



Registratienummer: Z -15-49508 / 48421

## Beantwoording inspraakreacties

### Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Beschermd dorps- en stadsgebieden heeft van 17 september 2015 tot en met 28 oktober 2015 ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op 30 september 2015 is een inspraakavond georganiseerd waarbij een presentatie is gegeven over het bestemmingsplan en waar een ieder in de gelegenheid is gesteld vragen te stellen.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging is er 1 overlegreactie ontvangen en 20 inspraakreacties ingekomen. In deze Notitie van Inspraak en Overleg zijn de overlegreactie en inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan samengevat en door het college van burgemeester en wethouders beantwoord. Daarbij is aangegeven of naar aanleiding van de reactie wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

### Overlegreactie

	Overlegreactie	Adres	Datum	Betreft
1	Waterschap Hollandse Delta	Handelsweg 100 Ridderkerk	27-10-2015	Instemming voorontwerp bestemmingsplan

### Inspraakreacties

	Inspraakreactie	Kenmerk	Datum	Betreft
1	Inspreker 1	Z -15-49508/74134	16-09-2015	Bestemming Westelijke Achterweg 58 Middelharnis
2	Inspreker 2	Z -15-49508/ Mail 17-09-2015	17-09-2015	Bestemming Westelijke Achterweg 60 Middelharnis
3	Inspreker 3	Z -15-49508/75257	02-10-2015	Oostdijk 53-61 Sommelsdijk
4	Inspreker 4	Z -15-49508/75587	07-10-2015	Zandpad 8 Middelharnis
5	Inspreker 5	Z -15-49508/76964	17-10-2015	Ring 12 en Westelijke Achterweg 24 Middelharnis
6	Inspreker 6	Z -15-49508/77416	19-10-2015	Wijzigen bestemming Westelijke Achterweg 55 Sommelsdijk
7	Inspreker 7	Z 15-49508/77095	20-10-2015	Opmerkingen toelichting, regels en verbeelding alle kernen
8	Inspreker 8	Z -15-49508/77268	21-10-2015	Inpassen bouwkavel Koninginnelaan Sommelsdijk
9	Inspreker 9	Z -15-49508/77587	26-10-2015	Aanpassen horeca mogelijkheden binnen gemengde bestemming Goedereede
10	Inspreker 10	Z -15-49508/77717	26-10-2015	Aanpassen bestemming Langeweg 27 Sommelsdijk
11	Inspreker 11	Z -15-49508/77868	27-10-2015	Aanpassen bestemmingen Westelijke Achterweg 20-22 en

				Dorpsweg 14a Sommelsdijk
12	Inspreker 12	Z -15-49508/77988	28-10-2015	Aanpassen bestemming Oudelandsedijk 13-15 Sommelsdijk
13	Inspreker 13	Z -15-49503/77986	28-10-2015	Uitbreiden bouwvlak Vissersdijk 69
14	Inspreker 14	Z -15-49508/78035	27-10-2015	Opnemen wijzigingsbevoegdheid Uitbreiden streekmuseum Kerkstraat Sommelsdijk
15	Inspreker 15	Z -15-49508/78036	27-10-2015	Aanpassen bestemming Molenweg 9 en 10 Sommelsdijk
16	Inspreker 16	Z -15-49508/78033	27-10-2015	Aanpassen bestemming achtererf Voorstraat 9 Middelharnis
17	Inspreker 17	Z -15-49508/78055	28-10-2015	Aanpassen bestemming Stationsweg 12 Middelharnis
18	Inspreker 18	Z -15-49508/78059 Z -15-49508/78116	29-10-2015	Opmerking aanduiding karakteristiek en detailhandel en wijzigen Oudelandsedijk 77-79 Sommelsdijk
19	Inspreker 19	Z -15/49508/78123	29-10-2015	Aanpassen bestemming gemengd, centrum, cultuurhistorie 1 en 2 en verschillende panden
20	Inspreker 20	Z -15-49508/78151	29-10-2015	Opnemen bouwkevel Kaaidreef Middelharnis

### Inspraakreactie 1

#### Samenvatting

Aangegeven wordt dat in de gemengde bestemming geen bed & breakfast mogelijkheden zijn opgenomen terwijl hiervoor in de gemeente Middelharnis nog toestemming is verleend.

#### Reactie

Het is juist dat deze activiteit in de bestemming gemengd niet is benoemd terwijl dit wel had moeten plaatsvinden. Niet binnen alle functies van de gemengde bestemming is een bed & breakfast gewenst. Binnen de woonfunctie in deze bestemming bestaan geen bezwaren om deze functie alsnog op te nemen.

#### Conclusie

De reactie is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en binnen bestemming gemengd de woonfunctie, inclusief bijbehorende bijgebouwen aan achterwegen, te verruimen met bed & breakfast.

### Inspraakreactie 2

#### Samenvatting

Binnen de bestemming gemengd is het bijgebouw aan de Westelijke Achterweg 60 te Middelharnis en behorende bij Voorstraat 35 specifiek bestemd voor garageboxen en niet bedrijfsmatige opslag. Het betreffende bijgebouw(koetshuis) is enkele jaren geleden vergund en herbouwd voor garage en kantoorwerkzaamheden van de eigenaar. Gevraagd wordt of dit kleinschalige persoonlijke kantoorgebruik, waarvoor recentelijk nog een vergunning is verleend, nog steeds binnen de nu aangeven specifieke aanduiding mogelijk is.

#### Reactie

Binnen de specifieke aanduiding garageboxen zijn nu geen kantoorwerkzaamheden mogelijk. Het is ook niet gewenst om dit mogelijk te maken vanwege de extra parkeerruimte en extra aan-en afvoerbewegingen die deze functie met zich meebrengt. Tegen kantoorwerkzaamheden van de eigenaar zelf bestaan geen bezwaren. Om de grotere

bijgebouwen in de vorm van koetshuizen aan achterwegen toch optimaal te kunnen gebruiken bestaan er geen bezwaren om deze specifieke aanduiding te verruimen met beroepsmatige activiteiten aan huis en bed & breakfast.

#### *Conclusie*

De reactie is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en binnen de specifieke aanduiding garageboxen in de bestemming gemengd een verruiming aan te brengen met beroepsmatige activiteiten aan huis en bed & breakfast zoals dit ook binnen de bestemming "Wonen" is beschreven..

### **Inspraakreactie 3**

#### *Samenvatting*

Op 16 mei 2006 is Kruiders Slaapcomfort door het college van Middelharnis schriftelijk toegezegd, dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan dat de abusievelijk opgenomen gemengde bestemming zonder detailhandel, zal worden hersteld. Op dat moment was er namelijk in het pand nog een detailhandelonderneming aanwezig.

#### *Reactie*

In het bestemmingsplan is aangegeven de gronden opnieuw te bestemmen voor gemengd. Binnen deze bestemming is geen detailhandel mogelijk. Hiervoor is bewust gekozen om de detailhandel te clusteren in de D'n Diek. In de afgelopen 10 jaar is het pand niet voor detailhandelsdoeleinden gebruikt. Afgevraagd zou dus kunnen worden of detailhandel op deze locatie nog gewenst is. Anderzijds bestaan er gelet op de schriftelijke toezegging en het feit dat de locatie aansluitend in het verlengde van de D'n Diek ligt geen bezwaren tegen het opnemen van een specifieke aanduiding voor detailhandel ter plaatse van de panden Oostdijk 53 t/m 59. Oostdijk 61 is al voorzien van een specifieke aanduiding detailhandel.

#### *Conclusie*

De reactie is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en de panden Oostdijk 53 t/m 51, binnen de bestemming gemengd, te voorzien van een specifieke aanduiding detailhandel.

### **Inspraakreactie 4**

#### *Samenvatting*

In het bestemmingsplan is op het achtererf van Zandpad 8 geen uitbreidingsmogelijkheid opgenomen terwijl dit in het geldende bestemmingsplan wel aanwezig is. Gevraagd wordt deze uitbreidingsmogelijkheid opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen.

#### *Reactie*

Het is nimmer de bedoeling geweest om de ondernemers aan D'n Diek te beperken in hun mogelijkheden. Wel is er een stedenbouwkundige wens om de achterzijde in dit gebiedje via een soort herinrichting te verbeteren. De voorgenomen uitbreiding van Blue Denim past hierin.

#### *Conclusie*

De reactie is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en de bestemming centrum te voorzien van een aanduiding die overeenkomst met de aanduiding uit het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat het achtererf voor 50% tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> zou mogen worden bebouwd.

### **Inspraakreactie 5**

#### *Samenvatting*

Aan de Ring 16-18 en Westelijke Achterweg 24 in Middelharnis staan enkele panden die hoognodig vernieuwd moeten worden. Gevraagd wordt een nieuwbouwwontwikkeling voor 6 woningen in het bestemmingsplan mee te nemen. Verder wordt gevraagd de geldende

woon- en bedrijfsbestemming voor het pand Ring 12 in stand te houden vanwege een nog bestaande agrarische opslagactiviteit.

#### *Reactie*

Tegen het in stand houden van de geldende bestemming ter plaatse Ring 12 bestaan geen bezwaren. Ook bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling aan de Ring. Deze is namelijk ook al in het geldende bestemmingsplan toegestaan. Wel bestaan er een aantal argumenten om de nieuwbouwwontwikkeling aan de Westelijke Achterweg niet op dit moment mee te nemen in het bestemmingsplan. Argumenten zijn onder andere dat voor de nieuwbouwwontwikkeling allerlei onderzoeken moeten worden uitgevoerd en dit vertragend werkt ten opzichte van het gehele bestemmingsplan waaraan een naderende deadline is verbonden. Verder dient nog een parkeervraagstuk te worden opgelost en is er nog geen concreet plan waarop gestuurd kan worden. Wanneer de nieuwbouwwontwikkeling nu zou worden ingepast is er geen enkel sturingsmiddel meer om de nieuwe bebouwing te laten passen in zijn omgeving. Tegen het voornemen bestaan zeker geen bezwaren maar is een inpassing via een uitgebreide omgevingsvergunning toch een betere optie dan nu meenemen in het integrale bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De reactie is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft het pand Ring 12 en de bestemming ter plaatse van dit pand te handhaven overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

### **Inspraakreactie 6**

#### *Samenvatting*

In de reactie wordt aangegeven dat detailhandel op niet daarvoor aangewezen (goedkopere) plaatsen in de gemeente een belemmering vormt voor locaties waar dit wel legaal is toegestaan. Verder wordt gevraagd de bestemming detailhandel ter plaatse Westelijke Achterweg in Sommelsdijk te handhaven overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Een andere optie de bestemming gemengd op deze locatie uit te breiden met detailhandel.

#### *Reactie*

Op basis van het toekomstige beleid en verwachtingen zijn de (bedrijfs)panden aan de Westelijke Achterweg voorzien van een bestemming gemengd. Deze bestemming biedt veel meer mogelijkheden dan de huidige enkelbestemming detailhandel of bedrijf. Om mogelijkheden te creëren voor een herontwikkeling is bewust voor een veel bredere bestemming gekozen maar is detailhandel op deze locatie uitgesloten. Een gedachte die volledig overeenkomt met in de voorbereiding zijnde detailhandelsvisie. Het is dus maar zeer de vraag of deze wijziging planschade veroorzaakt. Op basis van het overgangsrecht is het bestaande detailhandelsgebruik namelijk nog voort te zetten.

#### *Conclusie*

De ingekomen reactie vormt, mede gelet op de in voorbereiding zijnde detailhandelsvisie, geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Inspraakreactie 7**

#### *Samenvatting*

De Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht heeft over de toelichting, planregels en verbeelding een reeks van opmerkingen. Verder wordt voorgesteld 14 panden in het plangebied en 1 buiten het plangebied te voorzien van een aanduiding gemeentelijk monument. Ook zijn er nog een aantal opmerkingen gemaakt over de Nota van Uitgangspunten die in het bestemmingsplan is opgenomen.

### *Reactie*

Voor wat betreft de opmerkingen over het opnemen van gemeentelijke monumenten en de Nota van Uitgangspunten het volgende:

#### Gemeentelijke monumenten

Voor het opnemen van een aanduiding gemeentelijk monument moet een aparte procedure worden doorlopen. Panden voorzien van deze aanduiding betekent dat eigenaren beperkingen worden opgelegd die hier niet altijd mee kunnen instemmen als er niets tegenover staat. Het voeren van deze procedure zou ten koste gaan van het integrale bestemmingsplan proces wat niet gewenst is. Ook in de klankbordgroep is deze opmerking al naar voren gebracht. In de Nota van Uitgangspunten, waarmee de volledige gemeenteraad kon instemmen, is aangegeven dat de aanduiding gemeentelijk monument in reserve wordt gehouden. Op dit moment zijn in de plangebieden geen gemeentelijke monumenten aanwezig. In de lijst met aangegeven panden van de Stichting zijn ook objecten aangegeven die bestuurlijk gevoelig liggen, zoals het Diekhuus en Meijer theater.

#### Nota van Uitgangspunten

In de reactie worden ook nog opmerkingen gemaakt over de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is een door het college vastgesteld beleidsdocument waarmee de gemeenteraad unaniem kon instemmen. Wijzigingen aanbrengen in deze beleidsnota zijn zodoende niet meer zinvol. Wel zijn de vragen over aanduidingen in het bestemmingsplan nader onderzocht en becommentarieerd in bijgaande bijlage

#### Overige reacties

Via bijgaande bijlage zijn de vele, vaak detailopmerkingen, van de Stichting verwerkt. Voor groot deel van de reacties zal het bestemmingsplan worden aangepast. Daar waar de reactie niet zal worden overgenomen is deze becommentarieerd door de afdeling erfgoed en cultuur.

### *Conclusie*

De reactie vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de aangegeven bijlage

## **Inspraakreactie 8**

### *Samenvatting*

Gevraagd wordt een nieuw bouwkegel in te passen aan de Koninginnelaan. Het perceel betreft een achtererf van de woning Kortewegje 28 in Sommelsdijk die grenst aan de achterzijde aan de Koninginnelaan.

### *Reactie*

Het Kortewegje vormde vroeger de scheidslijn tussen de historische kern en het open agrarische buitengebied. Op de 70 m diepe percelen aan stonden aan de voorzijde van het Kortewegje agrarische bedrijfsgebouwen met woningen. De diepe gedeeltelijk onbebouwde achtererven vormen nu nog de enige referentie aan de overgang van historisch naar open buitengebied. Vanuit deze historische gedachte is het in principe niet gewenst om de reactie in te passen. Daarnaast is het een nieuwe ontwikkeling waarvoor onderzoeken moeten plaatsvinden waardoor een niet gewenste vertraging wordt opgelopen.

### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleidingen om het bestemmingsplan aan te passen.

## **Inspraakreactie 9**

### *Samenvatting*

In de reactie wordt aangegeven dat binnen de bestemming gemengd horecavestigingen tot categorie 1a zijn toegestaan en dit een verruiming is ten opzichte het geldende bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat in de Nota van Uitgangspunten over een conserverende regeling wordt gesproken en deze voorgenomen verruiming afwijkt van het aanvankelijke voornemen. Verder wordt aangegeven dat de specifieke horeca aanduiding

binnen de bestemming gemengd niet is opgenomen ter plaatse van Noordzijde Haven 3 en de terrasbestemming alleen maar een zijdelingse beperking kent maar geen diepte beperking.

#### *Reactie*

De bij recht opgenomen horecafunctie in de bestemming gemengd vloeit voort uit de gedachte binnen deze bestemming niet voor elke lichte horeca activiteit een afwijkingsprocedure te moeten passen. In het kader van een versobering van de regels nog steeds een plausibele gedachte. In de bestemming gemengd zijn echter nog vele particuliere woningen aanwezig die bij een rechtstreeks recht plotseling verrast kunnen worden met een horeca activiteit naast hun woning. In de bestemming centrum is dit niet aan de orde omdat woningen alleen op de verdiepingen mogelijk zijn. In het geldende bestemmingsplan is een lichte horeca activiteit alleen via een afwijkingsprocedure mogelijk. Gelet op het feit dat horeca en woningen naast elkaar gevoelig kunnen liggen is het beter in de bestemming gemengd een horeca activiteit alleen via een afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Per situatie kan er dan een afweging worden gemaakt en door de omgeving op deze afwijking worden gereageerd. Nu is dit namelijk ook al zo geregeld in het geldende bestemmingsplan. De niet aangegeven aanduiding ter plaatse van Noordzijde Haven 3 is een omissie die zal worden hersteld. Het beperken van de diepte van terrassen is via een exploitatievergunning te beperken. In deze gevallen is er altijd sprake van een openbaar gebied en heeft de gemeente voldoende sturingsmiddelen om de diepte van terrassen te beperken.

#### *Conclusie*

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan en binnen de bestemming gemengd alsnog een afwijking voor de lichte horeca activiteiten op te nemen. Verder zal ter plaatse van Noordzijde Haven alsnog de specifieke aanduiding horeca worden opgenomen.

### **Inspraakreactie 10**

#### *Samenvatting*

Aangegeven wordt de in het geldende bestemmingsplan opgenomen detailhandelsbestemming te handhaven. Ongeveer 4 jaar geleden zijn de detailhandelsactiviteiten, in de vorm van aanhangwagens maken en verkoop, verplaatst naar de Oostplaat. Wanneer de bedrijfsresultaten op de Oostplaat tegenvallen wil men terug kunnen naar de oude locatie. Ook uit een oogpunt van waardevermindering wil men de bestaande bestemming handhaven. Een andere optie waarmee ingestemd zou kunnen worden is een bestemming gemengd.

#### *Reactie*

Door de verplaatsing van de activiteiten op het perceel is het pand nu in gebruik als woning met een bed & breakfast in de aangrenzende schuur. Het is dus een weergave van de bestaande situatie. Gelet op de verplaatsing, de detailhandelsvisie en ligging aan een zeer drukke verkeersader in de kern is het niet gewenst de voormalige detailhandelsbestemming weer opnieuw op te nemen. Ook een bestemming gemengd, die overigens geen detailhandel toelaat, is op deze locatie niet gewenst.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Inspraakreactie 11**

#### *Samenvatting*

In de reactie wordt gevraagd Dorpsweg 14a zodanig te bestemmen dat binnen de aangegeven bedrijfsbestemming een aannemingsbedrijf is toegestaan. Ter plaatse van de

panden Westelijke Achterweg 20 en 22 wordt gevraagd behalve een woonbestemming ook een bedrijfsbestemming op te nemen.

#### *Reactie*

Nu is in het bestemmingsplan aangegeven dat ter plaatse van de Dorpsweg 14a bedrijven mogen worden gevestigd in een milieucategorie 1 en 2. Bij afwijking kan een toestemming worden verleend tot een milieucategorie 3.1 Op dit moment is de machinale houtbewerking van het bedrijf nog gevestigd aan de Westelijke Achterweg 22. Of een bedrijf in milieucategorie 3.1 op de Dorpsweg 14a, qua milieuregelgeving mogelijk en gewenst is zou moeten worden onderzocht. Na overleg met de inspreker werd aangegeven dat een woonbestemming voor Westelijke Achterweg 20, mede gelet op de nog lopende transformatiegedachte en verleende vergunning, de meest voor de hand liggende bestemming is. Ook werd de conclusie getrokken om de bestaande bedrijfsbestemming aan de Westelijke Achterweg 22 te handhaven en bij een concrete verplaatsing van de machinale activiteiten een wijziging toe te passen indien een andere bestemming wordt voorgestaan. Indien blijkt dat alle bedrijfsactiviteiten niet aan de Dorpsweg 14a mogelijk zijn blijft de bedrijfsvoering van het bedrijf toch verzekerd.

#### *Conclusie*

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en ter plaatsen van de Westelijke Achterweg 22 de bestaande bedrijfsbestemming in een milieucategorie 3.1 te handhaven. Ter plaatse van Westelijke Achterweg 20 en Dorpsweg 14a blijft de voorgenomen bestemming in stand.

### **Inspraakreactie 12**

#### *Samenvatting*

Gevraagd wordt in de reactie het aangegeven bouwvlak ter plaatse van Oudelandsdijk 13-15 te verruimen. Informatief wordt gevraagd wat aanduiding "k" betekent.

#### *Reactie*

Tegen het verruimen van het aangegeven bouwvlak bestaan geen bezwaren. Door deze verruiming kan een karakteristieke woning met schuur worden behouden en binnen het bedrijfspand een functioneel gebruik als kantoor plaatsvinden. De aanduiding "k" binnen de woonbestemming betekent inderdaad dat op die locatie een zelfstandig kantoor is toegestaan.

#### *Conclusie*

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en het aangegeven bouwvlak te verruimen volgens aangegeven suggestie.

### **Inspraakreactie 13**

#### *Samenvatting*

In de reactie wordt aangegeven dat de mogelijkheden ter plaatse van Vissersdijk 69 zijn gewijzigd en dit een verarming is ten opzichte het nu geldende bestemmingsplan. Verder wordt gevraagd de uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse van het pand zo op te rekken dat aan de zijgevel een 30 m<sup>2</sup> grote uitbreiding mogelijk is. Ook wordt gerefereerd aan lopende gesprekken over een zienswijze tegen de Parel en gesuggereerd dat meewerken aan de reactie zal bijdragen aan de intrekking van een zienswijze tegen de parel.

#### *Reactie*

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn er inderdaad kleine wijzigingen te constateren. Het wijzigen van de primaire waterstaatszone pakt inderdaad gunstiger uit en ligt nu maar voor een klein gedeelte op het perceel. Het is niet bedoeling geweest om bestaande uitbreidingsmogelijkheden te saneren met het nieuwe bestemmingsplan. Terug naar het geldende bestemmingsplan is dan ook geen bezwaar wat opnieuw de mogelijkheid

biedt om met ongeveer 14 m<sup>2</sup> uit te breiden. Uitbreiden tot de gevraagde 30 m<sup>2</sup> betekent niet alleen bijna volledig wordt volgebouwd en nog meer op rand van het havenkanaal wordt gebouwd maar ook dat de horecavestiging meer bezoekers kan ontvangen op een locatie waar de parkeerbalans al zeer nijpend is. Uitbreiden zou namelijk gepaard moeten gaan met de aanleg van 2 extra parkeerplaatsen op een locatie waar geen mogelijkheden zijn. Het leggen van een koppeling met de Parel is niet gewenst. Elk ruimtelijk vraagstuk moet op zichzelf staan, worden opgelost en niet met elkaar te worden verknoot worden daar dit eigenlijk alleen maar een probleem verlegt.

#### Conclusie

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en de uitbreidingsmogelijkheid volgens het geldende bestemmingsplan terug te brengen.

### **Inspraakreactie 14**

#### *Samenvatting*

Ter plaatse van de gesloten begraafplaats en het Van Aerssen grafmonument wordt gevraagd een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het uitbreiden van het streekmuseum. Door de verkoop van een paar gemeentelijke panden in de Kerkstraat wordt aangegeven dat dit nog de enige mogelijkheid om het museum te kunnen uitbreiden.

#### *Reactie*

Uitbreiden ter plaatse van een monumentaal grafmonument met kelder en gesloten begraafplaats is geen sinecure. In wijzigingsbevoegdheden moeten wijzigingsvoorwaarden worden opgenomen voor toetsing. Er zou een aantal onderzoeken moeten worden uitgevoerd om dit op een goed voorbereide wijze te kunnen inpassen. Bovendien rijst de vraag of dit wel gewenst is. Concreet is er op dit moment nog niets. Ook dient niet te worden uitgesloten dat de wijzigingsbevoegdheid in het kader van de aankomende Omgevingswet zal verdwijnen en op een andere wijze met inpassingen zal moeten worden omgegaan. Daarnaast zijn er op dit moment verschillende snellere manieren om via een uitgebreide omgevingsvergunning of kruimelafwijking tot een inpassing te komen.

#### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Inspraakreactie 15**

#### *Samenvatting*

In het bestemmingsplan is de nokhoogte van de gebouwen aan de Molenweg 8 en 10 verlaagd van 6 naar 5m. Gevraagd wordt de geldende nokhoogte in stand te houden om daarmee in de kapruimte voldoende gebruiksmogelijkheden te kunnen benutten maar ook de karakteristiek van de gebouwen beter te kunnen benadrukken. In het pand Molenweg is nog een zeer onrendabel hoekje in de schuur aangegeven. Gevraagd wordt om dit bouwvlak rechthoekig te maken. Verder wordt gevraagd de gebouwen te voorzien van een gemengde bestemming om daarmee de gebruiksmogelijkheden van de schuren te vergroten.

#### *Reactie*

Tegen het in stand houden van de nu al geldende nokhoogte van 6 m en rechthoekig maken van het bouwvlak ter plaatse van Molenweg 8 bestaan geen bezwaren. Binnen de bestemming gemengd zijn allerlei gebruiksfuncties toegestaan die merkwaardig in dit open gebied overkomen. Het gebied is nog het enige gebied waarbinnen de overgang van de historische kern naar het open buitengebied nog zo goed bewaard is gebleven. In het gebied zijn nu alleen maar dagrecreatieve functies en agrarische activiteiten zonder gebouwen toegestaan. Met een gemengde bestemming waarbinnen onder andere kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, horeca en dergelijke voorzieningen mogelijk zijn zou een zeer merkwaardig gebruik in dit toch unieke gebiedje worden binnengehaald. Dit is vanuit een cultuurhistorische achtergrond zeker niet gewenst.



*Conclusie*

De reactie geeft gedeeltelijk aanleidingen om het bestemmingsplan aan te passen en de nu geldende nokhoogte van 6 m te handhaven en bij Molenweg 8 het bouwvlak rechthoekig te maken.

**Inspraakreactie 16**

*Samenvatting*

In de reactie wordt gevraagd een stukje openbaar gebied bij het achtererf van Voorstraat 9 Middelharnis te mogen betrekken. Reden hiervan is het geringe openbare groen te verwijderen om daarmee ook een plaats waar geürineerd wordt zal verdwijnen. Daarnaast kan een voorgenomen schuur beter worden gepositioneerd.

*Reactie*

Nu hebben de gronden een bestemming verkeer waarbinnen het geringe aanwezige groen mogelijk is. Een optie de gronden her in te richten voor parkeren liep stuk op hoge kosten tegen een zeer laag rendement. Nu vormt het gebiedje(pleintje) nog één van de weinig stukjes in de oude kern waar jong en oud kan verblijven. Bij inpassing zou het gebied grotendeels een versteende omgeving zijn die een veel mindere bijdrage in het gebied oplevert dan nu het geval is. Voor een betere positionering van de voorgenomen nieuwe schuur met een oppervlakte van 55 m<sup>2</sup> behoeft de grond niet te worden afgestaan. Ook op zijn bestaande erf is deze al te realiseren. Wat naar voren wordt gebracht is meer een kwestie van openbare orde dan planologisch. Alleen om die reden het nog prachtige stukje in de historische kern te verwijderen is niet gewenst.

*Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Inspraakreactie 17**

*Samenvatting*

Gevraagd wordt naast een de Stationsweg 12 Middelharnis een groter bouwvlak in te passen voor een garage. Achtergrond van de vraag is de herbouw van een in 1974 gesloopt pand. Om dit pand, qua afmetingen, terug te kunnen bouwen wordt gevraagd een bouwvlak voor een garage op te nemen met ruimere maten.

*Reactie*

Het terugbouwen van een in 1974 gesloopt pand is in eerste opslag een sympathieke gedachte. Wanneer nu een bouwvlak wordt opgenomen zijn er geen sturingsinstrumenten meer aanwezig om de historische bouw af te dwingen tenzij dit 1:1 wordt vertaald in regels en verbeelding. Bij de toepassing van een uitgebreide omgevingsvergunning kan dit voornemen op een veel eenvoudigere wijze worden ingepast en op basis van een concreet bouwplan worden bijgestuurd. Naar aanleiding van het voorgaande en het feit dat mogelijk ook anderen zich op dergelijke situaties kunnen beroepen is het, zonder concrete plannen, niet gewenst dit nu al in te passen.

*Conclusie*

De reactie vormt geen aanleidingen om het bestemmingsplan aan te passen.

**Inspraakreactie 18**

*Samenvatting*

In de reactie wordt aangegeven dat de aanduiding karakteristiek niet aansluit op landelijke stimuleringsregelingen. Met een 8-tal argumenten wordt aangegeven dat detailhandel buiten het concentratiegebied beter is dan concentreren op D'n Diek. Ter plaatse van de Oudelandsedijk 77-79 Sommelsdijk is bestemming van wonen en bedrijf gewijzigd in alleen

wonen. Gevraagd wordt deze bestemming te verruimen naar gemengd. In de aanvullende reactie wordt gevraagd de regels uit het geldende bestemmingsplan op achtererven te handhaven. In het nieuwe plan wordt deze regeling namelijk ruimer terwijl inspreker juist de openheid van de achtererven in beschermde dorpsgebieden voorstaat.

#### *Reactie*

Bij aansluiting op een landelijke stimuleringsregeling kan worden afgevraagd hoe lang deze regeling in stand wordt gehouden. In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat het aantal aanduidingen terug zou worden gebracht naar 3. Rijksmonumenten en panden zonder status behoeven geen uitleg. Blijft over de aanduiding "karakteristiek of beeldbepalend" voor de panden die cultuurhistorisch waardevol zijn. De aanduiding "karakteristiek" is opgenomen in de landelijke standaarden. Wanneer de aanduiding "beeldbepalend" zou worden gebruikt kan dit wel maar moet dit worden benoemd als een aanduiding "specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend". Op de verbeelding staan heel aanduidingen. Omdat de aanduiding "karakteristiek" veel korter is dan wanneer de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend" wordt gebruikt is er bewust voor gekozen de korte aanduiding te gebruiken en de verbeelding niet over te belasten met allerlei lange aanduidingen. In toetsing is er geen verschil. Het is dus een kwestie de verbeelding zo leesbaar mogelijk te houden.

Binnenkort zal de gemeenteraad een detailhandelsvisie worden voorgelegd waarin keuzes worden gemaakt over het vestigen van detailhandel in elke kern van de gemeente. In het voorlopig concept is aangegeven dat verspreide detailhandel in Sommelsdijk zich bij voorkeur dient te vestigen in D'n Diek. Het nog te nemen besluit van de gemeenteraad zal in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Tegen het verruimen van de bestemming wonen ter plaatse van de Oudelandsedijk 77-79 waar nu in het geldende bestemmingsplan wonen en bedrijven is aangegeven bestaan geen bezwaren als daarmee de bestaande boerderij karakteristiek wordt behouden. Geconstateerd wordt door de inspreker dat de bebouwingsregeling op achtererven is verruimd. Het beperken van de erfregeling om daarmee de openheid op achtererven in het beschermde gebied te behouden is een keuze. In dit bestemmingsplan is er bewust voor gekozen de erfregeling hetzelfde te maken als bij de gebieden buiten het beschermde gebied. Bovendien was de erfregeling in Goedereede al zo ruim als nu is beschreven en zou dit voor de kern Goedereede een beperking opleveren.

#### *Conclusie*

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en ter plaatse van de Oudelandsedijk 77-79 de bestemming wonen te wijzigen in gemengd.

### **Inspraakreactie 19**

#### *Samenvatting*

In de reactie wordt aangegeven dat in de bestemming gemengd en centrum alle functies op alle bouwlagen mogelijk zouden moeten zijn en dus ook wonen op dijkniveau. Voorgesteld wordt de cultuurhistorische waarde 1 en 2 te laten vervallen omdat niet alle panden deze waarden bezitten. Duidelijkheid wordt gevraagd over de aanduiding Rijksmonument. Voor de panden Kaai 1, Westdijk 2a en Zandpad 48-52 wordt gevraagd een zwaardere horecaklasse mogelijk te maken. Voor wat betreft Zandpad 48-52 wordt gevraagd de aanduiding karakteristiek te verwijderen omdat dit teveel beperkingen oplegt bij verbouw. Verder wordt gevraagd het nieuwbouwplan Zandpad 100-106 één op één in te passen. Ook wordt er vanuit gegaan dat de postzegelplannen voor het Project de Parel van de Delta en Gemeentewerf Middelharnis integraal worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Reactie*

Wonen op dijkniveau strookt niet met het voorlopig concept van de detailhandelsvisie en advies van de FoGo. Het besluit van de gemeenteraad over de detailhandelsvisie zal uitwijzen of het verzoek van de inspreker kan worden gehonoreerd. Vooralsnog wordt het wonen op dijkniveau uitgesloten. Het toestaan van alle activiteiten op de verdiepingen en souterrains zorgt voor een onevenwichtige balans in onder andere het parkeren. Ook is het

niet gewenst in de souterrains activiteiten mogelijk te maken die een versturende invloed hebben op de omgeving. Om toch wat levendigheid in de souterrains mogelijk te maken is het via een afwijking mogelijk gemaakt op een bescheiden schaal enkele woningen in te passen. Op de verdiepingen zijn, via een afwijking in de regels, mogelijkheden voor andere functies mogelijk.

Ter bescherming van waarden die samenhangen met de beschermde stads- en dorpsgebieden is een dubbelbestemming cultuurhistorie 1 en 2 opgenomen. Met deze bestemmingen wordt gegarandeerd dat binnen deze gebieden op een zorgvuldige wijze met de bestaande bebouwing wordt omgegaan. De bestemming laat alleen wijzigingen toe indien deze op een zorgvuldige wijze door een onafhankelijke commissie zijn getoetst en afgewogen. Dit betekent dat ook minder waardevolle panden zich in het beeld moeten voegen en zich aan regels moeten houden. Het is zeker niet gewenst om deze bestemmingen te laten vervallen. Overigens heeft ook de gemeenteraad in de Nota van Uitgangspunten aangegeven een dergelijke regeling voor te staan.

In bestemmingsplannen zijn veel aanduidingen, regels en kleuren landelijk gestandaardiseerd. Zo is de aanduiding monument in het geldende bestemmingsplan gewijzigd in Rijksmonument. De status en procedures zijn bij deze panden onveranderd gebleven.

Binnen de bestemming centrum zijn mogelijkheden opgenomen voor zwaardere horecavestigingen. Omdat het niet altijd wenselijk is om deze zwaardere horecavestigingen bij recht op elke locatie mogelijk te maken is deze verbonden aan een afweging. Overigens is er een voorkeur om zwaardere horecavestigingen rond het Vingerling en Kaai te vestigen. Aanleidingen om het bestemmingsplan aan te passen zijn er niet.

Het verwijderen van de aanduiding karakteristiek ter plaatse van Zandpad 48-52 is niet gewenst. Deze pandjes vormen nog één van de weinige in stand gebleven oorspronkelijke pandjes die op D'n Diek waren gevestigd. In schaal en uitstraling zijn er weinig pandjes meer die refereren aan de vroegere bebouwing. Verwijderen van deze aanduiding is vanuit een cultuurhistorisch belang zeker niet gewenst.

Het nieuwbouwplan ter plaatse van Zandpad 100-106 zal op basis van het geldende bestemmingsplanmogelijkheden via de gebruikelijke wijze worden getoetst. Functies en massa worden daarbij op bestemmingsplan getoetst en verschijningsvormen door welstand- en monumentencommissie.

Voor wat betreft het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Gemeentewerf Middelharnis wordt op dit moment ingeschat dat deze tijdig kan worden vastgesteld. Integreren in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Beschermd dorps- en stadsgebieden is zodoende mogelijk. Bij het bestemmingsplan Parel van de Delta ligt dit problematischer. Er moeten in dit gevoelige dossier nog een aantal werkzaamheden worden uitgevoerd waardoor het op dit moment er niet naar uitziet dat dit tijdig in de herziening kan worden geïntegreerd. Ook zouden derden opnieuw tegen de Parel van de Delta zienswijzen kunnen gaan indien door een merkwaardige situatie ontstaat die ook voor de integrale herziening oponthoud betekent. Het plangebied van het bestemmingsplan Parel van de Delta zal uit de integrale herziening worden gehaald.

#### *Conclusie*

De ingekomen zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en het plangebied van het bestemmingsplan Parel van de Delta uit het bestemmingsplan Beschermd dorps- en stadsgebieden te verwijderen. De overige aangevoerde opmerkingen vormen geen aanleidingen om het bestemmingsplan aan te passen.

## **Inspraakreactie 20**

### *Samenvatting*

In de reactie wordt gevraagd een bouwkevel op te nemen naast Kaaidreef 15 te Middelharnis voor één of maximaal 2 woningen. Wanneer het bouwkevel niet wordt ingepast wordt gevraagd de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan te handhaven.

### *Reactie*

In de reactie is al aangegeven dat dit gebiedje het laatste stukje onbebouwd gebied is wat herinnert aan het feit dat dit de rand van de oude historische kern vormde. Vergelijkbaar met inspraakreactie 8 is het niet gewenst om deze laatste restanten van de vroegere overgang te bebouwen. Daarnaast is het een nieuwe ontwikkeling waarvoor onderzoeken moeten plaatsvinden en waardoor een niet gewenste vertraging wordt opgelopen. Tegen het verzoek om de geldende bouwregels over te nemen in de bestemming Dagrecreatie bestaan geen bezwaren. Wel dient de aanpassing beperkt te blijven tot dit gebied. Het is namelijk niet in alle volkstuingebieden gewenst om schuren tot 25 m<sup>2</sup> te bouwen.

### *Conclusie*

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en ter plaatse van de bestemming Dagrecreatie in dit gebied de geldende bouwmogelijkheden aan te passen. Dit betekent dat in dit volkstuingebied geen 6 m<sup>2</sup> maar 25 m<sup>2</sup> welke is opgebouwd uit maximaal 15 m<sup>2</sup> aan schuurtjes en 10 m<sup>2</sup> aan kasjes. Een regeling die passend is bij dit gebiedje en niet is te vergelijken met andere volkstuincomplexen.

## Bijlage beantwoording inspraakreacties bestemmingsplan Beschermd dorps- en stadsgebieden

### Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht

#### inleiding

pg. 53 figuur 4.5:

1. De begrenzing 'waarde – cultuurhistorie 1' is 1:1 overgenomen uit het vigerende plan. In dit plan is het gebied aangemerkt als Individuele bebouwingsstructuur Sommelsdijk. In de 'herziening' is ervoor gekozen, gelet op het bijzondere karakter van het volkstuincomplex, om het gebied nog een nadere aanduiding te geven (waarde Cultuurhistorie 2).

2. Kaart wordt hierop aangepast

Overigens heeft de bebouwing inclusief het wagenloodsje reeds een karakteristieke (ka) aanduiding.

pg. 55:

3. De term 'beeldbepalend' staat nog abusievelijk vermeld. Er is voor gekozen in het plan naast de al aanwezige de term 'karakteristiek' ook voor de beeldbepalende objecten deze term te hanteren. Het bevordert de leesbaarheid omdat met een korte aanduiding (ka) kan worden volstaan. Tevens wordt hiermee aangesloten bij de landelijke richtlijnen voor aanduidingen.

Voor het beschermingsregiem heeft dit verder geen consequenties.

#### Nota van uitgangspunten:

Nota van uitgangspunten is reeds door college vastgesteld beleidsdocument.

Zie beantwoording T. van Rossum.

#### Regels:

10. Volkstuincomplex 'de Wildeman' aan te duiden als "overige zone –beeldbepalend" i.v.m. heggen etc.

De hagen zijn karakteristieke kenmerken voor het gebied.

De bestemming loopt dan parallel met o.a. bestemming volkstuincomplex bij 'gemeentetuin' in Middelharnis.

Zie verbeelding 4.

Plankaart wordt hierop aangepast.

Bescherming van o.a. historische hagen is geregeld in artikel 24.5.1 onder a. erfafscheidingen –niet zijnde bouwwerken-.

Planregels hoeven hierop niet te worden aangepast.

11. De privé-stoeperen die het betreft liggen binnen de begrenzing van 'Waarde Cultuurhistorie 1. Hier is een aanlegvergunningstelsel van toepassing. In het huidige plan zijn stoeperen ook expliciet benoemd.

In artikel 23.5.1 onder a. ook privé stoeperen opnemen.

Planregels hierop aanpassen.

12. akkoord.

Tekst wordt aangepast.

13. Binnen 'Waarde Cultuurhistorie 1' en voor de aanduiding karakteristiek gelden de bestaande goothoogtes e.d.  
Max. goothoogte van 3 m is opgenomen voor bijgebouwen buiten deze zone, voor de niet geormerkte objecten. De regel biedt voldoende bescherming.  
Plan niet aanpassen

(noot: 1<sup>e</sup> regel staat 2x de)

14. akkoord.  
Regels worden aangepast.

15. De diepte van bouwwerken is geregeld via het bouwvlak op de plankaart.  
Materiaaltoepassingen is geregeld in de Welstands Nota.  
Diepte bouwwerken en materialisatie zijn hiermee voldoende geborgd.  
Planregels hoeven hierop niet te worden aangepast

16. In verband met vereenvoudiging van de regels is een minimale dakhelling bepaald. In de omgevingsvergunningprocedure worden de plannen daarnaast nog beoordeeld door welstand- en monumentencommissie.  
Planregels niet aanpassen.

17. Geen definitie opnemen maar heggen toevoegen aan artikel.

18. akkoord.  
Voorwaarde in artikel 30.2 van de planvoorschriften opnemen dat geen 'onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarde' plaats mag vinden.  
Planregels hierop aanpassen.

#### Verbeelding:

#### Sommelsdijk:

19. akkoord (aanduiding opnemen op plankaart)

20. akkoord (aanduiding opnemen op plankaart)

21. akkoord (huisnummer klopt niet)  
Plankaart aanpassen.

22. akkoord (huisnummer klopt niet)  
Plankaart aanpassen.

23. De cultuurhistorische waarde van de put is onvoldoende bekend.  
Niet opnemen op plankaart.

24. akkoord.  
Plankaart aanpassen.

25. Aanduiding is correct (zie digi-kaart)

26. Begraafplaatsen worden als ensemble in onderscheiden gevallen wel aangeduid als karakteristiek (ka).

Bij individuele grafmonumenten is dit niet gebruikelijk.  
Uitzondering hierop is de grafkelder van "Van Aerssen" (rijksmonument).  
Niet opnemen op plankaart.

27. De aanduiding is van toepassing op volledige pand gelet op hoeksituatie.  
Plankaart niet aanpassen.
28. akkoord. Goot- en nokhoogte nr. 51a dient te vervallen.  
Plankaart hierop aanpassen.
29. akkoord. monument beslaat hele pand onder schilddak. Incl. linker gedeelte.  
Plankaart hierop aanpassen.
30. akkoord. opnemen als tuin.  
Plankaart hierop aanpassen.
31. akkoord. Poort maakt deel uit van muur.  
Plankaart hierop aanpassen.
32. maatschappelijk betreft de nrs. 17-19.  
Plankaart hierop aanpassen.

*Middelharnis:*

33. akkoord.  
Plankaart hierop aanpassen.
34. Zie beantwoording inspraakreactie Estate Invest.
35. idem.
36. idem.
37. idem.
38. idem.
39. Verbeelding klopt, geldt voor gehele gekarteld bouwvlak.  
Plankaart niet aanpassen.
40. Aanduiding is correct (zie digi-kaart)  
Plankaart niet aanpassen.
41. niet opnemen, gelet op verleende omgevingsvergunning.  
Plankaart niet aanpassen
42. akkoord bouwblok loopt tot aan de weg.  
Plankaart hierop aanpassen.
43. stoep nr. 3 is geen eigen stoep. Stoeppalen maken wel deel uit van het rijksmonument.  
Plankaart hierop aanpassen.
44. akkoord. aanduiding staat 2x aangegeven.  
Plankaart aanpassen.
45. akkoord. aanduiding opnemen.  
Plankaart hierop aanpassen.

46. Omdat de voorgestelde aanduiding niets toevoegt aan de al aangegeven beschermde waarden wordt de suggestie niet overgenomen.

*Goedereede:*

47. Voor de kern Goedereede is het een bewuste keuze geweest om voor het hele beschermde gebied 'Waarde Cultuurhistorie 1' op te nemen omdat het maar om een gering aantal panden gaat die geen status hebben.  
Plankaart niet aanpassen.

48. Landbouwschuren in overgangsgebied hebben allen een (ka) aanduiding. Op de gedempte kreek 0% bebouwing van toepassing. Hiermee is het open karakter ter plaatse voldoende geborgd.  
Plankaart niet aanpassen.

49. Verklaring beeldbepalend dient in het hele bestemmingsplan te vervallen.  
De aanduiding is samengevoegd met karakteristiek. (ka)  
Plan hierop aanpassen.

50. Zie beantwoording onder 1.

51. Zie beantwoording onder 2.

52. Zie beantwoording inspraakreactie.