

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

DEEL A: INLEIDING 1

1 Inleiding 1

- 1.1 Aanleiding en doel van het plan 1
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied 1
- 1.3 Voorgaande bestemmingsplannen 2
- 1.4 Leeswijzer 2

DEEL B: PLANBESCHRIJVING 2

2 Planbeschrijving 2

- 2.1 Inleiding 2
- 2.2 Bestaande situatie 3
- 2.3 Ontwikkelingen 4
- 2.4 Juridische aspecten 7

DEEL C: VERANTWOORDING 10

3 Ruimtelijke Ordening 10

- 3.1 Kaders 10
- 3.2 Onderzoek 10
- 3.3 Conclusie 12

4 Mobiliteit 12

- 4.1 Kader 12
- 4.2 Onderzoek 13
- 4.3 Conclusie 14

5 Natuur en landschap 14

- 5.1 Kader 14
- 5.2 Onderzoek 15
- 5.3 Conclusie 15

6 Water 15

- 6.1 Kader 15
- 6.2 Onderzoek 15
- 6.3 Conclusie 17

7 Archeologie en cultuurhistorie 17

- 7.1 Kader 17
- 7.2 Archeologie 17
- 7.3 Cultuurhistorie 17
- 7.4 Conclusie 18

8	Milieu	18
8.1	Algemeen	18
8.2	Kader	18
8.3	M.e.r.-beoordeling	18
8.4	Bodemkwaliteit	19
8.5	Akoestische aspecten	19
8.6	Luchtkwaliteit	20
8.7	Milieuzonering	21
8.8	Externe veiligheid	22
8.9	Overige belemmeringen	22
8.10	Duurzaamheid	23

DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE **23**

9	Uitvoerbaarheid	23
9.1	Economische uitvoerbaarheid	23
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
10	Procedure	24
10.1	Vorbereidingsfase	24
10.2	Ontwerpfase	25
10.3	Vaststellingsfase	25

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Estate Invest, "Kwaliteitsimpuls havengebied Middelharnis", d.d. 19-1-2015
- Bijlage 2: Beleidskaders
- Bijlage 3: Bezonningsstudie Vingerling / Vissersdijk te Middelharnis, d.d. juni 2015
- Bijlage 4: IDDS, Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase - Vissersdijk, Middelharnis Gemeente Goeree-Overflakkee, projectnummer: 45540415/66560, d.d. 27 mei 2015
- Bijlage 5: KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Bestemmingsplan 'De Parel van de Delta', werknummer: 730.306.00, d.d. 30 juni 2015
- Bijlage 6: Nota inspraak en overleg
- Bijlage 7: Nota zienswijzen en beantwoording

DEEL A: INLEIDING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De kop van de landtong aan de noordzijde van de haven van Middelharnis vormt momenteel een weinig uitnodigende entree van de haven en het dorp Middelharnis. Het voormalige hotel “De Parel van de Delta”, dat was gesitueerd op de landtong op één van de meest prominente plekken van Middelharnis, stond al jaren leeg. Er bestaat dan ook een grote behoefte om de kop van de landtong een nieuwe impuls te geven. De nabijheid van het historische deel van Middelharnis rond de haven, het karakter van het beschermde dorpsgezicht en de combinatie met recreatieve mogelijkheden - de jachthaven met ligplaatsen voor bezoekers - vragen om een sterk verbeterde uitstraling. De ontwikkeling van de Parel van de Delta maakt dan ook deel uit van de transformatie van het gehele havengebied (zie bijlage 1: “Kwaliteitsimpuls havengebied Middelharnis”), waar meerdere ontwikkelingen zijn voorzien.

In de afgelopen jaren zijn verschillende verkenningen, schetsvisies en plannen voor de locatie gemaakt. De wens bestaat om (gestapelde) woningen te realiseren ter plaatse van het voormalige hotel. In totaal maximaal 21 appartementen, allen gevestigd in één markant en aansprekend gebouw. Op 20 november is de nota van uitgangspunten op basis van de “Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan”¹ (bijlage 2 van de regels) gepresenteerd aan de raad. Op 9 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders vervolgens ingestemd met de ontwikkeling van de Parel van de Delta aan de havenkom in Middelharnis.

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de maximaal 21 nieuwe woningen op de locatie ter plaatse van het voormalige hotel “De Parel van de Delta”. Het bestemmingsplan vormt een helder, flexibel en rechtszeker plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1.1: de globale ligging en begrenzing van het plangebied in wit omkaderd

Het plangebied ligt op de kop van de landtong aan de noordzijde van de haven van Middelharnis ingesloten tussen het Vingerling en de Vissersdijk. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de jachthaven. Ook een gedeelte van de voormalige gemeentewerf behoort tot het plangebied. Dit ten

¹ KuiperCompagnons, *Parel van de Delta – Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan*, werknummer: 730.001.01, d.d. 1 december 2014

behoefte van het bieden van voldoende parkeergelegenheid. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht”. Naast een maatschappelijke bestemming zijn ook een erfbestemming, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor een groot deel van het plangebied (het noordoosten uitgesloten) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt de gronden te wijzigen naar wonen, met op de begane grond tevens voor horeca, detailhandel en verblijfsdoeleinden. De goothoogte op de kop bedraagt maximaal 9 meter de bouwhoogte 14 meter, daar waar het overige gedeelte geldt dat de goothoogte maximaal 6,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt. Het aantal te realiseren woningen mag op basis van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 14 bedragen. De wijzigingsbevoegdheid is in het verleden al tweemaal uitgewerkt, maar er is nog geen uitvoering aan gegeven.

Ter plaatse van de voormalige gemeentewerf vigeert ook het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht”. Een erfbestemming was opgenomen, behorende bij openbare werken. Parkeren is enkel toegestaan ten behoeve van die openbare werken. Aangezien ter plaatse parkeervoorzieningen zijn voorzien voor woningen, is ook hier een bestemmingswijziging nodig.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling ziet op het toevoegen van maximaal 21 appartementen en de maximum goothoogtes hoger liggen dan voorgeschreven, past de ontwikkeling niet binnen de vigerende bestemmingen en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Een nieuw bestemmingsplan dient daarom te worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

DEEL B: PLANBESCHRIJVING

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie van het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

De landtong, het driehoekige gebied ten westen van de haven van Middelharnis, is gevoelsmatig lange tijd een achterkant geweest. De groei van Middelharnis heeft zich voornamelijk gericht op de woonwijken die ontstonden door aanwas rond de kerkring en daarmee aan de zuidkant van de dijk. Ten noorden van de dijk waren de achterkanten hoofdzakelijk gericht op de havens, het kanaal en het achterliggende agrarische land.

Door de komst van de recreatieve pleziervaart is de noordzijde (met name aan weerszijden van de haven en het havenkanaal) van het dorp steeds interessanter geworden. Ook de ontwikkeling van de woonwijk op de Westplaat heeft bijgedragen aan het feit dat de bebouwing aan de noordzijde van de dijk prominenter in het zicht is gekomen.

De landtong is door deze ontwikkelingen een belangrijke schakel in het dorpse weefsel geworden. Herontwikkeling van het noordelijk en westelijk deel van de landtong is dan ook een belangrijke kans om Middelharnis te verbinden met de woningbouw op de Westplaat en het buitengebied en om op de kop van de haven een entreegebied te creëren vanaf het Haringvliet en het havenkanaal.

Het voormalige hotel, dat inmiddels is gesloopt, kende een uitstraling welke niet paste op een dergelijke locatie: vervallen, een niet passende uitstraling en weinig uitnodigend door de dichtgetimmerde ramen en hekken die om het pand heen stonden. Daarentegen ligt de locatie aan de jachthaven, die wel een uitnodigende uitstraling kent en deze wil optimaliseren. Ook de woningen aan het Vingerling zijn passend bij de locatie. Op onderstaande afbeeldingen is de situatie van het voormalige hotel, de jachthaven en omliggende woningen in beeld gebracht.



Afbeelding 2.1: de bestaande situatie van het hotel en haar omgeving voor de sloop van het hotel

2.3 Ontwikkelingen

De ontwikkeling ziet op het toevoegen van 21 appartementen met oppervlaktes variërend van ongeveer 90 m² tot ongeveer 150 m². De totale voetprint van het gebouw bedraagt ruim 1.200 m². De mogelijkheid bestaat het aantal woningen te verhogen naar 25. De voorziene locatie op de kop van de landtong is langgerekt en relatief smal. Het te realiseren gebouw is één bouwmassa met verspringende bouwonderdelen. Een schaalsprong met verspringende en een oplopende hoogte richting de kop wordt toegepast, waardoor sprake is van een alzijdig gebouw. Sprake is van drie verschillende 'werelden'. De eerste wereld is gericht op het Vingerling, de tweede op de Visserdijk en de derde bevindt zich op de kop van de landtong.

Een gebouw met een meerzijdige oriëntatie past goed op de gewenste locatie. De ruimtelijke structuur van de omgeving leidt ertoe dat de gevel aan de kant van de haven als belangrijkste gevel moet worden gezien. Deze zijde krijgt dan ook een voorgeveluitstraling. Aan deze zijde zijn ook de balkons, terrassen en een plint met balustrades voorzien. De plint is bereikbaar via drie afzonderlijke trappartijen.

De kant van de Visserdijk vervolgens vormt eveneens een voorgevel, maar vormt daarbij een meer functionele voorzijde waar de ontsluiting van een (halfverdiepte) parkeergarage en de entrees van woningen gesitueerd worden. Op die manier kan de openbare ruimte op deze plek aan het water vooral ruimte bieden aan wandelaars en zo weinig mogelijk aan gemotoriseerd verkeer.

Op afbeelding 2.2 is de gewenste ontwikkeling weergegeven, gezien van bovenaf.



Afbeelding 2.2: de ontwikkeling van maximaal 21 appartementen op de kop van de landtong

Openbare ruimte

Op bovenstaande afbeelding is ook de openbare ruimte te zien. De openbare ruimte ziet op een plein in het noordoosten van het plangebied, daar waar zich ook nu al een plein bevindt. De openbare ruimte sluit aan op de bestaande ruimte van het Vingerling (havenkade) en Vissersdijk. Het Vingerling en kop van de landtong hebben een duidelijk verblijfsklimaat voor voetgangers (recreanten en havenpassanten). De Vissersdijk heeft een verkeersfunctie. Specifiek de kop van de landtong is een aantrekkelijke plek voor een openbare verblijfsplek, met uitzicht op haven en kanaal. Het plein is een intieme openbare plek aan het water, met ruimte voor zitten, wandelen en groen. Uitgangspunt is dat de minimale ruimte tussen water en bouwblok wordt gevormd door een doorlopende kade. Een beperkte verbreding op de kop is daarbij voldoende. Een minimale maat van 11 meter is wenselijk indien er ruimte voor parkeerplaatsen nodig is. Sowieso is ruimte voor drie tot vier parkeerplaatsen gereserveerd ten behoeve van kort parkeren.

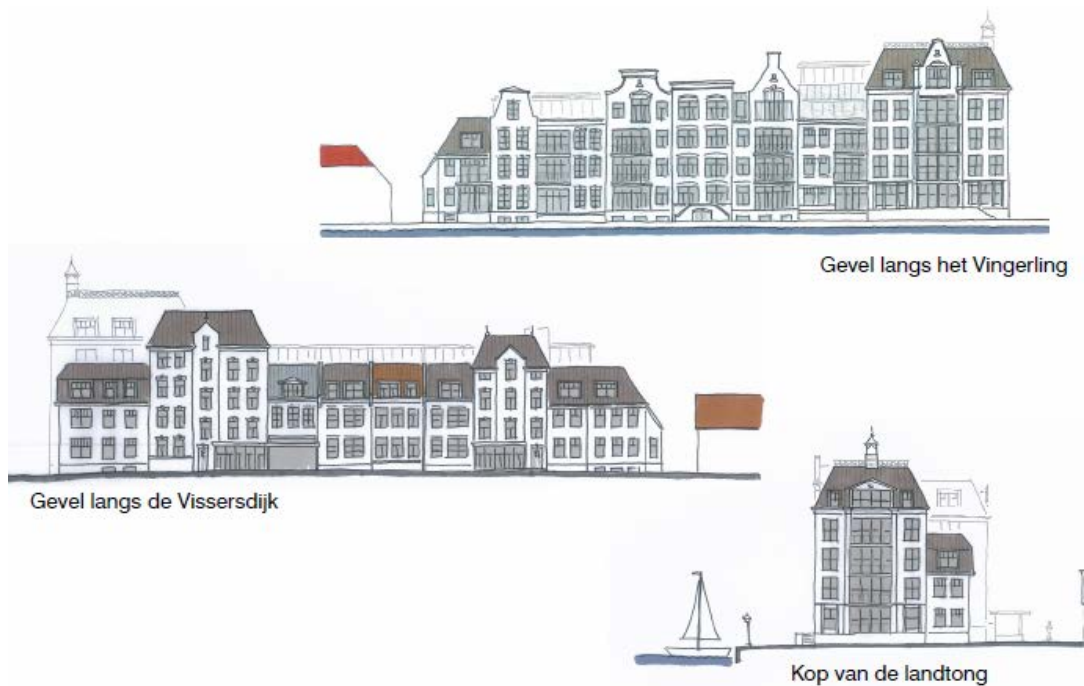
Goot- en bouwhoogte

Aan de Vissersdijk bedraagt de hoogte boven de plint, 2 a 3 lagen met kap in de overgangszone, en kan oplopen tot drie lagen met kap (zone Vissersdijk). De (goot-) hoogte is direct aan de straat daarmee gelijk aan het bestaande pand van drie lagen. Sporadisch en ondergeschikt aan het totale beeld is af en toe 4 bouwlagen denkbaar, bijvoorbeeld ter plaatse van de stijgpunten.

De vierde bouwlaag aan de Havenzijde, is gelet op de beperkte diepte van het blok, ook aan de achterzijde aanwezig, maar ligt aan de Vissersdijk terug waardoor deze vrijwel niet zichtbaar is vanaf de Vissersdijk. De bebouwing aan het Vingerling is hoger dan de bebouwing aan de Vissersdijk. Door de hoogte te laten oplopen ontstaat een accent op de kop van de landtong en is sprake van een geleidelijke overgang van laag naar hoog.

Het gehele gebouw bevindt zich op een plint van maximaal 1,5 meter. Door op een plint te bouwen ontstaat als het ware een overgang tussen te bebouwen gebied en het Vingerling, net als in de huidige situatie het geval is.

Op afbeelding 2.3 is een voorbeeld gegeven van een mogelijk invulling van de verschillende goothoogtes. Door differentiatie toe te passen ontstaat het beeld dat meerdere panden worden gerealiseerd, daar waar feitelijk sprake zal zijn van één gebouw.



Abbeelding 2.3: een voorbeeld van een mogelijk invulling door verschillende goothoogtes toe te passen

Beeldkwaliteit

Ook beeldkwaliteit speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling. Richtlijnen zijn opgesteld (zie bijlage 2 van de regels). De beeldkwaliteitsrichtlijnen zoals die in de nota zijn opgenomen zijn als volgt.

Algemeen

Gezien de prominente positie op de kop van de landtong en de maat en schaal van de haven is een schaalsprong gewenst, maar slechts mogelijk op voorwaarde van een kwaliteit en verfijning van de bouwmassa, met name aan de Vissersdijk. Specifieke aandacht dient daarbij uit te gaan naar de ruimtelijke geleding van het gebouw.

Schaal en massaopbouw

- De ontwikkeling van de kop van de landtong toont zich niet als een plomp object, maar een aaneenschakeling van meerdere panden. Door de gevelindeling, massaopbouw en detaillering lijkt het derhalve niet één gebouw te zijn, maar toont het als een samenstelling van meerdere individuele gebouwen, refererend aan maritieme havengebouwen of pakhuizen.
- Ieder 'pand' is zichtbaar onderscheidend aan de beide buurpanden, voor wat betreft gevelindeling, en/of kapvorm, en/of dakrand, en/of balkons, en/of plint, etc.
- Aandacht voor buitenruimtes aan de kant van de kade en aansluiting op het maaiveld waardoor een levendig beeld ontstaat.
- De bovenste (terugliggende) laag c.q. lagen zijn in harmonie met de rest van het gebouw. Deze zijn eventueel ook realiseerbaar in een meer moderne, transparantere vormgeving.
- Bij het ontwerp van de zijde aan de Vissersdijk wordt aandacht besteed aan de architectonische inpassing van de entrees van de appartementen en de inrit van de parkeergarage.

Geleding

- Uitgangspunt is voldoende verticaliteit in de gevel.
- Klassieke gevelopbouw met plint en daarboven de verdieping, de dakbeëindiging bestaat uit een dakrand/lijst met kap of een kopgevel.
- Verbijzondering van de 'kop' als stedenbouwkundig en architectonisch accent.

- Bij de panden wordt gestreefd naar een afwisseling in gevelbeëindiging of kapvorm.
- In de uitwerking moeten visueel doorgaande horizontale lijnen (vloeren, dakranden, nokhoogtes, plint) zoveel mogelijk voorkomen worden.
- Balkons (al dan niet gedeeltelijk inpandig, of hangend aan de gevel) zijn onderdeel van het ontwerp van de gevel; gevel en balkons vormen een harmonieus geheel.

Kleurgebruik, materialisering en detaillering

- Kleurgebruik en materialisering sluit aan op de omgeving en het beschermd dorpsgezicht.
- Detaillering past bij de historische, klassieke of ambachtelijke stijl van de architectuur.

Daar waar mogelijk zijn eisen uit de nota doorvertaald naar voorliggende bestemmingsplan. Waar dat niet mogelijk is, zal aan het welstandsbeleid worden getoetst.

Bezonningsstudie

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een bezonningsstudie² uitgevoerd. Deze studie is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Inzichtelijk is gemaakt dat er sprake is van een geringe toename van schaduwhinder en een marginale afname van bezonning in de tuin/terras. Er is echter geen sprake van een onevenredige afname van zonlicht. Voldaan is aan de lichte TNO-norm. Hierbij dient nog in acht te worden genomen dat er zich aanzienlijk hoge bomen en andere groenvoorzieningen bevinden in de directe omgeving welke thans reeds voor schaduwvorming zorgen en welke niet zijn opgenomen in deze bezonningsstudie.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

De bestemmingsregeling kent een gedetailleerde opzet. Dat wil zeggen dat voor ieder woonperceel de bouwmogelijkheden zijn vastgelegd: in alle gevallen is door middel van een bestemmingsvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning, winkel, bedrijf e.d.) gebouwd mag worden. In het bestemmingsvlak is vervolgens bepaald hoeveel bouwlagen hoog mag worden gebouwd. Deze regeling geldt alleen voor de woonbestemming in het plangebied.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Dit is vastgelegd in de bestemmingsomschrijving van iedere bestemming.

Tenslotte is in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen en wijzigingen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen wordt afgewogen of gebruikmaking van deze bevoegdheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden.

2.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)

² Bezonningsstudie Vingerling / Visserdijk te Middelharnis, d.d. juni 2015

- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Verkeer – Verblijf

De verblijfsgebieden, zoals woonstraten en pleinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Wonen

De appartementen hebben een woonbestemming. Ondergeschikt aan de woonfunctie mag per woning een beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd. Om de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente te vergroten, is, conform de Notitie Verblijfsrecreatie, bed- en breakfast in elke woning in het hoofdgebouw toegestaan.

De hoofdbebouwing is toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak, waarbij enkel gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt. Het maximaal aantal nieuwe woningen (appartementen) dat mag worden gerealiseerd is op de verbeelding aangegeven en bedraagt maximaal 21. Na afwijking van burgemeester en wethouders mogen nog vier extra woningen worden gerealiseerd. De toegestane bouwlagen, exclusief mogelijk te realiseren kap, zijn op de verbeelding weergegeven, gescheiden middels hoogtescheidingslijnen. Deze bouwlagen zijn voorzien op een plint van maximaal 1,5 meter hoog. Een extra bouwlaag is toegestaan, mits deze bouwlaag 3 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn en te allen tijde is afgedekt met een plat dak.

Leiding – Riool

Voor de aanwezige persrioolleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt een ongestoorde ligging van de leiding.

Waterstaat – Waterkering

Voor de waterkering die in het plangebied ligt is een dubbelbestemming opgenomen. De dubbelbestemming beoogt de belangen van de waterkering te beschermen. Op de gronden mag alleen ten dienste van de waterkering worden gebouwd. Via een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving en de geldende keur.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal activiteiten genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte, de aanduidingsvlakken of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of wijzigingsregels.

Overige regels

In dit artikel is opgenomen dat daar waar wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een

gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

DEEL C: VERANTWOORDING

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kadens

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 3 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn in de volgende paragraaf beschreven.

3.2 Onderzoek

3.2.1 Nationaal beleid

Op nationaal beleid wordt aangesloten op de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* en het *Barro*.

3.2.2 Provinciaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling die 21 nieuwe woningen (appartementen) mogelijk maakt. Toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom benodigd. De benodigde regionale afstemming heeft plaatsgehad en is vastgelegd als reserveplan (categorie 3) in de *Woonvisie 2014 – 2020* van de gemeente Goeree-Overflakkee. In de woonvisie is uitgegaan van maximaal 20 woningen, daar waar 21 nieuwe woningen zijn voorzien. Het woningaantal van 21 wordt haalbaar geacht aangezien de gemeenteraad de “Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan” later heeft vastgesteld dan de *Woonvisie 2014 – 2020*. In zekere zin zijn de cijfers zoals opgenomen in de woonvisie daarmee achterhaald. Ook kunnen meer woningen worden voorzien doordat hoger wordt gebouwd. Ook wordt uitgegaan van het toevoegen van 925 extra woningen binnen de gehele gemeente Goeree-Overflakkee. In totaal 375 woningen daarvan zijn voorzien binnen de kernen Middelharnis en Sommelsdijk.

In het woningbouwprogramma 2014-2020 uit de *Woonvisie 2014 – 2020* blijkt dat een aantal projecten opgenomen in categorie 1 niet tot uitvoering zijn gebracht en doorgeschoven kunnen worden naar categorie 3. Voor voorliggend plan is juist gebleken dat hier sprake is van een acute behoefte en is het wenselijk dit project door te schuiven naar categorie 1. Dit kan bij de jaarlijkse herziening van de woonvisie plaatshebben. Het toestaan van meer woningen dan eerder voorzien, past binnen de vraag naar meer woningen. Ook kan, door hoger te bouwen, aan de vraag worden voldaan. In het uitvoeringsprogramma is ook bepaald dat 50% van het programma dient te bestaan uit levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling voorziet in dergelijke levensloopbestendige woningen. Ook is de ontwikkeling voorzien binnen bestaand stedelijk gebied waarmee is voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking, overeenkomstig de *Visie Ruimte en Mobiliteit*. Een goede ontsluiting (trede 3) is hiermee al voorzien. Toetsing aan tredes 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien het voorgaande niet benodigd.

Kwaliteitskaart

Naast de Ladder voor duurzame verstedelijking speelt ook de integrale kwaliteitskaart een belangrijke rol. Het plangebied bevindt zich op *de laag van de ondergrond* op jonge zeelei in de rivierdeltacomplex. De rivierdeltacomplex wordt niet aangetast aangezien sprake is van een voormalig hotel. Het gebied wordt kwalitatief verbeterd met de komst van woningbouw.

Ook *de laag van cultuur- en natuurlandschappen* levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

Op *de laag van de stedelijk occupatie* vervolgens, bevindt het plangebied zich in een dorpsgebied en een dorpsrand. Uitgangspunt voor het bouwen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. De kwaliteit van het front speelt hierbij een grote rol. Landschap en bebouwing dienen met het 'gezicht' naar elkaar toe te zijn gekeerd. Voorgenomen ontwikkeling speelt hier op in. De te realiseren bebouwing kent als het ware twee voorzijdes: de kant aan de Visserdijk en de kant aan de jachthaven. Door twee voorzijdes te realiseren wordt de uitstraling van het gehele gebouw belangrijk en niet slechts één zijde. Tevens dient contactkwaliteit aanwezig te zijn. Met voorliggend plan is daar op ingespeeld door aan de zijde van de jachthaven terrassen en balkons te voorzien, van waar uit kan worden gekeken over de 'levendige' kant van Middelharnis, richting de jachthaven. Tevens blijft het Vingerling toegankelijk voor bestemmingsverkeer, voetgangers en fietsers. Onderscheid tussen de jachthaven en het stedelijk gebied blijft door de ligging van het Vingerling nog steeds intact. Als laatste de kwaliteit in de overlap. Sprake dient te zijn van een geleidelijke overgang. Zoals gezegd zorgt het Vingerling hier voor. Overigens is sprake van een kwaliteitsverbetering van de dorpsrand, omdat de Parel van de Delta een vervallen uitstraling kende en nieuwe hoogwaardige bebouwing en een nieuwe openbare ruimte terugkomen.

Tot slot *de laag van de beleving*. Het plangebied tast geen identiteitsdragers in haar omgeving aan. Ook bevindt zich in het plangebied geen identiteitsdrager.

Beschermingscategorieën

Het plangebied bevindt zich in beschermingscategorie 3. Binnen deze categorie gelden in principe geen aanvullende voorwaarden, met uitzondering van het eventueel toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hier is in deze toelichting al invulling aan gegeven.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Goeree – Overflakkee

De structuurvisie is met betrekking tot woningbouwprognoses achterhaald. De cijfers van de provincie, zoals genoemd bij de *WBR2013* en *BP2013* zijn actueler.

Het plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied bevond zich een vervallen hotel. Door nieuwbouw toe te staan ondergaat het gebied een kwaliteitsverbetering. Dit heeft als resultaat dat het gebied een kwaliteitsverbetering ondergaat. De gehele jachthaven krijgt hierdoor een kwaliteitsimpuls. Voor het overige wordt zoveel mogelijk aangesloten op het gestelde in de *Intergemeentelijke structuurvisie Goeree-Overflakkee*.

Toekomstvisie Middelharnis 2020

Kijkend naar de toekomstvisie dan zijn er enkele aspecten die een belangrijke rol spelen in het plangebied: de woningbouw dient te zijn afgestemd, het vergroten van de aantrekkelijkheid van de jachthaven en de kades en de ontwikkeling van de jachthaven.

Het plangebied grenst aan de jachthaven en maakt op die manier ook deel uit van de jachthaven. Het plangebied maakt zelfs deel uit van de ontwikkeling van het gehele havengebied (zie bijlage 1:

“Kwaliteitsimpuls havengebied Middelharnis”). Het kwalitatief verbeteren van het plangebied door het toevoegen van woningen, draagt bij aan een kwaliteitsimpuls van het gebied. De jachthaven wordt op deze wijze een aantrekkelijke locatie om te verblijven, zowel voor inwoners van Middelharnis als voor toeristen.

Het afstemmen van het woningbouwprogramma heeft reeds al plaatsgehad bij het toetsen aan de *Ladder voor de duurzame verstedelijking*. Het woningprogramma wordt haalbaar geacht.

Woonvisie 2014 – 2020

De woonvisie gaat uit van het toevoegen van 375 woningen binnen de kernen Sommelsdijk en Middelharnis. Het toevoegen van maximaal 21 woningen op de kop van de landtong is meegenomen in deze visie als een reserveplan (categorie 3 en benoemd als Parel van de Delta). Afstemming hierover dient plaats te hebben met de provincie Zuid-Holland. Hierbij dient gekeken te worden naar de *WBR2013* en *BP2013* en dient getoetst te worden aan de *Ladder voor duurzame verstedelijking*. Die afstemming heeft al plaatsgehad in deze toelichting.

Overigens dienen de nieuwe woningen in overeenstemming met de woonvisie wel energieneutraal te worden gebouwd. De woningen worden energieneutraal gebouwd, waarbij de ontwikkeling haalbaar wordt geacht (zie ook paragraaf 8.10).

3.3 Conclusie

De ontwikkeling is als reserveplan aangewezen in de *Woonvisie 2014 - 2020*, tot een maximum van 20 woningen. Het toevoegen van 21 woningen op deze locatie wijkt af van dat programma, maar gezien de voorziene hoogte is dit haalbaar. Daarnaast is de “Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan” al vastgesteld door de gemeenteraad. Deze vaststelling heeft pas plaatsgehad nadat het programma in de *Woonvisie 2014 – 2020* is opgenomen.

Ook zijn tot 2020 925 extra woningen voorzien binnen de gemeente Goeree-Overflakkee, waarvan 375 binnen de kernen Middelharnis en Sommelsdijk. Het toevoegen van 21 extra woningen zorgt ervoor dat aan de behoefte vraag kan worden voldaan en krijgt het havengebied een kwaliteitsimpuls. De jachthaven wordt voor inwoners en toeristen op deze manier een aantrekkelijk verblijfsgebied. Ook kan deze voorgenomen ontwikkeling, met het niet doorgaan van enkele categorie 1 projecten, worden aangemerkt als een categorie 1 project bij de jaarlijkse herziening van de woonvisie. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op de kwaliteitskaart, de intergemeentelijke structuurvisie, de toekomstvisie Middelharnis 2020 en is geen sprake van een beschermingscategorie.

Het realiseren van 21 nieuwe woningen ter plaatse van de Parel van de Delta wordt gezien het voorgaande haalbaar geacht.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting. De ontwikkeling vindt aansluiting bij deze beleidskaders.

4.2 Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied is ontsloten via zowel de Vissersdijk als het Vingerling. De Vissersdijk bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied en het Vingerling aan de zuidoostzijde. Het Vingerling is in principe alleen voor bestemmingsverkeer bedoeld en gaat verder in het zuidwesten over in een voetgangersgebied.

Daarnaast bevindt zich ook een parkeerterrein in het noordoosten van het plangebied. Hier wordt in de huidige situatie ruimte geboden aan 30 parkeerplaatsen. Ook zijn bij het inmiddels gesloopte hotel (20 kamers), een restaurant, een pizzeria en twee woningen aanwezig. Voor deze functies waren de volgende aantallen aan parkeerplaatsen nodig:

- 13 parkeerplaatsen voor het hotel;
- 54 voor het restaurant;
- 11 parkeerplaatsen voor de pizzeria;
- 3 parkeerplaatsen voor de twee woningen.

Het totaal aan benodigde parkeerplaatsen, bedroeg daarmee 81, daar waar er maar 30 waren voorzien. Er was derhalve een tekort van 51 (81 – 30) parkeerplaatsen en werd er niet voldaan aan de parkeernorm.

Ten zuidwesten van het plangebied tot slot, bevindt zich een langzaamverkeersroute. Deze route vormt de verbinding tussen de Vissersdijk en het Vingerling.

Toekomstige bereikbaarheid

De toekomstige bereikbaarheid blijft gelijk aan de huidige situatie. Via de zijde aan de Vissersdijk kan de (halfverdiepte) parkeergarage worden bereikt (zie *parkeren*). Via het Vingerling kunnen vervolgens de terrassen en het plint worden betreden via drie afzonderlijke trappartijen.

Parkeren nieuwe situatie

De ontwikkeling maakt in totaal 21 nieuwe woningen mogelijk. Voor al deze 21 woningen dient het aspect parkeren te worden afgewogen en zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de regels van dit bestemmingsplan is geregeld dat in ieder geval moet zijn voldaan in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de genoemde normen in de CROW.

De parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de CROW³ dienen hierbij als leidraad. Uitgaande van koopappartementen (etages) in het segment midden in het centrum van een weinig stedelijk gebied, geldt de parkeernorm zoals opgenomen in tabel 4.1. Tevens zijn de in de omgeving aanwezige pizzeria en de twee woningen ook meegenomen in de berekening.

Tabel 4.1: parkeernormen per type woning

Type woning	Aantal woningen / m ²	Parkeernormering per woning / m ²	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Koop, etage, midden	21	1,8	37,8
Koop, tussen/hoek	2	1,5	3
Pizzeria (restaurant)	100	11 per 100 m ²	11
Totaal	x	x	52 (afgerond)

³ CROW, *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*, , publicatie 317, d.d. oktober 2012

In totaal dienen 52 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de nieuwe woningen, de bestaande twee woningen en de pizzeria. Zoals in de “Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan” is opgenomen zal dit aantal zoveel mogelijk inpandig worden opgelost in een (halfverdiepte) parkeergarage. Dat aantal bedraagt 28. Daarnaast zijn vier parkeerplaatsen voorzien op het naastgelegen plein. De overige 20 parkeerplaatsen zijn voorzien ter plaatse van de voormalige gemeentewerf. De parkeerplaatsen op de voormalige gemeentewerf bevinden zich binnen het plangebied en zijn bestemd als “Verkeer – Verblijfsgebied”. Indien het aantal woningen wordt verhoogd met vier, dient in ieder geval te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Acht extra parkeerplaatsen zijn dan nodig (4 x 1,8). Vooralsnog is hier geen sprake van.

Verkeersgeneratie

Naast de voorgenoemde parkeernormering, speelt ook de verkeersgeneratie een rol bij de toekomstige ontwikkeling. In tabel 4.2 is de generatie van het voorgaande planologische regiem en in tabel 4.3 die van het nieuwe planologische regiem inzichtelijk gemaakt.

Tabel 4.2: verkeersgeneratie oude regiem

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal kamers / m ²	Totale verkeersgeneratie
Hotel	34,2 per 10 kamers	20	68,4
Restaurant	15 per 100 m ²	450	67,5
Totaal	x	x	136 (afgerond)

Tabel 4.3: verkeersgeneratie nieuwe regiem

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, etage, midden	6,4 per woning	21	134,4
Totaal	x	21	135 (afgerond)

Zoals blijkt uit de tabellen 4.2 en 4.3 blijft de verkeersgeneratie nagenoeg gelijk.

4.3 Conclusie

De bereikbaarheid blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt in de toekomst voorzien in 52 parkeerplaatsen door ruimte te reserveren voor een (halfverdiepte) parkeergarage voor 28 parkeerplaatsen, vier parkeerplaatsen op het naastgelegen plein en 20 parkeerplaatsen ter plaatse van de voormalige gemeentewerf. Hiermee is voldaan aan het gestelde in de CROW. Als laatste blijft de verkeersgeneratie nagenoeg gelijk.

Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Natuur en landschap

5.1 Kader

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep

op het voortbestaan van de gevonden soorten. Met betrekking tot de beleidskaders van soorten – en gebiedsbescherming van hoofdstuk 5 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting.

5.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Aangezien de sloopvergunning is verleend en het voormalige hotel al is gesloopt, behoeft geen rekening meer te worden gehouden met het bepaalde uit de Flora- en Faunawet. Hier is al aandacht aan besteed voor de verlening van de sloopvergunning. De bescherming van soorten en hun leefomgeving is hiermee voldoende gewaarborgd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied welke zijn aangewezen als EHS of Natura 2000. Wel bevindt het Haringvliet (Natura 2000) zich in de nabijheid van het plangebied, op een afstand van ongeveer twee kilometer van het plangebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op dat gebied.

5.3 Conclusie

Bij de sloop van het voormalige hotel is rekening gehouden met het bepaalde uit de Flora- en Faunawet. De bescherming van soorten en hun leefomgeving is hiermee voldoende gewaarborgd. Daarnaast is het plangebied niet aangewezen als EHS of Natura 2000gebied. Ook wordt het in de nabijheid gelegen Haringvliet (Natura 2000) niet aangetast met voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het voorgaande vormt het aspect natuur en landschap geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6 Water

6.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 6 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het waterschap. De watertoets is in paragraaf 6.2 opgenomen.

6.2 Onderzoek

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het plan. Vervolgens is het plan inhoudelijk getoetst aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets". Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Bestaande situatie

Het hotel is reeds gesloopt, maar daarvoor was sprake van 450 m² aan verharding. Ook het Vingerling en het aangrenzende plein waren verhard. Bijna het gehele plangebied was verhard, op ongeveer 50 m² na.

De Visserdijk staat bekend als een waterkering en is in de regels en verbeelding daarom opgenomen als “Waterstaat – Waterkering”.

Gewenste eindsituatie

Zoals eerder in deze toelichting (paragraaf 2.3) beschreven, is sprake van de ontwikkeling van 21 nieuwe woningen. Daarnaast wordt bijna het gehele plangebied verhard. Bij de inrichting van het nieuwe plein in het noordoosten wordt rekening gehouden met het toevoegen van 50 m² aan onverharde gronden, zodat geen watercompensatie plaats hoeft te hebben.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij de toekomstige ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Hierdoor wordt het risico op verdrinking (vooral voor kleine kinderen) verkleind.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In de verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het waterschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen en de onderhoudsplicht opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Afvalwaterketen

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen. In de Legger Wateren wordt voor alle wateren (behalve afvoervoorzieningen en bergingsvijvers op privaat terrein) een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur.

6.3 Conclusie

Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder is in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 7 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting. Zowel de beleidskaders van archeologie als die van cultuurhistorie zijn in de bijlage opgenomen.

7.2 Archeologie

De gemeente beschikt over een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied grotendeels aangewezen met een waarde 3. Deze waarde betekent indien de ontwikkeling groter is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek moet worden voorgelegd. De ontwikkeling is groter dan 100 m² en reikt dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Onderzoek⁴ is uitgevoerd (bijlage 4). De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat aanvullend onderzoek niet benodigd is. Wel dient tijdens de werkzaamheden archeologische begeleiding plaats te hebben, zodat indien vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.

7.3 Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich tevens in het beschermd dorpsgezicht. Gezien het voorgaande is het benodigd in deze toelichting een beeldkwaliteitsparagraaf op te nemen. Deze paragraaf is opgenomen in paragraaf 2.3. Voorts is de onderbouwing ook opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels (Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan). Zoals uit paragraaf 2.3 en de Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan blijkt, is sprake van een kwaliteitsimpuls van het gebied in plaats van een verslechtering.

⁴ IDDS, Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase - Vissersdijk, Middelharnis Gemeente Goeree-Overflakkee, projectnummer: 45540415/66560, d.d. 27 mei 2015

7.4 Conclusie

In het verleden zijn de gronden al verstoord door de aanwezigheid van het hotel. Archeologische waarden zijn niet te verwachten, zoals blijkt uit het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Archeologische begeleiding tijdens de werkzaamheden dienen wel plaats te hebben. Daarnaast is het plangebied aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. Een beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen ter motivatie. Ook is een Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan opgesteld, die als bijlage 2 bij de regels is gevoegd. De ontwikkeling zorgt in het plangebied en haar omgeving voor een kwaliteitsimpuls.

Gezien het voorgaande vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

8.2 Kader

De beleidskaders behorende bij de volgende paragrafen zijn opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze toelichting. Per (milieu)aspect zijn de beleidsstukken samengevat. De onderzoeken en bijbehorende conclusies zijn opgenomen in de volgende paragrafen.

8.3 M.e.r.-beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 3 kilometer van het Natura 2000-gebied Haringvliet.

De bouw van 21 nieuwe woningen blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Dat de voorgenomen activiteit onder de drempelwaarde ligt is al een belangrijke aanwijzing voor de conclusie dat geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling moet in dat licht worden gezien en zal dan ook met name gericht zijn op bijzondere situaties in of om het plangebied.

De selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

1. Kenmerken van het project

Het plangebied betreft een gebied waar zich een voormalig hotel bevond dat ontwikkeld wordt voor in totaal 21 woningen. Door de ontwikkeling wordt de bestaande structuur versterkt omdat woningbouw wordt ingepast in een omgeving waar zich voornamelijk woningbouw bevindt. Verlevendiging van het gebied heeft plaats en ook de verkeersintensiteit neemt af.

2. Plaats van het project

Het plangebied betreft het voormalige hotel de Parel van de Delta, grenzend aan de jachthaven van Middelharnis. Met de voorgestane ontwikkeling zal het aantal aanwezigen in het plangebied en daarmee de stikstofdepositie naar verwachting nagenoeg gelijk. Hierdoor zullen nadelige gevolgen voor aangewezen doelsoorten en habitattypen van Natura 2000-gebieden uitblijven.

3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

In het kader van dit bestemmingsplan is op de aspecten externe veiligheid, mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid, bodem, milieuzonering, water, ecologie en archeologie getoetst of uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot negatieve milieueffecten. Op geen van deze aspecten blijkt sprake van belangrijke nadelige milieueffecten. Met het uitvoeren van deze milieuonderzoeken is voldaan aan alle wettelijke vereisten. Voor een nadere toelichting per milieuaspect wordt verwezen naar deel C van deze plantoelichting.

Conclusie

Het plan leidt volgens de conclusie uit de informele toets niet tot wezenlijke milieueffecten. De conclusie uit deze informele toets is dat de ontwikkeling van het project niet leidt tot wezenlijke milieueffecten.

8.4 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek is uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat voor een deel van het plangebied de gronden gesaneerd dienen te worden. Het saneringsplan is reeds goedgekeurd. Nadat de gronden zijn gesaneerd vormt het aspect bodem geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. De gronden zijn dan gereed om te wonen.

Conclusie

Bodemonderzoek is uitgevoerd. Op basis van het onderzoek dient een klein gedeelte van het perceel te worden gesaneerd. Nadat de sanering heeft plaatsgehad zijn de gronden geschikt om te wonen. Het aspect bodem vormt daarom geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8.5 Akoestische aspecten

De verkeersaantrekkende werking blijft nagenoeg gelijk (zie paragraaf 4.2). Ten aanzien van de te realiseren reguliere woningen is akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd (bijlage 5).

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden door het verkeer op de Oosthavendijk en de Westhavendijk. Het vaststellen van een hogere waarde als gevolg van het verkeer op deze wegen is daarom niet aan de orde. Daarnaast is de maximaal berekende geluidbelasting als gevolg van de Vissersdijk gelijk aan de voor gezoneerde wegen geldende voorkeurswaarde. Omdat een dergelijke geluidsbelasting als redelijk wordt beschouwd leidt ook het verkeer op de 30 km-weg niet tot belemmeringen.

Conclusie

De onderzoeksresultaten van het akoestisch onderzoek leiden niet tot een belemmering van de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

⁵ KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan 'De Parel van de Delta'*, werknummer: 730.306.00, d.d. 30 juni 2015

8.6 Luchtkwaliteit

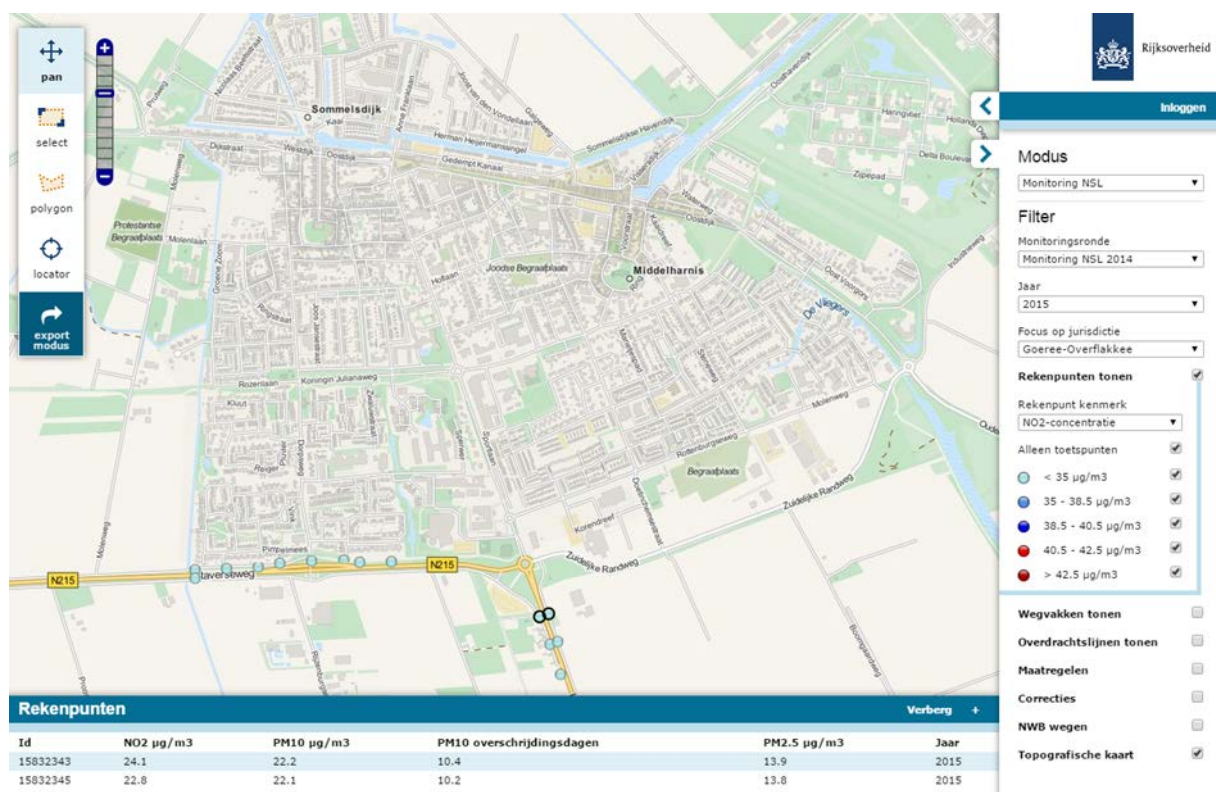
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) dienen (verschillende) ontwikkelingen die gebruikmaken van dezelfde ontsluitingsweg en binnen een afstand van 1 km liggen dienen als één ontwikkeling te worden beschouwd.

Op het voormalige gemeentewerf, ook aan de Visserdijk gelegen, zijn ook woningen voorzien. Voor deze ontwikkeling wordt op dit moment een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het totaal aantal nieuwe woningen in dit bestemmingsplan en het (op te stellen) bestemmingsplan voor de ontwikkeling op het gemeentewerf is ruim lager dan 1.500. Dit betekent dat deze ontwikkelingen tezamen is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is niet benodigd.



Abbeelding 8.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool).

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2014. Voor de kern Middelharnis is in deze tool alleen de Staverseweg (N215) opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit afbeelding 8.1 blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 24 µg/m³, 22 µg/m³ en 14 µg/m³ bedraagt. Deze jaargemiddelde concentraties blijven ruimschoots onder de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 11, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn ruim lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8.7 Milieuzonering

Het plangebied grenst zowel aan de zuidwest- als aan de noordoostzijde aan een woongebied. Ten zuiden van het plangebied ligt een kanaal waar zich de jachthaven bevindt.

In tabel 8.1 is weergegeven welke inrichtingen zich in de omgeving van de 21 nieuwe woningen bevinden. Bij ieder bedrijf is aangegeven tot welke VNG categorie deze behoren met de bijbehorende richtafstand (tot een rustige woonwijk) en wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is. De werkelijke kortste afstand komt overeen met de afstand van de inrichtingsgrens tot de gevel van woningen.

Tabel 8.1: Bedrijven met bijbehorende VNG-richtafstanden

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richt-afstand (in m)	Werkelijke kortste afstand (in m)	Maatgevend aspect
5211/2, 5246/9	Spui 2	Warenhuis (Euronics)	1	10	150	Geluid
553	Vissersdijk 69	Restaurant (Le Pinocchio)	1	10	6	Geluid
932	Oosthavendijk 1	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1	50	60	Geluid
473	Oosthavendijk 14	Benzineservicestation zonder LPG	2	30	70	Geluid

Zoals blijkt uit tabel 8.1 bevinden zich rondom het plangebied vrijwel geen bedrijven. Enkel een warenhuis ten westen en een restaurant ten noorden van het plangebied en een jachthaven en een benzineservicestation zonder LPG ten zuiden van het plangebied.

Voor het warenhuis en restaurant geldt dat een afstand van minimaal 10 meter moet worden aangehouden. Aan deze afstand wordt alleen in het geval van de Visserdijk 69 niet voldaan. 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.

Daarnaast bevinden zich op meer dan 60 meter ten zuiden van het plangebied een jachthaven en een benzineservicestation zonder LPG. Beide inrichtingen voldoen aan de richtafstand zoals voorgeschreven.

Tot slot neemt de verkeersaantrekkende werking af aangezien het hotel een hogere verkeersaantrekkende werking had.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling komt in de plaats van een vervallen hotel. Omwonenden komen daardoor in een rustige woonwijk te wonen, waar de verkeersintensiteit afneemt. De in de omgeving aanwezige bedrijven liggen op een dusdanige afstand dat deze de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Ook worden zij niet belemmerd in hun activiteiten.

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8.8 Externe veiligheid

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Wel bevindt zich ten zuiden van het plangebied een benzinstation zonder lpg. Deze is niet aan te merken als een risicobron. Volgens de VNG-brochure dient de afstand tussen een dergelijk station en een rustige woonwijk minimaal 30 meter te bedragen. Voorgenomen ontwikkeling bevindt zich op een afstand van 80 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand.

Ook de ontwikkeling zelf omvat geen vestiging van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusies

In het plangebied of de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

8.9 Overige belemmeringen

In het plangebied en directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Daarnaast zijn er ook geen andere zones of gebieden aanwezig die een plaats moeten krijgen in het bestemmingsplan. Wel bevindt een deel van de rioolleiding zich binnen het plangebied, te weten aan de westzijde. Deze leiding wordt niet aangetast,

aangezien parkeervoorzieningen zijn voorzien op de leiding. De leiding is in het bestemmingsplan opgenomen als een dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

Conclusie

Er zijn geen overige belemmeringen aanwezig een belemmering vormen voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8.10 Duurzaamheid

Getoetst is aan de eilandvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee. In bijlage twee behorende bij deze toelichting is een samenvatting van die eilandvisie opgenomen.

Met betrekking tot duurzaamheid kan en wil de gemeente Goeree-Overflakkee het meest duurzame eiland worden. Belangrijke toetsvraag bij het aspect duurzaamheid is: "Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?"

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is sprake van het realiseren van woningbouw op een aantrekkelijke locatie waar de ruimte beperkt is. Door meerdere woningen te realiseren in één gebouw, is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Voldaan wordt aan de vraag naar meer woningen op een dergelijke locatie. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met materialisering, die zo veel mogelijk duurzaam zijn.

DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 21 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. In dat kader dient een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst te worden gesloten.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van 21 woningen mogelijk op een locatie waar een kwaliteitsimpuls gewenst is. Het voormalige hotel kende een vervallen uitstraling en had een ouderwetse architectuur. De nieuwe woningen kennen een hoge kwaliteit welke is vastgelegd in de "Nota van stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitplan" en zijn passend op de locatie aan de rand van het dorp. De nota is goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouder en gepresenteerd aan de gemeenteraad. Daarnaast worden de woningen ingepast in een woonwijk.

In het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal kennisgeving plaatsvinden van het onderhavige project en het te volgen participatietraject. In de kennisgeving zal vermeld worden op welke wijze participatie plaatsvindt. Daarnaast wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie en tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht

10 Procedure

10.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vier inspraakreacties binnengekomen.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota inspraak en overleg. Deze nota is als bijlage 6 aan dit bestemmingsplan toegevoegd..

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR.

In totaal zijn 3 overlegreacties ontvangen. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota inspraak en overleg (bijlage 6).

10.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er naar aanleiding van de nota inspraak en overleg enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en is - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg geplaatst. De kennisgeving is tevens toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juli 2015 tot en met 2 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen en beantwoording (bijlage 7). De stukken zijn met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

10.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.