



gemeente
Goeree-Overflakkee

Nota van Uitgangspunten

*Bestemmingsplan beschermde dorps- en
stadsgebieden*



Steller: T.J. van Rossum, M. Trouwborst, J. Moelker
Versie: 2
Datum: 28-11-2014
Registratienummer: Z -14-35261 / 32091

1 2 3 4 5 6

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Doel	4
	1.3 Plangebied	4
	1.4 Klankbordgroep.....	5
2.	Uitgangspunten.....	6
	2.1 Algemeen.....	6
	2.2 Cultuurhistorie.....	6
	<i>Archeologie</i>	6
	<i>Bescherming gebouwen en objecten</i>	7
	<i>Specifieke situatie Goedereede</i>	7
	<i>Specifieke situatie Middelharnis-Sommelsdijk</i>	7
	2.3 Winkelcentrum D'n Diek	9
	<i>Haltermodel</i>	9
	<i>Visie voor upgraden winkelcentrum</i>	9
	<i>Detailhandelsvisie</i>	9
	<i>Verzoeken</i>	10
	<i>Uitstraling mogelijkheden</i>	10
	<i>Ondernemersvereniging D'n Diek</i>	11
	<i>Conclusies</i>	11
	2.4 Ontwikkelingen.....	12
3.	Bestemmingen	15
4.	Beleidsdocumenten	19
5.	Milieuthema's.....	20
	5.1 Algemeen.....	20
	5.2 Duurzaamheid.....	20
6.	Klankbordgroep.....	21
7.	Planning.....	22
	Bijlage 1 Verslag eerste bijeenkomst klankbordgroep	23
	Bijlage 2 Verslag tweede bijeenkomst klankbordgroep.....	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Het bestemmingsplan “Beschermd dorpsgezicht” voor de kernen Middelharnis en Sommelsdijk is op 2 maart 2006 vastgesteld. Dit betekent dat voor 2 maart 2016 een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld. Een andere aanleiding is de complexiteit en de slechte leesbaarheid van het bestemmingsplan. Door 4 verschillende bebouwingscontouren en gedetailleerde regels met vele afwijkingsbepalingen is een zeer complex bestemmingsplan ontstaan.

Voor het beschermde stadsgebied van Goedereede werd op 26 april 2012 het bestemmingsplan “Stad Goedereede en Dorpsgebied Ouddorp” vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor alle bebouwing in het beschermde gebied een bouwverbod opgelegd. Door middel van een afwijking onder voorwaarden kan van het bouwverbod worden afgeweken.

1.2 Doel

Om in de 4 voormalige gemeenten al tot een uniforme bestemmingsplanmethodiek te komen werd in 2010 het Handboek DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) vastgesteld. Dit in verband met de verplichte actualiseringslag die vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening voor 1 juli 2013 moest worden uitgevoerd. Doel van deze actualiseringslag was, eenheid te brengen in de opzet en methodiek van de bestemmingsplannen. Dit is grotendeels gelukt. Door lokale cultuurverschillen en de bestemmingsmethodieken van de verschillende stedenbouwkundige bureaus ontstonden toch nuanceverschillen in de regels. Het streven is deze nuanceverschillen er bij eerstvolgende planherzieningen uit te halen en tot een harmonisering van alle bestemmingsplannen te komen.

Daarnaast ligt er ook een bestuurlijke wens om tot een vereenvoudiging van de regels te komen. Binnen de nieuwe gemeente dus planologisch dezelfde regels. Een geleidelijk proces waarin, voor zover dit mogelijk is, ook rekening zal worden gehouden met de aankomende Omgevingswet die vermoedelijk in 2018 zal worden ingevoerd.

1.3 Plangebied

Het bestemmingsplan bestaat uit de 2 beschermde stads- en dorpsgebieden die binnen de gemeente Goeree-Overflakkee aanwezig zijn. De begrenzingen van deze gebieden zijn door de rijksoverheid bepaald. Voor het tweelingdorp Middelharnis-Sommelsdijk zijn de definitieve begrenzingen mei 2000 door de ministers van VROM en WZC aangewezen. Voor de kern van Goedereede is de begrenzing in 1972 aangewezen door staatsecretaris van CRM. De begrenzingen zijn afgebeeld op de volgende pagina.



1.4 Klankbordgroep

Om een goede participatie van stakeholders mogelijk te maken en in een vroeg stadium kennis te nemen wat er in de samenleving leeft aan planologische en ruimtelijke wensen, is een klankbordgroep samengesteld (zie hoofdstuk 6). In deze klankbordgroep zijn belanghebbende organisaties en instellingen uitgenodigd om informatie aan te leveren die verwerkt kan worden in de Nota van Uitgangspunten. Op deze wijze ontstaat er op hoofdlijnen, een breed maatschappelijk gedragen stuk in de voorbereidingsfase.

Met deze klankbordgroep is tweemaal overleg gevoerd. In het eerste overleg is voornamelijk kennis genomen wat de wensen en/of opmerkingen van de klankbordleden waren. In het tweede overleg hebben de deelnemers voornamelijk gereageerd op het 1e concept voor deze Nota van Uitgangspunten. Van deze overleggen zijn de verslagen, als bijlage, bijgevoegd. In de nu voorgelegde Nota van Uitgangspunten zijn de opmerkingen van de klankbordgroep, voor zover dit mogelijk is, verwerkt. Infrastructurele- of verkeerstechnische opmerkingen kunnen bijvoorbeeld niet in bestemmingsplannen worden opgenomen.

2. Uitgangspunten

2.1 Algemeen

In het bestemmingsplan wordt voor de bestaande situatie hoofdzakelijk een conserverende regeling opgenomen. Bestaande rechten uit de geldende bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk overgenomen. Waar nodig wordt maatwerk geleverd. Nieuwe ontwikkelingen die concreet zijn, worden meegenomen. Dat betekent dat in die gevallen ook de uitvoerbaarheid, zowel in milieutechnische als economische zin, door de initiatiefnemer moet zijn aangetoond.

Voor de planmethodiek in alle plangebieden zal een eenvoudige en uniforme regeling worden voorgestaan voor het toegestane gebruik en bebouwing. Wel zal in bepaalde gebieden van Middelharnis en Sommelsdijk het toetsingskader wat ruimer kunnen zijn. In de historische straten (denk daarbij aan bijvoorbeeld Voorstraten en Ringen) zal het toetsingskader zwaarder zijn dan in het winkelcentrum of overgangsgebieden. Om binnen de nieuwe gemeente Goeree-Overflakkee tot dezelfde bestemmingen en regelingen te komen is een Handboek harmonisatie bestemmingsplannen in voorbereiding. Doel is te komen tot minder en ruimere bestemmingen en eenduidige regelingen. Deze nota loopt daarop vooruit omdat er in 2016 een nieuw bestemmingsplan moet zijn. Wel zijn de uitgangspunten uit de harmonisatie zoveel mogelijk meegenomen. In beschermde gebieden zal een goede balans moeten worden gevonden in enerzijds ruim bestemmen en anderzijds een behoud van de cultuurhistorische waarden. In de beschermde gebieden zal toch niet ontkomen kunnen worden aan een regeling die beperkingen oplegt.

De juridische regeling wordt zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen, al dan niet onder voorwaarden, mogelijk zijn.

2.2 Cultuurhistorie

Archeologie

Ter vervanging van de door de 4 voormalige gemeenten vastgestelde Erfgoedverordeningen, is op 18 december 2014 een nieuwe Erfgoedverordening 2015 vastgesteld. Daarnaast is er een Nota Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee en bijbehorende Beleidskaart Goeree-Overflakkee aanwezig. De waarden die in deze beleidsstukken zijn aangegeven en vastgesteld worden als onderlegger voor de komende planherziening gebruikt.



Bescherming gebouwen en objecten

Op dit moment worden in bestemmingsplannen de volgende aanduidingen aangegeven: rijksmonument, gemeentelijk monument, beeldbepalend pand, karakteristiek pand en planologisch beschermd pand. Daarnaast zijn er vele panden zonder status. In de bestemmingen geven deze aanduidingen de verschillende waarden van de panden aan. In het kader van de harmonisatie en bestuurlijke opdracht bestemmingsplannen te vereenvoudigen, wordt in deze planherziening voorgesteld een driedeling aan te houden.



Voor de rijksmonumenten en beeldbepalende panden zal een aanduiding op kaart worden aangegeven. De overige panden worden niet voorzien van een aanduiding. Gemeentelijke monumenten zijn in deze gebieden niet aanwezig. In dit plangebied worden de beeldbepalende, karakteristieke en planologisch beschermde panden onder gebracht in de aanduiding beeldbepalende panden. De Stichting tot bescherming van het Dorpsgezicht heeft aangegeven toch ook een aparte aanduiding voor gemeentelijke monumenten in stand te willen houden als die aanwezig zijn in een plangebied.

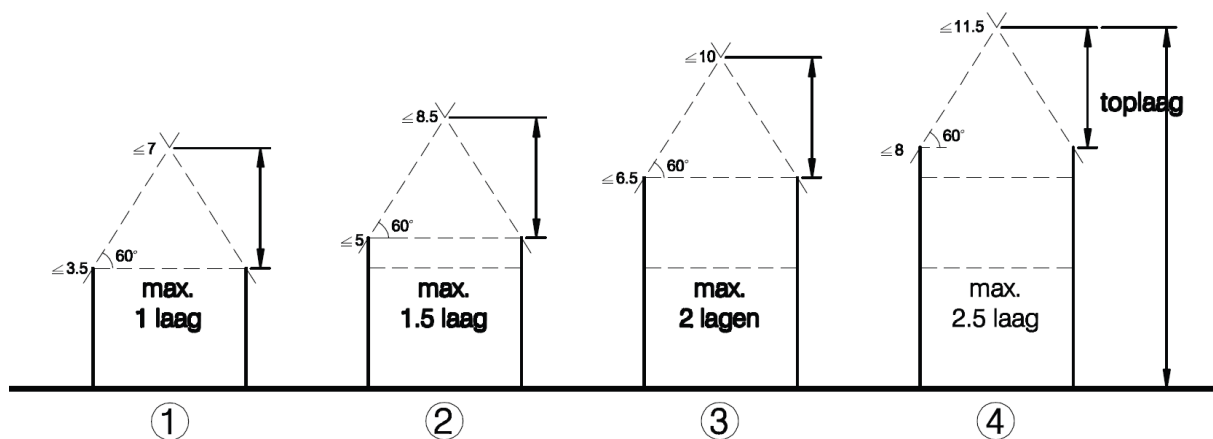
Specifieke situatie Goedereede

Het beschermde gebied van Goedereede is niet te vergelijken met het beschermde gebied van Middelharnis-Sommelsdijk. In het beschermde gebied van Goedereede is de bebouwing bijna volledig historisch waardevol. Veel rijksmonumenten bepalen de straatbeelden. De overige bebouwing bestaat grotendeels uit panden die als beeldbepalende panden zouden kunnen worden aangemerkt. Bij enkele individuele panden en enige goed ingerichte nieuwbouwlocaties zou een eenvoudige toetsingsregeling kunnen worden vastgesteld. Voor de totale samenhang en uitstraling van het gebied is een handhaving van de bestaande regeling (alle panden zijn of rijksmonument of planologisch beschermd) de beste optie. In de verbeelding zal wel een onderscheid worden aangegeven tussen de rijksmonumenten, beeldbepalende bebouwing en overige bebouwing. In het geldende bestemmingsplan is dit onderscheid niet aangegeven. De toetsingsregels worden grotendeels overgenomen.

Specifieke situatie Middelharnis-Sommelsdijk



Het beschermd gebied van Middelharnis-Sommelsdijk is zeer uitgebreid en gevarieerd. Zo ligt er in het beschermd gebied van Middelharnis een historische kern, een winkelcentrum, een horecagebied aan de haven en een herinrichtingsgebied aan het Spuiplein. In het beschermd gebied van Sommelsdijk liggen verschillende overgangsgebieden die aangeven op welke wijze de historische kern van Sommelsdijk is uitgebreid. In het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Middelharnis-Sommelsdijk is een gedetailleerde bestemmingsregeling met 4 bouwcontouren (zie afbeelding hieronder) en veel afwijkingsbevoegdheden opgenomen.



Voor de oudste kerngebieden van Middelharnis en Sommelsdijk en de panden met een waarde aanduiding buiten de oudste kerngebieden, zal een toetsingsregeling worden aangehouden die vergelijkbaar is met die van Goedereede. Voor het winkelcentrum D'n Diek zal, in verband met het in stand houden van de ontwikkelingsmogelijkheden voor ondernemers, de bestaande planologische regeling in stand worden gehouden. Het verminderen van bestaande planologische rechten zou overigens ook planschade kunnen betekenen. Voor overgangsgebieden zoals het open gebied De Wildeman, uitbreidingswijken uit het begin van de twintigste eeuw en grotere boerderijkavels aan het Korteweegje is een eenvoudiger toetsingskader denkbaar. Op deze wijze wordt bereikt dat de meest waardevolle straten en objecten goed worden beschermd. Bij een nadere uitwerking van de plannen zal tevens worden onderzocht of de aanduiding "ensemble voor zones of gebieden" opgenomen kan worden. Gedacht moet hierbij worden aan een beschermingszone voor een straatbeeld of gebied waarbij ook de openbare ruimte wordt betrokken.

2.3 Winkelcentrum D'n Diek

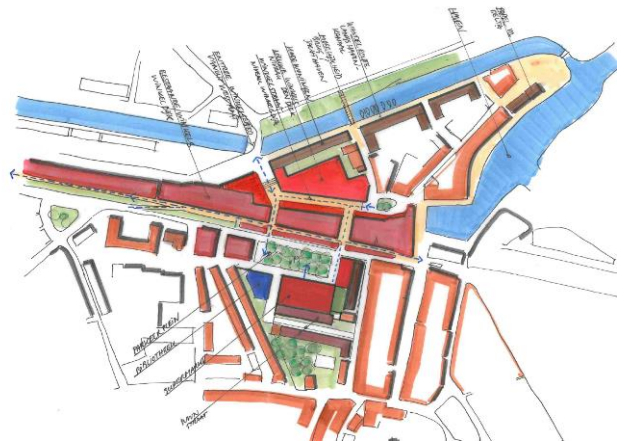
Haltermodel



In het geldende bestemmingsplan is voor het winkelcentrum D'n Diek het zogenaamde haltermodel opgenomen. Op basis van dit haltermodel is er sprake van 2 sterke clusters (Kerkepad en Knooppunt) en een verbindingsstreng (middenstuk).

Visie voor upgraden winkelcentrum

Om de dalende belangstelling voor het winkelcentrum te keren heeft de voormalige gemeente Middelharnis in 2010 een ambitieuze visie voor een herinrichting laten ontwikkelen voor het gehele winkelcentrum. In dit ambitieuze plan werd voorgesteld ter plaatse van het Spuiplein, op dijkniveau, het centrum uit te breiden en te verbinden met de haven. Onder de nieuwe bebouwing was een parkeer- en bevoorradingsruimte aangegeven. Wegens te grote



complexiteit en de urgentie om de bestaande supermarkt uit te breiden, werd voorrang gegeven aan de ontwikkeling van het Kerkepad boven die van het Spuiplein. Begin 2014 is door de initiatiefnemers aan het Kerkepad aangegeven dat zij, mede door afnemende omzetten in de detailhandel, geen mogelijkheden meer zien in een uitbreiding van de detailhandelsoppervlakte en herinrichting. Hieruit kan mede worden geconcludeerd dat er ook voor ambitieuze uitbreiding van winkelruimte en herinrichting op het Spuiplein geen belangstelling aanwezig zal zijn. Ter plaatse van het Spuiplein zal de nadruk liggen op de herontwikkeling van het openbare gebied en aanvullende woningbouw. In de komende planherziening moeten zodoende opnieuw keuzes worden gemaakt op welke wijze het winkelcentrum D'n Diek in stand kan worden gehouden.

Detailhandelsvisie



Medio 2015 zal aan de raad een detailhandelsvisie voor de gehele gemeente worden aangeboden. In deze visie zal richting worden gegeven aan de wijze waarop de gemeente in alle kernen met detailhandelsvestigingen en/of -concentraties wil omgaan. Onderzocht zal moeten worden of de ingeslagen weg voor het winkelcentrum D'n Diek moet worden vervolgd of moet worden bijgesteld. Omdat de detailhandelsvisie nog maar in voorbereiding is, kan hier op

dit moment nog niet op worden vooruitgelopen. Wel kan in deze nota richting worden gegeven aan de wijze hoe op dit moment met het winkelcentrum zou kunnen worden omgegaan. De detailhandelsvisie zal, na besluitvorming, in de planherziening (voorontwerp- of ontwerp bestemmingsplan) worden meegenomen.

Verzoeken



In het winkelcentrum wordt regelmatig gevraagd of de souterrains aan het Gedempt Kanaal gebruikt mogen worden voor allerlei bestemmingen. Gedacht moet daarbij worden aan wonen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfjes. Om te voorkomen dat op dijkniveau een verdunning en/of leegstand van winkelpanden zou ontstaan, is dit bewust in het geldende bestemmingsplan verboden. Een andere reden is dat de parkeerdruk bij een verruiming waarschijnlijk te hoog gaat worden. Vele panden op D'n Diek mogen op grond van het bestemmingsplan nog fors (met 1 of 2 bouwlagen) worden uitgebreid. Als deze planologische ruimte in D'n Diek volledig wordt benut en daarbij ook de souterrains met ruimere bestemmingen mogen worden gevuld zal dit zeker tot een te hoge parkeerdruk gaan leiden. Nu is de parkeerbalans namelijk afgestemd op het winkelcentrum en aanwezige planologische ruimte. Een andere vraag die de laatste jaren regelmatig gesteld wordt is of er woningen op dijkniveau mogen worden gevestigd. Om te voorkomen dat door leegstaande panden, gaten of woningen op dijkniveau het winkelcentrum zijn aantrekkelijkheid en samenhang verliest, worden woningen op dijkniveau geweerd. Boven winkels mag wel worden gewoond.



Uitstraling mogelijkheden

De achterzijde van D'n Diek ziet er niet fraai uit. Daar waar in de afgelopen jaren panden zijn uitgebreid, is het beeld er aanzienlijk verbeterd. Door ongeveer 4 meter van het gedempte havenkanaal bij de percelen aan D'n Diek te voegen konden ondernemers hun panden uitbreiden en opknappen. Door een aantal ondernemers is dit ook opgepakt. Daar waar dit nog niet is gebeurd, is er nog steeds sprake van een armoedige uitstraling. Hetzelfde geldt



op het Spuiplein en bij diverse panden aan het Kerkepad. Op dijkniveau zijn het de leegstaande panden die ontsieren. Heroverweging van het bestaande beleid is daarom noodzakelijk geworden. Via verschillende mogelijkheden kan mogelijk aan vragen tegemoet worden gekomen. Bij een verruiming van de mogelijkheden zal wel altijd rekening gehouden moeten worden met de op dit moment nog evenwichtige parkeerbalans aan de achterzijde van D'n Diek en het totale parkeeraanbod.

Mogelijke verruimingen zijn:

- Haltermodel verlaten en insteken op 2 sterke clusters op het Kerkepad en Knooppunt. Bepaald zal dan wel moeten worden wat het gebied van de 2 clusters is. Deze optie wordt overigens niet voorgestaan door de Ondernemersvereniging D'n Diek.
- Op dijkniveau, in het midden van het haltermodel (verbindingsstrenggedeelte) behalve detailhandel en andere functies nu ook woningen toe te laten. Wonen is nu alleen op de verdiepingen mogelijk. Ook deze optie wordt niet voorgestaan door de ondernemersvereniging D'n Diek.
- Aan de achterzijde incidenteel woningen mogelijk maken. Voor de parkeerbelasting en levendigheid is het namelijk vanwege de totale parkeerbelasting minder belastend enkele woningen in souterrains toe te staan dan andere functies.

Ondernemersvereniging D'n Diek

Vanuit de ondernemersvereniging D'n Diek en de FOGO is in de klankbordgroep een "sterke dijk" bepleit. Hiermee wordt bedoeld D'n Diek als winkelkerengebied, zowel aan onder- als bovenzijde van het Zandpad, in stand te houden en te versterken. Verdeel grotere winkeloppervlakten over meerdere panden en zie af van een herinrichting met meer winkelpanden op het Kerkepad of Spuiplein. Kansen om dit te bereiken zijn onder andere: het Diekhuusplein beter benutten, gaten aan de onderzijde vullen (denk hierbij aan de ruimte rondom muziektent en achtererven woningen Lijnbaanstraat en Boumanplein) en geen woningen op begane grondniveau.

Conclusies

Vooruitlopend kan met deze nota op dit moment richting worden gegeven, op welke wijze het winkelcentrum in stand kan worden gehouden en/of worden verbeterd. In de aankomende detailhandelsvisie worden definitieve keuzes gemaakt.

Op basis van de voorgaande beschouwingen zijn de volgende richtinggevende stellingen in te nemen:

- Ter plaatse van het Spuiplein zal alleen aanvullende woningbouw en een herinrichting van het openbaar gebied plaatsvinden. Wel zal nog worden onderzocht of de entree vanuit de Westplaat naar D'n Diek verbeterd kan worden.
- Het bestaande haltermodel (sterke dijk) wordt in stand gehouden en daar waar mogelijk versterkt en of verbeterd.
- Voor het Kerkepad zal, met uitzondering van de bestaande supermarkt, worden uitgegaan van een vrijwillige verplaatsing van bestaande winkels naar D'n Diek. Het openbare gebied zal, indien dit financieel mogelijk is, worden heringericht. Hierbij zal worden onderzocht op welke wijze dit kan worden gestimuleerd. Dit ter bevordering van een "sterke dijk" en versnippering van het bestaande winkelcentrum. Een verplichte verplaatsing, sanering of uitsterfconstructie is, vanwege een mogelijke planschade, geen optie.
- Op de begane grondlaag en/of dijkniveau worden, ter behoud van het winkelcentrum, geen woningen voorgestaan.
- Om de aantrekkelijkheid aan het gedempte havenkanaal te vergroten wordt onderzocht of op een beperkte schaal kleine woningen in de souterrains mogelijk zijn.
- Kantoren of dienstverlenende activiteiten worden in de souterrains aan het havenkanaal niet toegestaan.

2.4 Ontwikkelingen

In het plangebied spelen momenteel de volgende ontwikkelingen:

Parel van de Delta Vingerling te Middelharnis

Op de kop van het Vingerling en entree van de binnenhaven is recent een verpauperd en voormalig hotelcomplex gesloopt. Na 2 mislukte pogingen om op de betreffende locatie een wooncomplex te realiseren, wordt nu opnieuw een alternatief plan ontwikkeld voor een appartementencomplex. Om zo spoedig mogelijk tot realisatie te kunnen komen wordt via een (postzegel)bestemmingsplan een inpassing mogelijk gemaakt. In de komende planherziening zal dit bestemmingsplan volledig worden overgenomen.



Voormalig Meijer theater Visserdijk te Middelharnis

Al jarenlang tracht men op de betreffende locatie een renovatie en functiewijziging tot stand te brengen. Na zelfs plannen voor een totale herinrichting van de locatie te hebben onderzocht, is er nu een particulier die het pand wil renoveren voor persoonlijke bewoning en stalling. Op termijn wil hij in een deel van de verdieping enkele appartementen realiseren. Een concreet plan zal, via een omgevingsvergunning, worden ingepast en vervolgens worden overgenomen in de planherziening.



Voormalige gemeentewerf te Middelharnis

De voormalige gemeentewerf van de gemeente Middelharnis is verplaatst naar de Oostplaat. Ter plaatse van deze gronden wordt met een ontwikkelaar getracht tot een herinrichting te komen. In het nu geldende bestemmingsplan is hiervoor al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van wijzigingsvoorwaarden zou een wijzigingsplan kunnen worden vastgesteld. Mogelijk zal door enige afwijkingen van de wijzigingsvoorwaarden ook hier een (postzegel)bestemmingsplan worden gemaakt. Vervolgens zal het plan in de komende planherziening worden opgenomen.



Brandsteeg te Middelharnis

Aan het Spuiplein, Nieuwe Pad en Brandsteeg staan al jarenlang verpauperde panden. Via een uitgebreide omgevingsvergunning is een herinrichtingsplan ingepast. Ook dit concrete bouwplan zal worden ingepast in de planherziening.



Spuiplein te Middelharnis

Op het Spuiplein zijn jarenlang panden afgebroken en op de leeggekomen locaties parkeerplaatsen voor het centrum aangelegd. Van een herinrichtingsplan was geen sprake. In het geldende bestemmingsplan uit 2006 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om tot een herinrichtingsplan met woningen te komen. Nog steeds is dit als een actueel standpunt te handhaven. Mogelijk moeten wel een aantal uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid worden bijgesteld. In het kader van de huidige marktontwikkelingen is het niet verstandig een aantal locaties tegelijk te ontwikkelen. Met faseringen in de woningbouw zal ook de haalbaarheid van projecten toenemen. Concrete plannen zullen te zijner tijd via een wijzigingsplan, (postzegel)bestemmingsplan of omgevingsvergunning worden ingepast.



Uitbreiding/wijzigen kantoorpand Eilandennieuws Langeweg te Sommelsdijk

Het pand van het Eilandennieuws wordt al jarenlang te koop aangeboden. Een haalbaarheidsonderzoek naar een transformatie tot appartementengebouw met een forse nieuwe uitbreiding strandde. Behalve een verbouw van het bestaande pand is een combinatie met een uitbreiding denkbaar. Verruimen van bestemmingen op deze locatie vergroot de mogelijkheden om het beeldbepalende pand te transformeren.



Functieverandering vanwege sluiting Fixet aan de West Achterweg te Sommelsdijk.

Nu Fixet is gesloten is het niet onmogelijk dat het pand voor andere doeleinden dan detailhandel zal worden gebruikt. Mede vanwege het feit dat ook de aangrenzende panden naast de voormalige Fixet leeg staan is een ruimere bestemming op deze locatie denkbaar. Verruimen van de bestemming op deze locatie vergroot de mogelijkheden van een herinrichting aanzienlijk.



Ruimere inpassingsmogelijkheden voor realiseren historische sloepenwerf aan de Spuistraat te Middelharnis.

In het verleden is door verschillende ontwikkelpartijen op de Menheerse Werf aan de Spuistraat te Middelharnis getracht, een aantal woningen te bouwen. Om het verlies van een stukje historie in Middelharnis tegen te gaan werd een zeer terughoudende opstelling ingenomen om deze locatie vol te bouwen met woningen. Op dit moment is er een initiatiefnemer die de werf in oude glorie wil herstellen. Een omgevingsvergunning voor het renoveren van een bouwvallig monumentenpand, het vestigen van een aantal ambachtelijke-dienstverlenende en educatieve mogelijkheden is aangevraagd. Om de exploitatiemogelijkheden van de werf



te vergroten, wordt ook aan horeca gedacht. In de planherziening zullen alle mogelijkheden die acceptabel in de betreffende omgeving zijn, worden opgenomen. Het terugbrengen van een stukje historie aan de haven van Middelharnis kan een toeristische trekker zijn.

3. Bestemmingen

De verschillende functies in het gebied worden afzonderlijk bestemd. Hierna wordt op de meest voorkomende bestemmingen een korte toelichting gegeven. Het is mogelijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan naar voren komt dat op een enkel perceel een maatbestemming zal worden gelegd vanwege de huidige functie en/of ontwikkeling die ter plaatse aanwezig is of wordt voorgestaan.

Agrarische bestemming

A Voor onbebouwde agrarische restpercelen in de kernen zal worden aangesloten bij de agrarische bestemming die in het buitengebied is opgenomen. Ook daar waar nog sprake is van een bestaand agrarisch bedrijf binnen de kernen zal worden aangesloten op de regels die van toepassing zijn in het buitengebied.

Centrum

C Voor het winkelcentrum D'n Diek zal de bestemming Centrum worden opgenomen. In het kader van de harmonisatie van regels en bestemmingen zal deze bestemming alleen voor kernwinkelgebieden in enkele kernen worden opgenomen. Binnen deze bestemming zullen vele mogelijkheden tot uitwisseling van functies mogelijk zijn. Bestaande horeca zal specifiek worden aangegeven. Nieuwe horecavestigingen worden alleen onder voorwaarden via een afwijkingsbevoegdheid (vanwege mogelijkheid overlast) mogelijk gemaakt. De detailhandelsvisie zal verder moeten uitwijzen op welke wijze met het winkelcentrum D'n Diek wordt omgegaan en leegstand kan worden voorkomen. Met woon- en kantoorbestemmingen binnen het kernwinkelgebied wordt terughoudend omgegaan om de aantrekkelijkheid en samenhang van het gebied niet te verliezen. Korte tijdelijke functies kunnen een optie zijn maar kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Gemengde doeleinden

GD Voor gebieden met gevarieerde functies zal een gemengde bestemming worden opgenomen. Hieronder vallen ook kleinschalige en/of voormalige bedrijfsterreinen. Binnen deze bestemming zal geen detailhandel mogelijk zijn maar wel kleinschalige bedrijvigheid tot milieucategorie 2, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, dienstverlening en specifiek aanwezige bestaande functies (zoals wonen, horeca, detailhandel) naast de al genoemde bestemmingen. Om centra nog levendig te houden dient namelijk een verspreiding van winkelvestigingen te worden voorkomen. Verder wordt een vrij uitgebreide menging van functies in deze gebieden voorgestaan.

Wonen

W Voor wonen in alle kernen zal één woonbestemming worden opgenomen. Om de aantallen in de woonbestemmingen niet te laten ontsporen (denk daarbij onder andere aan parkeermogelijkheden of logiesmogelijkheden) valt niet te ontkomen aan aanduidingen binnen deze bestemmingen zoals vrijstaand, twee onder één kap, aaneengesloten of gestapeld. Ondergeschikt aan de woonfunctie mag een beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd. Ook nemen de bed- en breakfastmogelijkheden binnen de kernen steeds meer toe. In de woonbestemming zal ook een mogelijkheid worden opgenomen om bepaalde woningtypes levensloopbestendig te kunnen maken. Voor woningen worden bouwvlakken opgenomen. Op de achtererven zal mogelijk de standaard in

het grootste deel van de gemeente geldende regeling worden opgenomen die betekent dat maximaal 50% van het erf mag worden bebouwd tot een maximum van 75 m². In verband met gewijzigde wetgeving (vergunningsvrij bouwen) zal onderzocht worden of het mogelijk is een totaalbenadering voor achtererfgebieden, op te nemen. Door deze benadering is dan via één beoordelingskader vast te stellen wat er in een achtererfgebied mogelijk is. Beschrijvingen over hoofdgebouwen, bijgebouwen, aanbouwen en dergelijke, met elk hun eigen regels, zijn dan niet meer noodzakelijk. Voor zowel plantoetsers als burgers een stuk eenvoudiger.

Kantoor

K Voor zover dit mogelijk is worden kantoren ondergebracht in een gemengde bestemming. Incidenteel kan het voorkomen dat via maatwerk een kantoorbestemming wordt opgenomen en een andere functie op die locatie niet gewenst is.

Bedrijf

B Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 worden in de kernen voorzien van een gemengde bestemming die meerdere functies toelaat. Voor bestaande bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie zal via maatwerk een passende bestemming worden opgenomen. Dit kan specifiek zijn maar ook binnen de bestemming gemengde doeleinden. Alleen productiegebonden detailhandel, die ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie, zal mogelijk worden gemaakt in de bedrijfsbestemming. In het bestemmingsplan zal een Staat van Bedrijfsactiviteiten worden opgenomen die functiemenging mogelijk maakt.

Detailhandel

D Detailhandelsvestigingen die buiten de centra van de kern vallen, worden voorzien van een maatbestemming detailhandelsdoeleinden.

Horeca

H Wegens de gevoeligheid van horecavestigingen worden horecavestigingen in alle gevallen voorzien van een maatbestemming. Ook wanneer een verzamelbestemming als centrumdoeleinden of gemengde doeleinden wordt opgenomen, zullen deze horecavestigingen specifiek worden voorzien van een maatbestemming. In de horecabestemming zal verder een onderscheid worden gemaakt in de lichte en zware functies.

Maatschappelijke doeleinden

M Per maatschappelijke vestiging zal worden bepaald of deze specifiek zal worden bestemd of in een gemengde bestemming kan worden ondergebracht.

Recreatie

R Verschil zal worden gemaakt tussen de dag- en verblijfsrecreatiebestemmingen. Via nadere aanduidingen worden de specifieke functies aangegeven.

Tuin



Alle erven vóór de voorgevelrooilijnen van woningen worden voorzien van een tuinbestemming waarop alleen maar erfscheidingen tot 1 m hoog mogelijk zijn. Bij hoeksituaties kan dit leiden tot een voor- en zijtuin en maatwerkoplossingen via een afwijkingsbevoegdheid. In de Voorstraten en Kerkringen zijn nog vele karakteristieke stoepen aanwezig met incidentele hogere erfscheidingen. Onderzocht zal worden op welke wijze deze stoepen via een nadere aanduiding beschermd kunnen worden.

Groen



Voor omgevingsbepalende beplantingen in het openbare gebied zal een bestemming groen worden opgenomen. In deze bestemming zijn, buiten wandelpaden, geen verhardingen toegestaan. Het gaat hierbij dus om groenstructuren die in stand moeten blijven en een omgevingswaarde hebben.

Verkeer



Voor alle doorgaande wegen of wegen met een stroomfunctie zal een bestemming verkeer worden opgenomen. Voor de woonstraten en overige openbare ruimten zal een bestemming verblijfsgebied worden opgenomen.

Water



Havens, hoofdwatergangen en de hoofdwaterstructuur in het plangebied worden voorzien van de bestemming water. Voor specifieke onderdelen zoals steigers zal een aanduiding worden opgenomen.

Waterstaatsdoeleinden



Voor dijken en kaden zal de bestemming waterstaatsdoeleinden worden opgenomen. In kernen zal deze bestemming meestal een dubbelbestemming zijn en ook een ander bestaand gebruik, onder voorwaarden, toelaten.

Nutstrace's



Voor belangrijke transportleidingen van nutsvoorzieningen zal een dubbelbestemming worden opgenomen zodat de bescherming van de leiding is gewaarborgd. Ook hier kan alleen onder voorwaarden iets plaatsvinden.

Cultuurhistorische waarden.

Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en elementen, archeologie en molenbiotopen worden specifieke bestemmingen dan wel aanduidingen opgenomen die de cultuurhistorische belangen borgen.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 wordt uitgegaan van een 3-deling in panden:

1. Rijksmonumenten;
2. Beeldbepalende panden;
3. Panden zonder status.

Voor de rijksmonumenten is een gedetailleerde bouwregeling in het bestemmingsplan niet nodig vanwege het feit dat voor veranderingen aan het uiterlijk altijd een omgevingsvergunning nodig is. Wel wordt een bouwvlak voor het hoofdgebouw opgenomen. Verder wordt de bestaande goot- en nokhoogte als maximale goot- en nokhoogte

aangemerkt. Het bestemmingsplan regelt voorts ook de bouwmogelijkheden op de gronden rondom de monumenten.

Voor de beeldbepalende panden wordt vastgelegd dat een aantal onderdelen niet mogen worden gewijzigd. Dit betreffen:

- goot- en bouwhoogte van gebouwen;
- dakvorm, dakhelling en nokrichting;
- voorgevelbreedte en indeling;
- diepte van gebouwen;
- materialisatie van gebouwen;
- bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aan dit verbod wordt voor het college de bevoegdheid tot afwijken door middel van een omgevingsvergunning verbonden. Voorwaarde voor het toepassen van deze afwijking is dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het beeldbepalende pand of karakteristiek van het beschermde gezicht. Bij de beoordeling daarvan is advies van de gemeentelijke monumentencommissie vereist.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een verbod opgenomen om bouwwerken in een beschermd stads- of dorpsgezicht te slopen zonder omgevingsvergunning. Het is daarom niet nodig om ook in het bestemmingsplan een sloopregeling op te nemen. Toetsingsgrond is zowel bij het verbod in de Wabo als bij het verbod in een bestemmingsplan uitsluitend het tegengaan van gaten in de bebouwing. Naar verwachting zal het na invoering van de Omgevingswet (medio 2018) mogelijk zijn hier meer gedetailleerd mee om te gaan. In deze planherziening kan daarop nog niet vooruitgelopen worden.

Voor de panden zonder status worden alleen een bouwvlak en een maximale goothoogte vastgelegd.

Voor de openbare ruimten zal alleen voor essentiële wijzigingen een omgevingsvergunningstelsel worden opgenomen. Verder zal een verplichting worden opgenomen om in de rooilijnen te bouwen en voor historische stoepen bij wijzigingen een aanlegvergunning aan te vragen.

Ook zal nog onderzocht worden of een aantal bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in openbare ruimten via een aanduiding beschermd kunnen worden. Gedacht moet hierbij worden aan: een dorpspomp, een duiker, ingegraven kanonslopen en dergelijke.

4. Beleidsdocumenten

Behalve het rijks- en provinciale beleid zal rekening worden gehouden met bestaande gemeentelijke beleidsdocumenten. De volgende gemeentelijke beleidsdocumenten zijn, mede bepalend voor de planherziening.

- Toekomstvisie Goeree-Overflakkee;
- Regionale structuurvisie;
- Woonvisie;
- Nota Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee;
- Erfgoedverordening Goeree-Overflakkee 2015 en Beleidskaart Goeree-Overflakkee;
- Externe Veiligheidsvisie;
- Verkeerscirculatieplan Middelharnis(in voorbereiding);
- Detailhandelsvisie(in voorbereiding);
- Bodemkwaliteitskaart 2015;
- Beleidsnotitie huisvesting (buitenlandse) werknemers;
- Parkeerverordening Goeree-Overflakkee 2015;
- Marktverordening;
- Duurzaamheid in beschermd gebied;
- Cultuurhistorische verkenning Middelharnis RCM 2008;
- Verkennend parkeeronderzoek Middelharnis 2011;
- Nota Cultuurhistorie Goedereede 2012.



5. Milieuthema's

5.1 Algemeen

In de plangebieden zijn geen bestaande ontwikkelingen aanwezig die milieuonderzoeken vereisen. Voor nieuwe ontwikkelingen die via een postzegelbestemmingsplan of omgevingsvergunning worden ingepast, zijn deze al uitgevoerd. Voor eventuele andere concrete nieuwe ontwikkelingen die in de planherziening worden meegenomen, moeten milieuonderzoeken aantonen dat deze ruimtelijk mogelijk zijn.

5.2 Duurzaamheid

In beschermde gebieden zijn, voor duurzaamheid, nauwelijks toetsingscriteria op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat om bestaand bebouwd gebied met incidentele kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden. De regels voor de uitvoering van de bebouwing zijn aangegeven in het Bouwbesluit. Daarnaast kunnen via vrijwillige anterieure overeenkomsten de uitvoeringsvereisten nog worden opgewaardeerd.



Voor wat betreft de plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers kan in het bestemmingsplan weinig worden bereikt. Door de vergunningsvrije mogelijkheden die de rijksoverheid in beschermde dorpsgebieden is er in dit kader al veel meer mogelijk dan het geldende bestemmingsplan nu toelaat.

6. Klankbordgroep

Om vanuit de samenleving in te kunnen spelen op planologische wensen die in verschillende belangenorganisaties een rol spelen is een klankbordgroep geraadpleegd. In deze klankbordgroep zijn de volgende belangenorganisaties vertegenwoordigd:

- Waterschap Hollandse Delta vertegenwoordigd door de heer M. Brouwer;
- Ondernemersvereniging Middelharnis (ofwel ondernemersvereniging D'n Diek) vertegenwoordigd door de heer P. Visser;
- Stichting tot bescherming van het Dorpsgezicht vertegenwoordigd door de heer M. Loosjes, mevrouw M. van den Nieuwendijk en mevrouw Verhoef – Van der Heijden;
- Molenstichting Goeree-Overflakkee vertegenwoordigd door de heer A.A.M. Lambregts;
- Vereniging "De Motte" vertegenwoordigd door de heer J. Both;
- Watersportvereniging Flacquee vertegenwoordigd de heren J. de Beer en D. van Oostmerssen;
- Veero, schriftelijk gereageerd door de heer J. den Hollander;
- Stichting Maatschappelijke Belangen vertegenwoordigd door de heren J. Schellevis en Ph. Van den Berg;
- Culturele Raad Goeree-Overflakkee vertegenwoordigd door de heer J.C. van der Wulp.

7. Planning

De planning voor de planherziening is als volgt:

- | | |
|--|----------------|
| - Opstellen en vaststellen van nota van uitgangspunten | februari 2015 |
| - Opstellen voorontwerp bestemmingsplan | maart 2015 |
| - Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage | mei 2015 |
| - Opstellen ontwerp bestemmingsplan | september 2015 |
| - Ontwerp bestemmingsplan ter inzage | november 2015 |
| - Vaststelling | februari 2016 |

Bijlage 1 Verslag eerste bijeenkomst klankbordgroep

VERSLAG

Vergadering van : Klankbordgroep nota van uitgangspunten beschermde dorpsgebieden

Datum/Tijd : 4 november 2014, 9:30 uur

Aanwezig : Dhr. van Oostmerssen (Watersportvereniging Flacquee)
Dhr. De Beer (Watersportvereniging Flacquee)
Dhr. Lambregts (Molenstichting GO)
Dhr. Visser (Ondernemersvereniging D'n Diek)
Dhr. Van der Wulp (Culturele Raad)
Dhr. Loosjes (Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht)
Mevr. Verhoef - Van der Heijden (Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht)
Dhr. Brouwer (Waterschap Hollandse Delta)
Mevr. Boiten (Rho)
Dhr. Van Rossum (gemeente Goeree-Overflakkee)
Dhr. Trouwborst (gemeente Goeree-Overflakkee)
Dhr. Moelker (gemeente Goeree-Overflakkee)

Afgemeld : --

	<u>ONDERWERP</u>	<u>ACTIE DOOR</u>
1	Welkom Dhr. Van Rossum heet de aanwezigen welkom.	
2	Vaststellen agenda Er worden geen onderwerpen toegevoegd aan de agenda.	
3	Voorstelronde Alle aanwezigen stellen zich voor en lichten toe namens welke organisatie zij aanwezig zijn.	
4	Doel van de vergadering/planherziening <u>Dhr. Van Rossum, gemeente Goeree-Overflakkee</u> Het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht voor Middelharnis en Sommelsdijk dient op grond van huidige wetgeving uiterlijk in 2016 herzien dient te worden. Het bestemmingsplan is dan 10 jaar oud. Voor het beschermde stadsgezicht van Goedereede geldt dit niet. Dat is in 2012 opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Omdat er verschillen zijn tussen de beide bestemmingsplannen (beide plannen kennen een verschillende methodiek van bestemmen) is er vanuit de gemeente de wens één bestemmingsplan voor beide gebieden op te stellen. De procedure voor een bestemmingsplan is wettelijk vastgelegd. De	

	<p>voorbereiding daarvan echter niet. De gemeente wil daarom met behulp van een externe klankbordgroep met daarin organisaties uit het maatschappelijk middenveld eerst een nota van uitgangspunten opstellen.</p>	
5	<p>Nota van Uitgangspunten <u>Dhr. Moelker, gemeente Goeree-Overflakkee</u> Voordat gestart wordt met het opstellen van een eerste versie van een nieuw bestemmingsplan, wordt eerst een nota van uitgangspunten opgesteld. De nota van uitgangspunten gaat uiteindelijk de basis vormen voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan.</p> <p>Naast het verkrijgen van draagvlak bij de vandaag aanwezige instanties, is een andere reden dat dit gedaan wordt het feit dat de gemeenteraad het bestemmingsplan uiteindelijk moet vaststellen. Maar die komen pas helemaal aan het einde van het proces, bij het vaststellen van het plan voor het eerst voor. Door het opstellen van een nota van uitgangspunten kan de gemeenteraad dus vooraf al instemmen met de hoofdrichting.</p> <p>In de nota wordt onder meer ingegaan op de diverse bestemmingen die in het gebied voorkomen. (centrumvoorzieningen, wonen, kantoor of hoe we willen omgaan met karakteristieke bebouwing). Daar is de input van de klankbordgroep voor nodig.</p> <p>Na dit overleg wordt een eerste versie van de nota van uitgangspunten opgesteld. Zodra die af is ontvangen alle instanties een exemplaar. In een tweede overleg met de klankbordgroep worden alle reacties besproken.</p> <p>Vervolgens wordt de nota van uitgangspunten voorgelegd aan het college. Indien zij instemmen met de nota, wordt de nota voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat ook kunnen instemmen met de nota. Daarna zal gestart worden met het opstellen van een eerste versie van een voorontwerp bestemmingsplan.</p>	
6	<p>Ontwikkelingen <u>Dhr. Van Rossum, gemeente Goeree-Overflakkee</u> In het nieuw op te stellen bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen indien die voldoende concreet zijn. In sommige gevallen zou gekozen kunnen worden voor een wijzigingsbevoegdheid of te een project in te passen met een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure).</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan zal dus met name de bestaande situatie worden vastgelegd. Een aantal ontwikkelingen worden meegenomen omdat die al voldoende concreet zijn of al via een aparte procedure zijn gerealiseerd.</p> <p>1. Parel van de Delta, Vingerling te Middelharnis Al jaren is dit pand een doorn in het oog. Op dit moment is een ontwikkelaar bezig met een nieuw plan. Het is nog afwachten hoe snel deze herontwikkeling zal gaan. Afhankelijk van de status van de procedure kan dit plan worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>2. Voormalig Meijer theater, Vissersdijk te Middelharnis In het verleden was er sprake van sloop van het bestaande pand. De ontwikkelaar wilde er meerdere woningen terugbouwen. Inmiddels is er</p>	

	<p>echter een particuliere initiatiefnemer die het bestaande pand wil behouden en wil opknappen. Op korte termijn wordt duidelijk of dit plan doorgang zal vinden.</p> <p>3. Voormalige gemeentewerf Middelharnis De gemeentewerf is verplaatst naar bedrijventerrein Oostplaat. De intentie is de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Door bodemverontreiniging, de aanwezigheid van een riool-persleiding en het feit dat een deel van het perceel een secundaire waterkering betreft zijn er nog wat obstakels te overwinnen.</p> <p>4. Brandsteeg te Middelharnis Op deze locatie zijn de oude panden inmiddels gesloopt en is een nieuw plan voor 10 woningen, passend in de historische omgeving de verkoop ingegaan. De verwachting is dat hier begin 2015 gestart kan worden met bouwen.</p> <p>5. Spuiplein te Middelharnis Ook voor deze locatie is er de wens om tot herstructurering over te gaan. In het geldende bestemmingsplan is hier ook al een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen. Gezien de andere plannen in de omgeving is deze herontwikkeling doorgeschoven naar de langere termijn.</p> <p>6. Uitbreiding/wijzigen kantoorpand Eilandennieuws, Langeweg te Sommelsdijk Op termijn zal ook dit pand leeg komen te staan. Gekozen kan worden voor een brede en algemene bestemming of indien zich een initiatief aandient maatwerk leveren.</p> <p>7. Wijzigen winkelpand Fixet, West Achterweg te Sommelsdijk Dit pand staat inmiddels leeg. In het nieuwe bestemmingsplan moet beoordeeld worden welke functies hier passend zijn.</p>	
7	<p>Bestemmingsplanmethodiek <u>Mevr. Boiten, Rho</u></p> <p>In het bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. In gebieden waar functiemenging kan worden ruimere bestemmingen toegepast. Dit is echter een afweging tussen zo veel mogelijk willen toestaan en het bieden van voldoende bescherming.</p> <p>Ten aanzien van cultuurhistorie wordt een driedeling voorgestaan. Rijksmonumenten, deze panden zijn op grond van de Monumentenwet beschermd. Gemeentelijke monumenten worden samengevoegd met beeldbepalende panden tot één categorie. Tot slot zijn er de panden die geen verdere bescherming nodig hebben, maar wel gelegen zijn binnen het beschermd dorpsgezicht en/of stadsgezicht.</p> <p>In dit kader wordt aangegeven dat de methodieken in de huidige plannen sterk van elkaar verschillen.</p> <p>In dit kader wordt door de heer Lambregts (Molenstichting GO) gevraagd naar een zinsnede in de uitnodigingsbrief waar gesproken wordt over <i>'veranderende gedachten over cultureel erfgoed'</i>. Dit heeft te maken met het beleid ten aanzien van cultureel erfgoed. De gemeente Goeree-Overflakkee wil voor de gehele gemeente één nieuw beleid maken ter</p>	

	<p>vervanging van bestaand beleid. Door personele omstandigheden liggen deze werkzaamheden op het moment stil. De herziening van dit bestemmingsplan kan hier echter niet op wachten, vandaar dat gekozen wordt om nu maatwerk te leveren.</p>	
8	<p>Detailhandelsvisie <u>Dhr. Trouwborst, gemeente Goeree-Overflakkee</u> De detailhandelsvisie dateert van 2010. Na de herindeling is er de wens een nieuwe detailhandelsvisie op te stellen. Daarnaast zijn er met name economisch diverse ontwikkelingen waardoor een herijking van de detailhandelsvisie noodzakelijk is.</p> <p>Middelharnis wordt nog steeds gezien als het voorzieningencentrum. Gestreefd wordt de mogelijkheden voor ondernemers flexibel in te richten.</p> <p>Daarnaast is in het verleden voor het centrum van Middelharnis het haltermodel opgesteld. Dit model was destijds al een ambitieus model. Onder meer de beoogde herontwikkeling van het Kerkepad is niet van grond van gekomen. Afggevraagd kan worden in hoeverre dit haltermodel nog realistisch is.</p> <p><u>Dhr. Visser, Ondernemersvereniging D'n Diek</u> Aangegeven wordt dat indien ingezet wordt op Middelharnis als centrumvoorziening binnen de gemeente dat ook gevolgen heeft voor wat je in de rest van de gemeente doet (en vooral niet doet). Daarnaast zijn de achterkanten van D'n Diek op dit moment lastig te gebruiken. Voor deze achterkanten zou de mogelijkheid geboden moeten worden om daar bijvoorbeeld een kapsalon of fysiopraktijk te vestigen. Voor D'n Diek zelf moet de mogelijkheid geboden worden om leegstaande panden tijdelijk te gebruiken voor andere functies dan winkels.</p> <p>Belangrijk voor het centrum is om de winkelbeleving te vergroten. De consument wil tenslotte meer dan alleen winkels, men wil een beleving. Ondanks de toegenomen mobiliteit en de opkomst van bijvoorbeeld webwinkels besteedt de consument nog steeds 50-60% op het eiland zelf. Slechts 5-10% van de aankopen verloopt via webwinkels. In het kader van de beleving van het winkelcentrum valt ook te denken aan het toestaan van meer horeca met een terras in bijvoorbeeld het Diekhuus.</p> <p>De Ondernemersvereniging is daarnaast van mening dat het middenstuk van D'n Diek (tussen de twee halters in) niet losgelaten moet worden als winkelgebied. Indien daar voor gekozen wordt dan is het middenstuk definitief verloren en resteren twee losse clusters (Knooppunt en Kerkepad). Het huidige volume is ook best te handhaven, maar er dient dan wel meer gestuurd te worden op het clusteren van functies.</p>	
9	<p>Inventarisatie Er wordt een ronde gedaan langs alle aanwezigen.</p> <p><u>Dhr. Lambregts, Molenstichting GO</u> Aangegeven wordt dat de molenbiotoop op een juiste wijze in het bestemmingsplan verankerd dient te worden. Men is tevreden over de wijze waarop dat de afgelopen jaren is gedaan. Het winkelcentrum van Middelharnis kenmerkt zich door een gebrek aan beleving, waarbij vooral het middenstuk van D'n Diek een probleem vormt.</p>	

	<p><u>Dhr. Hendriksen, Watersportvereniging Flacquee</u> De watersportvereniging heeft in principe weinig met een bestemmingsplan te maken. In het algemeen heeft men begrip voor eventuele plannen om de haven van Middelharnis vrij te maken voor passanten. Er dient dan wel een alternatief te zijn voor de vaste ligplaatsen, bijvoorbeeld achter de gemeentewerf. Daarnaast zien zij een duidelijke meerwaarde van terrassen voor een dorps- en stadscentrum. Ook een mooi historisch centrum kan een duidelijke meerwaarde zijn voor een winkelcentrum.</p> <p><u>Dhr. Schellevis, Stichting Sociaal maatschappelijke belangen</u> De stichting heeft een belang bij een aantal panden binnen het toekomstige plangebied. Men heeft daar niet specifiek wensen voor. Men wacht een eerste opzet voor de nota dus af.</p> <p><u>Dhr. Visser, Ondernemersvereniging D'n Diek</u> Aangegeven wordt dat het behoud van cultuurhistorie niet beperkend mag zijn voor de mogelijkheden voor ondernemers.</p> <p><u>Dhr. Van der Wulp, Culturele Raad</u> De culturele raad ziet vooral een belang in een creatief behoud van erfgoed. Het moet dus niet zo zijn dat alles op slot gezet wordt.</p> <p><u>Dhr. Loosjes, Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht</u> In Goedereede heeft de cultuurhistorische waardenkaart als basis gediend voor het bestemmingsplan, dat is in Middelharnis niet het geval geweest. Er zijn veel panden die op dit moment nog geen bescherming hebben, maar die door de stichting wel als waardevol worden gezien. Inmiddels is de stichting benaderd door de beleidsadviseur erfgoed van de gemeente om een mee te denken bij de inventarisatie binnen de beide beschermde gebieden. Men ziet daarnaast graag de optie dat de gemeente de cultuurhistorische waarde van panden moet meewegen bij (ver)bouwplannen. Bij nieuwbouwplannen moet vooral gelet worden op de volumes en schaal van de plannen ten opzichte van de omgeving.</p> <p><u>Dhr. Brouwer, Waterschap Hollandse Delta</u> Aangegeven wordt dat voor het waterschap de waterschapbelangen ten allen tijde prevaleren boven cultuurhistorische belangen. Gewezen wordt op de regionale waterkering die bij de haven van Middelharnis nog altijd aanwezig is (omgeving Vissersdijk/Vingerling). Daarnaast dient in sommige gevallen bij rioolgemalen op de verbeelding van een bestemmingsplan een geurcirkel opgenomen worden.</p>	
10	<p>Vervolg Er wordt een toelichting gegeven op het verdere vervolg. Alle inbreng wordt verwerkt in een eerste opzet voor een nota van uitgangspunten. Die wordt aan alle genodigden opgestuurd. Het verslag van dit overleg zit daarbij. In een volgend overleg kunnen alle reacties dan besproken worden.</p>	Gemeente
11	<p>Volgend overleg Het volgende overleg wordt gepland op maandag 15 december 2014 om 9:30 uur.</p>	Allen

12	Rondvraag De heer Lambregts (Molenstichting GO) geeft een adreswijziging door.	
-----------	--	--

Bijlage 2 Verslag tweede bijeenkomst klankbordgroep

VERSLAG

Vergadering van : Klankbordgroep nota van uitgangspunten beschermde dorpsgebieden

Datum/Tijd : 15 december 2014 om 9:30 uur

Aanwezig : Dhr. Lambregts (Molenstichting GO)
Dhr. Visser (Ondernemersvereniging D'n Diek)
Dhr. Van der Wulp (Culturele Raad)
Dhr. Loosjes (Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht)
Mevr. Van den Nieuwendijk (Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht)
Dhr. Brouwer (Waterschap Hollandse Delta)
Dhr. Van den Berg (Stichting Maatschappelijke Belangen)
Dhr. Both (Historische Vereniging voor Goeree-Overflakkee 'De Motte')
Mevr. Boiten (Rho)
Dhr. Van Rossum (gemeente Goeree-Overflakkee)
Dhr. Trouwborst (gemeente Goeree-Overflakkee)
Dhr. Moelker (gemeente Goeree-Overflakkee)

Afgemeld : Dhr. Van Oostmerssen (Watersportvereniging Flacquee)
Dhr. De Beer (Watersportvereniging Flacquee)
Dhr. Van der Wulp (Culturele Raad)
Dhr. Brouwer (Waterschap Hollandse Delta)
Dhr. Den Hollander (VEERO)

	<u>ONDERWERP</u>	<u>ACTIE DOOR</u>
1	Welkom Dhr. Van Rossum heet de aanwezigen welkom. Van de vertegenwoordigers van Watersportvereniging Flacquee, de Culturele Raad en Waterschap Hollandse Delta is een afmelding ontvangen. Daarnaast heeft de heer Den Hollander van VEERO aangegeven te weinig belangen te zien in het plangebied om deel te nemen aan deze klankbordgroep. Dhr. Brouwer van Waterschap Hollandse Delta heeft nog wel een schriftelijke reactie geleverd. Omdat er ten opzichte van de eerste bijeenkomst een aantal nieuwe gezichten aanwezig zijn wordt een voorstelronde gedaan.	--
2	Vaststellen agenda Er worden geen onderwerpen toegevoegd aan de agenda.	
3	Vaststellen verslag bijeenkomst 4 november 2014 Dhr. Lambrechts geeft aan dat zijn gemaakte opmerkingen niet volledig in het verslag terugkomen. De provincie heeft een compensatieregeling voor	

	<p>gevallen waar door een ontwikkeling een molen een deel van zijn windvang verliest. Deze opmerking wordt in het verslag verwerkt.</p> <p>Dhr. Van den Berg merkt op dat de heer Schellevis (ook van ...) niet bij de aanwezigen genoemd wordt. Daarnaast wordt gevraagd wat in het verslag bedoeld wordt met de opmerking over <i>'veranderende gedachten over cultureel erfgoed'</i> (punt 7). Dhr. Moelker legt uit wat hiermee bedoeld wordt.</p> <p>Het verslag wordt inclusief de hier genoemde aanpassingen vastgesteld.</p>	
<p>4</p>	<p>Ingekomen reacties</p> <p>Door Ondernemersvereniging Middelharnis D'n Diek en de Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht zijn na het eerste overleg van de klankbordgroep schriftelijke reacties ingediend. De inhoud van de beide reacties worden in de groep besproken.</p> <p><i>Ondernemersvereniging Middelharnis D'n Diek</i></p> <p>De heer Visser geeft aan dat de ondernemersvereniging onderdeel uitmaakt van het FOGO. Het stuk is echter nog niet vastgesteld door het FOGO, vandaar dat er nog niet mee naar buiten is getreden. Het stuk is echter al wel gedeeld met de gemeente in het kader van deze klankbordgroep.</p> <p>Dhr. Trouwborst geeft aan dat het stuk vooral betrekking heeft op uitvoeringskwesties. Dat zijn in de regel geen zaken die in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.</p> <p>Door dhr. Van Rossum wordt gevraagd hoe gedacht wordt over de functie van het middenstuk van D'n Diek. Dhr. Visser geeft aan dat het middenstuk zijn functie als winkelgebied moet behouden. Indien dat verlaten wordt resteren twee losse clusters en verliest het winkelcentrum zijn positie.</p> <p>Vervolgens wordt verder gesproken over het toestaan van wonen als tijdelijke functie op het middenstuk van D'n Diek. Dhr. Visser geeft aan dit een goede optie te vinden, maar alleen als tijdelijke functie. Het uitgangspunt dient te blijven dat het middenstuk van D'n Diek zijn winkelfunctie moet behouden. Dhr. Lambrechts geeft aan dat er enkele voorbeelden zijn geweest van een leegstaand pand waar tijdelijk een galerie is gevestigd. Alle aanwezigen zijn het er sowieso over eens dat wonen geen publiekstrekker is en dus geen permanente optie moet zijn voor het middenstuk van D'n Diek.</p> <p>Gevraagd wordt hoe de aanwezigen denken over de aanwezigheid van (beperkte) horeca in het winkelgebied. Dhr. Visser geeft aan dat het winkelcentrum er baat bij zou hebben indien er meer ondersteunende horeca (lunchrooms e.d.) zou komen. Dhr. Van den Berg stelt dat ook hoge huurprijzen een rol spelen in de aantrekkelijkheid van het centrum. Lagere huurprijzen maakt het voor (startende) ondernemers ook aantrekkelijk om zich te vestigen in het centrum.</p> <p>Mevr. Boiten brengt ter sprake of het versterken van het centrum van Middelharnis ook betekent dat elders binnen de gemeente centrumvoorzieningen moeten verdwijnen. Dhr. Visser geeft aan dat Oude-Tonge en Ouddorp altijd hun voorzieningen zullen behouden, maar dat de kleinere dorpen wellicht voorzieningen gaan verliezen. In verband met de</p>	

	<p>veranderende markt zullen over het geheel genomen sowieso voorzieningen verdwijnen, dus moet juist gestuurd worden op Middelharnis als centrum. Aanvullend voegt dhr. Visser nog toe dat wellicht gestuurd moet worden op minder detailhandelslocaties buiten het bestaande centrum.</p> <p>Dhr. Van Rossum informeert bij de heer Visser naar hun idee bij de ontwikkeling van het Beneden Zandpad. Dhr. Visser stelt dat het Beneden Zandpad puur vanuit een detailhandelsvisie bezien een drama is. Er gebeurt daar te weinig. De muzikent, hoe cultuurhistorisch waardevol ook, voegt wat dat betreft bijvoorbeeld weinig toe. In dit kader informeert de heer Van Rossum of dit betekent dat er nog meer detailhandel toegevoegd dient te worden? Dhr. Visser antwoordt dat eerder gedacht wordt aan het afslanken van het Kerkepad om op die manier het middenstuk van D'n Diek te versterken.</p> <p>Door mevr. Boiten wordt aangegeven in hoeverre deze onderwerpen een relatie hebben met het op te stellen bestemmingsplan.</p> <p><i>Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht</i></p> <p>Dhr. Loosjes geeft een korte toelichting op hun ingezonden reactie. De stichting pleit er voor om bepaalde panden toch als karakteristiek of als gemeentelijk monument aan te wijzen. De voorgestelde verdeling (rijksmonument, beeldbepalend en geen status) biedt voor de stichting te weinig bescherming. Dhr. Loosjes pleit voor het houden van een inventarisatie om te kijken welke panden eventueel een zwaardere beschermingscategorie moeten krijgen.</p> <p>Dhr. Van den Berg informeert wat het verschil is tussen de verschillende statussen. Dhr. Loosjes geeft aan dat een gemeentelijk monument via de erfgoedverordening geregeld wordt, een status beeldbepalend is lichter en biedt minder bescherming.</p> <p>Mevr. Boiten geeft aan dat de invulling van de beeldbepalende status zelf bepaald wordt. De voorwaarden die status horen bedenken we tenslotte zelf. Dan moet wel bekend zijn welke elementen van een pand waardevol zijn.</p>	
<p>5</p>	<p>Bespreken concept Nota van Uitgangspunten</p> <p>Voor zover dat nog niet aan bod is gekomen, wordt de inhoud van de nota besproken.</p> <p>Dhr. Van den Berg wijst er op dat op de afbeelding van het plangebied het plangrens te ruim is getrokken.</p> <p>§2.1</p> <p>Dhr. Visser vraagt zich af wat in paragraaf 2.1 bedoeld wordt met de opmerking dat de juridische regeling <u>flexibel</u> wordt ingericht. Dhr. Van Rossum licht dit toe.</p> <p>§2.2</p> <p>Dhr. Van Rossum geeft aan dat de Erfgoedverordening is vastgesteld door de raad. Inhoudelijk is niets gewijzigd, er is nu alleen één verordening voor de gemeente in plaats van de vier verordeningen van de voormalige gemeenten. In paragraaf 2.2 wordt dit aangepast.</p>	

Dhr. Van den Berg wijst op de verschillende statussen voor panden. De naamgeving moet ook de lading dekken. Beeldbepalend is meer het geheel (samenhang), karakteristiek zit meer in elementen (zoals het vroeger was, of vroeger er aan toe ging).

Dhr. Loosjes vraagt in dit kader aandacht voor het informeren van belanghebbenden indien de status van hun pand wijzigt.

Dhr. Loosjes informeert naar de opmerking in paragraaf 2.2 over een eenvoudiger toetsingskader voor bijvoorbeeld de Wildeman. Dhr. Van Rossum geeft aan dat het toetsingskader voor de Voorstraat van Sommelsdijk in het huidige bestemmingsplan ook geldt voor de Wildeman, terwijl dit twee verschillende gebieden zijn. Gezocht zal worden naar een passende regeling voor elk gebied.

Dhr. Van den Berg geeft aan dat aandacht gegeven moet worden ensemble werking. Een Voorstraat zonder lindenbomen is niet wenselijk.

§2.3

Dhr. Visser geeft aan dat het winkelcentrum meer is dan dit bestemmingsplan en spreekt daarom liever over het winkelgebied. Daarnaast vraagt hij om de zin over het haltermodel te nuanceren.

§2.4

Dhr. Van Rossum bespreekt de laatste stand van zaken omtrent enkele ontwikkelingen.

Dhr. Van den Berg geeft aan dat Stichting Maatschappelijke Belangen vooral belang heeft bij de locatie van de voormalige Fixet. Er dient breder gekeken te worden dan alleen deze locatie. De gehele omgeving kan wel een stimulans gebruiken.

Dhr. Loosjes vraagt wat bedoeld wordt met een forse uitbreiding van het pand waar Eilandennieuws gevestigd is. Dhr. Van Rossum geeft aan dat een plan gepresenteerd is waarin met een forse uitbreiding een appartementencomplex gerealiseerd kan worden. Dit plan is echter niet meer dan een idee geweest.

§3

Dhr. Loosjes vraagt aandacht voor hekjes op eigen stoepen, bijvoorbeeld in de Voorstraat. Daarnaast zijn er ook andere cultuurhistorische elementen, zoals een duiker, een kanonsloop, enz.

§4

Dhr. Van Rossum geeft aan dat er nog een aantal andere beleidsdocumenten toegevoegd worden.

Dhr. Both geeft aan dat de gemeente Goedereede nog de Nota Cultuurhistorie Goedereede 2012 had. Dit document zal toegevoegd worden.

§5

Dhr. Loosjes wijst op een publicatie van de rijksdienst over de toepassing van zonnepanelen in beschermde dorpsgebieden.

<p>6</p>	<p>Vervolg Dhr. Van Rossum legt de verdere procedure uit. De gemaakte opmerkingen worden voor zover mogelijk verwerkt in de nota van uitgangspunten. De bijgewerkte versie wordt aan alle deelnemers toegezonden voor een laatste reactieronde.</p> <p>Vervolgen wordt de nota voorgelegd aan college, om vervolgens ook ter instemming aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. Daarna zal gestart worden met een voorontwerp bestemmingsplan.</p>	
<p>8</p>	<p>Rondvraag Dhr. Van den Berg hecht er waarde aan om te benadrukken dat zij hier hun mening gegeven hebben, maar niet verantwoordelijk zijn voor het eindresultaat.</p>	

Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis
Postbus 1
3240 AA Middelharnis
T. 14 0187
info@goeree-overflakkee.nl
www.goeree-overflakkee.nl