

## Bijlage 9 Nota zienswijzen (inclusief overzicht ambtelijke wijzigingen)

Behoort bij besluit van de gemeente-  
raad van Goeree-Overflakkee d.d.

16 maart 2017 nr. 9

De griffier,

  
J. Mimpfen

## **Bestemmingsplan Oosthavendijk 18**

**Nota zienswijzen (inclusief overzicht ambtelijke wijzigingen)**

## Inhoudsopgave

Inleiding	3
Samenvatting en beantwoording zienswijzen	4
Ambtelijke wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan	24
Wijzigingen in de regels	25

## **1. Inleiding**

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Oosthavendijk 18 vanaf woensdag 9 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn 6 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn door de gemeente ontvangen en ontvankelijk.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijzen en zijn de zienswijzen van gemeentelijk commentaar voorzien. Per reclamant is een conclusie opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de wijzigingen in de regels.

## 2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

### 1. Reclamant 1

#### Samenvatting

Door reclamant wordt in hoofdzaak gewezen op een drietal aspecten die besproken zijn tussen reclamant en de gemeente:

- a. De woning zal een woonbestemming krijgen;
- b. Er is een strook van 3 meter grond buiten het eigen perceel in gebruik. In de gesprekken met de gemeente is aangegeven dat 1,5 meter behouden kan blijven, deze afspraak is echter nog niet vastgelegd;
- c. De kabels en leidingen die als gevolg van het project verlegd moeten worden zouden op kosten van de gemeente aangesloten moeten worden tot in de woning.

Reclamant verzoekt de civielrechtelijke zaken vast te leggen in een overeenkomst, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### Beantwoording

- a. *In het ontwerpbestemmingsplan is voor de recreatiewoning een woonbestemming opgenomen. Dit komt overeen met het huidige gebruik van de recreatiewoning. Daarnaast zal door de ontwikkeling van Wonen op Flakkee een woongebied ontstaan, waardoor de recreatieve functie van het gebied komt te vervallen. Ook in dit opzicht is een woonbestemming een passende invulling.*
- b. *De met reclamant gemaakte afspraken worden nader vastgelegd, waarbij wordt opgemerkt dat inmiddels is besloten dat de gehele 3 m-strook bij reclamant in gebruik zal blijven. De vaststelling van het bestemmingsplan hoeft echter niet op te wachten op het vastleggen van de afspraken, het gaat namelijk om een onderwerp dat niet planologisch relevant is.*
- c. *Net als bij de beantwoording van onderdeel b geldt ook hier dat dit de voortgang van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan. Het gaat namelijk om een uitvoeringskwestie. De eerder gedane toezegging, dat deze kosten niet voor rekening van reclamant komen, blijft gelden.*

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2. Reclamant 2

#### Samenvatting

- a. Met het plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt daar waar tot voor kort een camping planologisch was toegestaan. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de bebouwing te massaal is en niet als passend in zijn omgeving kan worden aangemerkt. De bouwhoogte van de woningen varieert van 6 meter tot 18 meter.
- b. Het plan behelst de realisatie van 64 woningen op de locatie Klinkvis aan de Oosthavendijk in Middelharnis. Voorheen was hier een caravanpark gevestigd. De huidige bestemming is Recreatie - Recreatiepark en Groen.  
Uitgangspunt bij de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat het onderhavige plan in de 'actieve categorie' is gezet. Tevens zet de gemeente, blijkens de toelichting, in 'op het saneren van plancapaciteit op niet kansrijke locaties. Per saldo zal hierdoor geen sprake zijn van overcapaciteit'.

In de aanvulling op de Woonvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee uit 2015, waar in de toelichting van het bestemmingsplan ook naar wordt verwezen, is het volgende opgenomen:

*"Met het huidige woningbouwprogramma wordt niet geheel voldaan aan de woonbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) Zuid-Holland (2013) omdat het aantal woningen van de plannen gezamenlijk hoger uitvalt dan de bepaalde behoefte."*

Weliswaar wordt verderop aangegeven, dat sanering van de plancapaciteit wordt beoogd. Hier wordt echter gesproken in termen van 'trachten' en 'een aanzet te geven'. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de 'inzet' is om plancapaciteit te saneren. Hiermee is de sanering echter niet gegarandeerd en kan deze capaciteit dan ook niet veronachtzaamd worden in het kader van de beoordeling. Ook de enkele verwijzing naar een visie, terwijl hier, zoals hiervoor aangegeven, slechts sprake is van aannames of de inzet om plancapaciteit te saneren, volstaat in dit geval niet. Er dient een gedegen vergelijking gemaakt te worden tussen vraag en aanbod. In dat verband is de enkele wil om plancapaciteit te verminderen niet voldoende. Niet duidelijk is dat de plannen gebaseerd zijn op concreet, gedegen en actueel onderzoek.

- c. Ook wordt geconcludeerd dat sprake is van een forse overcapaciteit. Daarbij is wel aangegeven dat de gemeentelijke woningbouwplanning naar beneden wordt bijgesteld, maar nog altijd, zo blijkt uit diezelfde toelichting, komt de planning circa 100 woningen hoger uit dan de nieuwste Woningbehoefteraming (WBR 2016). Vermeld wordt dat sanering gewenst is. De gemeente is echter nog bezig met het opstellen van een visie en wenst *op termijn* over te gaan tot sanering van plannen. De gemeente gaat daarbij uit van een termijn van minimaal een jaar.
- d. Gesteld wordt dat sprake is van een kwalitatieve behoefte. Met de onderbouwing daarvoor is gegeven, is echter niet de kwalitatieve behoefte aangetoond. Niet valt immers in te zien dat met de locatie in een kwalitatieve behoefte wordt voorzien. Verder geldt dat met een belangstellendenregistratie of, in algemene zin, asielinstroom geen behoefte is aangetoond. Uw onderbouwing is in dit verband volstrekt ontoereikend en voldoet niet aan de eisen die in de ladder voor duurzame verstedelijking zijn gesteld.
- e. Reclamanten hebben er ten tijde van de aankoop op vertrouwd, en ook op mogen vertrouwen, dat de weg waaraan hun woningen zijn gelegen autoluw zou blijven. De weg kon slechts van één zijde worden ingegaan en verlaten. In het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een aan beide zijden ontsloten weg. Dit tezamen met de substantieel afnemen van de afstand tussen de woningen van reclamanten en de weg maakt dat de woon- en leefsituatie onaanvaardbaar verslechtert. De weg komt op een afstand van schraal een meter (afstand tot het uitpad is gedurende 26 jaar circa 3 meter geweest) van de gevels van de woningen te liggen. Niet alleen levert dat een verkeersonveilige situatie op, ook de luchtkwaliteit neemt daardoor onaanvaardbaar af. Verder is niet gegarandeerd dat het geluid van langsrijdende motorvoertuigen tot een aanvaardbare belasting op de gevels zal leiden. Wordt daarbij betrokken dat reclamanten destijds als erfpachters strenge voorwaarden zijn opgelegd (er mocht zelfs niet gevoetbald worden), dan is het onbegrijpelijk dat thans een complete woonwijk wordt mogelijk gemaakt.

Reclamanten wijzen voorts op de akte van vestiging van het recht van erfpacht (blz. 12) waar staat dat reclamanten steeds onbelemmerd gebruik moeten kunnen maken van het uitpad (de weg).

*"(...)en met bepaling dat van het uitpad steeds onbelemmerd gebruik gemaakt kan worden door zowel de verschillende aanliggende erfpachters als(...)"*

*"(...)en daarop zal zich niets mogen bevinden waardoor het gebruik door de aanliggende erfpachters en de grondeigenaar zou kunnen worden belemmerd of verzwaard."*

Nu achter de nieuw te realiseren woningen wordt voorzien in een ontsluiting van het woongebied, inclusief parkeerplaatsen, is niet gegarandeerd dat dit notarieel vastgelegde recht niet zal worden geschonden. Juist moet worden uitgegaan van het wel schenden van dat recht. Derhalve is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

- f. Door het toestaan van een goothoogte van 6 tot 9 meter, waarbij de maximale bouwhoogte ten onrechte niet is gemaximeerd, zal de bezonning van de percelen van reclamanten verslechteren. Dit is voor reclamanten onaanvaardbaar. Er is bij de voorbereiding van het plan geen onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van de hoge gebouwen. In zoverre is het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.
- g. De situering van de nieuwe woonpercelen langs het "uitpad" ten opzichte van de woningen van reclamanten is onaanvaardbaar. De woonpercelen zijn te dicht op het uitpad gesitueerd met als gevolg dat in de beoogde situatie de wegbreedte te gering is. De weg is vanaf twee zijden in te rijden, hetgeen tot stremming van het verkeer zal leiden. Hiervóór is reeds gewezen op het notarieel vastgelegde onbelemmerde gebruik dat reclamanten hebben van de weg. De situering van de woonpercelen dient daarop te worden afgestemd.
- h. Voor het gehele plangebied is slechts één ontsluiting beoogd. Bij calamiteiten is niet verzekerd dat de bewoners zich tijdig in veiligheid kunnen brengen. Ook moet het ervoor worden gehouden dat het uitrijdende verkeer de hulpdiensten ernstig zal belemmeren. In een vluchtweg dient alsnog te worden voorzien.
- i. De theoretische benadering van de parkeerbehoefte geeft een te optimistische uitkomst te zien. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het grote aantal woningen in combinatie met het ontbreken van een parkeermogelijkheid op eigen terrein tot een onaanvaardbare parkeerdruk zal leiden. In zoverre voldoet het plan niet aan een goede ruimtelijke ordening.

#### **Beantwoording**

- a. *De karakteristiek van het plangebied zal inderdaad veranderen, waarbij het een meer stedelijke uitstraling krijgt. Wij verwijzen naar de onderbouwing in paragraaf 3.3 van de plantoelichting. Daarnaast zijn en worden er andere bouwprojecten langs het Havenkanaal gerealiseerd met een vergelijkbare hoogte. Te noemen zijn de silo-appartementen aan de Westhavendijk 14-16 en de Parel van de Delta aan het Vingerling. Het appartementengebouw als gebouw van statuur bij de entree van het plangebied geeft invulling aan de wens van de gemeente het dorp eerder te laten beginnen.*
- b. *In paragraaf 2.2 van de plantoelichting is aangegeven dat in de praktijk veel minder behoefte bestaat aan woningbouw in de kleine kernen. In de Woonvisie 2014 is reeds beschreven dat de gemeente te maken heeft met een kwalitatieve mismatch en daarnaast met een overcapaciteit van bouwplannen in bepaalde kernen. Het betreft enerzijds locaties die opgenomen zijn met een wijzigingsbevoegdheid en anderzijds met een directe bouwtitel in het bestemmingsplan. Door de grote hoeveelheid harde plancapaciteit is het moeilijk om medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven waarvoor wel een kwalitatieve vraag is. De vergrijzing en ontgroening, maar ook de verduurzaming, zijn er mede de oorzaak van dat er vraag ontstaat naar andere woonvormen dan in het verleden het geval was. De te saneren locaties liggen met name in de kleine kernen. Er is geen sprake van overcapaciteit in Middelharnis. De behoefte aan woningen in het streekcentrum blijkt tevens uit het feit dat er al 7 appartementen en 17 woningen zijn gereserveerd door middel van een contract.*  
*Omdat de gemeente Goeree-Overflakkee samenvalt met de regio behoort het tot de mogelijkheden van de gemeente om de capaciteit in de regio af te stemmen op de behoeftevraag. De gemeente is verder voornemens de sanering actief ter hand te nemen. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat sanering van de plancapaciteit niet plaats zal vinden.*

- c. *In paragraaf 2.2 is aangegeven dat in de gemeente sprake was van een forse overcapaciteit. Die is inmiddels teruggedrongen. De saneringsvisie is eind 2016 vastgesteld als concept. Deze heeft t/m 6 januari ter inzage gelegen en zal binnenkort definitief worden vastgesteld. De visie is van toepassing op bestemmingsplannen die op 1 januari 2013 onherroepelijk waren met daarin directe bouwtitels voor woningbouw en of wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsbevoegdheden ten behoeve woningbouw. De bevoegdheid tot wegbestemmen kan hiervoor – gelet op jurisprudentie ten aanzien van voorzienbaarheid en planschade – pas worden ingezet indien 1 jaar na vaststelling van deze visie geen omgevingsvergunning verleend is voor de uitvoering van de betreffende bestemmingsplannen. Daarom zal een jaar na vaststelling van de visie een aanvang worden gemaakt om door middel van facetherzingen over te gaan tot het opnemen van een passende regeling, waarmee de planologische mogelijkheden tot realisatie van woningbouw zullen komen te vervallen en de betreffende percelen een alternatieve passende bestemming zullen krijgen. In de visie zijn de locaties genoemd die voor sanering in aanmerking komen. Zelfs als uiteindelijk slechts een deel van de bestemmingsmogelijkheden wordt gesaneerd, dan zal in de hele woonregio geen sprake meer zijn van overcapaciteit. Het is bovendien niet de verwachting dat de niet kansrijke locaties in de kleine kernen in de komende periode alsnog zullen worden benut. Paragraaf 2.2 wordt aangevuld.*
- d. *De kwalitatieve behoefte is in paragraaf 2.2 van de plantoelichting onderbouwd. Er is in heel Zuid-Holland behoefte aan woningen die de doorstroming bevorderen, zodat goedkope woningen vrijkomen voor asielzoekers en er is behoefte aan nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen in verband met de vergrijzing. In de concept-visie sanering woningbouwlocaties is aangegeven dat de vergrijzing en ontgroening, maar ook de verduurzaming er mede de oorzaak van zijn dat er vraag ontstaat naar andere woonvormen dan in het verleden het geval was. De locatie geeft aan drie kwalitatieve aspecten (doorstroming, vergrijzing, verduurzaming) invulling. De belangstellendenregistratie is een indicatie voor de behoefte aan de aangeboden woningen op deze plek en hieruit blijkt dat op voorhand al 24 woningen zijn gereserveerd. Aanvullend kan nog worden gewezen op de in opdracht van de provincie Zuid-Holland uitgevoerde Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016 (ABF 2016). Hieruit blijkt dat er op Goeree-Overflakkee behoefte is aan woningen in zowel dorpse als landelijke milieus. Het plangebied ligt op de grens daarvan en kan invulling geven aan beide behoeftes. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting zal kort worden ingegaan op de resultaten van dit onderzoek. De gemeente ziet geen aanleiding om te veronderstellen dat in het plangebied (naast het regionale voorzieningencentrum) geen behoefte is aan het beoogde programma. Reclamant geeft overigens geen nadere onderbouwing van de stelling dat de kwalitatieve onderbouwing ontoereikend zou zijn of argumenten waarom met de belangstellendenregistratie of asielstroom geen behoefte is aangetoond.*
- e. *De 3 m brede strook grond die bewoners als voortuin in gebruik hebben, krijgt in zijn geheel de bestemming Tuin. De ligging van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied schuift daarmee ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 1,5 m op in zuidelijke richting (en daarmee ook het blok nieuwe woningen ten zuiden van de weg). Dit is gunstig voor reclamanten. Ten aanzien van de luchtkwaliteit verwijzen wij naar paragraaf 4.8 van de plantoelichting. Voor de interne ontsluitingswegen zijn aanvullende geluidsberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gevelbelasting op de voormalige recreatiewoningen ten hoogste 45 dB bedraagt. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Paragraaf 4.13 wordt in verband hiermee aangevuld. Met de nieuwe verkeerssituatie blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. In het kader van de uitvoering van het plan van Wonen op Flakkee wordt de weg opnieuw aangelegd. Bovendien worden daarlangs enkele parkeerplaatsen aangelegd. De weg blijft echter toegankelijk voor de bestaande bewoners van de recreatiewoningen. Dat de weg mogelijk van twee zijden is in te rijden is doet hier niets aan af. (Overigens wordt in het kader van de verdere*



- uitwerking overwogen eenrichtingsverkeer in te stellen op de weg langs de 5 voormalige recreatiewoningen. Dit betreft een uitvoeringsaspect dat niet relevant is voor het bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan geen verkeersmaatregelen regelt). Het bestemmingsplan maakt de hernieuwde aanleg van deze weg ook gewoon mogelijk. De bewoners kunnen ook in de nieuwe situatie onbelemmerd gebruik maken van het uitpad. Van een privaatrechtelijke belemmering is dus geen sprake.
- f. De verschuiving van het blok woningen ten zuiden van de woningen van reclamanten (zie beantwoording onderdeel e) heeft een gunstig effect op de bezonning van de percelen van reclamanten.  
Naar aanleiding van de zienswijze wordt (behalve de goothoogte) ook de bouwhoogte van de grondgebonden woningen gemaximeerd (op basis van de ontwerptekeningen van de architect). De zienswijze heeft tevens aanleiding gegeven een bezonningsonderzoek uit te voeren. Hieruit blijkt dat de percelen van reclamanten in het voor- en najaar, in de middag, schaduwwerking ondervinden van de nieuwe woningen. Wel wordt voldaan aan de lichte TNO-norm voor bezonning (twee uren per etmaal bezonning in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober). Er is sprake van een aanvaardbare afname van de bezonning. Paragraaf 3.3 wordt aangevuld met de resultaten van het bezonningsonderzoek.
- g. De nieuwe woonpercelen verschuiven 1,5 m in zuidelijke richting (zie beantwoording onderdeel e). In het kader van de verdere uitwerking wordt overwogen eenrichtingsverkeer in te stellen op de weg langs de 5 voormalige recreatiewoningen. Dit betreft een uitvoeringsaspect dat niet relevant is voor het bestemmingsplan.
- h. 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.
- i. De tabel met de parkeerbehoefte in paragraaf 4.11 van de plantoelichting wordt aangepast, waarbij ook een toelichting op de gehanteerde parkeernormen wordt opgenomen. Er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte, hetgeen ook is vastgelegd in artikel 13 lid 13.2 van de planregels.

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook de maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen wordt op de verbeelding vastgelegd. Daarnaast worden onderdelen van de toelichting op het bestemmingsplan aangepast en aangevuld.

### 3. Reclamant 3

#### Samenvatting

- a. Het plan behelst de realisatie van 64 woningen op de locatie Klinkvis aan de Oosthavendijk in Middelharnis. Voorheen was hier een caravanpark gevestigd. De huidige bestemming is Recreatie - Recreatiepark en Groen.  
Uitgangspunt bij de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat het onderhavige plan in de 'actieve categorie' is gezet. Tevens zet de gemeente, blijkens de toelichting, in 'op het saneren van plancapaciteit op niet kansrijke locaties. Per saldo zal hierdoor geen sprake zijn van overcapaciteit'.

In de aanvulling op de Woonvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee uit 2015, waar in de toelichting van het bestemmingsplan ook naar wordt verwezen, is het volgende opgenomen:

*“Met het huidige woningbouwprogramma wordt niet geheel voldaan aan de woonbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) Zuid-Holland (2013) omdat het aantal woningen van de plannen gezamenlijk hoger uitvalt dan de bepaalde behoefte.”*

Weliswaar wordt verderop aangegeven, dat sanering van de plancapaciteit wordt beoogd. Hier wordt echter gesproken in termen van 'trachten' en 'een aanzet te geven'. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de 'inzet' is om plancapaciteit te saneren. Hiermee is de sanering echter niet gegarandeerd en kan deze capaciteit dan ook niet veronachtzaamd worden in het kader van de beoordeling. Ook de enkele verwijzing naar een visie, terwijl hier, zoals hiervoor aangegeven, slechts sprake is van aannames of de inzet om plancapaciteit te saneren, volstaat in dit geval niet. Er dient een gedegen vergelijking gemaakt te worden tussen vraag en aanbod. In dat verband is de enkele wil om plancapaciteit te verminderen niet voldoende. Niet duidelijk is dat de plannen gebaseerd zijn op concreet, gedegen en actueel onderzoek. Ook in artikel 2.1.1 van de plantoelichting wordt geconcludeerd dat sprake is van een forse overcapaciteit. Daarbij is wel aangegeven dat de gemeentelijke woningbouwplanning naar beneden wordt bijgesteld, maar nog altijd, zo blijkt uit diezelfde toelichting, komt de planning circa 100 woningen hoger uit dan de nieuwste Woningbehoefteraming (WBR 2016). Gesteld wordt dat sanering gewenst is. De gemeente is echter nog bezig met het opstellen van een visie en wenst *op termijn* over te gaan tot sanering van plannen. De gemeente gaat daarbij uit van een termijn van minimaal een jaar.

- b. Gesteld wordt verder dat sprake is van een kwalitatieve behoefte. Met de onderbouwing daarvoor is gegeven, is echter niet de kwalitatieve behoefte aangetoond. Niet valt immers in te zien dat met de locatie in een kwalitatieve behoefte wordt voorzien. Verder geldt dat met een belangstellendenregistratie of, in algemene zin, asielinstream geen behoefte is aangetoond. Uw onderbouwing is in dit verband volstrekt ontoereikend en voldoet niet aan de eisen die in de ladder voor duurzame verstedelijking zijn gesteld.
- c. Het bebouwen van het voormalige recreatieterrein van Klinkvis met woningen is ook niet noodzakelijk. Er zijn, zoals ook in de inspraakreactie is aangevoerd, nog tal van gronden beschikbaar waar vanwege de ligging en/of daaraan toegekende bestemming nog voldoende bouwgrond voorhanden is. Eerst dienen die mogelijkheden te worden benut.
- d. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de concentratie woningen, gezien de geringe omvang van het plangebied, te hoog is. Daarbij komt dat aan de zijde waar het woonperceel van reclamant zich bevindt een goothoogte van 9 meter wordt toegestaan, waarbij de maximale bouwhoogte ten onrechte niet is gemaximeerd. Gelet op de bestaande bebouwing en huidige omgevingskwaliteit is dit een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat. Enige tijd geleden heeft reclamant gekozen voor wonen op een rustige, buitenafgelegen locatie. De zijweg waaraan de woning is gelegen en die aansluit op het Oost Voorgors ontsluit een tweetal kavels. De omgeving is groen en zeer rustig. Het was een droom van reclamant en zijn partner die is uitgekomen. Thans wordt die droom hard verstoord. Op zeer korte afstand van het woonperceel wordt gelet op het ontwerpbestemmingsplan voorzien in een intensief bebouwd plangebied. De gebouwen zullen hoog boven de groensingel uitkomen. Een hoogte die reclamant nog niet zolang geleden niet werd gegund. Toen was het argument dat de bestaande bebouwing aan het Oost Voorgors tot een geringe hoogte noodzaakt. Zonder ook maar de geringste motivatie wordt thans een goothoogte van 9 meter en een niet gemaximeerde bouwhoogte toegestaan aan deze zijde van het plangebied.

- e. Met de belangen van reclamant is geen, althans onvoldoende rekening gehouden. De ruimtelijke impact van het ontwikkelen van een nieuw woongebied op zo korte afstand van de woning van reclamant leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat. Het plan voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt verzocht het plan niet overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

#### Beantwoording

- a. *Wij verwijzen naar de beantwoording onder 2.b en 2.c.*
- b. *Wij verwijzen naar beantwoording onder 2.d.*
- c. *De gemeente monitort de woningbouwplannen jaarlijks en ziet de locatie als een kansrijke woningbouwlocatie. Daarom is deze locatie eind 2016 in de woningbouwplanning 2016-2030 opgenomen. Alle kansrijke woningbouwlocaties in de regiokern zullen bij moeten dragen aan het voorzien in de woningbehoefte. Het is niet noodzakelijk om eerst de harde plancapaciteit te benutten voordat nieuwe harde plancapaciteit wordt toegevoegd. Wij verwijzen voorts naar de beantwoording onder 2.b t/m 2.d.*
- d. *De karakteristiek van het plangebied zal inderdaad veranderen, waarbij het een meer stedelijke uitstraling krijgt. Wij verwijzen naar de onderbouwing in paragraaf 3.3 van de plantoelichting. Zoals wij ook bij de beantwoording van de inspraakreactie hebben aangegeven, is het plangebied een meer op zichzelf staand gebied, waar hogere hoogtes kunnen worden toegelaten dan aan (bijvoorbeeld) het Oost Voorgors. Naar aanleiding van de zienswijze wordt (behalve de goothoogte) ook de bouwhoogte van de grondgebonden woningen gemaximeerd (op basis van de ontwerptekeningen van de architect).*
- e. *Wij zijn van mening dat de belangen van reclamant niet onevenredig worden geschaad. Er zal sprake zijn van een beperkte zichtverandering, omdat de groene afscheiding tussen het perceel van reclamant en het plangebied grotendeels blijft gehandhaafd.*

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook de maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen wordt op de verbeelding vastgelegd. Daarnaast worden onderdelen van de toelichting op het bestemmingsplan aangepast en aangevuld.

#### 4. Reclamant 4

##### Samenvatting

Na het doornemen van de Nota overleg en inspraak alsmede het ontwerpbestemmingsplan willen wij mededelen dat wij ons nog altijd niet kunnen verenigen met dit bestemmingsplan en derhalve dienen wij deze zienswijze in. De twee belangrijkste redenen zijn dat dit bestemmingsplan de mogelijkheid creëert voor de realisatie van een appartementengebouw hetgeen nog altijd 18 meter boven de Oosthavendijk uit kan steken. Hierdoor wordt het mooie zicht wat wij hebben op de haven volledig verstoord. Daarnaast verandert ook het beeld van de historische haven van Middelharnis, wat toch als te beschermen waarde is opgenomen in het beschermde dorpsgezicht. Immers de bouw van appartementen aan de Oosthavendijk tast het dwarsprofiel van de haven van Middelharnis onevenredig aan en dit is niet acceptabel.

Daarnaast zitten wij, als bewoners van het Vingerling, al jaren in de rotzooi. De voormalige gemeentewerf, het Meijer-theater en het inmiddels half gesloopte voormalige hotel Parel van de Delta zijn niet echt pittoreske beelden die thuishoren in het historische centrum van Middelharnis. Wij hebben kennisgenomen van de nieuwbouwplannen op deze locaties en zijn van mening dat er

eerst maar eens gezorgd moet worden dat de woningen en appartementen in deze projecten verkocht en gerealiseerd worden alvorens er nieuwe projecten worden opgestart.

Daarnaast verbaast de locatiekeuze ons ten zeerste, want het is toch algemeen bekend dat de locatie aan de Oosthavendijk (ook wel locatie Klinkvis genoemd) een voormalige stortplaats/vuilnisbelt is. De locatie Klinkvis is in eigendom bij de gemeente en de gemeente gaat dus medewerking verlenen om op haar eigen grond woningbouw toe te staan.

Het komt bij ons over alsof er door de gemeente Goeree-Overflakkee een volledig willekeurige grondpolitiek wordt gevoerd door met de nodige haast een bestemmingsplan voor deze locatie erdoor te willen duwen. Dit terwijl er nog diverse alternatieve locaties zijn en reeds ingezette plannen nog niet eens zijn voltooid.

In het kader van onze zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Oosthavendijk 18 Middelharnis willen wij de navolgende zaken opmerken:

- a. Reeds in onze inspraakreactie is uitgebreid aangegeven dat er geen behoefte is aan de woningbouw waarin het bestemmingsplan voorziet. De ten aanzien van het woningbouwplan in de plantoelichting gegeven verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is onvoldoende.
- b. Er wordt in paragraaf 2.2 gesteld dat er sprake is van inpassen (conform artikel 2.2.1 lid 1 onder a van de Verordening Ruimte 2014). Hierbij wordt er niet gemotiveerd op welke wijze het plan passend is binnen de aard en schaal van het gebied. Daarnaast kan er geen sprake zijn van inpassen daar de planlocatie is gelegen in een groen en natuurrijk gebied (Hernesseroord en de ijsbaan) en een grootschalige nieuwbouwontwikkeling met een 20 meter hoog appartementengebouw (bebouwingshoogte 18 meter te vermeerderen met afwijkingsmogelijkheid van 10%) passen zeker niet binnen de aard en schaal van het gebied.
- c. Voorts wordt er in het bestemmingsplan zelf (onder de beschrijving van trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking) gesproken over transformatie. Derhalve zou artikel 2.2.1 lid 1 onder c (transformeren) van toepassing zijn. Dit staat haaks op de stellingname dat er sprake is van inpassen.
- d. Of er nu sprake is van inpassen, aanpassen of transformatie voor alle gevallen geldt dat er gemotiveerd onderbouwd dient te worden op welke wijze er wordt voldaan aan de (relevante) richtpunten van de kwaliteitskaart. In de toelichting is dit echter op zeer summiere wijze verwoord. De kwaliteitskaart kent meerdere kaartlagen en enkel de kaartlaag Stedelijke occupatie wordt vermeld.
- e. Daarnaast geeft de kwaliteitskaart duidelijk aan wat een contactkwaliteit behelst, zijnde: "Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel) patroon". Hetgeen in de toelichting wordt gesteld omtrent het bewerkstelligen van de passende overgang en de contactkwaliteit strookt niet met de omschrijving van de contactkwaliteit.
- f. Paragraaf 2.2. Er wordt ingegaan op het. 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.

- g. In paragraaf 2.3 staat vermeld dat de Woonvisie 2014-2020 het thema Wonen uit de Regionale Structuurvisie overruled. Dit blijkt echter niet expliciet uit de woonvisie.
- h. In onze zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 2.3 en het Stec-rapport Wonen, economie en arbeid op Voorne-Putten. In de Nota overleg en inspraak wordt aangegeven dat deze passage wordt geschrapt. Dit is echter niet gebeurd en derhalve stellen wij wederom de vraag wat de relevantie is van dit rapport voor Goeree-Overflakkee en de planlocatie in het bijzonder.
- i. In paragraaf 2.3 staat vermeld dat het planvoornemen niet in strijd is met de strategische kernthema's van de eilandvisie. Voorts wordt gesteld dat het een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod betreft. Er wordt niet onderbouwd hoe deze kwalitatieve uitbreiding wordt bewerkstelligd. In ieder geval niet op basis van energiezuinigheid daar de woningen slechts voldoen aan de minimale eis, zijnde de EPG-normen van 2016. Voorts wordt gesteld dat de ontwikkelaar de koper de mogelijkheid om energie 0 te bouwen. Dit is echter niet terug te vinden bij de ontwikkelaar, noch is het vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.
- j. Reeds eerder hebben wij in de inspraakreactie gesteld dat de beoogde verkaveling een beeld weergeeft van een stedelijke verkaveling met een hoge woondichtheid. Een dergelijke verkaveling gaat in tegen het centrumdorpse karakter/woonmilieu hetgeen kenmerkend is voor de rest van Middelharnis en Sommelsdijk. Hierbij hebben wij ook de term "omgevallen flatgebouw" genoemd.
- In de Nota overleg en inspraak wordt gesteld dat er een plan is ontwikkeld waarbij is gekeken naar de samenhang met de omgeving. Echter is deze samenhang ver te zoeken, daar in de directe omgeving nergens een dermate hoge mate van verdichting is te vinden. Zeer zeker niet in combinatie met de realisatie van een appartementengebouw.
- k. Omtrent de ruimtelijke opzet en uitstraling wordt aangegeven dat de architectuur een historiserend karakter verkrijgt, waarmee aansluiting wordt verkregen op de bestaande architectuur in de omgeving. Voorts is het streven om middels verticale geleiding eveneens aansluiting te verkrijgen op de omgeving. Echter is een hoogte van het appartementengebouw in het geheel niet in lijn met de omgeving. De planregels staan een maximale bouwhoogte toe van 18 meter.
- Hierbij is een afwijking van 10% mogelijk, waardoor de uiteindelijke hoogte uit kan komen op circa 20 meter. Het huidige grondpeil van de planlocatie is gelegen op circa 0,9 meter + NAP. De uiteindelijke hoogte van het gebouw komt daarmee uit op 21 meter + NAP. Behoudens de kerk in de Ring van Middelharnis (ca. 30 meter + NAP) is er nergens een dergelijk hoog gebouw aanwezig in Middelharnis en/of Sommelsdijk. Zelfs het nieuw te bouwen appartementengebouw Parel van de Delta heeft slechts een bouwhoogte van circa 17 meter.
- De Oosthavendijk heeft een hoogte van circa 3 meter + NAP en het appartementengebouw kan derhalve dus 18 meter boven de Oosthavendijk uit torenen. Uit het oogpunt van cultuurhistorie en tevens vanuit stedenbouwkundig perspectief is een dergelijk hoog gebouw zeker niet gewenst.
- l. In paragraaf 4.2 staat vermeld dat het noodzakelijk is om de bodem te saneren, tevens wordt er in deze paragraaf verwezen naar het bodemonderzoek van DETA Milieu BV. In de Nota van overleg en inspraak wordt gesteld dat de informatie in het bodemloket niet juist is en dat er wordt gewerkt aan een saneringsplan om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik.
- Er wordt echter niet nader aangeduid welke informatie in het bodemloket niet juist is. Betreft het de melding dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging of de melding dat de locatie in gebruik is geweest als stortplaats voor puin, bouwafval en sloopafval, alsmede stortplaats voor industrieel bedrijfsafval en huishoudelijk puin?
- m. Daar de uitkomsten van het saneringsplan nog niet bekend zijn en in de toelichting ook geen duidelijkheid wordt verschaft omtrent de wijze van saneren alsmede de hiermee gepaard gaande kosten trekken wij de financiële haalbaarheid van de gehele ontwikkeling in twijfel.

- n. 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.
- o. In paragraaf 4.4 wordt het onderdeel cultuurhistorie vermeld. Dit onderdeel is onderbelicht daar er niets wordt vermeld op welke wijze er rekening is gehouden met de aanwezige historische waarden in het plangebied.  
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 en de hoogte van de omliggende bebouwing als te beschermen waarde aangeduid. Het spreekt voor zich dat dit dwarsprofiel onherstelbaar wordt aangetast indien er een appartementengebouw wordt gerealiseerd van met een hoogte van 21 meter + NAP.
- p. In paragraaf 4.6 wordt opgemerkt dat het plangebied op 1500 meter van het Natura 2000-gebied Haringvliet is gelegen. Terecht wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie die samenhangt met de ontwikkeling die door middel van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied. Opgemerkt wordt dat de verkeersgeneratie van 492 voertuigen niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie, omdat het verkeer zich snel over het wegennet zal verdelen.  
Dat het verkeer zich over het wegennet zal verdelen, betekent op zichzelf natuurlijk nog niet dat er geen significant negatieve effecten zullen optreden. Naar ons oordeel dienen de (mogelijke) effecten op het Natura 2000-gebied aan de hand van de Aerius berekening inzichtelijk gemaakt te worden.  
Aangezien deze berekening ontbreekt, is (vooralsnog) ten onrechte de conclusie getrokken dat significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uitgesloten zijn.
- q. Met de betrekking tot de in het plangebied voorkomende vlermuizen wordt opgemerkt dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet vereist is.  
Gesteld wordt dat deze verleend zal kunnen worden. Deze stelling wordt niet nader onderbouwd. Er wordt slechts in algemene zin verwezen naar het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen in de vorm van een nieuwe groenstructuur ter plaatse van de houtwal. Deze maatregel steunt niet op de quick scan flora en fauna die als bijlage 2 bij de plantoelichting is gevoegd. De smalle groenstrook in het plangebied, is daarvoor volstrekt ontoereikend.  
Bovendien staan de planregels ter plaatse van de bestemming 'Groen' diverse functies toe die niet verenigbaar zijn met het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.
- r. 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 is niet juist en dient nader te worden onderbouwd.
- s. 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-Oudelandsdijk zal gaan.  
Daarbij is ook de route langs de haven niet geschikt voor het vele autoverkeer dat gegenereerd wordt door deze ontwikkeling.
- t. Paragraaf 4.12 Het plangebied valt deels binnen de als waterkering aangeduide zone, hierbij wordt er echter niet aangegeven welke beperkingen dit met zich meebrengt en op welke wijze dit plan voldoet aan de hiervoor geldende regelgeving.
- u. Paragraaf 4.12. De berekeningen voor wat betreft de hoeveelheid compenserend water zijn ons inziens niet juist. Het Waterschap Hollandse Delta stelt dat er 10% van het verhard oppervlak aan waterberging dient te worden aangebracht, waarbij:

- De oppervlakte van de wegen en de voetprint van de woningen dienen voor 100% te worden meegerekend in de toename van het verhard oppervlak;
- De oppervlakte van tuinen bij rijwoningen dienen voor 50% te worden meegerekend;
- De oppervlakte van tuinen bij vrijstaande woningen dienen voor 25% te worden meegerekend.

Tevens willen wij opmerken dat in de berekening omtrent de bestaande situaties er stacaravans zijn opgenomen. Stacaravans zijn geen vaste objecten en mogen derhalve niet worden meegenomen in de berekening. Dit houdt in dat er sowieso 200 m<sup>2</sup> extra waterberging dient te worden aangebracht.

- v. Paragraaf 4.12. Daar er gesteld wordt dat er extra waterberging wordt aangebracht rijst bij ons de vraag hoe deze wordt gerealiseerd in een plangebied alwaar een leeflaag is aangebracht. Indien er een waterberging gegraven dient te worden zal er door de leeflaag worden gegraven, hetgeen ons uit milieuhygiënisch oogpunt niet wenselijk lijkt.
- w. Paragraaf 4.13 is gewijd aan het aspect wegverkeerslawaaï. Ten onrechte zijn alleen de effecten van het verkeerlawaaï voor de nieuwe woningen in beeld gebracht. Uit de plantoelichting blijkt dat sprake is van een verkeerstoename. De effecten van deze verkeerstoename op het geluidniveau ter plaatse van de bestaande woningen, zijn ten onrechte niet in beeld gebracht.
- x. De gehanteerde parkeercijfers zijn onvoldoende gemotiveerd. De CROW-richtlijnen waarnaar in artikel 13.2 van de planregels wordt verwezen, bevatten een aanzienlijke bandbreedte. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een bepaalde parkeerbehoefte (tabel 4.4). Niet gemotiveerd waarom aldus in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- y. Met inachtnaam van het gestelde onder punt a van deze zienswijze vinden wij het zeer opmerkelijk dat het maximale woningaantal voor deze locatie is gewijzigd van 63 naar 64. Hierbij wordt de bestemming van een bestaande recreatiewoningen gewijzigd in een woonbestemming. Het omzetten van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming zal leiden tot een precedentwerking voor wat betreft recreatiewoningen elders binnen de gemeente. Als gevolg hiervan zal het recent vastgestelde woningbouwprogramma volledig herzien moeten worden.
- z. Planregels artikel 12.1 De afwijkingsmogelijkheid van 10% kan tot een goothoogte van 16,5 meter leiden en een bouwhoogte van circa 20 meter. Een dergelijk hoge goot- en/of bouwhoogte is uiteraard niet wenselijk.
- aa. Planregels artikel 13. Planregels artikel 13.2.c In artikel 13.2.a staat vermeld dat er te allen tijde voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. In artikel 13.2.c wordt dit echter ondermijnd door te stellen dat er hiervan kan worden afgeweken, dit is uiteraard niet consequent.

#### Beantwoording

- a. *Het onderhavige plan is inmiddels als actief plan in het woningbouwprogramma 2016-2020 en 2020-2030 opgenomen. Dit woningbouwprogramma is 10 november 2016 vastgesteld door de gemeente. Dit wordt toegevoegd aan paragraaf 2.1/2.2 van de plantoelichting. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 10 november 2016 de concept-visie sanering woningbouwlocaties vastgesteld. Deze heeft t/m 6 januari ter inzage gelegen en zal binnenkort definitief worden vastgesteld. De visie is bedoeld om voorzienbaarheid te creëren dat na minimaal een jaar woningbouwplannen met een planologische titel (in vigerende bestemmingsplannen) die niet tot ontwikkeling komen, kunnen worden gesaneerd om het mogelijk te maken hiervoor plannen in de plaats te stellen waarvoor wel een kwalitatieve vraag bestaat. Paragraaf 2.1/2.2 van de plantoelichting wordt op dit punt aangevuld.*
- b. *De Verordening Ruimte is op dit punt in 2016 aangepast. Paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt hierop aangepast.*

- De aard en schaal van het gebied is ruimer dan het perceel zelf. Het gebied is onderdeel van de kern van Middelharnis, waarbinnen stedelijke functies een plek kunnen vinden. Ook Hernesseroord en de ijsbaan zijn stedelijke functies. Op deze plek wordt een caravanpark vervangen door woningbouw. De gemeente acht de woningbouw passend binnen de aard en schaal van het dorp.*
- Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid voor hoogtematen bevat.*
- c. *In de zin van het normale spraakgebruik is inderdaad sprake van transformatie, omdat het grondgebruik verandert. In die zin is het woord transformatie ook gebruikt in artikel 2.1.1 lid 1 onder b van de Verordening Ruimte (trede 2 van de provinciale ladder). Er is echter geen sprake van transformatie in de zin van artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte. Het is inderdaad verwarrend dat de Verordening Ruimte dit woord in meerdere betekenissen gebruikt. Paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt verduidelijkt voor wat de toetsing aan trede 2 betreft. In de toelichting bij de Actualisering 2016 is aangegeven dat van inpassen sprake is als het een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De gemeente ziet het toevoegen van woningen in de streekkern als een ontwikkeling die past bij de identiteit van het dorp. Het intensiever benutten van bestaand stedelijk gebied geeft invulling aan de provinciale doelstelling voor het gebied.*
- d. *De Verordening Ruimte is op dit punt in 2016 aangepast. Hierin is bij inpassen aangegeven dat moet worden voldaan aan de **relevante** richtpunten. Omdat het gebied onderdeel is van de kern van Middelharnis, is getoetst aan de relevante kaartlaag stedelijke occupatie. Dat wordt voldaan aan de relevante richtpunten zal in paragraaf 2.2 van de plantoelichting nader worden onderbouwd. De ontwikkeling geeft invulling aan het provinciale beleid voor stedelijk gebied: beter benutten bebouwd gebied.*
- e. *In paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt summier ingegaan op de contactkwaliteit. Dit wordt aangevuld en verduidelijkt.*
- f. *In dit gebied is geen sprake van een open zeekeipolderlandschap. De dijken blijven onaangetast en liggen feitelijk ook buiten het plangebied. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting is aangegeven hoe rekening wordt gehouden met de dorpsrand. Naar aanleiding van onderdeel e van de onderhavige zienswijze wordt deze tekst aangepast.*
- g. *Dit blijkt inderdaad niet expliciet uit de Woonvisie, maar is in de praktijk wel het geval. Dit omdat de gemeente en regio nu hetzelfde zijn na de herindeling. De regionale structuurvisie wordt momenteel geactualiseerd, waarbij het actuele gemeentelijke woonbeleid wordt verwerkt. Paragraaf 2.3 van de plantoelichting wordt op dit punt aangepast.*
- h. *In paragraaf 2.3 van de plantoelichting wordt de betreffende passage alsnog geschrapt.*
- i. *Nieuwbouw draagt door de huidige eisen in het Bouwbesluit automatisch bij aan het verduurzamen van de woningvoorraad. De zinsnede over de mogelijkheid om energie 0 te bouwen wordt geschrapt in paragraaf 2.3 van de plantoelichting. Gebleken is dat dit alleen per blok kan worden aangeboden en niet per afzonderlijke woning. Er wordt nog wel nader bezien of hieraan bloksgewijs invulling kan worden gegeven. Aangezien energieprestatie geen ruimtelijk relevant aspect betreft, wordt hierover niets vastgelegd in de planregels. Voor de overige kwalitatieve aspecten verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.d.*
- j. *De karakteristiek van het plangebied zal inderdaad veranderen, waarbij het een meer stedelijke uitstraling krijgt. Wij verwijzen naar paragraaf 3.3. van de plantoelichting. Voorts wijzen wij op de hoge bebouwingsdichtheid in het gebied rondom de havenkom van Middelharnis.*
- k. *Wij verwijzen naar paragraaf 3.3. van de plantoelichting. Daarnaast zijn en worden er andere bouwprojecten langs het Havenkanaal gerealiseerd met een vergelijkbare hoogte. Te noemen zijn*



de silo-appartementen aan de Westhavendijk 14-16. De goothoogte hiervan mag maximaal 22 m bedragen.

Het bestemmingsplan bevat geen afwijkmogelijkheid voor hoogtematen.

- l. In het Bodemloket behoren de locaties Oosthavendijk 18 en Oosthavendijk 30 tot eenzelfde bodemdossier. Niet alle in het Bodemloket opgenomen informatie geldt voor beide locaties. Op de locatie Oosthavendijk 18 heeft nog geen sanering plaatsgevonden, maar dit is wel noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van stortmateriaal.
- m. Er is een saneringsplan ingediend en een nieuwe beschikking aangevraagd. In de grondexploitatieberekeningen is rekening gehouden met de saneringskosten. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
- n. De genoemde bedrijven zijn niet risicorelevant voor hun omgeving. Bij het benzinestation wordt geen LPG verkocht. Paragraaf 4.3 wordt op dit punt aangevuld.
- o. 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. De bescherming van de waarden richt zich overigens vooral op de oude kern inclusief de haven. Met dwarsprofiel wordt dan ook verwezen naar de samenhang tussen de bebouwing, het water, de kade en open ruimte ter plaatse van de haven die deel uitmaakte van de oude kern. Vanwege de aanwijzing zijn deze waarden beschermd via het bestemmingsplan Beschermde dorps- en stadsgebieden. De nieuwe ontwikkeling tast de te beschermen waarden in die zin niet aan. Paragraaf 4.4 van de plantoelichting wordt aangevuld.
- p. Met het programma AERIUS Calculator is naar aanleiding van de zienswijze een stikstofberekening uitgevoerd om de gevolgen voor stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. Voor dergelijke projecten met zeer kleine deposities is met het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voldoende ontwikkelingsruimte gecreëerd door het treffen van maatregelen in de Natura 2000-gebieden. Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 0,05 mol N/ha/jr geldt op basis van de Wnb een vrijstelling van de vergunningplicht. Paragraaf 4.6 van de plantoelichting wordt op dit punt aangepast en aangevuld.
- q. Er is inderdaad ontheffing nodig (inmiddels op basis van de Wet Natuurbescherming, die per 1 januari 2017 onder meer de Flora- en faunawet heeft vervangen) vanwege het beïnvloeden van de vliegrouwe van de gewone dwergvleermuis. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is kort gemotiveerd waarom deze ontheffing naar verwachting wordt verleend. Het Activiteitenplan, dat als bijlage bij de ontheffingsaanvraag is gevoegd, bevat een uitgebreide motivering. De aanvraag ligt momenteel ter beoordeling bij de provincie Zuid-Holland. De motivering in paragraaf 4.6 van de plantoelichting wordt uitgebreid. De bestemming Groen maakt realisering van de vervangende bomenrij mogelijk. Borging dat de vervangende bomenrij daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden loopt via het spoor van de Wet natuurbescherming.
- r. De zienswijze geeft aanleiding het gebied aan te merken als rustige woonwijk. Paragraaf 4.9 van de plantoelichting wordt in verband hiermee aangepast.
- s. In de toelichting op het bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat het verkeer van en naar het plangebied voor een klein deel, circa 5% (25 mvt), in noordoostelijke richting verplaatst en voor het overgrote deel, circa 95% (468 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 weekdag 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% (492 mvt) van het verkeer uit het plangebied via de Waterweg worden afgewikkeld. Dat betekent dat de verkeersintensiteit op de Waterweg 3.556 mvt/etmaal 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.

- t. In paragraaf 4.12 van de plantoelichting is aangegeven dat de beoogde woningen buiten de kernzone van de waterkering zijn geprojecteerd. Binnen de beschermingszone gelden wel beperkingen op basis van de Keur van het waterschap. Onder het kopje Waterbeheer in paragraaf 4.12 is daar kort op ingegaan.
- u. De oppervlaktes met bijbehorende uitgangspunten zijn reeds besproken met en goedgekeurd door het Waterschap.
- v. In het voortraject zijn er proefboringen geplaatst om te bepalen waar de vuilstort begint. Binnen het stortgebied wordt geen vervangend water gegraven en er blijft voldoende afstand tussen de verbrede watergang en het stortgebied.
- w. Op de Waterweg is de hoogste verkeerstoename ten gevolge van de planontwikkeling te verwachten. Op de Waterweg zijn in het jaar 2026 circa 2.610 motorvoertuigen (mvt) op een weekdag geprognostiseerd (zie akoestisch rapport, tabel 3.2). Vanuit een worstcase benadering, waarbij al het verkeer van en naar het plangebied via de Waterweg gaat, bedraagt de verkeersintensiteit in het jaar 2026 inclusief ontwikkeling circa 3.040 mvt op een weekdagemaal. De verkeerstoename op de Waterweg is daarmee circa 14%. Volgens artikel 99 lid 2 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek nodig als de geluidbelasting door het uitstralingseffect 2 dB of meer toeneemt. In de praktijk geldt hierbij het volgende. Een toename van 1,50 dB of meer door een uitstralingseffect moet leiden tot akoestisch onderzoek, want 1,50 wordt afgerond naar 2. De weg in kwestie wijzigt zelf niet, anders was er sprake van een reconstructie. De enige variabele voor de toename van de geluidbelasting is dus de verkeersintensiteit. Als de verkeersintensiteit met 40 % toeneemt, dan is er sprake van een toename van 1,46 dB. ( $10 \cdot \text{LOG}(1,4) = 1,46$ ). De beperkte verkeerstoename van 14% op de Waterweg leidt niet tot significante uitstralingseffecten. Aanvullend akoestisch onderzoek voor de woningen aan de Waterweg is dan ook niet nodig.  
Voor de interne ontsluitingswegen zijn wel aanvullende geluidsberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gevelbelasting op de voormalige recreatiewoningen ten hoogste 45 dB bedraagt. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Paragraaf 4.13 wordt in verband hiermee aangevuld.
- x. De tabel met de parkeerbehoefte in paragraaf 4.11 van de plantoelichting wordt aangepast, waarbij ook een toelichting op de gehanteerde parkeernormen wordt opgenomen.
- y. Het plan staat als actief plan met 68 woningen in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2016-2020 en 2020-2030. De voormalige recreatiewoningen zijn hierin niet meegeteld, omdat deze reeds permanent worden bewoond. Van precedentwerking (van omzetting recreatieve bestemming naar woonbestemming) zal geen sprake zijn. Het betreft in casu een bijzondere situatie, mede vanwege de ligging binnen bestaand dorpsgebied. De situatie is niet vergelijkbaar met bijvoorbeeld de situatie op grotere recreatieparken.
- z. Artikel 12 lid 12.1 bevat geen afwijkingsbevoegdheid voor hoogtematen.
- aa. Afwijking is alleen mogelijk indien onderbouwd is dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

## Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden onderdelen van de toelichting op het bestemmingsplan aangepast en aangevuld.

## 5. Reclamant 5

### Samenvatting

- a. Door reclamant wordt in hoofdzaak gewezen op een drietal aspecten die besproken zijn tussen reclamanten en de gemeente:
1. De woning zal de bestemming wonen krijgen (in de inspraakfase was er nog sprake van een recreatiewoning);
  2. Van de huidige drie meter grond, die reclamanten - evenals hun rechtsvoorgangers - altijd in hun bezit hebben gehad, mag sowieso anderhalve meter (indien mogelijk meer) behouden blijven als grond behorende bij de woning van reclamanten;
  3. De kabels en leidingen die verlegd moeten worden als gevolg van het project, zullen op kosten van de gemeente verlegd worden en op kosten van de gemeente aangesloten worden tot in de woning.

Reclamant verzoekt de civielrechtelijke zaken vast te leggen in een overeenkomst, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

- b. Planologisch inhoudelijk hebben reclamanten verder de volgende zienswijzen in te brengen. Door reclamanten wordt een duidelijke motivering gemist 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.
- c. Reclamanten hebben op dit moment een vrij uitzicht in de richting van het plangebied en dit wensen zij te behouden. Door realisering van het nieuwe plan zal het uitzicht van reclamanten worden teruggebracht tot een nulpunt. Het vrije karakter van de omgeving van reclamanten zal verdwijnen door het mogelijk maken van woningbouw met deze omvang. De woningen zullen op een dusdanig korte afstand van reclamanten worden gebouwd, dat reclamanten zowel uitzicht als lichtinval volledig zullen kwijtraken. Dit is ook vooral te wijten aan de hoge goot-/bouwhoogte, waar reclamanten dan ook op tegen zijn.
- d. Het ontwerpbestemmingsplan 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 reclamanten. Te denken valt aan: verkeersaanzuigende werking, parkeer- en verkeerproblemen, verdwijning van het dorpse karakter etc. De negatieve gevolgen die reclamanten zullen ondervinden van het plan zijn niet meegenomen in de overweging. Ook is niet aangetoond dat deze negatieve gevolgen weggenomen kunnen worden. De ontsluitingsweg komt min of meer pal voor de woningen van reclamanten te liggen. Er is geenszins vanuit akoestisch oogpunt onderzocht laat staan aangetoond dat deze manier van realisering van deze verkeersweg aanvaardbaar is, althans niet op een dergelijke korte afstand.
- e. Reclamanten geven 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. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er een ontheffing nodig is. Reclamanten menen dat deze niet verleend kan gaan worden. Zoals blijkt uit

het ontwerpbestemmingsplan zijn er nog tal van onzekere factoren gelet op de ontwikkelingen in het kader van de flora en de fauna. Deze aspecten dienen eerst nader onderzocht te worden.

- f. Bodemonderzoek Camping Klinkvis, uitgevoerd door MH Nederland met projectnummer B07.040.v1 juli 2007, met als opdrachtgever ISGO, afdeling Bodem, destijds gemeente Middelharnis heeft aangetoond dat er grote vervuiling aanwezig is in de grond. Sanering was noodzakelijk, tot op dit moment is dat niet gebeurd. Dit verhaal geldt tevens voor het aspect water. De wateroverlast waar reclamanten steeds voor vrezen kan niet worden uitgesloten door de gemeente.
- g. 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 eisen van de ladder van duurzame verstedelijking):
- 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.
- h. Gesteld wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte. Dit is echter geenszins aangetoond noch onderbouwd. Slechts die enkele stelling kan deze beslissing dus niet dragen.
- i. Lezen we de aanvulling op de Woonvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee uit 2015, waar in de toelichting van het bestemmingsplan ook naar wordt verwezen, komen we de volgende passage tegen:
- “Met het huidige woningbouwprogramma wordt niet geheel voldaan aan de woonbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) Zuid-Holland (2013) omdat het aantal woningen van de plannen gezamenlijk hoger uitvalt dan de bepaalde behoefte.”*
- Daarnaast lezen we in artikel 2.1.1 van de plandoelichting dat er sprake is van overcapaciteit. Een enkele opmerking dat de gemeente sanering probeert te bewerkstelligen is absoluut onvoldoende. De enkele behoefte en wil om plancapaciteit te verminderen is onvoldoende. Niet duidelijk is dat de plannen gebaseerd zijn op concreet, gedegen en actueel onderzoek. Derhalve is geenszins onderbouwd dat het bouwplan voldoet aan de eisen van de ladder van duurzame verstedelijking.
- j. In de eerder ingediende zienswijze noemde reclamanten deze ontsluitingsweg ook al als zijnde een groot probleem. Reclamanten wensen hier aan toe te voegen dat er een zeer gevaarlijke verkeerssituatie zal ontstaan, het plangebied krijgt immers maar één enkele ontsluiting. Daarnaast is de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van deze ontsluitingsweg niet onderzocht. Duidelijk is dat de woon- en leefsituatie van reclamanten onaanvaardbaar wordt aangetast en dat het plan niet met de juiste zorgvuldigheid is voorbereid, noch voldoet aan de eisen omtrent een goede ruimtelijke ordening.
- k. Tevens vinden we in de akte van erfpacht terug dat reclamanten onbelemmerd gebruik moeten kunnen maken van het uitpad, hetgeen in de toekomstige situatie niet meer het geval is.

## Beantwoording

- a. *De met reclamanten gemaakte afspraken worden nader vastgelegd. Het bestemmingsplan hoeft hier echter niet op te wachten, het gaat namelijk om onderwerpen die niet planologisch relevant is.*
- b. *De gemeente heeft gekozen voor woningbouw op de onderhavige, binnenstedelijk gelegen, locatie. Op deze manier is geen sprake van extra ruimtebeslag in het buitengebied. Realisering van woningbouw op deze locatie voorziet daarnaast in een financiële drager voor de benodigde bodemsanering.*  
*Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke aspecten verwijzen wij naar de paragrafen 2.2 en 3.3. van de plantoelichting.*  
*Ten aanzien van enkele concrete mogelijk nadelige effecten in de leefomgeving van direct omwonenden verwijzen wij naar de beantwoording van de onderstaande onderdelen van deze zienswijze.*
- c. *Wij zijn ons ervan bewust dat de omgeving verandert. Er bestaat echter geen recht op blijvend uitzicht.*  
*De 3 m brede strook grond die bewoners als voortuin in gebruik hebben, krijgt in zijn geheel de bestemming Tuin. De ligging van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied schuift daarmee ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 1,5 m op in zuidelijke richting en daarmee ook het blok nieuwe woningen ten zuiden van de weg. Dit is gunstig voor reclamanten.*  
*De zienswijze heeft aanleiding gegeven een bezonningsonderzoek uit te voeren. Hieruit blijkt dat de percelen van reclamanten in het voor- en najaar, in de middag, en in de zomer in de avond schaduwwerking ondervinden van de nieuwe woningen. Wel wordt voldaan aan de lichte TNO-norm voor bezonning (twee uren per etmaal bezonning in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober). Er is sprake van een aanvaardbare afname van de bezonning. Paragraaf 3.3 wordt aangevuld met de resultaten van het bezonningsonderzoek.*
- d. *Ten aanzien van de opmerkingen over de veranderingen in de omgeving en de gevolgen daarvan voor reclamant verwijzen wij naar de beantwoording van de inspraakreactie. In deze zienswijze zijn geen nadere overwegingen vermeld.*  
*Voor de interne ontsluitingswegen zijn aanvullende geluidsberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gevelbelasting op de voormalige recreatiewoningen ten hoogste 45 dB bedraagt. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Paragraaf 4.13 wordt in verband hiermee aangevuld.*
- e. *Behalve een quick scan is ook een nader veldonderzoek uitgevoerd naar beschermde vleermuizen en planten opgenomen. De conclusie hiervan is opgenomen in paragraaf 4.6 van de plantoelichting. Het onderzoek zelf vormt een bijlage bij de plantoelichting. In het ontwerpbestemmingsplan is de naam van deze bijlage per abuis Quick scan flora en fauna en is de quick scan zelf niet meer opgenomen. Dit wordt aangepast.*  
*Ten aanzien van de benodigde ontheffing verwijzen wij naar de beantwoording onder 4.q.*  
*Zoals ook in de beantwoording van de inspraakreactie is vermeld, zijn tijdens de veldbezoeken geen boom- of steenmarters waargenomen en zijn de overige martersoorten licht beschermd.*
- f. *De bodemsanering is voorbereid volgens de beschikking ernst en urgentie uit 1998. Er is een saneringsplan ingediend en een nieuwe beschikking aangevraagd. De saneringswerkzaamheden zullen voorafgaand aan de realisering van het plan starten.*  
*Ten aanzien van de wateroverlast verwijzen wij naar de beantwoording onder 6.3.*
- g. *Wij verwijzen naar de beantwoording onder 2.b.*
- h. *Wij verwijzen naar de beantwoording onder 2.d.*
- i. *De woningbouwplanning wordt gemonitord en regelmatig geactualiseerd. Inmiddels is de woningbouwplanning afgestemd op de WBR2016 (november 2016). Er is voldoende behoefte in Middelharnis en er is nog sprake van enige overcapaciteit in de kleine kernen. De overcapaciteit in de kleine kernen wordt gesaneerd. In de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de ladder voor*

*duurzame verstelijking en is geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met de ladder. Wij verwijzen voorts naar de beantwoording onder 2.c.*

- j. Ten aanzien van de verkeerssituatie 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.*

*Ten aanzien van de akoestische aspecten van de interne ontsluitingsweg verwijzen wij naar de beantwoording van onderdeel e.*

*Met de nieuwe verkeerssituatie blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.*

- k. Wij verwijzen naar de beantwoording onder 2.e.*

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden onderdelen van de toelichting op het bestemmingsplan aangepast en aangevuld.

## **6. Reclamant 6**

### **Samenvatting**

- a. In dit bestemmingsplan staat, in tegenstelling tot in het voorontwerp, een rij parkeerplaatsen ingetekend aan de zijkant van de woning van reclamant. Vanaf het begin van de gesprekken met zowel projectontwikkelaar als gemeente is reclamant verzekerd dat aan die zijde de groenvoorziening zou blijven bestaan. Zo is het ook ingetekend in het voorontwerp-bestemmingsplan d.d. 14 april 2016.

Aan de betreffende zijde van de woning zit een groot raam, dat zorgt voor het merendeel van de lichtinval binnenshuis. De haakse parkeerplaatsen zijn direct op de erfscheidingslijn ingetekend, dat wil zeggen op zeer korte afstand van dit raam. Deze rij parkeerplaatsen zal reclamant veel overlast opleveren.

Denk hierbij aan de koplampen die direct naar binnen schijnen, lawaai van parkerende en vertrekkende voertuigen, mensen die direct binnen kunnen kijken (privacy).

Ook het uitzicht zal drastisch veranderen. In plaats van op het nu aanwezige groen, kijkt reclamant dan uit op geparkeerde auto's. Dit alles verstoort het woongenot.

Omdat er in het plangebied aantoonbaar vleermuizen voorkomen (zie ook tabel 4.1 van het bestemmingsplan) en er ruim voldoende parkeerplekken aanwezig zijn (zie tabel 4.4) stelt reclamant voor om de parkeerplaatsen die bij de woning zijn ingetekend te laten vervallen en de bestemming van de strook "Groen" te behouden in plaats van "Verkeer", zoals dat ook het geval was in het voorontwerp.

Op deze manier kan de groenstrook naast de woning van reclamant blijven bestaan, wat een verbetering is voor de reeds aanwezige flora en fauna. Zie ook figuur 2 in het eindrapport beschermde vleermuizen en planten van adviesbureau Mertens. Daarop is duidelijk te zien dat de vliegroute en fourageerplaatsen van de vleermuizen zich bevinden bij de groenstrook.

Volgens tabel 4.4, parkeerbehoefte locatie Klinkvis, zijn 113 parkeerplaatsen nodig in het plangebied. Er zijn er 123 voorzien. Het lijkt dus een reële mogelijkheid om de rij van 10 parkeerplaatsen bij de woning van reclamant te schrappen.

In het voorontwerpbestemmingsplan stonden twee parkeerplaatsen ingetekend aan het eind van de doodlopende weg achter de woning. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet ingetekend, maar zouden weer terug kunnen komen. Ook is het wellicht mogelijk om nog enkele langspaarkeerplaatsen in te tekenen langs de zijgevel van de eerste kavel.

- b. Ondanks dat bij het beantwoorden van de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is gemeld dat dit een zaak is tussen projectontwikkelaar en reclamant, wil reclamant toch melden dat er nog altijd geen oplossing is gevonden voor het probleem omtrent de toegang tot de woning.

De voordeur zit (al zolang de woning er staat) aan de zijkant, daar is ook de toegangspoort. Ook de "achterdeur" zit aan die zijde.

In de nieuwe situatie wordt de kavel van de vrijstaande woning zodanig ingetekend, dat reclamant poort en voordeur niet meer kan bereiken. Aan de korte zijde van de tuin (richting het plangebied) staat een weg ingetekend, die direct aan de erfgrans ligt. Aan de andere lange zijde staan parkeervakken (zie onderdeel a). Op deze manier kan reclamant de woning aan geen enkele zijde op een normale manier bereiken.

Reclamant zou graag zien dat er in de plannen rekening gehouden wordt met de toegang. Reclamant heeft daarover op 29 november een gesprek gehad met een afgevaardigde van de projectontwikkelaar. Tot op dit moment (12 december) heeft reclamant nog geen antwoord of reactie hierop terug gehad.

- c. De sanering van de grond houdt volgens de bij reclamant bekende informatie in, dat er minimaal een halve meter grond bovenop de huidige bodem gestort wordt. Hoe wordt hier rekening gehouden met de recreatiebungalows? De tuin, zeker aan de zijde van het voormalig caravanpark is al zeer drassig. Reclamant vraagt hiervoor extra aandacht.
- d. In het gesprek met wethouder Markwat op 5 oktober 2016 is afgesproken dat de definitieve inrichtingstekening met reclamant zou worden gedeeld. Waarschijnlijk is deze nog niet beschikbaar, want reclamant heeft deze tot op heden nog niet kunnen inzien.
- e. De impressie zoals deze wordt gegeven op pagina 23 is zeer onrealistisch. De aanwezige recreatiebungalows zijn niet geschetst en ook de complete Waterweg wordt genegeerd.
- f. Reclamant blijft van mening dat de bouwmassa van het appartementencomplex buitensporig is en niet strookt met de omgeving en de omliggende gebouwen. Ondanks de door de gemeente gegeven toelichting is reclamant het niet eens met de bouw- en goothoogte van het gebouw. De goothoogte van het appartementencomplex staat op 21 meter. Dit is ruim 3 maal zoveel als de goothoogte van de achterliggende huizen. Reclamant zou deze graag naar beneden toe bijgesteld zien.
- g. Bij het waterhuishoudkundig rapport nieuwbouwplan Havenkade Middelharnis opgesteld door Zeeland Engineering Consultants mist in hoofdstuk 3 de tabel met betrekking tot de vrijstaande woning.
- h. In het waterhuishoudkundig rapport nieuwbouwplan Havenkade Middelharnis, opgesteld door Zeeland Engineering Consultants moet de tekst bij 4.4.2 Beheer en onderhoud compenserende maatregelen nog worden toegevoegd.

#### Beantwoording

- a. *De tabel met de parkeerbehoefte in paragraaf 4.11 van de plantoelichting wordt aangepast, waarbij ook een toelichting op de gehanteerde parkeernormen wordt opgenomen. De rij parkeerplaatsen naast de woning is nodig om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Alternatieve locaties zijn niet beschikbaar in het plangebied.*

*In overleg met reclamant wordt er een haag of schutting geplaatst zodat koplampen niet naar binnen schijnen.*

*Niet uitgesloten is dat reclamant enige hinder zal ondervinden van de parkeerplaatsen naast haar woning, maar wij zijn van mening dat reclamant hierdoor niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Parkeerplaatsen direct naast woningen zijn heel gebruikelijk.*

*Er wordt voorzien in een vervangende groenstrook, die weliswaar smaller is dan de bestaande groenstrook, maar wel voldoende breed om als vliegrouete voor de vleermuizen te kunnen fungeren. Overigens wordt de bestemming Groen (op basis van ambtshalve overwegingen) op de verbeelding breder gemaakt (in zuidelijke richting).*

- b. Naar aanleiding van een aangepaste inrichtingstekening zal opnieuw een gesprek plaatsvinden tussen ontwikkelaar en reclamant over deze uitvoeringskwestie.*
- c. Er is geotechnisch en geohydrologisch onderzoek verricht. De relevante conclusies hieruit kunnen als volgt worden samengevat.*

*De grondopbouw in het gebied is grillig waarbij veel stoorlagen zijn waargenomen. Dit betekent dat neerslag mogelijk niet goed kan infiltreren en niet goed tot afstroming komt. Naar verwachting is dit de oorzaak van de waargenomen drassigheid.*

*Door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk neemt het verhard oppervlak toe waardoor neerslag die valt versnelt oppervlakkig zal kunnen afstromen. Ook komen de tuinen die grenzen aan het lager gelegen gebied nu hoger te liggen, mede ook afhankelijk van de inrichting van de tuinen en de kwaliteit van de ophoging, is het goed mogelijk dat wanneer de neerslag niet goed infiltreert, dit over het maaiveld of door de toplaag tot afstroming komt richting het dieper gelegen deel, dus richting de bestaande woningen.*

*De inrichting van de afwatering van het terrein verdient daarom de nodige aandacht. Dit geldt dan met name voor het verhard oppervlak en voor de tuinen die direct grenzen aan het lager gelegen deel bij de bestaande woningen. Overwogen zal worden op de grens tussen het opgehoogde gedeelte en het lagere gedeelte een drain in te graven en af te laten wateren op een poldersloot. Hiermee kan de oppervlakkige afstroming worden afgevangen.*

*De reeds bestaande problemen van drassigheid bij de bestaande panden hangen samen met de lokale grondslag. De genoemde oplossingsmogelijkheid is met name gericht op het voorkomen van een toename van de drassigheid, en niet direct op het volledig verhelpen ervan.*

- d. De aangepaste inrichtingstekening wordt aan reclamant toegestuurd, zodra deze gereed is.*
- e. De impressie geeft een beeld van de toekomstige nieuwe invulling in het gebied. De ondertitel van de figuur wordt aangepast.*
- f. Wij verwijzen naar de in paragraaf 3.3 opgenomen toelichting. Het appartementengebouw krijgt een verticale geleding die ook op de verbeelding tot uitdrukking is gebracht. Wij zijn van mening dat de beoogde bouw- en goothoogtes passend zijn op deze locatie.*
- g. Het aantal woningen in de tabel klopt met het aantal te bouwen woningen. De omkadering van de woningen in het figuur staat niet juist en wordt daarom aangepast in het definitieve Waterhuishoudkundig rapport. Overigens zal het Waterhuishoudkundig rapport pas na vaststelling van het definitief ontwerp worden aangepast en de definitieve versie kan daarom nog niet bij het vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd. Het Waterhuishoudkundig rapport is opgesteld ter onderbouwing van de aanvraag watervergunning. Voor het bestemmingsplan is met name de watercompensatieberekening relevant. De tabellen in paragraaf 4.12 van de plantoelichting behoeven geen aanpassing.*
- h. De betreffende paragraaf wordt toegevoegd in het definitieve Waterhuishoudkundig rapport.*

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden onderdelen van de toelichting op het bestemmingsplan aangepast.



### 3. Ambtelijke aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Behalve de genoemde aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn ook nog enkele andere aanpassingen wenselijk gebleken. Het betreft de volgende aanpassingen:

#### Verbeelding

- De bewoners van de 5 noordelijk gelegen recreatiewoningen hebben een strook van 3 m in gebruik als voortuin bij hun woning. In het ontwerpbestemmingsplan is de voorste 1,5 m hiervan bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied. In het definitieve bestemmingsplan is ervoor gekozen de gehele 3 m-strook te bestemmen tot Tuin. In verband hiermee schuift het blok met woningen ten zuiden van de recreatiewoningen 1,5 m op en wordt de voortuin van het meest zuidelijk gelegen blok woningen 1,5 m minder diep. Omdat een asverspringing op de kruising in het plangebied niet wenselijk is, is de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied ter plaatse van de aansluiting op de Oosthavendijk 1,5 m verbreed (ten koste van de bestemming Groen naast de beoogde vrijstaande woning).
- De bestemming Groen ten zuiden van de parkeerplaats in de zuidwesthoek van het plangebied is verbreed. Net als bij het vervolg van de groenstrook valt het talud nu binnen de bestemming Groen in plaats van binnen de bestemming Water. Hoewel het beoogde gebruik ook binnen de bestemming Water mogelijk is, is gekozen voor de bestemming Groen vanwege de hier beoogde vervangende bomenrij die als nieuwe vliegroute voor vleermuizen gaat dienen.
- De gehanteerde afrondingen voor de maximale hoogtes zijn aangepast in decimeters in plaats van hele meters. Hiermee ontstaat voor omwonenden een gunstiger situatie.
- Geconstateerd is dat de maximum goothoogte van de rijenwoningen op 6 m was gesteld, terwijl de beoogde woningen een goothoogte van 6,05 m hebben. De maximum goothoogte is daarom hier op 6,1 m gesteld.

#### Regels

- Naar aanleiding van de inspraakreacties is de bevoegdheid om maximaal 10% af te wijken van de in het plan opgenomen hoogtematen geschrapt. Per abuis was hierbij ook de bevoegdheid om maximaal 10% van andere in het plan opgenomen maten geschrapt. Artikel 12.1 is daarom aangevuld.

#### Toelichting

- In verband met de aangepaste verbeelding is ook het akoestisch onderzoek (bijlage bij de plantoelichting) aangepast. De conclusies van het onderzoek wijzigen niet.
- Waar nodig is de plantoelichting geactualiseerd.

#### 4. Wijzigingen in de regels

##### **Artikel 12**

Lid 12.1 sub a t/m d worden vernummerd tot sub b t/m e.

In lid 12.1 wordt een nieuw sub a toegevoegd, luidende:

- a. de in de regels gegeven maten (uitgezonderd hoogtematen), afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;