



Registratienummer: Z -18-105720/101852

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 3 Kernen

Toelichting

Artikel 1.2

- Afbeelding 1.1 wordt aangepast i.v.m. het toevoegen van voetbalvelden en een deel van de Buitendijk.
- Afbeelding 1.3 wordt aangepast i.v.m. het schrappen van een bedrijfslocatie.

Artikel 2.3

De passage over bestemmingsplan 'Lieve Vrouwepoldersedijk 8' wordt als volgt aangepast i.v.m. een andere bestemmingssystematiek:

Op het perceel Lieve Vrouwenpoldersedijk 8 is het internationaal transportbedrijf Van Rump B.V. gevestigd. Een groot deel van het terrein wordt ook gebruikt door Multi-Crane International voor de opslag van elektrische kranen. Omdat dit gebruik niet in overstemming was met het vigerende bestemmingsplan 'Stad aan 't Haringvliet' is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden t.a.v. dit geldende bestemmingsplan alleen aanduidingen opgenomen voor het een hogere bouwhoogte en de realisatie van portaalkranen. Dit wijzigt niets aan de aard van de bedrijvigheid, er wordt hiermee geen nieuwe bedrijvigheid toegestaan. Het betreft alleen het verruimen van de bouwmogelijkheden op een deel van het terrein.

Aan de passage over woningbouwplan Havenstadt wordt de volgende zin toegevoegd:

Op één onderdeel van het plan wordt het bouwvlak uitgebreid zodat daar per saldo één extra woning gerealiseerd kan worden.

De passage over 'Oude Boomgaard' wordt als volgt aangepast:

Ter plaatse van de Oude Boomgaard in Herkingen is één blok aaneengesloten woningen gerealiseerd. Twee andere bouwvlakken moeten nog gerealiseerd worden. Voor deze woningen wordt een aanduiding voor gemengde woningtypes opgenomen. De thans gerealiseerde woningen worden eveneens met deze actualisatie meegenomen en worden bestemd als 'wonen'.

Artikel 2.5.1

De tweede alinea in dit artikel wordt geschrapt.

Artikel 3.3

De passage over de gemeentelijke woonvisie wordt vervangen i.v.m. het vermelden van de oude woonvisie van de gemeente:

De gemeenteraad van Goeree-Overflakkee heeft op 14 december 2017 de 'Woonvisie 2018-2024' met het daarbij behorende woningbouwprogramma vastgesteld als kwantitatief en kwalitatief kader voor het woonbeleid van de gemeente. De woonvisie ziet kansen voor aanhoudende groei van de gemeente conform de provinciale woonbehoefteraming (WBR). Met de realisatie van Smart Water zal deze verder groeien. Dit kan tot bijstelling van de raming leiden. Het is wel essentieel dat kwalitatief goede plannen tot ontwikkeling komen omdat 'slechte' plannen de afgelopen jaren de ontwikkeling van goede plannen hebben geblokkeerd. Hiervoor is onder meer de saneringsvisie woningbouwlocaties vastgesteld. Voor de stimulering van kwalitatief goede plannen is een nieuwe werkwijze vastgelegd in de herziening van de Regionale Structuurvisie waarbij ook meer wordt uitgegaan van meer kleinschalige ontwikkelingen met een beperkt aantal woningen per keer. Uitgegaan wordt van vraag gestuurd ontwikkelen.

Woningbehoefte De provinciale woningbehoefteraming (WBR) is vanuit de verstedelijkingsafspraken het uitgangspunt voor woningbouw in de provincie Zuid-Holland, en daarmee ook voor Goeree-Overflakkee. Volgens de WBR zal de komende vijf jaar de woningbehoefte toenemen met 830 woningen (+4% / 165 woningen per jaar). In de periode 2021 tot 2031 zullen er nog ruim 900 woningen extra nodig zijn (vanaf 2021 gemiddeld 95 woningen per jaar). Ondanks dat het WBR het

uitgangspunt is, moeten plannen die de kwalitatieve behoefte van Goeree-Overflakkee vervullen, doorgang vinden. Hoewel er een afname is van het aantal inwoners, zal door de gezinsverduunning (minder mensen per woning) nog woningbehoefte blijven bestaan. Na 2030 is de voorspelling dat de groei zal ombuigen naar een daling van het aantal benodigde woningen. In deze prognoses is geen rekening gehouden met ontwikkelingen als Smart Water. Smart Water is een visie op de regionale economische ontwikkeling van Goeree-Overflakkee. Deze visie moet de lokale economie op Goeree-Overflakkee stimuleren. De verwachting is dat Smart Water tot 2050 zo'n 1.600 nieuwe banen genereert op Goeree-Overflakkee. Smart Water zou een trendbreuk met het verleden kunnen veroorzaken doordat de creatie van nieuwe banen leidt tot extra woningbehoefte.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt, gelet op het conserverende karakter, slechts op een beperkt aantal plekken ontwikkelingen mogelijk. In die gevallen waar het gaat om woningbouw (Havenstadt en Herkingen-Oost) gaat het om een beperkt aantal woningen die onder de norm van een stedelijke ontwikkeling vallen. Binnen de dorpskern van Herkingen is geen sprake van andere concurrerende woningbouwplannen waardoor het toevoegen van 7 woningen op ruime kavels past binnen de behoefte die nu eenmaal in iedere aanwezig is. Een dergelijke ruime opzet is ook niet in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Voor de locatie Havenstadt geldt dat ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan slechts een beperkte verruiming van het aantal woningen wordt toegestaan.

Artikel 4.2

De conclusie wordt als volgt gewijzigd:

Gelet op de conserverende aard van het bestemmingsplan vinden er geen grootschalige ontwikkelingen/functieveranderingen plaats waarbij rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit. Daar waar wel sprake is van ontwikkelingen geldt dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering zal vormen op basis van de bodemkwaliteitskaart of dat in het kader van ontwikkeling al voldoende bodeminformatie beschikbaar is. Nader onderzoek er derhalve in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Artikel 4.4

De conclusie wordt als volgt gewijzigd:

Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die boven de drempelwaarden uitkomen is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet benodigd. Wel zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

Artikel 5.1

De zinsnede onder het kopje 'Exploitatieplan of – opzet' wordt als volgt aangepast:

Daar waar sprake is van ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro zijn anterieure overeenkomsten vastgesteld en kosten in rekening gebracht. Een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. De overige kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn volledig voor rekening van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Motivatie karakterstiek!

Regels

Artikel 4.1

Aan dit artikel worden de volgende twee sub-artikelen toegevoegd:

- ter plaatse van de aanduiding 'portaalkraan' zijn portaalkranen toegestaan met een maximale hoogte van 15 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Artikel 4.1.8 onder a

Typefout wordt aangepast.

Artikel 4.1.9

Dit artikel wordt geschrapt. De navolgende artikelen worden omgenummerd.

Artikel 8

Aan de gebruiksregels wordt toegevoegd dat het bestaande aantal woningen (legaal aanwezig) niet vergroot mag worden.

Artikel 16

Aan de bestemmingsomschrijving wordt de volgende regel toegevoegd:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - camperstandplaatsen' zijn de bedoelde gronden tevens bestemd voor ten hoogste 10 camperstandplaatsen.

Verbeelding

Beneden Oostdijk 10, Den Bommel

Op het bijgebouw wordt de aanduiding 'garageboxen' opgenomen.

Beneden Oostdijk 12, Den Bommel

De aanduiding 'karakteristiek' wordt op de schuur opgenomen en niet op het woonhuis.

Molendijk 41, Den Bommel

Een van de schuren was nog wegbestemd. Daar wordt nu een bestemming voor opgenomen.

Boven Oostdijk 37a, Den Bommel

De aanduiding 'karakteristiek' was niet op de juiste schuur opgenomen. Dat is nu aangepast.

Zeedijk 54-56, Stad aan 't Haringvliet

- Er wordt een aanduiding opgenomen voor 10 camperstandplaatsen;
- De situering van het bouwvlak voor de horeca-voorziening wordt aangepast;
- Het bouwvlak naast de botenlift wordt aangepast;

Oude Boomgaard, Herkingen

Aanduiding voor woningtypen worden aangepast.

Lieve Vrouwepoldersedijk 8, Stad aan 't Haringvliet

Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan Lieve Vrouwepoldersedijk 8 alleen een aanduiding voor de portaalkranen en de nieuwe loods wordt opgenomen.

Lieve Vrouwepoldersedijk 14a/14b, Stad aan 't Haringvliet

De verbeelding wordt aangepast zodat deze locatie niet meer binnen de plangrenzen van deze bestemmingsplanherziening valt.

Molendijk 83, Stad aan 't Haringvliet

De achtertuin bij dit pand wordt bij de woonbestemming betrokken in plaats van bij de bedrijfsbestemming.

Stoofhof 1, Den Bommel

- De tuinbestemming aan de westzijde van de woning wordt uitgebreid overeenkomstig de eigendomsverhoudingen;
- De tuinbestemming aan de noordoostzijde (t.o.v. Beneden Oostdijk 10) wordt ingetekend overeenkomstig de eigendomsverhoudingen.
- De tuinbestemming aan de Kerklaan wordt geschrapt.

Nabij Haven 6, Stad aan 't Haringvliet

De coupure in het wegdek wordt karakteristiek aangeduid.