



Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer : Z -16-72694 / 8816
Agendanummer : 10
Portefeuillehouder : Wethouder Markwat
Raadsvergadering : 23 februari 2017
Behandelaar : J. Moelker
Onderwerp : Vaststelling
bestemmingsplan
Oosthavendijk 18,
Middelharnis
Datum : 7 februari 2017

Geachte raad,

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording;
2. Het bestemmingsplan Oosthavendijk 18, Middelharnis (NL.IMRO.1924.MDHoosthavendijk18-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In 2010 is de gemeente eigenaar geworden van het perceel aan de Oosthavendijk 18 in Middelharnis. Voorheen was op dit perceel een camping gevestigd. Het oorspronkelijke gebruik als caravanterrein is in juli 2015 geëindigd.

Eind 2015 zijn verkenningen uitgevoerd over de toekomst van deze locatie. Er zijn gesprekken gevoerd met diverse partijen waarin is afgetast wat de mogelijkheden voor deze locatie zijn. Uiteindelijk is gekozen om verder te gaan met het plan van Wonen op Flakkee. Het plan voorziet in de realisatie van woningbouw op de locatie. Geoordeeld is dat deze locatie, dicht bij de haven en het centrum, maar door de ligging in een voormalige spuikom, een goede toevoeging kan vormen op het al bestaande woningaanbod.

Het bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van inzage zijn 6 zienswijzen ingediend.

Doelstelling

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een planologisch kader gecreëerd voor de ontwikkeling van het plan.

Argumenten

1.1 – De zienswijzen van bestaande bewoners zijn van antwoord voorzien

Alle eigenaren van de recreatiewoningen hebben een zienswijze ingediend. Opgemerkt wordt dat het gebied door de ontwikkeling drastisch wijzigt, van een rustig recreatieterrein naar de bebouwd gebied. In de nota zienswijzen is inzicht gegeven in de keuzes die gemaakt zijn en zijn de zienswijzen van antwoord voorzien.

1.2 – Er zijn ook reacties van buiten het plangebied ingediend

Naast de zienswijzen van bewoners van de locatie zelf, zijn er ook twee zienswijzen binnengekomen van buiten het plangebied. Een reactie is afkomstig van een bewoner van het Oostvoorgors. Er wordt met name bezwaar gemaakt tegen de bouwmassa en afgevraagd wordt waarom deze ontwikkeling in procedure gebracht wordt gezien de vele andere plannen in Middelharnis en Sommelsdijk. De andere zienswijze is afkomstig van meerdere bewoners van het

Vingerling. In deze zienswijze wordt in principe ieder aspect van het plan betwist. In de bijgevoegde nota van beantwoording zijn de zienswijzen van antwoord voorzien.

1.3 – Uit een bezonningsstudie blijkt dat nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat

In een aantal zienswijzen wordt opgemerkt dat de leefomgeving voor de bestaande recreatiewoningen verslechterd door de te realiseren bouwmassa. Onder andere lichtinval wordt benoemd. Om dit te onderzoeken is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat dit binnen de gehanteerde richtlijnen. Aangetoond is dus dat nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

1.4 – Het bestemmingsplan kan gewijzigd vastgesteld worden

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn nog een aantal wijzigingen aan het plan doorgevoerd. Een aantal bouwvlakken zijn enigszins verschoven. Daarnaast is voor de nieuw te realiseren woningen naast een goothoogte ook een nokhoogte opgenomen. Op deze wijze wordt ook tegemoet gekomen aan zienswijzen. Deze wijzigingen kunnen bij vaststelling van het bestemmingsplan door meegenomen worden.

1.5 – Met de eigenaren van de recreatiewoningen zijn diverse gesprekken gevoerd

Met de eigenaren van de recreatiewoningen zijn diverse gesprekken gevoerd. In deze gesprekken zijn afspraken gemaakt over onder meer de realisatie van aansluitingen voor water en elektra (die lopen nu nog via de beheerderswoning op het perceel). Deze aansluitingen worden meegenomen in de werkzaamheden binnen het gehele plangebied. Daarnaast is een deskundig bureau ingeschakeld om met de bestaande bewoners een herziening van het erfpachtcontract van de woningen uit te werken. In het erfpachtcontract staat namelijk dat de woning uitsluitend recreatief gebruikt mag worden. Een woonbestemming heeft dus alleen waarde als ook het erfpachtcontract aangepast wordt. Daarnaast wordt aan de eigenaren de mogelijkheid geboden om volledig eigenaar te worden. Dit zijn echter zaken die zien op de uitvoering en voor het bestemmingsplan niet relevant zijn.

2.1 – Het plan maakt deel uit van het woningbouwprogramma

Het plan is opgenomen in de actieve categorie van het woningbouwprogramma. Inmiddels heeft de provincie ingestemd met het woningbouwprogramma. Het aangepaste woningbouwprogramma blijft binnen de provinciale behoefteramingen.

2.2 – Het plan is een toevoeging op het bestaande aanbod

Met de herontwikkeling van dit gebied wordt een duidelijke keuze gemaakt: een voorheen rustig gebied wordt getransformeerd tot een woongebied. Hoewel het in principe gaat om typen woningen die ook in andere plannen voorkomen, onderscheidt dit plan zich wel door de locatie. Het is dicht tegen het centrum aan gelegen, maar vormt wel een op zichzelf staande locatie.

2.3 – Het plan voorziet in een duidelijk front aan de Oosthavendijk

Aan de voorzijde van het perceel, langs de Oosthavendijk, is een appartementengebouw voorzien. Dit gebouw krijgt ongeveer vergelijkbare afmetingen als de Parel van de Delta aan het Vingerling. Hierdoor ontstaat een fors front. Doordat het nieuwe appartementengebouw verder van de haven afstaat dan de Parel van de Delta en ook wat lager staat (in de oude spuikom) zal het appartementengebouw echter niet zo fors ogen.

2.4 – Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

In het plan is met alle belangen rekening gehouden en is aan alle relevante wetgeving getoetst. Geoordeeld is dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.5 – Voorgesteld wordt de bestaande recreatiewoningen een woonbestemming te geven

De 6 bestaande recreatiewoningen in het plangebied hebben in het ontwerp bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Het is bekend dat de meeste eigenaren al lange tijd de recreatiewoning als woonadres gebruiken. Aan weerszijden van de recreatiewoningen zal sprake zijn van woongebieden (Hernesseroord aan de ene zijde, Oostvoorgors/Waterweg en onderhavige ontwikkeling aan de andere zijde). In ruimtelijke zin is het dus meer dan logisch de

recreatiewoningen een woonbestemming te geven. Van een recreatieve waarde zal geen sprake meer zijn.

2.6 – Er wordt maatwerk voor de bestaande recreatiewoningen

Zoals bij u bekend is wordt op dit moment beleid ontwikkeld hoe om te gaan met bestaande recreatieparken waar bijvoorbeeld permanente bewoning voor komt. De vraag kan gesteld worden hoe de woonbestemming voor de recreatiewoningen aan de Oosthavendijk zich verhoudt tot dit beleid. Er is echter sprake van een andere situatie. Het gaat in dit geval om een locatie midden in stedelijk gebied. Daarnaast is sprake van slechts 6 recreatiewoningen, het gaat niet om een compleet park.

3.1 - Er is een anterieure overeenkomst gesloten

Aan de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen kan worden voldaan door alle kosten die met het plan gemoeid zijn te regelen in een anterieure overeenkomst. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan niet meer nodig.

Eilandvisie

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

- Identiteit;
- Maatschappelijke balans;
- Kwaliteit;

In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- Duurzaamheid;
- Innovatie;
- Verbindingen.

Kanttekeningen

--

Financiële consequenties

Er is met Wonen op Flakkee een anterieure overeenkomst gesloten. In die overeenkomst is ook de verkoop van het perceel aan Wonen op Flakkee opgenomen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening

Planning

Indieners van zienswijzen ontvangen persoonlijk bericht van uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in Groot Goeree-Overflakkee, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zodra het bestemmingsplan in werking treedt kunnen omgevingsvergunningen verleend worden voor de bouw van de woningen.

Bijlage(n):

[Nota zienswijzen](#)

[Bestemmingsplan Oosthavendijk 18, Middelharnis](#)

Hoogachtend,

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



Raadsvergadering : 16 maart 2017
Registratienummer: Z -16-72694 / 8816
Besluitnummer : 9

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Oosthavendijk 18, Middelharnis

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2017;
gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording;
2. Het bestemmingsplan Oosthavendijk 18, Middelharnis (NL.IMRO.1924.MDHoosthavendijk18-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 16 maart 2017.

griffier,

drs. J. Mijnen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

voorzitter,

mr. A. Grootenboer-Dubbelman