



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS

Registratienummer	:	Z -16-62276 / 7838
Agendanummer	:	10
Portefeuillehouder	:	Wethouder Markwat
Raadsvergadering	:	29 september 2016
Behandelaar	:	M.P. Hoogmoed
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Parel van de Delta
Datum	:	13 september 2016



Geachte raad,

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parel van de Delta;
2. Bestemmingsplan Parel van de Delta (NL.IMRO.1924.MDHparelvdelta-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. In te stemmen met de Nota van zienswijzen beeldkwaliteitplan Parel van de Delta;
5. Beeldkwaliteitplan Parel van de Delta vast te stellen;
6. Een krediet van € 243.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van het openbaar gebied en t.z.t. te dekken uit de hiervoor ontvangen IRP-gelden;
7. Een bedrag van € 45.001,- beschikbaar te stellen voor het kopen van openbaar gebied en vergoeding van de plankosten en dit bedrag te dekken ten laste van de Algemene reserve en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

Estate Invest is voornemens om aan het Vingerling 53 in Middelharnis, beter bekend als de Parel van de Delta, een appartementen complex te realiseren. Omdat de ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan is er een bestemmingsplanprocedure opgestart om het plan mogelijk te maken. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn er vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen en van antwoord voorzien in de Nota van zienswijzen. Zienswijze 1 is inmiddels ingetrokken. De zienswijzen gaan in hoofdzaak over de massa van het gebouw en of dit passend is in de omgeving. Tevens is er een beeldkwaliteitplan opgesteld en ter inzage gelegd. Hierop zijn er 2 zienswijzen ingediend. Ook hiervoor is een nota van zienswijzen opgesteld.

Uit de afspraken die gemaakt zijn over het plan vloeit voort dat de gemeente het openbaar gebied rond de Parel van Delta opknappt. De kosten hiervoor bedragen € 243.000,-. Hiervoor dient een krediet beschikbaar te worden gesteld.

Verder komt uit de afspraken voort dat de gemeente een bijdrage levert aan de plankosten (€45.000,-) en een bijdrage aan het overnemen van het openbaar gebied (€ 1,-).

Doelstelling

Door een herinrichting van de Parel van de Delta te komen tot het opknappen van een prominente verpauperde plek in het historische centrum van Middelharnis.

Argumenten

- 1.1 *Onafhankelijk onderzoek bevestigt dat de bouwmassa vanuit cultuurhistorisch perspectief verantwoord is op deze plek*

In de zienswijzen wordt naar voren gebracht dat de bouwmassa niet zou passen binnen het beschermd dorpsgezicht. Er is daarom een onafhankelijk onderzoek gedaan door een bureau dat deskundig is op het gebied van cultuurhistorie. Conclusie van het onderzoek is dat een afwijkende

bouwmassa het beschermd dorpsgezicht niet hoeft aan te tasten. Bovendien komen kop- of hoekaccenten vaker voor in havenplaatsen in Zuid-Holland en Zeeland.

2.1 *Een prominente verpauperde locatie kan worden ontwikkeld*

De Parel van de Delta is al jaren een verpauperde locatie op een prominente plek in de haven van Middelharnis. Het ontwikkelen van deze locatie verbeterd het aanzicht van de haven aanzienlijk en kan als vliegwiel fungeren voor een verdere ontwikkeling van het historische havengebied.

3.1 *Er is al een anterieure overeenkomst gesloten*

Met de initiatiefnemer is er een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het verhalen van de kosten. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

4.1 *Te gedetailleerde regels over beeldkwaliteit zijn niet wenselijk*

In de zienswijzen op het beeldkwaliteitplan wordt gepleit voor gedetailleerde voorschriften voor de toekomstige bebouwing, met name voor kleurgebruik. Het centrum Middelharnis kenmerkt zich echter door veel verschillende kleuren en details. Het is daarom niet wenselijk om voor deze specifieke locatie tot in detail vast te leggen wat er moet komen. De monumentencommissie zal oordelen of het kleurgebruik passend is in de omgeving. Hiermee is de beeldkwaliteit voldoende geborgd.

6.1 *De kosten kunnen worden gedekt uit een IRP-subsidie*

De kosten voor het opknappen van het openbaar gebied rond de Parel van de Delta komen voor rekening van de gemeente. Voor de inrichting kan vanuit het Integraal Ruimtelijke Programma (IRP) Goeree-Overflakkee een subsidie worden verkregen ter hoogte van de totale kosten.

Eilandvisie

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

- | | |
|---|---|
| ☒ Identiteit; | De ontwikkeling draagt bij aan het opknappen en daarmee aantrekkelijker maken van het historische centrum van Middelharnis. |
| ☐ Maatschappelijke balans; | |
| ☒ Kwaliteit; | De ontwikkeling beoogd het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het historische centrum van Middelharnis. |
| ☐ Duurzaamheid; | |
| ☐ Innovatie; | |
| ☐ Verbindingen. | |

Kantttekeningen

2.1 *De bouwmassa kan als zeer fors worden ervaren in het beschermd dorpsgebied*

De bouwmassa van het te realisering gebouw wijkt af van de maat en schaal van de huidige bebouwing. Dit kan als meerwaarde worden gezien, echter het kan ook als niet passend worden ervaren gelet op de zienswijzen van diverse partijen. Overigens dient wel vermeld te worden dat de inmiddels gesloopte bebouwing zeker niet passend was in het gebied, ook niet als het pad niet in verval was geraakt.

Financiële consequenties

Voor de plankosten en de aankoop van het openbaar gebied dient een bedrag van € 45.001,- beschikbaar te worden gesteld. Dit bedrag wordt gedekt door de Algemene reserve.

De kosten voor het herinrichten van het openbaar gebied bedragen € 243.000,-. Deze kosten worden gedekt uit een subsidie van het IRP Goeree-Overflakkee van de provincie Zuid-Holland.

Kader

Het vaststellen van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen even als het beschikbaar stellen van budget is een bevoegdheid van de raad.

Het plan voldoet aan de ruimtelijke kaders en is opgenomen in de Woonvisie Goeree-Overflakkee 2014-2020.

Planning

Na vaststelling wordt het plan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van beroep bij de Raad van State. Na deze termijn treedt het plan in werking. Omdat het plan valt onder de Crisis- en herstelwet duurt een eventuele beroepsprocedure maximaal zes maanden.

Bijlage(n):

- [Intern - 63915 - Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parel van de Delta](#)
- [Intern - 63846 - Bestemmingsplan Parel van Delta](#)
- [Intern - 57698 - Nota van zienswijzen beeldkwaliteitplan](#)
- [Intern - 52310 - Beeldkwaliteitplan Parel van de Delta](#)

Hoogachtend,

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



Raadsvergadering : 13 oktober 2016
Registratienummer: Z -16-62276 / 7838
Besluitnummer : 12

Onderwerp : Bestemmingsplan Parel van de Delta

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2016;

gelet op artikel 3.8 resp. 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parel van de Delta;
2. Bestemmingsplan Parel van de Delta (NL.IMRO.1924.MDHparelvdelta-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. In te stemmen met de Nota van zienswijzen beeldkwaliteitplan Parel van de Delta;
5. Beeldkwaliteitplan Parel van de Delta vast te stellen;
6. Een krediet van € 243.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van het openbaar gebied en t.z.t. te dekken uit de hiervoor ontvangen IRP-gelden;
7. Een bedrag van € 45.001,- beschikbaar te stellen voor het kopen van openbaar gebied en vergoeding van de plankosten en dit bedrag te dekken ten laste van de Algemene reserve en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 13 oktober 2016.

griffier,

drs. J. Mimpfen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

voorzitter,

mr. A. Grootenboer-Dubbelman