

## **Nota overleg- en inspraakreacties**

### **1.1 Inleiding**

Deze Nota bevat de beantwoording van de ontvangen overleg- en inspraakreacties.

### **1.2 Overleg**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de diverse instanties.

Er zijn 2 inhoudelijke reacties ontvangen. Deze reacties zijn hieronder samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.

## **1. Provincie Zuid-Holland**

### **Samenvatting**

In artikel 2.1.1 van de verordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. In het kader van de eerste trede van de ladder moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Plannen die zijn opgenomen in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie voldoen aan de eerste trede van de ladder.

Het bestemmingsplan Oosthavendijk 18 in Middelharnis voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie voor 63 woningen op een voormalig recreatieterrein. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het plan nog niet is opgenomen in de actieve categorie van de woonvisie, maar dat deze bij een volgende actualisatie van het woningbouwprogramma in de actieve categorie gezet zal worden. Daarbij is verband gelegd met het proces dat de gemeente is gestart om de plan capaciteit terug te brengen waar zij daar geen realisatiekans meer voor ziet, oftewel de 'ijzeren voorraad'. Op dit moment maakt het plan echter nog geen deel uit van een door Gedeputeerde Staten aanvaarde woonvisie. Daarmee is de actuele regionale behoefte formeel gezien nog niet aangetoond. Wij bevestigen dat door het terugbrengen van de plancapaciteit in de gemeente weer ruimte ontstaat voor nieuwe kansrijke plannen. Wij treden graag met de gemeente in overleg over de wijze waarop dit principe kan worden toegepast bij de monitoring van uw woningbouwprogramma in 2016. Verzocht wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan de behoefte alsnog te onderbouwen, door dit plan op te nemen in het woningbouwprogramma in het kader van de monitoring van het programma in 2016.

### **Beantwoording**

*Er vindt regelmatig overleg met de provincie plaats. De locatie Oosthavendijk (Klinkvisterrein) wordt in de nieuwste woningbouwplanning opgenomen en komt in de actieve categorie tot 2020 met 68 woningen.*

*In de gemeente was sprake van een forse overcapaciteit. De gemeentelijke woningbouwplanning wordt op dit moment verder naar beneden bijgesteld en komt circa 100 woningen hoger uit dan de nieuwste Woningbehoefteraming (WBR). Deze actuele provinciale prognose gaat uit van 907 woningen.*

*Het plan 'ijzeren voorraad' wordt samen met de provincie opgepakt. De gemeente doet mee aan het actieprogramma "Slim Ruimtegebruik" van de provincie Zuid-Holland. De gemeente stelt op dit moment een visie sanering woningbouwlocaties op om op termijn van minimaal een jaar over te gaan tot sanering van plannen met een planologische status die niet tot ontwikkeling komen en in de tussentijd kansrijke plannen in procedure te brengen. Door de sanering van niet kansrijke locaties en het toevoegen van enkele kansrijke locaties zal per saldo geen sprake zijn van overcapaciteit.*

*De locatie Oosthavendijk is een kansrijke locatie die wordt toegevoegd, omdat deze in het streekcentrum en nabij de voorzieningen ligt. Het is bovendien een bijzondere locatie aan de haven die een eigen karakter krijgt. De locatie voegt daarmee iets toe wat er nu nog niet is in Middelharnis. Uit de belangstellendenregistratie bij de makelaar blijkt ook dat er veel interesse is in dit project.*

*In de praktijk blijkt dat er veel minder behoefte bestaat aan woningbouw in de kleine kernen. De te saneren locaties liggen met name in deze kleine kernen.*

*Het ligt gelet op de functie van streekcentrum voor de hand om de woningbouwopgave hier (zo mogelijk binnenstedelijk) op te vangen:*

*De kernenprofilering in de regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee (december 2010) is het resultaat van een afgewogen combinatie van aard, schaal, ligging, ruimtelijk-functionele potenties en haalbare mogelijkheden op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. De kern Middelharnis heeft een sterke woningmarktpositie. Vanuit woonwensen en woningmarktoverwegingen ligt het in de rede om de woningbouwopgave vooral te concentreren in het streekcentrum en de verzorgingskernen. Middelharnis is het streekcentrum. Dit knooppunt zal dan ook de ruimte moeten krijgen om zich op dit niveau verder te ontwikkelen. Uit woningbehoefte-onderzoek blijkt een grote markt voor nultredenwoningen / appartementen.*

*De gemeentelijke woonvisie gaat uit van een richtgetal van 375 woningen voor het streekcentrum. Gelet op de actuele marktvrage worden meer woningen in het streekcentrum gepland. Versterking van het streekcentrum is in lijn met de woonvisie.*

*Uit de WBR blijkt dat de woningbehoefte met name door de grote asielinstroom hoger is. Hiermee is er een grotere vraag naar goedkope woningen de komende jaren. Daarnaast is er grote behoefte aan nultredenwoningen in verband met de vergrijzing.*

*Het woningbouwprogramma is gericht op de volgende doelgroepen:*

- 1. jonge gezinnen 20-25 voor de starterswoningen;*
- 2. doorstromers uit huursector (scheefwonen) of doorstromer;*
- 3. appartementen met name voor senioren 55+.*

*Deze locatie is een kansrijke locatie, omdat het een locatie is die de doorstroming bevordert, waardoor goedkope (huur)woningen vrij komen ten behoeve van huisvesting van statushouders.*

*Paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt aangepast en aangevuld.*

## **2. DCMR**

### **Samenvatting**

- a. Het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld op de aspecten: geluid, bodem, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, mer-wetgeving en ecologie. Met de milieuparagraaf kan worden ingestemd.
- b. Met betrekking tot het aspect 'bedrijven en milieuzonering' merkt DCMR op dat het plangebied kan worden gekarakteriseerd als 'gemengd gebied'. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die van invloed zijn op de milieusituatie in het plangebied, of die door de beoogde ontwikkeling belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Er is ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### **Beantwoording**

- a. *Hiervan nemen wij kennis.*
- b. *Hiervan nemen wij kennis.*

## **1.3 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure gedurende vier weken ter inzage gelegd. Er zijn 6 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijk commentaar voorzien.

### **1. Inspreker 1**

#### **Samenvatting**

Inspreker woont sinds 2000 permanent in zijn woning aan de Oosthavendijk 28. Verzocht wordt de woning te bestemmen voor wonen.

Het thans vigerende bestemmingsplan Middelharnis kent geen gebruiksverbod voor het gebruik van de woning van inspreker voor permanente bewoning. Volgens inspreker wordt de woning op dit moment dus niet in strijd met het bestemmingsplan gebruikt.

### **Beantwoording**

*Met de ontwikkeling van de locatie Oosthavendijk 18 ontstaat een nieuw woongebied aansluitend op de kern van Middelharnis. Ten noorden van het plangebied is daarnaast al voorzien in de ontwikkeling van woningbouw (plan Hernesseroord). Hierdoor worden de zes recreatiewoningen in het plangebied onderdeel van een woongebied. Het is in dat opzicht logisch om de recreatiewoningen ook te voorzien van een woonbestemming.*

*Wij delen de opmerking van reclamant niet dat de woning niet in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. In het geldende bestemmingsplan Middelharnis (vastgesteld 25 april 2013) heeft het complete terrein de bestemming Recreatie – Recreatiepark. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen en stacaravans. Een recreatiewoning wordt vervolgens in artikel 1 van de regels van dat bestemmingsplan gedefinieerd als ‘een gebouw, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben’. Van permanente bewoning kan op basis van de regels van het bestemmingsplan Middelharnis geen sprake zijn.*

*De verbeelding wordt aangepast, waarbij het perceel een reguliere woonbestemming krijgt.*

## **2. Inspreker 2**

### **Samenvatting**

- a. Als mede-eigenaar van de recreatiewoning is inspreker niet persoonlijk geïnformeerd door de gemeente;
- b. In de (niet door hem ontvangen) brief is een gesprek met de verantwoordelijk portefeuillehouder aangekondigd. De uitnodiging voor dit gesprek heeft te lang op zich laten wachten.
- c. In het plan van Wonen op Flakkee zijn ter hoogte van de recreatiewoning (nummer 24) negen parkeerplaatsen voorzien. Dit is onacceptabel.
- d. De weg langs de recreatiewoningen wordt in het plan van Wonen op Flakkee een doorgaande weg. Hiervoor zal geen toestemming worden gegeven.
- e. Op basis van het erfpachtcontract is de grondeigenaar (de gemeente in dit geval) verantwoordelijk voor de aanleg van de kabels en leidingen. Dit behoort dus niet voor rekening van de bewoners te komen.

### **Beantwoording**

- a. *Alleen de bewoners zelf zijn persoonlijk geïnformeerd door de gemeente. Een ieder kon kennis nemen van de publicatie waarin de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is aangekondigd.*
- b. *De uitnodiging voor een gesprek met een van de wethouders heeft inderdaad langer geduurd dan vooraf gedacht. Inmiddels hebben al meerdere gesprekken plaatsgevonden.*
- c. *Er is voor gekozen de parkeerplaatsen zoveel mogelijk langs de centrale ontsluitingsweg te realiseren. Er zijn echter ook parkeerplaatsen elders in het plangebied nodig, onder andere voor de bezoekers van de bestaande woningen. Hiervoor is gekozen voor een rij langsparkeerplaatsen ten zuiden van de bestaande weg langs de woningen. Naar onze mening hebben deze langsparkeerplaatsen een beperkte impact op de tegenover gelegen woningen en treden hierdoor geen onaanvaardbare gevolgen op.*
- d. *De weg is in eigendom van de gemeente. Het erfpachtcontract bevat geen bepalingen waaruit blijkt dat toestemming van bewoners van de recreatiewoningen nodig is om de weg te vernieuwen. Wel dienen de recreatiewoningen op grond van het erfpachtcontract te allen tijde bereikbaar te blijven.*
- e. *In het erfpachtcontract is niets geregeld over onderhoud aan de woning en het perceel. Er zijn dus geen verplichtingen opgenomen die bepalen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het vernieuwen van nutsaansluitingen. In overleg tussen gemeente, ontwikkelaar en bewoners zal dit worden opgelost. Overigens betreft dit een uitvoeringsaspect dat niet relevant is voor het bestemmingsplan.*

## **3. Inspreker 3**

## Samenvatting

Insprekers zijn het niet eens met dit bestemmingsplan om meerdere redenen. Insprekers hebben het bestemmingsplan nog niet helemaal kunnen onderzoeken, maar noemen als redenen (en er zullen er zeker meer volgen):

- a. Insprekers vinden het onacceptabel en onverantwoord om in zo'n gemeente met zoveel mogelijkheden op een oude vuilnisbelt zoveel woningen te bouwen.
- b. Waarom zou hier zo snel moeten worden gebouwd? Er liggen nog zoveel bestemmingsplannen klaar zoals Hernesseroord, Derde Ring, Gemeentewerf, de Goede Ree, Parel van de Delta, Hart van West.
- c. Door de hoge woningen en appartementen die jullie willen realiseren, wordt het mooie zicht dat insprekers hebben, volledig verstoord. Insprekers wonen op een unieke locatie met schitterend uitzicht waar zij veel geld voor hebben betaald (taxatierapport is in bezit). Insprekers vinden dat dat hen niet zomaar mag worden afgenomen.
- d. Het is vreemd dat insprekers niet hoger mochten bouwen en nu een paar meter verderop mag ineens alles zo blijkt.
- e. Naar de mening van insprekers staat het dan ook helemaal niet mooi om zulke hoge appartementen en woningen te bouwen in een buurt waar alles laagbouw is. De locatie vinden wij dan ook raar gekozen.

Insprekers geven in overweging om de zeer merkwaardige keuze om op deze locatie grootschalige woningbouw mogelijk te maken, te heroverwegen en in lijn met het gemeentelijke beleid te handelen. Insprekers houden zich het recht voor om in een later stadium (zienswijzen en/of beroep) de door hen aangedragen punten aan te vullen en tevens nieuwe zaken aan te dragen.

## Beantwoording

- a. *De locatie zal worden gesaneerd waarmee het plan uitvoerbaar is.*
- b. *De behoefte is aangetoond in hoofdstuk 2 van de plantoelichting. Bovendien komt de nieuwste provinciale woningbehoefteraming hoger uit (zie beantwoording overlegreactie provincie). Dit is mede aanleiding geweest om dit project te realiseren. Vanuit woonwensen en woningmarktoverwegingen ligt het in de rede om de woningbouwopgave vooral te concentreren in het streekcentrum en de verzorgingskernen. Middelharnis is het streekcentrum. Locaties in het streekcentrum zijn kansrijk. Wij verwijzen verder naar de beantwoording van de overlegreactie van de provincie.*
- c. *Er zal sprake zijn van een beperkte zichtverandering. Er blijft sprake van een groene afscheiding tussen het plangebied en het perceel van inspreker.*
- d. *De grotere hoogte waarom werd verzocht vonden wij niet passend in het beeld van het Oost Voorgors. Daar werd aansluiting gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. Het nieuwe woonwijkje aan de Oosthavendijk is een eigen buurtje, waarbij andere afwegingen worden gemaakt.*
- e. *Er is gezocht naar een passende nieuwe invulling van de locatie. Hoewel de locatie qua afstand dicht bij andere dorpsbebouwing ligt, zien wij deze locatie als een meer op zichzelf staande locatie. De meeste woningen in de omgeving zijn ook in een periode gebouwd waarin kleinere woningen werden gebouwd. Dat voldoet echter niet meer aan de huidige eisen en wensen. In paragraaf 3.3 wordt een nadere beschrijving gegeven met betrekking tot de inpassing van deze ontwikkeling en de samenhang met de omgeving.*

*In de Regionale Structuurvisie is de locatie onderdeel van het bestaand stads- en dorpsgebied. Paragraaf 2.3 (gemeentelijk beleid) wordt aangevuld met een korte beschrijving van de Regionale Structuurvisie.*

## 4. Inspreker 4

### Samenvatting

Insprekers zijn het niet eens met dit bestemmingsplan om meerdere redenen.

- a. Paragraaf 1.3. Een deel van de ontsluiting en het nieuw te graven water is niet opgenomen in dit bestemmingsplan in verband met de ligging in het beschermde dorpsgezicht. Dit deel van het plangebied is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Beschermde Dorps- en stadsgebieden. Er is niet nader gemotiveerd waarom deze keuze is gemaakt en welke invloed dit heeft op de verplichte watercompensatie nu het nieuw te graven water niet in dit bestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast is er niet opgenomen wat de consequenties zijn van het niet opnemen van de ontsluiting in het bestemmingsplan ten aanzien van trede 3 van de ladder van duurzame verstedelijking.

b. Paragraaf 2.1. In deze paragraaf wordt een verwijzing gemaakt naar de ladder voor duurzame verstedelijking (art 3.1.6 Bro). Dit artikel schrijft voor dat er een actuele behoefte aangetoond dient te worden. Er wordt in het bestemmingsplan gesteld dat er wordt voldaan aan de ladder. Dit wordt echter onvoldoende gemotiveerd daar het woningbouwprogramma van de gemeente aantoonde dat er veel meer woningen zijn opgenomen in de diverse plannen en in de bestaande harde plancapaciteit dan dat er behoefte is. Dit terwijl er volgens de woonvisie in 2014 een behoefte van 925 woningen was en in de meest recente actualisatie staat vermeld dat er voor in totaal 2460 aan plannen zijn. Een kleine 1600 woningen hiervan betreffen plannen binnen vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsbevoegdheden of wijzigingsplannen.

c. Paragraaf 2.2. De eerste trede van de provinciale ladder wordt niet c.q. niet voldoende onderbouwd. De eenzijdige mededeling dat het plan wordt opgenomen in de actualisatie van het woningbouwprogramma is niet voldoende om de eerste trede te onderbouwen. Daarnaast dient het woningbouwprogramma te worden afgestemd met de provincie en is het mogelijk dat de provincie niet instemt met het woningbouwprogramma.

Tevens wordt niets vermeld omtrent de kwalitatieve behoefte. De woningen in dit plan hebben geen bijzondere aard en zijn soortgelijk aan woningen binnen diverse andere plannen in Middelharnis/Sommelsdijk. Het betreffen hier onder andere de plannen De Goede Ree, Hernesseroord, Derde ring/Dock 187, Hart van west, Dock 187, Havenkwartier/Brandsteeg, De oude werf en Parel van de delta. Dit zijn alle plannen waarvan het bestemmingsplan al van kracht is, waarvan de bestemmingsplanprocedures nog lopende is of waaromtrent eerder al toezeggingen zijn gedaan door de gemeente Goeree-Overflakkee omtrent de medewerking tot realisatie.

Indien enkel de harde plancapaciteit, zoals opgenomen in het woningbouwprogramma, van plannen met exact hetzelfde programma als op de locatie Klinkvis bij elkaar worden opgeteld leidt dit tot het volgende totaalaantal:

De Goede Ree	80
Hernesseroord	325
Derde Ring	134
Hart van West	36
Gemeentewerf	23
<u>Parel van de Delta</u>	<u>20 +</u>
Totaal	618 woningen

De gemeentelijke woonvisie geeft in paragraaf 3.5 ook aan dat plannen welke niet planologisch geregeld zijn (lees het onderhavige plan) en welke niet voldoen aan de kwalitatieve behoefte stopgezet dienen te worden en niet verder ondersteund dienen te worden. Het is onmogelijk vol te houden dat hier, gezien de grote hoeveelheid soortgelijke plannen, sprake is van kwalitatieve behoefte. De gemeente kijkt in dit geval dus af van haar eigen woonvisie.

d. Paragraaf 2.2 De tweede trede van de provinciale ladder wordt niet onderbouwd. Op welke wijze voldoet dit plan aan de richtpunten van de kwaliteitskaart? Volgens de kwaliteitskaart Laag van de stedelijke occupatie is de planlocatie namelijk gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als Steden en dorpen en deels binnen het gebied dat is aangewezen als zijnde Stads- en dorpsrand.

e. Paragraaf 2.2 Er is niet nader gemotiveerd waarom er is voldaan aan de derde trede van de provinciale ladder.

f. Paragraaf 2.2 Er wordt gesteld dat er sprake is van inpassen (conform artikel 2.2.1 lid 1 onder a van de Verordening ruimte 2014). Er is niet gemotiveerd dat het plan past binnen de aard en schaal van het gebied. Daarnaast kan er geen sprake zijn van inpassen omdat het een groen en natuurlijk gebied (Hernesseroord en ijsbaan) is en een grootschalig nieuwbouwplan in een dergelijke gebied niet passend is.

g. Paragraaf 2.2. Er wordt ingegaan op het gebiedsprofiel. Echter grenst de planlocatie c.q. is deze deels gelegen binnen het gebiedsprofiel Herkenbaarheid open zeeleipolderlandschap. Hierbij is sprake van de karakteristieken Dijk, Aanwaspolder en Statendam met bijbehorende ambities. Er is niet onderbouwd hoe en in welke mate hier rekening mee is gehouden. Daarnaast is niet aangegeven in welke mate er rekening wordt gehouden met de karakteristiek Dorpsrand van de gebiedsprofielen, immers de kwaliteitskaart geeft aan dat er ter plaatse deels sprake is van een Stads- en dorpsrand.

h. Paragraaf 2.3 In deze paragraaf wordt verwezen naar het Stec-rapport "Wonen, economie en arbeid op Voorne-Putten", wat is de relevantie van dit rapport voor Goeree-Overflakkee, Middelharnis en de planlocatie in het bijzonder?

i. Paragraaf 2.3 Er wordt melding gemaakt van deeltijdwonen. Echter is er geen verband tussen deze locatie en deeltijdwonen. Op de planlocatie wordt geen bijzonder woonmilieu gerealiseerd en

deeltijdwonen is enkel mogelijk in een bijzonder woonmilieu. Daarnaast is in de bestemming deeltijdwonen ook niet opgenomen in de planregels.

- j. Paragraaf 2.3 Er wordt zeer voorbarig geconcludeerd dat er afstemming van het woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden met de provincie. Er is wel afstemming geweest over het huidige woningbouwprogramma waarbij de locatie als reserveplan is opgenomen, echter niet omtrent het opnemen van het plan in de categorie 2A. De eerstvolgende actualisatie is nog niet gereed en de provinciale afstemming dient nog plaats te vinden. Daarnaast is reeds geconcludeerd dat het plan in strijd is met de gemeentelijke woonvisie daar het niet voorziet in een kwalitatieve behoefte.
- k. Paragraaf 2.3 De relevantie tussen de eilandvisie en dit bestemmingsplan wordt niet aangetoond en tevens is niet onderbouwd op welke wijze dit plan voldoet aan de criteria van de eilandvisie.
- l. Paragraaf 2.3 Er wordt gesteld dat het plan een kwalitatieve uitbreiding is van het woningaanbod, dit wordt op geen enkele wijze aangetoond of nader onderbouwd. Er zijn immers reeds soortgelijke plannen (zoals reeds gesteld onder punt c), dus dit punt is onjuist.
- m. Paragraaf 2.3 Het planvoornemen is niet in strijd met de strategische kernthema's, past binnen de eilandidentiteit en heeft nauwelijks invloed op de overige kernthema's. Deze stellingnames worden op geen enkele wijze nader toegelicht c.q. onderbouwd.
- n. Paragraaf 2.3 Er wordt melding gemaakt van een EPC 20916. Dit is een onbekende norm.
- o. Paragraaf 3.1 In de beschrijving van de voorgeschiedenis wordt niets vermeld over het feit dat op de website van bodemloket zichtbaar is dat de planlocatie in de periode 1948-1965 dienst heeft gedaan als stortplaats voor puin, bouwafval, en sloopafval alsmede industrieel bedrijfsafval en huishoudelijk puin.
- p. Paragraaf 3.3 In figuur 3.2 staat de beoogde verkaveling weergegeven. Deze verkaveling geeft een beeld weer van een stedelijke verkaveling met een hoge woondichtheid (aantal woningen per hectare). Een dergelijke stedelijke verkaveling gaat in tegen het centrumdorpse karakter/woonmilieu hetgeen kenmerkend is voor de rest van Middelharnis en Sommelsdijk. Er staan dusdanig veel woningen geprojecteerd dat het verkavelingsplan de impressie geeft dat er sprake is van een omgevallen flatgebouw. Voorts wordt er niet gerept over de aanwezigheid van een calamiteitenroute, de planlocatie wordt enkel ontsloten aan de Oosthavendijk en in geval van een calamiteit is de planlocatie enkel bereikbaar via deze zijde.
- q. Paragraaf 4.2 Er wordt gesteld dat er formeel een nader bodemonderzoek dient plaats te vinden, echter wordt dit niet zinvol geacht. Dit is in strijd met de zorgvuldigheid en kan tevens van invloed zijn op de haalbaarheid.
- r. Paragraaf 4.2 Er wordt gesteld dat het aanvullen van de leeflaag tot een minimale dikte van 1 m voldoende is om woningbouw op de planlocatie mogelijk te maken. Dit terwijl het bodemonderzoek aangeeft dat er sprake is van een potentieel ernstige bodemverontreiniging welke een gebied beslaat van 8.000 m<sup>2</sup> en een laagdikte heeft van 1,6 m. Deze laag bevat plastic, koolas, glas, beton, kalk, gley en slibresten, waarin stoffen als koper, lood, zink, kwik, kobalt, cadmium, pak en olie zijn aangetroffen.  
Uit de paragraaf is op te maken dat er functiegericht wordt gesaneerd omdat het een oude verontreiniging betreft. Er kan echter worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe verontreiniging, immers na het aanbrengen van van de leeflaag is deze verontreinigd geraakt. Het betreft derhalve een nieuw geval van verontreiniging en dient er conform de Wet bodembescherming volledig gesaneerd worden.  
Tevens is niet aangetoond hoe de verontreiniging is ontstaan, is er sprake van uitloging waardoor het mogelijk is dat de verontreiniging in een later stadium (na de realisatie van woningbouw) na verloop van tijd weer terugkeert?
- s. Paragraaf 4.3 Er wordt gesteld dat er geen risico's zijn voor wat betreft de externe veiligheid. Op korte afstand van het plangebied is echter een benzinstation en een jachtwerf gevestigd (Oosthavendijk). Tevens staan er aan de Waterweg diverse bedrijfsmatige loodsen. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat hier rekening mee is gehouden.
- t. Paragraaf 4.4 Een deel van de ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Beschermd dorps- en stadsgebieden, daar dit binnen het beschermd dorpsgezicht is gelegen. Deze keuze is echter niet gemotiveerd en kan worden beschouwd als een listige manier om een nadere cultuurhistorisch onderzoek c.q. onderbouwing uit de weg te gaan.  
De historische haven van Middelharnis is immers beschermd als gevolg van de aanwijzing als zijnde beschermd dorpsgezicht. In de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is met name het dwarsprofiel van de haven als te beschermen waarde aangeduid. Het spreekt voor zich dat dit dwarsprofiel onherstelbaar wordt aangetast indien er een appartementengebouw wordt gerealiseerd hetgeen circa 19 m boven de Oosthavendijk uitsteekt.

- u. Paragraaf 4.6 In deze paragraaf wordt gesteld dat het voorkomen van vleermuizen niet kan worden uitgesloten en dat een gerichte veldinventarisatie benodigd is. In de bij het bestemmingsplan gevoegde quickscan is op basis van één locatiebezoek in november 2015 echter geconcludeerd dat er ten aanzien van de aanwezigheid van vleermuizen geen belemmeringen zijn voor de planrealisatie. Dit is tegenstrijdig met hetgeen in paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan staat vermeld.  
Ook is er geen daadwerkelijk grondig onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen, hetgeen enkel in de periode half mei tot oktober kan worden uitgevoerd en bestaat uit minimaal vier veldbezoeken.  
De conclusie uit de quickscan is dan ook voorbarig en niet kloppend daar er ten onrechte wordt aangegeven dat de planlocatie niet in de nabijheid van een dijk en/of water is gelegen terwijl dit wel het geval is.
- v. Paragraaf 4.9 De stelling dat er ter plaatse sprake is van gemengd gebied en dat er derhalve de richtafstand met één afstandsstap kan worden verlaagd wordt niet nader onderbouwd. Tevens wordt er geen melding gemaakt van de aanwezigheid van het benzinestation, de jachtwerf en de bedrijfsmatige gebouwen aan de Waterweg.
- w. Paragraaf 4.11 De haven van Middelharnis is gedurende meerdere maanden per jaar afgesloten voor autoverkeer. Dit komt niet terug in het verkeerskundig onderzoek.  
Gedurende deze periode zal derhalve 95% van het autoverkeer via de Waterweg-Oudelandsedijk zal gaan. Daarbij is ook de route langs de haven niet geschikt voor het vele autoverkeer hetgeen gegenereerd wordt door deze ontwikkeling.
- x. Paragraaf 4.12 Het plangebied valt deels binnen de als waterkering aangeduide zone. Omtrent de beperkingen die dit met zich meebrengt is in de toelichting geen nadere uitleg gegeven.
- y. Paragraaf 4.12. Het plan omvat 63 woningen en er dient 338 m<sup>2</sup> aan water te worden gerealiseerd. Dit betekent circa 54 m<sup>2</sup> per woning. Het bestemmingsplan staat echter toe om een veel groter gebied te voorzien van verharding. Het is mogelijk om het gehele gebied hetgeen is bestemd als Wonen, Verkeer-Verblijfsgebied en Recreatie te verharden. Derhalve zou er 10% van de totale oppervlakte van deze bestemmingen tezamen aan nieuw compenserend water gegraven dienen ten worden.
- z. Paragraaf 4.13 In deze paragraaf staat vermeld dat de geluidswaarde wordt overschreden doch dat er geen maatregelen worden getroffen. Er is echter niet onderbouwd op welke van de aangedragen bezwaren dit stuit en waarom dit het geval is.
- aa. Planregels artikel 4.3 Er wordt niet aangegeven op welke wijze wordt het strijdig gebruik zal worden tegengegaan.
- bb. Planregels artikel 8.2 Op de plankaart staat een goothoogte aangegeven van 15 m, echter is er geen maximale bouwhoogte aangegeven. Het plangebied heeft een hoogte van ca. 0,9 m + NAP ter plaatse van de toegestane goothoogte van 15 m. De voorgelegen Oosthavendijk heeft een hoogte van ca. 3 m + NAP. Indien er een gebouw wordt gerealiseerd van 5 lagen met kap (zoals getoond op de in het bestemmingsplan opgenomen impressies) zou er derhalve een gebouw van circa 21 m hoog verrijzen. Dit gebouw zou 19 m boven de Oosthavendijk uit stijgen en gezien de prominente plaats is dit vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt uiteraard niet wenselijk.
- cc. Planregels artikel 8.2.2 De bijgebouwenregeling kijkt af van de bijgebouwenregeling zoals deze is opgenomen in de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente Goeree-Overflakkee.
- dd. Plan regels artikel 13.1 De afwijkingmogelijkheid van 10% kan tot een goothoogte van 16,5 m leiden. Een dergelijk hoge goot is uiteraard niet wenselijk.
- ee. Planregels artikel 14.2.c In artikel 14.2.a staat vermeld dat er te allen tijde voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. In artikel 14.2.c wordt dit echter ondermijnd door te stellen dat er hiervan kan worden afgeweken, dit is uiteraard niet consequent.

### **Beantwoording**

- a. *Het bestemmingsplan Beschermd Dorps- en stadsgebieden is inmiddels onherroepelijk. Daar waar buiten het plangebied van het bestemmingsplan Oosthavendijk 18 extra water nodig is vanwege het plan Oosthavendijk 18, maken de geldende bestemmingen dit mogelijk. Met het waterschap zijn afspraken gemaakt over de te realiseren watercompensatie. Paragraaf 4.12 van de plantoelichting wordt aangepast op basis van de actuele watercompensatieberekeningen. Overigens is trede 3 van de ladder (multimodale ontsluiting) niet van toepassing, omdat het plangebied binnen bestaand dorpsgebied ligt.*
- b. *Wij verwijzen naar de beantwoording van de overlegreactie van de provincie.*
- c. *Wij verwijzen naar de beantwoording van de overlegreactie van de provincie.*

- d. *Het klopt dat de locatie deels is gelegen binnen stads- en dorpsranden en in steden en dorpen. Uitgangspunt voor het bouwen aan de dorpsrand is contactkwaliteit. Deze ontwikkeling kent aan de zijde van de Oosthavendijk een appartementencomplex. Dit complex is gericht op het havenkanaal en het aan de overzijde gelegen historische centrum. Door hier een front te realiseren wordt het contact gezocht met de jachthaven en het historisch centrum. Paragraaf 2.2 zal worden aangevuld met een onderbouwing dat het plan voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.*  
*In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke inpassing.*
- e. *Trede 3 van de ladder is niet van toepassing, omdat het plangebied binnen bestaand dorpsgebied ligt. In paragraaf 4.11 is overigens aangetoond dat de locatie passend multimodaal is ontsloten.*
- f. *In dit geval is sprake van omvorming van een caravanpark naar woningen op een locatie die is aangemerkt als bestaand stad- en dorpsgebied. De richtpunten van de kwaliteitskaart zijn niet in het geding. In paragraaf 2.2 zal nader worden onderbouwd dat sprake is van inpassen.*
- g. *Het gebied is aangemerkt als overige dorpsbebouwing. De dijken liggen rond het plangebied. Het plangebied is ook niet aangemerkt als stads- en dorpsrand. De dorpsranden in het gebiedsprofiel zijn preciezer aangegeven dan in de Visie Ruimte en Mobiliteit.*
- h. *De conclusie uit het rapport die in de plantoelichting was opgenomen, zal naar verwachting ook gelden voor Goeree-Overflakkee. Daarom was in de plantoelichting kort op het rapport ingegaan. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de betreffende passage geschrapt.*
- i. *De betreffende alinea wordt verwijderd.*
- j. *Wij verwijzen naar de beantwoording van de overlegreactie van de provincie.*
- k. *De eilandvisie is abstract van aard. In de eilandvisie is door middel van zes strategische kernthema's aangegeven waar de ambities van de gemeente liggen. Dit betekent echter niet dat iedere ontwikkeling aan alle thema's hoeft te voldoen. Een woningbouwplan is een reguliere ontwikkeling op Goeree-Overflakkee. De wijze van bouwen in dit plan sluit aan op de bewezen behoefte op Goeree-Overflakkee. Het gaat om een bouwplan met woningtypen die aansluiten bij het al aanwezige aanbod. In die zin sluit het plan aan op de 'eilanditeit'.  
Daarnaast wordt in dit plan gekozen voor een gevelopbouw met een detaillering die aansluit op de beleving van de naastgelegen haven. Er wordt hier dus ingestoken op een hoog kwaliteitsniveau.*
- l. *Wij verwijzen naar de beantwoording onder punt c van deze inspraakreactie.*
- m. *Wij verwijzen naar de beantwoording onder punt k van deze inspraakreactie.*
- n. *Dit wordt aangepast in EPC 2016.*
- o. *Paragraaf 3.1 wordt op dit punt aangevuld.*
- p. *De gemeente deelt de mening van de reclamant over de verschijningsvorm van het plan niet. Er is een plan ontwikkeld waarbij gekeken is naar de samenhang met de omgeving. Paragraaf 3.3 wordt aangevuld zodat de afwegingen hierbij nog explicieter worden verwoord. Ten aanzien van de calamiteitenroute merken wij het volgende op. Vanuit de 'normale' verkeersafwikkeling is geen extra ontsluiting noodzakelijk. Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat er sprake is van een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en dat bluswatervoorzieningen voldoende zijn geborgd. In de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het plangebied en die vragen om extra aandacht met betrekking tot dit aspect. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Oosthavendijk en is vanuit twee richtingen (noordelijke en zuidelijke richting) voldoende bereikbaar.*
- q. *De locatie zal worden gesaneerd waarmee het plan uitvoerbaar is.*
- r. *Op dit moment wordt het saneringsplan voor de locatie opgesteld, waarbij als doelstelling wordt opgenomen dat de locatie conform de Wet bodembescherming geschikt gemaakt zal worden voor het beoogd gebruik. De informatie zoals opgenomen in het bodemloket is onjuist, op dit moment vindt overleg plaats met de DCMR om dit te corrigeren.*
- s. *Er zijn in de directe omgeving geen Bevi-inrichtingen of andere risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het plangebied. Paragraaf 4.3 van de toelichting wordt hierop aangevuld.*
- t. *De ontsluiting ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan Beschermde dorps- en stadsgebieden. Dat bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.  
Het appartementengebouw is buiten het beschermd dorpsgezicht gelegen. De daarbij behorende beschermende regels zijn daarom niet van toepassing. Er mag van worden uitgegaan dat de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht zodanig is gekozen als nodig is voor handhaving van het beschermde dorpsbeeld, ook van buitenaf.*



- u. *Er is nader onderzoek uitgevoerd naar beschermde vleermuizen en planten. Het nader onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen. De conclusies worden toegevoegd aan paragraaf 4.6.*
- v. *Dat sprake is van gemengd gebied is gemotiveerd in paragraaf 4.9. De motivering wordt aangevuld.*
- w. *In de toelichting op het bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat de verkeerstoename van en naar het plangebied voor een klein deel, circa 5% (24 motorvoertuigen (mvt)), in noordoostelijke richting verplaatst en voor het overgrote deel, circa 95% (448 mvt), in zuidwestelijke richting. Van deze 95% zal een deel via de haven naar het centrumgebied gaan en een deel via de Waterweg richting de zuidelijke randweg. De verkeersstelling laat zien dat op een weekdagemaal gemiddeld 2.317 motorvoertuigen de Waterweg passeren. Op een werkdag zijn dat circa 2.719 motorvoertuigen. Op basis van een autonome verkeersgroei van jaarlijks 1% wordt in 2026 een verkeersintensiteit van 3.064 mvt/werkdagemaal verwacht. Vanuit een worstcase benadering, waarbij ervan wordt uitgegaan dat zowel het havengebied als de noordzijde van de Oosthavendijk is afgesloten, zal 100% (471 mvt) van de verkeerstoename uit het plangebied via de Waterweg worden afgewikkeld. Dat betekent dat de verkeersintensiteit op de Waterweg 3.535 mvt op een werkdag bedraagt. Volgens de CROW-richtlijnen is de maximale wenselijke verkeersintensiteit op het type wegen zoals de Waterweg tussen de 4.000 mvt en 6.000 mvt per etmaal. De toekomstige verkeersintensiteit op de Waterweg blijft onder deze grens, zodat een adequate verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling blijft geborgd.*
- x. *De Keur van het waterschap is van toepassing. Paragraaf 4.12 van de toelichting wordt op dit punt aangevuld.*
- y. *Bij de verschillende functies wordt een aanname gedaan met betrekking tot de hoeveelheid verharding. Bij rijwoningen wordt bijvoorbeeld meestal het uitgangspunt van 50% verharding van de kavel aangehouden. Dit wordt vervolgens afgestemd met het waterschap. Het is niet reëel om voor de totale oppervlakte van het plangebied compensatie te realiseren.*
- z. *In paragraaf 4.3 van het akoestisch onderzoek (dat een bijlage vormt bij de toelichting op het bestemmingsplan) is hierop ingegaan. Geconcludeerd is dat ten aanzien van de appartementen en vrijstaande woning geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de gevel van de woningen te reduceren.  
Voor de betreffende woningen waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB berekend is, wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan hogere waarden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.  
Conform het Bouwbesluit mag de binnenwaarde niet hoger dan 33 dB bedragen. De ontwikkelaar zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moeten aantonen dat deze waarde in de woningen wordt behaald.*
- aa. *De recreatiewoningen krijgen een reguliere woonbestemming. De bestemming Recreatie - Recreatiewoning vervalt daarmee.*
- bb. *De maximale bouwhoogtes van het appartementencomplex worden toegevoegd op de verbeelding. Daarnaast worden er maximale goothoogtes aangepast. Er wordt gemeten vanaf peil, zoals gedefinieerd in artikel 1 lid 1.40 van de planregels. Ter verduidelijking wordt achter sub a van dit lid toegevoegd de zinsnede 'ter plaatse van de hoofdingang' en wordt achter sub b van dit lid toegevoegd de zinsnede 'na het bouwrijp maken'.  
De welstandscommissie is akkoord met het plan.*
- cc. *De regeling voor bijbehorende bebouwing bij woningen wordt afgestemd op de regeling in het recent vastgestelde bestemmingsplan Beschermde dorps- en stadsgebieden.*
- dd. *De betreffende afwijkingsbevoegdheid wordt geschrapt.*
- ee. *Afwijking is volgens de betreffende bepaling alleen mogelijk, indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*

## **5. Inspreker 5**

### **Samenvatting**

- a. *Inspreker woont sinds 1999 permanent in de woning aan de Oosthavendijk 20. Verzocht wordt de woning te bestemmen voor wonen.*

- b. Goeree-Overflakkee is aangemerkt als een krimpregio (productie IV). De vergrijzing zal toenemen en het huidige aantal te koop staande woningen en leegstaande winkelpanden is extreem hoog. Inspreker mist een duidelijke motivering betreffende een evenredige belangenafweging tussen enerzijds de wens van realisering van nieuwbouw en anderzijds de bescherming van de leefomgeving van direct omwonenden. Geenzins wordt onderbouwd of de plannen geen afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke karakteristiek.
- Bij de beoordeling of medewerking moet worden verleend aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met bestaande leegstand. Er dient te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling - zijnde een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro) - mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende voorwaarden.
- De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte. Indien vervolgens blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden onderzocht in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wanneer dan vervolgens ook blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient te worden onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat Raad van State ook zonder deze wettelijke ladder van duurzame verstedelijking zal afwegen of uw gemeente zich rekenschap heeft gegeven van het risico bij dreigende overcapaciteit. Wanneer de ruimtelijke invulling tot een negatieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevante reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien (zie bijv. ABRS 5 december 2012, zaaknr. 201200385, ABRS 11 september 2013, zaaknr. 201200385, ABRS 18 september 2013, zaaknr. 201208105 en ABRS 12 februari 2014, zaaknr. 201302182).
- c. Inspreker heeft op dit moment een vrij uitzicht in de richting van het plangebied en wenst dat te behouden. Er is bijvoorbeeld vrij uitzicht op de masten van voorbijvarende boten. Door realisering van het nieuwe plan zal het uitzicht van inspreker worden teruggebracht tot een nulpunt. Het vrije karakter van de omgeving van inspreker zal verdwijnen door het mogelijk maken van woningbouw met deze omvang.
- d. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in herontwikkeling van het gebied met maximaal 63 woningen en bijbehorende openbare voorziening.
- De omgeving zal derhalve volledig veranderen van een rustig karakter naar een grootschalig woningbouwgebied. Dit zal leiden tot een intensivering van de woon- en leefomgeving van inspreker. Te denken valt aan: verkeersaanzuigende werking, parkeer- en verkeerproblemen, verdwijning van het dorps karakter etc. De negatieve gevolgen die inspreker zal ondervinden van het plan zijn niet meegenomen in de overweging. Ook is niet aangetoond dat deze negatieve gevolgen kunnen worden weggenomen.
- e. Inspreker geeft aan dat er totaal geen rekening is gehouden met de aanwezige flora en fauna in het plangebied. In het plangebied bevinden zich marters en het rooien van de houtwallen heeft grote gevolgen voor de vliegroutes van de vleermuizen.
- Er is slechts een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Een gerichte veldinventarisatie is van belang. Pas na afronding van deze gerichte veldinventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden en/of er ontheffing van deze wet vereist is.
- f. Bodemonderzoek Camping Klinkvis, uitgevoerd door MH Nederland met projectnummer 807.040.V1 juli 2007, met als opdrachtgever ISGO, afdeling Bodem, destijds gemeente Middelharnis heeft aangetoond dat er grote vervuiling aanwezig is in de grond. Inspreker verwijst naar dat rapport. Sanering was noodzakelijk, tot op dit moment is dat niet gebeurd.

## Beantwoording

- a. *De verbeelding wordt aangepast, waarbij het perceel een reguliere woonbestemming krijgt.*
- b. *Van leegstand is vrijwel geen sprake en alleen incurante woningen staan lang te koop. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording van de overlegreactie van de provincie.*
- c. *Zoals in paragraaf 3.1 van de toelichting is weergegeven is vooraf een marktconsultatie gehouden. Daarbij zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor het planvoornemen van Wonen op Flakkee. Wij zijn ons ervan bewust dat de keuze*

ook impliceert dat het de karakteristiek van het plangebied zal veranderen. Waar eerder sprake was van een invulling met recreatiewoningen en caravans, zal het gebied nu meer stedelijk gaan ogen. Uiteindelijk hebben wij gekozen voor dit plan vanwege de aansluiting met het havengebied en de beoogde kwaliteit die de ontwikkelaar zal aanbrengen in onder meer de detaillering van de gevels. Daarbij wijzen wij erop dat er geen recht op blijvend uitzicht bestaat.

- d. Paragraaf 3.3 van de plantoelichting wordt aangevuld met een nadere (stedenbouwkundige) onderbouwing van de ontwikkeling op deze locatie.  
In het plangebied wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien, paragraaf 4.11 wordt op dit onderdeel aangepast.  
In paragraaf 4.11 is onderbouwd dat het extra verkeer goed kan worden afgewikkeld.  
Het gebruik van de (nieuwe) interne wegenstructuur zal in de toekomstige situatie uiteraard wel veranderen. De verkeergeneratie van het totale plangebied bedraagt circa 523 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag. Circa 471 verkeersbewegingen worden veroorzaakt door de nieuwbouw woningen. Dit betekent een forse toename ten opzichte van de huidige situatie. Echter, de 523 verkeersbewegingen staat gelijk aan een rustige buurtweg zoals in andere wijken in Middelharnis waar geen overlast wordt ervaren. Het akoestisch klimaat zal in de toekomstige situatie voor de nrs. 20-28 juist verbeteren, omdat het nieuwe appartementencomplex een geluidafschermende werking heeft voor het verkeer van de Oosthavendijk. Al met al zijn wij van mening dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Er is nader onderzoek naar beschermde vleermuizen verricht, zie de beantwoording van de reactie onder 4.21. Er wordt ontheffing van de Flora- en faunawet gevraagd. Deze wordt naar verwachting verkregen. Dit zal in paragraaf 4.6 worden vermeld. Tijdens veldbezoeken zijn geen boom- of steenmarters waargenomen, de overige martersoorten zijn licht beschermd.
- e. De locatie zal worden gesaneerd waarmee het plan uitvoerbaar is.

## 6. Inspreker 6

### Samenvatting

- a. De bestemming van de huidige recreatiebungalows blijft in dit nieuwe bestemmingsplan "recreatie". Inspreker zou dit graag gewijzigd zien in een "woonbestemming". Hierover zal ook nog een gesprek worden gevoerd met de wethouder op 25 mei. Omdat dit gesprek pas plaatsvindt nadat de termijn voor het indienen van deze zienswijze verstreken is, wil inspreker dit toch uitdrukkelijk in deze zienswijze vermelden.
- b. In het plan is aangegeven dat de bouwhoogte van de recreatiewoning van inspreker 6,0 m bedraagt (bijlage 2 bij het akoestisch onderzoek). Dit is onjuist. De bouwhoogte van de woning is naar eigen meting 4,20 m, de goothoogte bedraagt 2,40 m. De overige recreatiewoningen zijn overigens ingetekend met een bouwhoogte van 5,0 m.
- c. De goothoogte van de vrijstaande woning, welke gesitueerd is naast de recreatiewoning, zal volgens dit plan 9,0 m worden. Daarboven zal nog een kap komen.  
De goothoogte van deze woning is bijna viermaal zo hoog als de goothoogte van de bungalow. Dit lijkt een erg onevenredige verdeling.  
Inspreker verzoekt daarom de goothoogte en de bouwhoogte van de vrijstaande woning naar beneden toe bij te stellen, zodat er een meer evenredig beeld ontstaat.
- d. De goothoogte van het appartementencomplex staat vermeld als 15,0 m. De bouwhoogte staat geschetst als 17,0 m. Ook hiervoor verzoekt inspreker de goot- en bouwhoogte naar beneden toe bij te stellen, zodat het appartementencomplex beter in verhouding komt te staan met de omgeving. In de gesprekken die in oktober 2015 zijn gevoerd met Wonen op Flakkee werd aangegeven dat dit appartementencomplex 4 bouwlagen hoog zou worden. Daarbij heeft inspreker reeds aangegeven dat dit appartementencomplex te massaal en te groot zou worden en niet in het dorpsbeeld past. In dit bestemmingsplan komt er nu nog een bouwlaag bij. Inspreker verzoekt dan ook de goothoogte aan te passen aan 12,0 m en 4 bouwlagen toe te kennen aan het appartementencomplex, zodat één en ander beter in te passen is in de reeds bestaande bouw en het dorpsgezicht.
- e. De parkeerbehoefte staat vermeld op 136 parkeerplaatsen (pagina 34). In de schetsen die bij dit plan gevoegd staan, zijn dit er minder. Vraag is waar de overige parkeerplaatsen ingetekend gaan worden. Hiervoor lijkt weinig ruimte meer beschikbaar.
- f. De voordeur zit (al zolang de woning er staat) aan de zijkant van het huis, daar is ook de toegangspoort. In de nieuwe situatie wordt de kavel van de vrijstaande woning zodanig

- ingetekend, dat inspreker de poort en voordeur niet meer kan bereiken. Inspreker zou graag zien dat er in de plannen rekening gehouden wordt de toegang.
- g. De sanering van de grond houdt volgens de bij inspreker bekende informatie in, dat er minimaal een halve m grond bovenop de huidige bodem wordt gestort. Hoe wordt hier rekening gehouden met de recreatiebungalows? De tuin van inspreker is zeker aan de zijde van het voormalig caravanpark al zeer drassig. Inspreker vraagt hier aandacht voor. Inspreker vraagt, indien de leeflaag wordt aangevuld tot de minimale dikte van 1,0 m, hoelang het duurt voor de vervuiling weer naar boven komt.
  - h. De impressie zoals deze wordt gegeven op pagina 18 en 19 is onrealistisch. Als men naar de schetsen in het plan kijkt, wordt het volledige terrein gebruikt voor het realiseren van de woningen, de tuinen en parkeerplekken. Er is geen ruimte om het weggehaalde groen en bebossing te compenseren. De ruimte die wordt geschetst in deze impressie is er gewoonweg niet. Ook de rondweg wordt erg krap ingetekend.
  - i. Om de recreatiewoning van inspreker staat een erfafscheiding van 2 m hoog. In de regels van dit bestemmingsplan staat bij 4.2.2.b dat de bouwhoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m. Inspreker zou dit graag aangepast zien naar 2 m, omdat dit de achtertuin is waar inspreker recreëert en er hier eerder geen weg aanwezig was.
  - j. Ten aanzien van het flora- en faunaonderzoek merkt inspreker op dat er zeker wel sprake is van de aanwezigheid van vleermuizen. Ook staat in het onderzoek dat het voorkomen van beschermde planten niet kan worden uitgesloten. Inspreker zou graag een uitgebreidere veldinventarisatie zien, zodat beter kan worden getoetst of er sprake is van effecten op de aanwezige flora en fauna.
  - k. In het algemeen kan inspreker zich vinden in het plan van woningbouw. Dit geldt niet voor het appartementencomplex, dat inspreker totaal niet vindt passen in het beeld en in de omgeving. Inspreker vindt het zonde van het totaalbeeld, wat door zo een groot en log gebouw totaal verstoord wordt. Als men dit appartementencomplex achterwege zou houden en hiervoor in de plaats bijvoorbeeld een mooie waterpartij zou creëren, zou volgens inspreker veel beter worden aangesloten bij het totaalbeeld van de omgeving en ook vooral bij het beeld zoals dat wordt geschetst in het plan Havenkade. Bij een havenwoning denkt men tenslotte vooral aan water. In het plan zoals dit er nu ligt is er van (uitzicht op) water geen sprake en wordt het gehele beschikbare terrein bomvol gebouwd, zodat er geen plaats is voor enige natuur zoals water of groen. Er worden volgens inspreker teveel woningen op een te kleine ruimte gebouwd worden, zodat er een propvol beeld ontstaat. Het plan wordt naar buiten gebracht met het idee van ruimtelijk wonen in een wijk met ruimte, water en groen, echter het beeld dat in de schetsen naar voren komt is dat het alleen maar rijenhuizen zijn met parkeerplaatsen aan de voorzijde en een rondweg. Voor de rest is er geen ruimte.

### **Beantwoording**

- a. *De verbeelding wordt aangepast, waarbij het perceel een reguliere woonbestemming krijgt.*
- b. *In het akoestisch onderzoek is niet ieder bestaand gebouw apart ingemeten. Voor een deel van de bestaande gebouwen is een aanname op basis van standaard bouwhoogtes gedaan. In de situatie van inspreker komt deze aanname niet overeen met de daadwerkelijke bouwhoogte. Het akoestisch onderzoek wordt op dit punt aangepast. Dit heeft overigens een marginale invloed in de geluidsberekening en is verwaarloosbaar in de uitkomsten van het onderzoek.*
- c. *De verbeelding wordt aangepast, waarbij de maximale goothoogte van de vrijstaande woning op 4 m wordt gesteld.*
- d. *Het appartementengebouw is gesitueerd aan de noordwestelijke zijde van het plangebied (aan de Oosthavendijk). Aan deze zijde is het stedenbouwkundig gezien wenselijk om een duidelijke markering te realiseren. Daar liggen meerdere redenen aan ten grondslag. Allereerst vormt het appartementengebouw een duidelijke markering als grens tussen enerzijds het groene karakter ten noorden van de locatie en anderzijds de bebouwing ten zuiden van de locatie. Het appartementengebouw dient die in haar volume te benadrukken. Het appartementengebouw vormt in de tweede plaats een geleiding van de lineaire Oosthavendijk en het Havenkanaal. De gebouwlengte dient voldoende maat te hebben om deze functie te kunnen vervullen. Tenslotte vormt het appartementengebouw een duidelijke wand t.o.v. de achterliggende, meer kleinschalige, bebouwing in het plangebied. Een stevige bouwmassa op deze locatie is dan ook wenselijk. Deze onderbouwing zal in paragraaf 3.3 van de plantoelichting worden opgenomen.*
- e. *Paragraaf 4.11 wordt aangepast. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*
- f. *Dit betreft een uitvoeringsaspect, waarover overleg tussen opdrachtgever en inspreker zal plaatsvinden. Overigens worden de percelen ook nog opnieuw ingemeten.*

- g. Het gehele terrein zal inderdaad worden opgehoogd, waarbij het terrein vanaf de achterzijde van de nieuwbouwwoningen tot aan de rijbaan voorlangs de bungalows verloopt naar bestaand maaiveld. Op dit moment loopt er een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek naar de verwachte grondwaterstromen nadat het terrein is opgehoogd. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er theoretisch wateroverlast kan ontstaan, dan zal er een technische oplossing worden uitgewerkt om deze overlast te voorkomen.*
- h. In paragraaf 3.3 worden aangepaste impressies opgenomen.*
- i. Er wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen, waarmee erfafscheidingen tot 2 m hoog zijn toegestaan.*
- j. Wij verwijzen naar de beantwoording van de reactie onder 4.u.*
- k. Er is zoveel mogelijk intern opgelost (kade), aan randen overgang naar omgeving door groen en tuinen. Met name de aanwezigheid van het appartementengebouw zorgt voor een hogere dichtheid. De grondgebonden woningen hebben geen hoge dichtheid, door de grote (diepe) tuinen. Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt uitgebreid met een nadere (stedenbouwkundige) onderbouwing van de beoogde ontwikkeling.*