

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
Hoofdstuk 2.	Beantwoording per reacties.....	2
Hoofdstuk 3.	Staat van wijziging	33

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “De Parel van de Delta” heeft met ingang van 5 maart 2015 tot en met 1 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn 4 inspraakreacties en 3 overlegreacties ingediend.

In hoofdstuk 2 zijn de individuele inspraak- en overlegreacties per reactie behandeld. Per reactie is aangegeven of er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke onderdelen van het bestemmingsplan worden aanpast. Naast de inspraak is er ook nog aanleiding geweest het plan ambtshalve aan te passen.

Hoofdstuk 2. Beantwoording per reacties

In onderstaand overzicht vindt u de indieners van een inspraak- en/of overlegreactie. De samengevatte en beantwoorde inspraakreacties corresponderen met de hieronder weergegeven nummering.

Inspraakreactie	Datum	Registratienummer
1 E. Doorten (DAS)	30-03-2015	45691
2 W.J. van Dis en M.K.M Gaber (DAS)	31-03-2015	45696
3 A. van der Zwan	31-03-2015	45699
4 V.R. Viera	31-03-2015	61267

Overlegreactie	Datum	Registratienummer
5 Waterschap Hollandse Delta	16-03-2015	59667
6 Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht	27-03-2015	45201
7 DCMR	01-04-2015	-

Inspiraakreactie 1

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Inspreker stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan een bouwhoogte toestaat die niet passend is binnen de directe omgeving van het plangebied' Op grond van het bestemmingsplan mogen er maximaal vier, en met afwijking op grond van artikel 4.2.1 onder h, bij recht vijf bouwlagen gerealiseerd worden. De hoogte van het gebouw wordt dan maximaal circa 17 meter. Gezien de aanwezige bebouwing in de direct omgeving, die enkel bestaat uit ofwel oude arbeiderswoning met één bouwlaag met daarop een kap of oude boerderijen met dezelfde opbouw, is een gebouw met vier en/of vijf bouwlagen detonerend en niet passend in de ruimtelijke omgeving.	Er is een nota van stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor de locatie welke is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Deze nota had als doel om degelijk, zorgvuldig en uitgebreid te bepalen wat er op de locatie Parel van de Delta stedenbouwkundig verantwoord is. Op 09 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met deze nota. In de nota wordt de voorkeur uitgesproken voor het creëren van een nieuw gebouw op de kop van de landtong. Hierbij is tevens aangegeven dat vanwege de massa van het voormalige hotel het goed denkbaar is om wederom een pand te realiseren dat zich niet zozeer richt op de historie en het bestaande bebouwingsbeeld, maar dat een nieuw gezicht aan de haven vormt met een meer maritiem karakter. Hierbij is een schaalsprong mogelijk, daar de locatie is aan te merken als belangrijk oriëntatiepunt. Daarbij heeft de kop van de landtong een belangrijke functie waar een hoger element gewenst is. Dit is ook in lijn met de historische structuur van Middelharnis, waar op belangrijke historische, of strategische stedenbouwkundige plekken (zoals bij de entrees en langs de historische structuur) gebouwen aanwezig die in schaal, maat en korrel duidelijk uitsteken boven het gevarieerde beeld van kleine en grote panden elders in het gebied. In de nota is bepaald dat de hoogte van het nieuw te realiseren gebouw kan oplopen tot vier lagen met kap en plint. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt deze massa ook door	-

		het college passend geacht. Hoewel sprake is van één gebouw, betreft het een gebouw met verspringende en oplopende bouwhoogten en bouwonderdelen. Voor het oog zal dan ook geen sprake zijn van één gebouw, maar meerdere aan elkaar gebouwde gebouwen. De inspraakreactie geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
b.	Inspreker stelt zich op het standpunt dat zijn belang onevenredig wordt aangetast. De wijziging van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de privacy van inspreker wordt aangetast, dat er zonlicht wordt weggenomen in zijn woning en tuin, dat het uitzicht van inspreker wordt aangetast en dat inspreker wordt ingebouwd. Er is geen zonlicht/schaduwwerking diagram gemaakt. Dit is aan te merken als onzorgvuldig.	Het bestemmingsplan heeft als doel dit deel van de havenkom op te waarderen en zoals omschreven in de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten wordt er de voorkeur gegeven aan een nieuw gebouw hetgeen groter is dan het voormalige hotel. Deze toename in bouwvolume leidt ertoe dat er bebouwing komt tegenover de woning van inspreker. In de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten is wel degelijk rekening gehouden met de woningen en bedrijven aan de Visserdijk. Aan de Visserdijk bedraagt de hoogte boven de plint 3 à 4 lagen met kap in de overgangszone en deze kan oplopen tot 4 lagen met kap. De (goot)hoogte is direct aan de straatzijde daarmee gelijk aan het voormalige hotel. Sporadisch en ondergeschikt aan het totale beeld zijn bijvoorbeeld ter plaatse van stijgpunten denkbaar. Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat een vierde bouwlaag aan de havenzijde aan de zijde van de Visserdijk terug liggend is, waardoor deze vrijwel niet zichtbaar is vanaf de Visserdijk. De verwachting is dat het nieuwe gebouw zorgt voor schaduwhinder in de tuin en dat er zonlicht in de woning wordt weggenomen, dit zal echter niet onevenredig zijn. Er is een	-

		bezonningsstudie vervaardigd waarin de oude en nieuwe situatie zijn aangegeven. Deze studie en bijbehorende resultaten zal aan dit bestemmingsplan worden toegevoegd. Het bouwvolume op de locatie neemt toe wat leidt tot een beperking van het uitzicht van inspreker ten opzichte van de bestaande situatie. Echter zorgt het bestaande parkeerterrein al voor een belemmering van het uitzicht door de aldaar geparkeerde auto's. Het college heeft een belangafweging gemaakt en ingestemd met het de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten waarin de voorkeur voor een groter bouwvolume wordt uitgesproken. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
c.	In de woonvisie 2014 -2020 is uitgegaan van maximaal 20 woningen. Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 25 woningen, Deze overschrijding wordt passend geacht omdat er meer woningen worden voorzien doordat hoger wordt gebouwd. Dit is evenwel een drogredenering. Je kunt afwijken van beleid als er sprake is van bijzondere omstandigheden. Het gegeven dat er hoger gebouwd kan worden, kwalificeert niet als bijzondere omstandigheid.	Uit de woonvisie 2014-2020 blijkt dat er behoefte is aan 375 woningen binnen de kernen Middelharnis/Sommelsdijk. Het in deze woonvisie opgenomen woningbouwprogramma is geen statisch document, maar is aan veranderingen onderhevig als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij zijn er tevens projecten opgenomen in categorie 1 van dit programma welke niet worden uitgevoerd waardoor er ruimte wordt geboden om meer woningen te realiseren. Binnen deze visie wordt tevens ruimte geboden voor verschuivingen van woningaantallen, zeer zeker voor plannen als het onderhavige, welke worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen het beschermd dorpsgezicht. Daarbij dient tevens te worden opgemerkt dat	-

	het in casu slechts een kleine verschuiving van de woningaantallen betreft (1 tot maximaal 5 woningen). Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks herzien en de woningaantallen voor deze locatie zullen in deze herziening worden aangepast. De herziening van het woningbouwprogramma zal in juni 2015 zijn afgerond. Na de herziening van de woningaantallen in het woningbouwprogramma zijn de woningaantallen in het onderhavige bestemming en het woningbouwprogramma op elkaar afgestemd. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
d.	Op Visserdijk 69 is een pizzeria gevestigd. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat de werkelijke afstand 12 meter bedraagt. Dit is evenwel onjuist. Op grond van de verbeelding blijkt dat de werkelijke afstand circa 6 meter bedraagt. Het gebouw wordt volgens inspreker op een afstand van 6 meter van de Visserdijk 69 gerealiseerd, daar waar 10 meter is gewenst vanuit de VNG-richtlijnen. De in de toelichting vermelde 12 meter is inderdaad een onjuiste weergave van die afstand. De werkelijke afstand bedraagt ongeveer 6 tot 7 meter. Echter, omdat sprake is van een gemengd gebied, mag een zogenoemd stap terug worden gedaan. Sprake is van een gemengd gebied, omdat wonen, bedrijven en horeca in het gebied aanwezig zijn. Dat betekent dat de afstand van 10 meter in dit geval kan worden teruggebracht naar 0 meter, met uitzondering van het aspect gevaar. Aangezien de inrichting aan de Visserdijk 69 op de risicokaart niet is aanmerkt als een risicovolle inrichting, kan een stap terug worden gedaan. Aan de afstand van 0 meter wordt voldaan. Paragraaf 8.7 van de toelichting wordt	Paragraaf 8.7 van de toelichting wordt aangepast en geoptimaliseerd op de daadwerkelijke afstand.

		aangepast.	
e.	Met betrekking tot het parkeren wordt gesteld dat moet worden voorzien in 52 parkeerplaatsen. Onderdeel van deze berekening is dat er ook twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de woningen die liggen in de directe omgeving (3) alsmede voor de pizzeria. Deze parkeerplaatsen als volgt gerealiseerd: 1. Er komt een halfverdiepte parkeergarage voor 28 parkeerplaatsen. 2. Er worden 4 parkeerplaatsen op het plein gerealiseerd' 3. Er worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd op de voormalige gemeentewerf' Het is onduidelijk op welke afstand de gemeentewerf is gelegen van het plangebied. Als deze afstand te groot is, dan kan deze voorziening niet dienen als alternatief voor het beginsel dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.	De voormalige gemeentewerf, alwaar de gemeente minimaal 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de Parel van de Delta zal realiseren, bevindt zich op een afstand van minder dan 25 meter tot het plangebied. De bestaande parkeerplaatsen aan de kade bevinden zich op een afstand van ongeveer 20 meter van de voormalige hotel. De afstanden zijn bijna gelijk. Daarnaast is in publicatie 317 van het CROW (paragraaf 7.1) opgenomen dat 100 meter als acceptabele loopafstand geldt vanaf een woning tot een parkeerplaats. De voorgenomen ontwikkeling met bijbehorende parkeerplaatsen op 25 meter van het plangebied valt ruim binnen deze afstand. Daarnaast werd in de huidige situatie ruimte geboden aan 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op de kop van de landtong. Er diende echter ruimte te worden geboden aan: - 13 parkeerplaatsen voor het hotel - 54 voor het restaurant - 11 parkeerplaatsen voor de pizzeria - 3 parkeerplaatsen voor de twee woningen. Er was derhalve een tekort van 51 (81 – 30) parkeerplaatsen en werd er niet voldaan aan de parkeernorm. In de nieuwe situatie is maar behoefte aan 52 parkeerplaatsen, waaronder 11 voor de pizzeria en 3 voor de woningen aan de Vissersdijk. De overige 38 parkeerplaatsen zijn afkomstig van de nieuwe ontwikkeling. De halfverdiepte parkeergarage biedt ruimte aan 28 parkeerplaatsen, op de nieuwe kade zijn vier parkeerplaatsen voorzien en	De toelichting wordt aangevuld / geactualiseerd. Paragraaf 4.2 wordt aangevuld waarbij de voorheen mogelijke parkeer-normering ook inzichtelijk wordt gemaakt. De door de gemeente te realiseren parkeerplaatsen ter plaatse van de voormalige gemeentewerf worden opgenomen op in dit bestemmingsplan

		de gemeente zal minimaal twintig parkeerplaatsen realiseren op de voormalige gemeentewerf. Ten einde de aanleg van de parkeerplaatsen op de voormalige gemeentewerf mogelijk te maken, zullen deze worden opgenomen in dit bestemmingsplan en op de bijbehorende verbeelding. Hiermee wordt in de nieuwe situatie voldaan aan de parkeernorm. Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangevuld / geactualiseerd met de parkeernormen van de voormalige situatie en de parkeerplaatsen op het voormalige terrein worden opgenomen in het bestemmingsplan.	
f.	Op Vissersdijk 69 zit een pizzeria. Voor deze pizzeria zijn 11 parkeerplaatsen benodigd. Het is niet aangetoond dat de parkeerplaatsen ter plaatse van de voormalige gemeentewerf op adequate loopafstand zitten. Als deze afstand te groot is, zullen bezoekers van de pizzeria hun voertuig in de directe omgeving gaan parkeren met parkeerproblemen en -overlast tot gevolg.	De 11 genoemde parkeerplaatsen waren voorzien op de kade. Het parkeerterrein ter plaatse bood echter ook ruimte voor bezoekers van het hotel en omwonenden aan de Vissersdijk. Vier van de 11 genoemde parkeerplaatsen zijn wederom voorzien op de nieuwe kade. De overige 7 parkeerplaatsen zijn voorzien op de voormalige gemeentewerf alwaar de gemeente minimaal 20 parkeerplaatsen zal realiseren. De afstand van de pizzeria tot de voormalige gemeentewerf bevindt zich op een afstand van ongeveer 70 meter. In publicatie 317 van het CROW is opgenomen (paragraaf 7.1) dat 100 meter als acceptabele loopafstand geldt vanaf een restaurant (ontspanning) tot een parkeerplaats. De pizzeria bevindt zich op 70 meter van de parkeerplaatsen en vallen ruim binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-

g.	De thans aanwezige parkeerplaats voorziet ook in parkeergelegenheid voor wat betreft de jachthaven. Omdat de huidige parkeerplaats vervalt, is het onzorgvuldig om deze parkeerbehoefte niet mee te wegen bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor het bestemmingsplan.	De totaalopzet van het plangebied dient in ogenschouw te worden genomen en ten aanzien van de parkeernormering dient te worden voldaan aan de normen zoals deze worden gesteld door het CROW. Onder de beantwoording van de punten e en f van deze inspraakreactie wordt hier reeds uitvoerig op in gegaan en is er geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de parkeernorm. Daarbij komt nog dat het parkeerterrein nooit bedoeld was ten behoeve van algemene openbare parkeerplaatsen voor de jachthaven. Aan de overzijde van de jachthaven, aan de Oosthavendijk, is ruimte gereserveerd voor bezoekers van de jachthaven. Overigens betekent dat niet dat de parkeerplaatsen in het verleden niet werden gebruikt voor het gebruik van de jachthaven ten behoeve van aanlegplaatsen. Het betreffen openbare parkeerplaatsen, waar een ieder kan parkeren. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-
h.	Uit de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsplan blijkt dat er een voorkeur wordt gegeven voor het oprichten van een nieuw gebouw op de kop van de haven. De keuze hiervoor wordt ingegeven door het noodzakelijk te realiseren programma (van minimaal 20 woningen) en de ruimtelijk-functionele wens om parkeren inpandig op te lossen. Aldus wordt gesteld dat er een parkeergarage moet komen en er daarom minimaal 20	De suggestie van inspreker om een gebouw te realiseren hetgeen aansluit op de bestaande bebouwing gaat in tegen hetgeen is opgenomen in de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten. In deze nota is opgenomen dat er voorkeur wordt gegeven aan de realisatie van een nieuw en groter gebouw op de kop van de landtong waarbij een schaa sprong mogelijk en een hoger element gewenst is. Daarbij heeft de kop van de landtong een belangrijke functie waar een hoger element en een accent gewenst is.	-

	appartementen moeten worden gerealiseerd. En omdat er 20 appartementen worden gerealiseerd moet er een parkeergarage komen. Als er wordt gekozen voor een opzet met minder woningen, in een omvang aansluitend bij de aanwezige bebouwing, dan kan (een deel van) de huidige parkeerplaats gebruikt worden als parkeerterrein.	Aan de hand van de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten is er door het college van burgemeester en wethouders een belangenafweging gemaakt en hierbij is goed gekeken naar de bestaande omgeving. Het doel van voorgenomen ontwikkeling is het optimaliseren en verfraaien van dit deel van de havenkom. Dit omdat de bestaande omgeving ter plaatse een troosteloze uitstraling heeft. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
i.	Cliënt stelt vast dat er op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met zijn belangen. Het huidige karakter van de kop van de haven is juist bescheiden laagbouw. Daarbij is onduidelijk wat wordt bedoeld met "de sfeer" van de haven en het havenkanaal. Het lijkt erop dat de enige reden dat wordt gekozen voor het huidige plan een financiële reden is. Een massaler gebouw kan immers meer woningen mogelijk maken en leidt tot hogere opbrengsten voor de ontwikkelaar. Maar hierbij worden de belangen van cliënt volledig buiten beschouwing gelaten.	Een belangenafweging is wel degelijk gemaakt en hierbij is goed gekeken naar de bestaande omgeving. Het doel van voorgenomen ontwikkeling is het optimaliseren en verfraaien van dit deel van de havenkom. Dit omdat de bestaande omgeving ter plaatse een vervallen uitstraling heeft. Ten einde deze belangenafweging te kunnen maken is de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Deze nota had als doel (om op een degelijk, zorgvuldig en uitgebreide wijze) te bepalen wat er op de locatie Parel van de Delta stedenbouwkundig verantwoord is. Het college is van mening dat met deze ontwikkeling een verbetering van de huidige en voormalige situatie wordt bewerkstelligd. Het programma en bijbehorende hoogtes die zijn voorzien, is passend binnen deze nota. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-
j.	Cliënt stelt voor om het gebouw minder breed en minder hoog te maken, Als het gebouw minder breed wordt, ontstaat er meer	Zoals reeds eerder gesteld heeft het college een belangenafweging gemaakt en er is bewust voor gekozen om niet aan te sluiten op de	-

ruimte om alsnog parkeerplekken aan te leggen om zodoende te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij behoud cliënt ook zijn uitzicht en zonlicht en wordt hij niet geschaad in zijn privacy.	bestaande bebouwing. Dit ten einde de locatie te accentueren middels een schaalsprong. Er zal derhalve niet worden ingegaan op het voorstel van inspreker.	
---	--	--

Inspiraakreactie 2

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Inspreker stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan een bouwhoogte toestaat die niet passend is binnen de directe omgeving van het plangebied' Op grond van het bestemmingsplan mogen er maximaal vier, en met afwijking op grond van artikel 4.2.1 onder h, bij recht vijf bouwlagen gerealiseerd worden. De hoogte van het gebouw wordt dan maximaal circa 17 meter. Gezien de aanwezige bebouwing in de direct omgeving, die enkel bestaat uit ofwel oude arbeiderswoning met één bouwlaag met daarop een kap of oude boerderijen met dezelfde opbouw, is een gebouw met vier en/of vijf bouwlagen detonerend en niet passend in de ruimtelijke omgeving.	Er is een nota van stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor de locatie welke is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Deze nota had als doel om degelijk, zorgvuldig en uitgebreid te bepalen wat er op de locatie Parel van de Delta stedenbouwkundig verantwoord is. Op 09 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met deze nota. In de nota wordt de voorkeur uitgesproken voor het creëren van een nieuw gebouw op de kop van de landtong. Hierbij is tevens aangegeven dat vanwege de massa van het voormalige hotel het goed denkbaar is om wederom een pand te realiseren dat zich niet zozeer richt op de historie en het bestaande bebouwingsbeeld, maar dat een nieuw gezicht aan de haven vormt met een meer maritiem karakter. Hierbij is een schaa sprong mogelijk, daar de locatie is aan te merken als belangrijk oriëntatiepunt. Daarbij heeft de kop van de landtong een belangrijke functie waar een hoger element en accent gewenst is.. In de nota is bepaald dat de hoogte van het nieuw te realiseren gebouw kan oplopen tot vier lagen met kap en plint. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt deze massa ook passend geacht. Hoewel sprake is van één gebouw, betreft het een gebouw met verspringende en oplopende bouwhoogten en bouwonderdelen. Voor het oog zal dan ook geen sprake zijn van één gebouw, maar meerdere aan elkaar gebouwde gebouwen. De inspraakreactie geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	-

b.	Inspreker stelt zich op het standpunt dat zijn belang onevenredig wordt aangetast. De wijziging van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de privacy van inspreker wordt aangetast, dat er zonlicht wordt weggenomen in zijn bedrijf en terras, dat het uitzicht van inspreker wordt aangetast en dat inspreker wordt ingebouwd.	Het bestemmingsplan heeft als doel dit deel van de havenkom op te waarderen en zoals omschreven in de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten wordt er de voorkeur gegeven aan een nieuw gebouw hetgeen groter is dan het voormalige hotel. Deze toename in bouwvolume leidt ertoe dat er bebouwing komt tegenover de woning van inspreker. In de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten is weldegelijk rekening gehouden met de woningen en bedrijven aan de Vissersdijk. Aan de Vissersdijk bedraagt de hoogte boven de plint 2 à 3 lagen met kap in de overgangszone en deze kan oplopen tot 3 lagen met kap. De (goot)hoogte is direct aan de straatzijde daarmee gelijk aan het voormalige hotel. Sporadisch en ondergeschikt aan het totale beeld zijn bijvoorbeeld ter plaatse van stijgpunten denkbaar. Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat een vierde bouwlaag aan de havenzijde aan de zijde van de Vissersdijk terug liggend is waardoor deze vrijwel niet zichtbaar is vanaf de Vissersdijk. De verwachting is dat het nieuwe gebouw zorgt voor schaduwhinder in de tuin en dat er zonlicht in de woning wordt weggenomen, dit zal echter niet onevenredig zijn. Er is een bezonningsstudie vervaardigd waarin de oude en nieuwe situatie zijn aangegeven. Deze studie en bijbehorende resultaten zal aan dit bestemmingsplan worden toegevoegd. Het bouwvolume op de locatie neemt toe wat leidt tot een beperking van het uitzicht van inspreker ten opzichte van de bestaande situatie. Echter zorgt het bestaande parkeerterrein al voor een belemmering van het uitzicht door de aldaar geparkeerde auto's.	-

		Het college heeft een belangafweging gemaakt en ingestemd met het de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten waarin de voorkeur voor een groter bouwvolume wordt uitgesproken. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
c.	Op dit moment is er aan de voorzijde van het bedrijf van inspreker een parkeerplaats. Hier komt op grond van het bestemmingsplan een gebouw met maximaal vijf bouwlagen, over de volle breedte (en verder) van het perceel van inspreker. Dit gebouw is gesitueerd op circa 6 meter van de voorgevel van het bedrijf van inspreker. Op Vissersdijk 69 is de pizzeria van inspreker gevestigd. De minimale richtafstand bedraagt 10 meter. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat de werkelijke stand 12 meter bedraagt. Dit is evenwel onjuist. Op grond van de verbeelding blijkt dat de werkelijke afstand circa 6 meter bedraagt. Hierdoor wordt inspreker aldus gehinderd in zijn bedrijfsvoering.	De constatering van inspreker dat het gebouw in de volle breedte vijf bouwlagen bedraagt, is niet juist, Zoals uit de verbeelding blijkt, is sprake van verschillende bouwhoogten door aan te wijzen hoeveel bouwlagen zijn toegestaan. Het gebouw wordt volgens inspreker op een afstand van 6 meter van de Vissersdijk 69 gerealiseerd, daar waar 10 meter is gewenst vanuit de VNG-richtlijnen. De in de toelichting vermelde 12 meter is inderdaad een onjuiste weergave van die afstand. De werkelijke afstand bedraagt ongeveer 6 tot 7 meter. Echter, omdat sprake is van een gemengd gebied, mag een zogenoemd stap terug worden gedaan. Sprake is van een gemengd gebied, omdat wonen, bedrijven en horeca in het gebied aanwezig zijn. Dat betekent dat de afstand van 10 meter in dit geval kan worden teruggebracht naar 0 meter, met uitzondering van het aspect gevaar. Aangezien de inrichting aan de Vissersdijk 69 op de risicokaart niet is aanmerkt als een risicovolle inrichting, kan een stap terug worden gedaan. Aan de afstand van 0 meter wordt voldaan. Paragraaf 8.7 van de toelichting wordt aangepast.	Paragraaf 8.7 van de toelichting wordt aangepast en geoptimaliseerd.
d.	Met betrekking tot het parkeren wordt gesteld dat moet worden voorzien in 52 parkeerplaatsen. Onderdeel van	De voormalige gemeentewerf, alwaar de gemeente minimaal 20 parkeerplaatsen zal realiseren, bevindt	De toelichting wordt

deze berekening is dat er ook twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de woningen die liggen in de directe omgeving alsmede voor de pizzeria. Deze parkeerplaatsen als volgt gerealiseerd: 1. Er komt een halfverdiepte parkeergarage voor 28 parkeerplaatsen. 2. Er worden 4 parkeerplaatsen op het plein gerealiseerd' 3. Er worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd op de voormalige gemeentewerf' Het is onduidelijk op welke afstand de gemeentewerf is gelegen van het plangebied. Als deze afstand te groot is, dan kan deze voorziening niet dienen als alternatief voor het beginsel dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.	zich op een afstand van minder dan 25 meter tot het plangebied. De bestaande parkeerplaatsen aan de kade bevinden zich op een afstand van ongeveer 20 meter van de voormalige hotel. De afstanden zijn bijna gelijk. Daarnaast is in publicatie 317 van het CROW (paragraaf 7.1) opgenomen dat 100 meter als acceptabele loopafstand geldt vanaf een woning tot een parkeerplaats. De voorgenomen ontwikkeling met bijbehorende parkeerplaatsen op 25 meter van het plangebied valt ruim binnen deze afstand. Daarnaast werd in de huidige situatie ruimte geboden aan 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op de kop van de landtong. Er diende ruimte te worden geboden aan: - 13 parkeerplaatsen voor het hotel - 54 voor het restaurant - 11 parkeerplaatsen voor de pizzeria - 3 parkeerplaatsen voor de twee woningen. Er was derhalve een tekort van 51 (81 – 30) parkeerplaatsen en werd er niet voldaan aan de parkeernorm. In de nieuwe situatie is maar behoefte aan 52 parkeerplaatsen, waaronder 11 voor de pizzeria en 3 voor de woningen aan de Vissersdijk. De overige 38 parkeerplaatsen zijn afkomstig van de nieuwe ontwikkeling. De halfverdiepte parkeergarage biedt ruimte aan 28 parkeerplaatsen, op de nieuwe kade zijn vier parkeerplaatsen voorzien en de gemeente zal minimaal twintig parkeerplaatsen realiseren op de voormalige gemeentewerf. Ten einde de aanleg van de parkeerplaatsen op de voormalige gemeentewerf mogelijk te maken zullen deze worden opgenomen in dit bestemmingsplan en op de bijbehorende plankaart.	aangevuld / geactualiseerd. Paragraaf 4.2 wordt aangevuld waarbij de voorheen mogelijke parkeernormering ook inzichtelijk wordt gemaakt.
---	--	---

		Hiermee wordt in de nieuwe situatie voldaan aan de parkeernorm. Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangevuld / geactualiseerd met de parkeernormen van de voormalige situatie en de parkeerplaatsen op het voormalige terrein worden opgenomen in het bestemmingsplan.	
e.	Op Vissersdijk 69 zit de pizzeria van inspreker. Voor deze pizzeria zijn 11 parkeerplaatsen benodigd. Het is niet aangetoond dat de parkeerplaatsen ter plaatse van de voormalige gemeentewerf op adequate loopafstand zitten. Als deze afstand te groot is, zullen bezoekers van de voormalige pizzeria hun voertuig in de directe omgeving gaan parkeren met parkeerproblemen en -overlast tot gevolg.	De 11 genoemde parkeerplaatsen waren voorzien op de kade. Het parkeerterrein ter plaatse bood echter ook ruimte voor bezoekers van het hotel en omwonenden aan de Vissersdijk. Vier van de 11 genoemde parkeerplaatsen zijn wederom voorzien op de nieuwe kade. De overige 7 parkeerplaatsen zijn voorzien op de voormalige gemeentewerf, alwaar de gemeente minimaal 20 parkeerplaatsen zal realiseren ten behoeve van de Parel van de Delta. De afstand van de pizzeria tot de voormalige gemeentewerf bevindt zich op een afstand van ongeveer 70 meter. In publicatie 317 van het CROW is opgenomen (paragraaf 7.1) dat 100 meter als acceptabele loopafstand geldt vanaf een restaurant (ontspanning) tot een parkeerplaats. De pizzeria bevindt zich op 70 meter van de parkeerplaatsen en vallen ruim binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-
f.	Het thans aanwezige parkeerterrein voorziet ook in parkeergelegenheid voor wat betreft de jachthaven. Omdat het huidige parkeerterrein vervalt, is het onzorgvuldig om deze parkeerbehoefte niet mee te wegen bij het bepalen van de	De totaalopzet van het plangebied dient in ogenschouw te worden genomen en ten aanzien van de parkeernormering dient te worden voldaan aan de normen zoals deze worden gesteld door het CROW. Onder de beantwoording van de punten e en f van deze	-

parkeerbehoefte voor het bestemmingsplan.	inspraakreactie wordt hier reeds uitvoerig op in gegaan en is er geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de parkeernorm. Daarbij komt nog dat het parkeerterrein nooit bedoeld was ten behoeve van algemene openbare parkeerplaatsen voor de jachthaven. Aan de overzijde van de jachthaven, aan de Oosthavendijk, is ruimte gereserveerd voor bezoekers van de jachthaven. Overigens betekent dat niet dat de parkeerplaatsen in het verleden niet werden gebruikt voor het gebruik van de jachthaven ten behoeve van aanlegplaatsen. Het betreffen openbare parkeerplaatsen, waar een ieder kan parkeren. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
--	---	--

Inspraakreactie 3

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	In het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor een deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht" van Middelharnis de bestemming geregeld. Wijziging van de bestemming ter plaatse van het bouwplan kan volgens inspreker uitsluitend door het wijzigen van bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht", er kunnen immers geen twee bestemmingsplannen voor hetzelfde gebied gelden.	Inspreker heeft gelijk dat het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht" vervangen wordt door het bestemmingsplan "De parel van de Delta". In paragraaf 1.4 van de toelichting is dit ook al opgenomen. Een nadere typering van de te beschermen waarden is in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen. Deze waarden zijn (daar waar mogelijk) doorvertaald naar de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan. Enkel met betrekking tot de hoogte wordt afgeweken van deze beschermde waarden. Een aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet nodig.	-
b.	In de toelichting wordt op het bestemmingsplan De Parel van de Delta uitgegaan van het bouwen van 21 (en mogelijk 25) woningen. Dat zijn bijna tweemaal zoveel woningen als in het oorspronkelijke plan mogelijk waren. Deze zeer grote verruiming van de bouw mogelijkheden wordt niet gemotiveerd.	Er is een nota van stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld betreffende de locatie welke is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Op 9 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met deze nota. In de nota wordt de voorkeur uitgesproken voor het creëren van een nieuw gebouw op de kop van de landtong en tevens dat er een hoger element gewenst is op deze locatie. Ten einde dit te realiseren dient de bouwmassa groter te worden dan in eerdere plannen voor deze locatie. De grotere bouwmassa brengt met zich mee dat er meer woningen gerealiseerd kunnen worden, in casu 21 tot 25 woningen. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-
c.	Een groot deel van de voormalige laad- en loskade wordt hiervoor	Inspreker doelt op het ten noord/noordoosten gelegen openbare	-

opgeofferd. Daarmee dreigt de vissershaven van Middelharnis een belangrijk ruimtelijk element te verliezen, namelijk de voormalige laad- en loskade voor koeien, suikerbieten, mest, enz. alsmede de aanlegplaats voor de stoomboot. Door de grote hoogte naast het restant laad- en loskade zal deze ruimte niet als een plein ervaren worden. Intimiteit naast het 18 m hoge kopblok is niet heel waarschijnlijk, zeker niet als er ook nog wordt geparkeerd.	gebied en geeft een historisch beeld van deze locatie. Deze locatie is thans ingericht als parkeerplaats en betreft geen historische plek. Deze parkeerplaats (waar tot voor kort het hotel nog aanwezig was) wordt gekend door een vervallen en niet representatieve uitstraling voor dit deel van de havenkom. In deze nieuwe ontwikkeling wordt uitvoerig aandacht besteed aan de openbare ruimte door middel van de realisatie van een nieuw pleintje. In de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten staat vermeld dat dit geen grote pleinruimte behoeft te worden, maar een intieme openbare plek aan het water, met ruimte voor zitten, wandelen en groen. Op het plein wordt enkel ruimte geboden aan 4 parkeerplaatsen ten behoeve van de pizzeria. Het overige parkeren wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken, door een parkeergarage te realiseren, en is er is parkeren voorzien op de voormalige gemeentewerf. Vanaf het havengebied is daarmee bijna geen zicht meer op auto's, hetgeen thans wel het geval is. Het zicht op het openbare gebied en de woningen aan het Vingerling zal als gevolg van de realisatie van deze ontwikkeling worden bevorderd. De realisatie van het in de nota van uitgangspunten vermelde plein resulteert in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
--	--	--

d.	Naast de eenvoudige vissershuisjes en pakhuizen aan de Vissersdijk en het Vingerling zal de nieuwbouw, mede door het plaatsen op een plint vrijwel op ooghoogte, ervaren worden als groot en massaal. Vooral de afbeelding "Kop van de landtong" en de fotocollage op blz 36 de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsplan laat duidelijk zien dat de bouwmassa veel te groot is voor het Vingerling en de haven. Qua maat en schaal past het plan misschien in de Amsterdamse grachtengordel, niet aan de oude Vissershaven van Middelharnis.	Het college deelt de mening van inspreker niet dat de ontwikkeling te grootschalig is. Er is een nota van stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor de locatie welke is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Deze nota had als doel om degelijk, zorgvuldig en uitgebreid te bepalen wat er op de locatie Parel van de Delta stedenbouwkundig verantwoord is. Op 09 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met deze nota. In de nota wordt de voorkeur uitgesproken voor het creëren van een nieuw gebouw op de kop van de landtong. Hierbij is tevens aangegeven dat vanwege de massa van het voormalige hotel het goed denkbaar is om wederom een pand te realiseren dat zich niet zozeer richt op de historie en het bestaande bebouwingsbeeld, maar dat een nieuw gezicht aan de haven vormt met een meer maritiem karakter. Hierbij is een schaalsprong mogelijk, daar de locatie is aan te merken als belangrijk oriëntatiepunt. Daarbij heeft de kop van de landtong een belangrijke functie waar een hoger element gewenst is. Dit is ook in lijn met de historische structuur van Middelharnis, waar op belangrijke historische, of strategische stedenbouwkundige plekken (zoals bij de entrees en langs de historische structuur) gebouwen aanwezig die in schaal, maat en korrel duidelijk uitsteken boven het gevarieerde beeld van kleine en grote panden elders in het gebied. In de nota is bepaald dat de hoogte van het nieuw te realiseren gebouw kan oplopen tot vier lagen met kap en plint. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt deze massa ook passend geacht. Daarnaast is er sprake van een trapsgewijze verhoging van de bouwhoogte, waarmee wordt	-
----	---	---	---

		aangesloten op de maat en schaal van de naastgelegen woningen aan het Vingerling. Hoewel sprake is van één gebouw, betreft het een gebouw met verspringende en oplopende bouwhoogten en bouwonderdelen. Voor het oog zal dan ook geen sprake zijn van één gebouw, maar meerdere aan elkaar gebouwde gebouwen, net als bij de overige gebouwen in de omgeving van het Vingerling al het geval is. Ook in het geval van het voormalige hotel was al een plint aanwezig. Deze plint is onder andere nodig om het hoogteverschil tussen de Vissersdijk en het Vingerling (de kade) op te vangen. Het plint doet daarbij overigens niets af aan de uitstraling. Het plint biedt op enkele locaties op de begane grond toegang tot het gebouw en maakt het mogelijk terrassen te realiseren. Daarnaast wordt onder het plint ruimte geboden aan een halfverdiepte parkeergarage om parkeerdruk in de omgeving te voorkomen. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
e.	In het voorontwerp worden de maximale hoogten niet genoemd. Uitgaande van een plintheogte van 1,5 m, een verdiepingshoogte van 3,2 m (respectievelijk 3,7) m, bedraagt de bouwhoogte 14,8 m bij 4 lagen tussenbouw, een verhoging ten opzichte van het vigerende plan van 48%. Bij het kopblok wordt de bouwhoogte dan 18 m, een verhoging ten opzichte van het vigerende plan van 28%. Het eerste bestaande pand naast de tussenbebouwing is 1 ½ laag hoog, een goothoogte van ca. 3,2 m en een bouw(nok)hoogte van ca. 6,5 m, een verschil van ruim 8 m.	Zoals uit de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt, is de hoogte wel beperkt. Het plint bedraagt maximaal 1,6 meter. Daarbovenop zijn een aantal bouwlagen mogelijk, die op de verbeelding zijn aangegeven. De bouwhoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,2 meter en de bovenste maximaal 3,7 meter. In afwijking van het voorgaande, mag ook een extra bouwlaag worden gerealiseerd, mits deze 3 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Iedere bouwlaag mag vervolgens worden afgedekt met een kap. Op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan mag tot 9 meter hoog	-

		worden gebouwd. Hoewel deze hoogte in het nieuwe bestemmingsplan wordt overschreden, wordt dit passend geacht op deze locatie. Dit blijkt uit de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten waarmee het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 december 2014 heeft ingestemd. Het doel is om dit deel van de havenkom op te waarderen, daar waar deze nu een ‘vervallen’ uitstraling kent. Vanuit stedenbouwkundig opzicht wordt de massa zoals in de nota getoond, passend geacht. De stedenbouwkundige invulling op de plek past en sluit aan op de bijzondere locatie bij de entree van het dorp en de sfeer van de haven en het havenkanaal. Daarnaast was het voorgaande hotel ook drie bouwlagen hoog. Deze hoogte was ook hoger dan de aanwezige bebouwing in de omgeving. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
f.	Een goothoogte wordt in het voorontwerp niet genoemd. Dakhellingen worden ook niet genoemd, de goothoogte kan dan de bouwhoogte worden, het gebouw kan worden afgedekt met een plat dak. Het vigerende plan schrijft een kap voor met een dakhelling van tenminste 45 en ten hoogste 60 graden.	Een goothoogte is inderdaad niet genoemd. Wel zijn een maximum aantal bouwlagen opgenomen en kan een bouwlaag worden afgedekt met een kap. Het opnemen van een dakhelling werkt beperkend aangezien ook in de kap ruimte wordt geboden aan woonruimte. Dit gaat ten koste van de beschikbare leefruimte als de dakhelling te beperkend is. Daarnaast dient de ontwikkeling altijd passend te zijn binnen de opgestelde nota van stedenbouwkundige uitgangspunten. Het overnemen van de vigerende regeling is dan ook niet toereikend. Het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk, de voorgaande regeling niet.	-

		Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
g.	In het ruimtelijk kader wordt de bebouwing langs de historische straten, pleinen en havenkades aan elkaar gelijkgesteld. De bebouwing langs de havenkades wordt echter vooral gekenmerkt door veel eenvoudige kleine visserswoningen met daartussen enkele grote pakhuizen. Deze bebouwing heeft een totaal ander karakter dan de bebouwing langs bijvoorbeeld de Voorstraat van Middelharnis. Het hoogste gebouw aan de havenkades, met uitzondering van de voormalige Amrobank, is een pakhuis. Dat haalt ook niet de gestelde 3 (hoge) bouwlagen, het is niet hoger dan 2 ½ bouwlaag. Gebouwen met een voornamer of klassieker karakter komen niet voor, gebouwen met een plint zijn zeer zeldzaam.	De kop van de landtong kent een vervallen en niet aantrekkelijke uitstraling. Door voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een markeringspunt gecreëerd dat vanaf het havenkanaal te zien is. Dat er aan de haven van Middelharnis niet zo hoog is gebouwd, is volgens het college dan ook geen goede reden om op deze locatie geen hogere bebouwing toe te staan. Inspreker stelt overigens zelf reeds dat er wel reeds hoger is gebouwd aan de haven, namelijk het voormalige ABN AMRO-gebouw. Ook meldt inspreker dat gebouwen met een plint zeer zeldzaam zijn. Het voormalige hotel stond echter ook op een plint. Het plint is nodig om het hoogteverschil te overbruggen tussen de Vissersdijk en het vingerling (de kade). Door bij voorgenomen ontwikkeling een plint te realiseren kan ook een halfverdiepte parkeergarage worden gerealiseerd, zodat geen parkeerproblemen ontstaan. Ook wordt op deze manier op de begane grond toegang geboden tot enkele woningen en kunnen terrassen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-
h.	Het voormalige hotel in zijn vroegere staat vormde net als de voorganger Hotel Meijer al een voldoende markant accent bij de ingang van Middelharnis, zeker voor de bemanningen van de pleziervaart, die nog eens een veel lagere ooghoogte hebben.	Het college heeft een belangenafweging gemaakt en er is bewust voor gekozen om niet aan te sluiten op de historische groei van vissershuisjes en pakhuizen. Er is de voorkeur gegeven aan het accentueren van de locatie middels een schaa sprong, dit in lijn met historische structuur van Middelharnis, waar op	-

		belangrijke historische, of strategische stedenbouwkundige plekken (zoals bij de entrees en langs de historische structuur) gebouwen staan die in schaal, maat en korrel duidelijk afwijken. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
i.	De in Hoofdstuk 3.3, genoemde "bestaande silo's" bestaan al lang niet meer. Grote, markante objecten zijn langs het havenkanaal niet aanwezig.	In paragraaf 3.3 van nota van stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gesproken over de ontwikkeling van siloappartementen. Inspreker heeft gelijk dat die silo's niet meer bestaand zijn. Wel behoort het middels het bestemmingsplan tot de mogelijkheden deze silo's te herbouwen ten behoeve van siloappartementen. De nota wordt aangepast waarbij wordt gerefereerd naar de voormalige silo's.	Paragraaf 3.3 van de nota van stedenbouwkundige Uitgangspunten wordt aangepast.
j.	De al eerder genoemde en op blz. 30 getekende route naar de Westplaat kan door auto's niet worden gebruikt zolang de Wilhelminabrug in onbruik is voor zwaarder verkeer.	De getekende route op blz. 30 van de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten geeft weer dat hier een ontsluiting loopt. Deze ontsluiting is feitelijk ook aanwezig. Dat zwaar verkeer geen gebruik kan maken van deze route, doet niets af aan de feitelijke ligging van die weg. Langzaam verkeer kan nog steeds gebruik maken van de Westhavendijk. De nota van stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-
k.	Door in Hoofdstuk 4 de entrees aan de zijde van de Vissersdijk te situeren keren de gebouwen de haven de rug toe. Entrees aan de havenzijde zouden het beeld verlevendigen.	Zoals blijkt uit de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten, is sprake van een functionele en visuele voorzijde van het gebouw (blz. 32). De situering van entreepartijen is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan voor de onderhavige locatie en maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.	-

		Het bestemmingsplan en de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
I.	De toren van de N,H. Kerk en de voormalige Amrobank, beide zichtbaar vanaf de Euromast, zijn al duidelijke oriëntatiepunten. De historische bebouwing langs de havenkades is een plezieriger blikvanger voor de pleziervaart dan een modern appartementengebouw van 18 m hoog. Zie ook het appartementengebouw langs de haven van Brouwershaven, een totaal mislukte ontwikkeling. De schaa sprong betekent dat de meeste panden groter en hoger worden dan de panden aan de Voorstraat. Waarom de stedenbouwkundige typologie zou moeten afwijken van die van het beschermd dorpsgezicht wordt niet duidelijk gemaakt. Het plangebied ligt toch binnen het beschermd dorpsgezicht en zou zich typologisch toch daarnaar moeten voegen. Bij het maken van het plan in 2006 werd door de stedenbouwkundige totaal anders gedacht dan in 2015. De stedenbouwkundige maakt niet duidelijk waarom de uitgangspunten uit 2006 nu niet meer van toepassing zouden moeten zijn. Bij het punt klassieke gevelopbouw wordt de dan ook noodzakelijke verticale hiërarchie in de gevelopeningen achterwege gelaten. Er wordt niet duidelijk gemaakt waarom nu de stedenbouwkundige typologie moet afwijken van het beschermd dorpsgezicht, het kleurgebruik, de materialisering en de detaillering wel moeten passen bij de omgeving, het beschermd dorpsgezicht en de historische,	Voor een groot gedeelte van dit antwoord wordt verwezen naar het antwoord onder g. Daarnaast waren in 2006 andere ontwikkelingen voorzien dan vandaag de dag. De uitgangspunten zijn gewijzigd, waarmee ook het stedenbouwkundige ontwerp om een wijziging vroeg. Dit is vertaald in de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten. De voorgenomen ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend op de locatie en sluit aan op de nota van stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de huidige situatie en het beschermd dorpsgezicht. Het continueren van die huidige situatie is niet wenselijk voor het college, omdat het voormalige hotel niet bijdroeg aan de juiste uitstraling. Het college is van mening dat het voormalige hotel en haar omgeving aan de noordoostzijde een ‘vervallen’ uitstraling kent. Voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een opwaardering van de uitstraling van dit deel van de havenkom. Voor wat betreft de typologie is in de nota van uitgangspunten opgenomen dat de locatie is aan te merken als een belangrijk oriëntatiepunt en “blikvanger van Middelharnis”. Gezien de schaal van het voormalige hotel, welke reeds forser is dan de omliggende panden, is ingezet op een schaa sprong waarbij de kop van de landtong een belangrijke functie heeft waar een hoger element gewenst is. De stedenbouwkundige	-

	klassieke of ambachtelijke stijl.	typologie die in dit geval ontstaat wijkt af van die van het beschermd stadsgezicht. Doordat nieuwbouw een massa en korrelgrootte kent die niet voorkomt in het historische deel ontstaat een nieuwe stedenbouwkundige invulling. Het aansluiten van kleurgebruik en materialisering op de omgeving en het beschermd dorpsgezicht alsmede het passend zijn van detailleringen bij de historische, klassieke of ambachtelijke stijl van architectuur betekent niet dat er een afgeleide van de bebouwing rondom de havenkom gerealiseerd dient te worden. Ook sluit dit niet uit dat er een afwijkende stedenbouwkundige typologie gerealiseerd kan worden. Dit is als zodanig opgesteld ten einde ervoor zorg te dragen dat elementen uit de omgeving terugkeren, maar er tevens een afwijkende stijl zijn intrede kan doen. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	
m.	Gesteld wordt dat door de bouw van het hotel in het verleden geen archeologische waarden zijn te verwachten. Als het hotel op staal gefundeerd was is lang niet alle grond onder het gebouw geroerd. Een onderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden is dan geboden. De kadebebouwing telt 19 Rijksmonumenten en 24 beeldbepalende panden, de vraag is of de geplande nieuwbouw als een kwaliteitsimpuls gezien kan worden, een maquette zal hierover veel ,duidelijkheid scheppen.	Archeologisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Voorts zijn er 3D-impresies vervaardigd alsmede tekeningen waarop zowel het appartementengebouw als de omgeving zijn weergegeven. Een maquette heeft derhalve geen meerwaarde en deze zal dan ook niet worden vervaardigd.	De onderzoeksresultaten van het archeologisch onderzoek zijn in het bestemmingsplan ingevoegd.

Inspraakreactie 4

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	In hoofdstuk 4 paragraaf 2 wordt de verkeers-generatie berekend, hieruit wordt geconcludeerd dat de verkeers-generatie min of meer gelijk blijft. Echter bij nadere bestudering van het bijgevoegde schema blijkt dat er voor het voormalig hotel de Parel van de Delta uitgegaan wordt van een volledige benutting van het aantal kamers en de horeca functie, deze is echter niet reëel aangezien het pand de functie van hotel/horecagelegenheid al circa 15 jaar niet meer heeft. Bovendien werd zelfs in de goede jaren van het hotel deze bezetting slechts incidenteel behaald. Voorts kan worden geconcludeerd dat bij een stijging van het aantal parkeerplaatsen van 27 naar 52 de verkeersgeneratie onmogelijk gelijk kan blijven. De inspreker vindt het derhalve wenselijk dat deze situatie eerst grondig geëvalueerd wordt en dat een eventuele toename van de verkeers-generatie wordt meegenomen in de aanpassing van het bestemmingsplan.	Bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking wordt altijd uitgegaan van de maximale invulling van het geldende bestemmingsplan, welke wordt vergeleken met de nieuwe situatie. In het geval van het voormalige hotel De Parel van de Delta is dit ook gedaan, waarbij is uitgegaan van een maximale bezetting. Hoewel het hotel in die hoedanigheid niet meer als functie in gebruik was, was dit wel mogelijk. Op basis daarvan is een afweging gemaakt van de eerder mogelijke situatie en de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling van woningen. Dit is beschreven in de verkeersparagraaf van dit bestemmingsplan. Daarnaast is het gebruikelijk dat een horecafunctie zoals het hotel een hogere verkeersaantrekkende werking kent. In tabel 4.2 en 4.3 is de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk gemaakt, gebruikmakend van cijfers uit de CROW. Zoals blijkt uit deze tabellen, neemt de verkeersaantrekkende werking iets af ten opzichte van de voorgaande situatie en zijn daarmee geen problemen voorzien. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-

Overlegreactie 5

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Het plan betreft een herontwikkeling ter plaatse van Vingerling en Visserdijk te Middelharnis en maakt de realisatie van ca. 21 woningen mogelijk op genoemde locatie. Vanwege de aanwezigheid van een waterstaatswerk ter plaatse (regionale waterkering) valt deze ontwikkeling geheel onder de reikwijdte van de Keur.	Het is de gemeente bekend dat de locatie onder de reikwijdte van de Keur valt. Ter bescherming van de aanwezige waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' op genomen.	-
b.	Op 24 juli 2012 is onder dossiernummer D0019548, ons kenmerk U1206393, een watervergunning verstrekt voor een soortgelijk project. Omdat het onderhavige plan afwijkt van het eerdere plan, zal de initiatiefnemer een nieuwe watervergunning moeten aanvragen bij het waterschap. Wij verzoeken u om de initiatiefnemer hierop te wijzen.	Het plan wijkt inderdaad af van de eerder door inspreker verleende watervergunning. In het kader van de nieuwe ontwikkeling zal de initiatiefnemer een nieuwe watervergunning aanvragen. Een aanpassing van het bestemmingsplan is niet nodig.	-

Overlegreactie 6

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	In het voorontwerp bestemmingsplan 'De Parel van de Delta' wordt ten onrechte onvoldoende rekening gehouden met de archeologische waarden. Het plangebied valt grotendeels, en het te bebouwen gebied helemaal, onder de categorie archeologische waarde 3. Dat wil zeggen dat er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd als er meer dan 100 m² dieper dan 30 cm geroerd wordt, en dat is beide hier het geval. Ook was in het verleden een scheepswerf aanwezig. De nieuwbouw komt vanaf ongeveer 6,50 m van de kant af, en daar kan het niveau van de werf vroeger best veel lager hebben gelegen dan het huidige maaiveld. Het is goed mogelijk dat de kaden en het te bebouwen gedeelte indertijd zijn opgehoogd, er vallen hier zeker sporen te verwachten.	Archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Het bestemmingsplan wordt aangepast.	De onderzoeksresultaten van het archeologisch onderzoek worden in het bestemmingsplan ingevoegd.
b.	Afgelopen zomer is bij de Brandsteeg, die ook valt onder archeologische waarde 3, veel meer dan 100 m² en duidelijk dieper dan 30 cm geroerd. Inspreker vraagt zich af of daar wel een archeologisch onderzoek is uitgevoerd?	De procedure voor De Parel van de Delta, en daarmee ook het uit te voeren archeologisch onderzoek, staat los van de procedure van de ontwikkeling aan de Brandsteeg. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-

Overlegreactie 7

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	De Rijksoverheid adviseert om bij deze bodemtoets gebruik te maken van de Handreiking bodemtoets bij bestemmingsplan en bouwvergunning (Rijkswaterstaat, 1 augustus 2013). In deze handreiking wordt een stappenplan gehanteerd die in het kader van de bodemparagraaf bij het bestemmingsplan moeten worden doorlopen. Dit stappenplan ziet er als volgt uit: • stap 0. Inventarisatie bodemambities • stap 1 Wat is de huidige en toekomstige functie? • stap 2 Wat is de huidige bodemkwaliteit? • stap 3 Voldoet de kwaliteit aan de functie? • stap 4 Financiële haalbaarheid?	Een bodemonderzoek is reeds uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de gronden gesaneerd moeten worden. Dit is al verwerkt in de toelichting. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-
b.	Het saneringsplan (d.d. januari 2012, rapportnummer AT11218, AT Milieu Advies) is reeds goedgekeurd. Volgens het saneringsplan zal de sanering in samenhang met de herontwikkeling worden uitgevoerd. Om een uitspraak te kunnen doen of de toegelaten bestemmingen passend worden geacht in relatie tot de bodemkwaliteit, moet volgens stap 4 van het stappenplan echter ook de financiële haalbaarheid van de sanering in relatie tot de exploitatie in beeld worden gebracht. Er wordt in de toelichting hier echter niet op ingegaan. Ik wijs u er in dat kader op dat de kosten van de sanering in de exploitatie van het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Ik krijg overigens de indruk dat het saneringsplan gebaseerd is op een ander inrichtingsplan dan het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan	Zoals in paragraaf 8.4 van de toelichting is opgenomen, dienen de gronden te worden gesaneerd. Deze sanering heeft plaats voordat de voorgenomen ontwikkeling plaats heeft. Dat de ontwikkeling een andere is dan in het verleden, heeft geen consequenties voor het uitgevoerde bodemonderzoek. Sanering dient nog steeds plaats te hebben. Eventueel wordt een ander saneringsplan opgesteld. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.	-

	mogelijk maakt. Dit kan consequenties hebben voor de wijze van sanering van de bodem.		
c.	Volgens de toelichting is er nog geen akoestisch onderzoek gedaan. Uit de tekst van de toelichting herleid ik dat dit onderzoek nog uitgevoerd gaat worden. Zonder de resultaten van dit onderzoek kan ik u niet adviseren over dit onderwerp.	In het ontwerpbestemmingsplan worden de resultaten van het akoestisch onderzoek ingevoegd. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van een goed woon- en leefklimaat.	In het ontwerpbestemmingsplan worden de resultaten van het akoestisch onderzoek ingevoegd.
d.	In de toelichting wordt over het onderwerp Luchtkwaliteit alleen ingegaan op de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM). Deze regeling is alleen relevant om de ontwikkeling als bron voor luchtverontreiniging te beoordelen. Daarnaast moet het bevoegd gezag in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing ook aandacht besteden aan de heersende luchtkwaliteit ter plaatste. Deze beoordeling is echter niet uitgevoerd. Voor deze beoordeling is een inventariserend onderzoek nodig met een overzicht van de heersende luchtkwaliteit en de geplande ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze heersende luchtkwaliteit moet vervolgens getoetst worden aan de grenswaarden zwaveldioxide (SO ₂), stikstofdioxide (NO ₂), fijn stof (PM ₁₀) en de fijnere fractie van fijn stof (PM _{2,5}).	In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in het ontwerpbestemmingsplan de toekomstige luchtkwaliteit ter plaatste beoordeeld. Getoetst wordt aan de grenswaarden zwaveldioxide (SO ₂), stikstofdioxide (NO ₂), fijn stof (PM ₁₀) en de fijnere fractie van fijn stof (PM _{2,5}).	De resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit worden ingevoegd in het ontwerpbestemmingsplan.
e.	Bij de inventarisatie van de inrichtingen welke zich in de omgeving van het plangebied zijn gevestigd, is niet het bedrijf Jachtwerf Peeman Oosthavendijk 14 opgenomen. Dit bedrijf ligt aan de overzijde van de haven op ca 80 m van het plangebied. De jachtwerf	De jachtwerf is per abuis niet opgenomen in paragraaf 8.7 van de toelichting. Deze jachtwerf zal in het ontwerpbestemmingsplan alsnog worden opgenomen. Ook wordt de consequentie van voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de jachtwerf beschreven.	De onderzoeksresultaten van de jachthaven en Tamoil worden in paragraaf

	zorgt onder meer voor onderhoud aan pleziervaartuigen. Naast deze jachtwerf is een onbemand tankstation van Tamoil gevestigd. Dit tankstation is eveneens niet in de inventarisatie opgenomen.	Bij het onbemand tankstation Tamoil aan de Oosthavendijk wordt geen LPG geleverd. Dit betekent dat deze inrichting niet op de risicokaart is opgenomen en geen risicobron in het kader van externe veiligheid betreft. In het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering dienen nieuwe woningen wel op een afstand van 30m (benzineservicestation zonder LPG = milieucategorie 2) gesitueerd te worden. Omdat de nieuwe woningen op een grotere afstand zijn gelegen (circa 60-70 m) en er reeds woningen op een kortere afstand zijn gelegen, levert de aanwezigheid van dit tankstation geen belemmering op. Dit dient nog wel te worden opgenomen in de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering'. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande aangepast.	8.7 van de toelichting opgenomen.
f.	Volgens de toelichting zal aan de landelijke doelstelling voor duurzaamheid tegemoet worden gekomen. Verder wordt gesteld dat bij het indienen van de omgevingsvergunning het aspect duurzaamheid worden uitgewerkt. Niet duidelijk is wat de gemeentelijke doelstellingen zijn en of dit plan hieraan voldoende invulling geeft.	De gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid zijn vastgelegd in de recentelijk vastgestelde eilandvisie (toekomstvisie). Deze doelstelling worden nader beschreven en hoe voorgenomen ontwikkeling hier aan voldoet.	Paragraaf 8.10 van de toelichting wordt aangepast. De recentelijk vastgestelde eilandvisie wordt opgenomen en beschreven wordt hoe de ontwikkeling hier op aansluit.

Hoofdstuk 3. Staat van wijziging

De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn aanleiding geweest het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Deze aanpassing zijn hieronder aangegeven.

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraak en overleg

- Paragraaf 8.7 van de toelichting wordt aangepast en geoptimaliseerd op de daadwerkelijke afstand.
- De toelichting wordt aangevuld / geactualiseerd. Paragraaf 4.2 wordt aangevuld waarbij de voorheen mogelijke parkeer-normering ook inzichtelijk wordt gemaakt. De door de gemeente te realiseren parkeerplaatsen ter plaatse van de voormalige gemeentewerf worden opgenomen op in dit bestemmingsplan
- Paragraaf 3.3 van de nota van stedenbouwkundige Uitgangspunten wordt aangepast.
- Het archeologisch onderzoek is als bijlage 4 aan de toelichting toegevoegd. De resultaten worden opgenomen in paragraaf 7.2.
- In paragraaf 2.3 is een kopje opgenomen met betrekking tot de uitgevoerde bezonningsstudie. De studie is als bijlage 3 aan de toelichting toegevoegd.
- Het akoestisch onderzoek wordt als bijlage 5 toegevoegd aan de toelichting. De onderzoeksresultaten worden in paragraaf 8.5 opgenomen.
- De onderzoeksresultaten van de jachthaven en Tamoil worden in paragraaf 8.7 van de toelichting opgenomen
- Paragraaf 8.10 van de toelichting wordt aangepast. De recentelijk vastgestelde eilandvisie wordt opgenomen en beschreven wordt hoe de ontwikkeling hier op aansluit.

Ambtshalve aanpassingen

- Het plangebied is aangepast ten behoeve van extra parkeergelegenheden. Ter plaatse van de voormalige gemeentewerf wordt een gedeelte bij het plangebied betrokken.
- Om de plint aan te geven is een aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' van 1,5 meter opgenomen op de verbeelding.
- Enkele grenzen met betrekking tot het maximum aantal bouwlagen zijn beperkt verschoven. De verbeelding is hier op aangepast.