharnis tot woningbouwlocatie, passend in het historische centrum van Middelharnis.

Argumenten

1.1 De mogelijkheden voor aanpassing van het stedenbouwkundig plan zijn beperkt

In de zienswijzen wordt een andere vorm van verkaveling voorgesteld echter door de beperkte mogelijkheden voor de ontsluiting en de aanwezigheid van een persriolering in het plangebied zijn er niet veel alternatieve verkavelingen mogelijk.

2.1 Met de ontwikkeling van de locatie wordt het centrum van Middelharnis verder opgeknapt

De gemeentewerf is al een aantal jaar niet meer in gebruik. Door de prominente locatie in het historische centrum van Middelharnis is herontwikkeling gewenst. De ontwikkeling draagt bij aan het opknappen van het totale gebied.

3.1 In een historisch gebied zijn goede welstandseisen van groot belang

De locatie is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Middelharnis en Sommelsdijk. Van belang is daarom dat de beeldkwaliteit van de bebouwing en het openbaar gebied aansluit bij de historische omgeving. Een beeldkwaliteitplan is daarom gewenst.

4.1 Er is al een exploitatieovereenkomst

Er is met de ontwikkelaar al een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Eilandvisie

Dit voorstel is getoetst aan de volgende strategische kernthema's van de Eilandvisie:

- | | |
|---|--|
| ☒ Identiteit; | Met de ontwikkeling wordt een deel van het historische centrum van Middelharnis opgeknapt. |
| ☐ Maatschappelijke balans; | |
| ☒ Kwaliteit; | De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het totale centrum. |
| ☐ Duurzaamheid; | |
| ☐ Innovatie; | |
| ☐ Verbindingen. | |

Kanttelingen

--

Financiële consequenties

Voor het plan is een grondexploitatie opgesteld. Deze wordt in een separaat advies aan u voorgelegd. De grondexploitatie Gemeentewerf Middelharnis sluit met een negatieve eindwaarde van € 737.029. Dekking hiervan geschiedt middels een verliesvoorziening en bijdrage uit de Algemene Reserve.

Kader

Het vaststellen van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen even als het beschikbaar stellen van budget is een bevoegdheid van de raad.

Het plan voldoet aan de ruimtelijke kaders en is opgenomen in de Woonvisie Goeree-Overflakkee 2014-2020.

Planning

Na vaststelling wordt het plan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van beroep bij de Raad van State. Na deze termijn treedt het plan in werking. Omdat het plan valt onder de Crisis- en herstelwet duurt een eventuele beroepsprocedure maximaal zes maanden.

Bijlage(n):

- [Intern - 63853 - Nota van zienswijzen bestemmingsplan Gemeentewerf Middelharnis](#)
- [Intern - 63833 - Bestemmingsplan Gemeentewerf Middelharnis](#)
- [Intern - Beeldkwaliteitplan Gemeentewerf Middelharnis](#)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,	
secretaris,	burgemeester,
W.M. van Esch	mr. A. Grootenboer-Dubbelman



Raadsvergadering : 13 oktober 2016
Registratienummer: Z -15-56330 / 7846
Besluitnummer : 13B

Onderwerp : Bestemmingsplan Gemeentewerf Middelharnis

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2016;
gelet op artikel 3.8 resp. 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen bestemmingsplan Gemeentewerf Middelharnis;
2. Het bestemmingsplan Gemeentewerf Middelharnis (NL.IMRO.1924.MDHGemeentewerf-BP30) vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan Gemeentewerf Middelharnis vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 13 oktober 2016.

griffier,

drs. J. Mimpfen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

voorzitter,

mr. A. Grootenboer-Dubbelman