



gemeente

**Goeree-Overflakkee**

Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee  
Postbus 1  
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer	:	Z -15-56332 / 6857
Agendanummer	:	17
Portefeuillehouder	:	Wethouder Markwat
Raadsvergadering	:	21 april 2016
Behandelaar	:	T.J. van Rossum
Bijlage(n)	:	twee
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Beschermd dorps- en stadsgebieden
Datum	:	29 maart 2016

Geachte raad,

### **Beslispunten**

1. Zienswijzen volgens Nota van beantwoording geheel, gedeeltelijk of niet overnemen;
2. Bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden" met plan-identificatie NL.IMRO.1924.GOBeschermd-BP30 en digitale ondergrond 'NL.IMRO.1924.GOBeschermd-BP30.dxf' conform artikel 1.2.3 lid 1 Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vaststellen.

### **Inleiding**

Het bestemmingsplan voor het beschermd gebied Middelharnis en Sommelsdijk is inmiddels 10 jaar oud. Volgens de Wro mag een bestemmingsplan, op basis van een legessanctie, niet ouder zijn dan 10 jaar. Het beschermd gebied van Goedereede is in 2012 nog herzien en wordt vanuit een harmonisatiegedachte meegenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden" heeft van 29 december 2015 tot en met 8 februari 2016 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn 8 zienswijzen ontvangen waarvan 1 te laat is ingediend. In de Nota van beantwoording is aangegeven op welke wijze de zienswijzen worden beantwoord.

### **Doelstelling**

Met de vaststelling van een nieuw, op hedendaagse beleidsinzichten gebaseerd, bestemmingsplan voor alle rijks beschermd dorps- en stadsgebieden op Goeree-Overflakkee liggen de planologische kaders juridisch vast.

### **Argumenten**

#### 1.1 De ingekomen zienswijzen zijn grotendeels gehonoreerd

Het ontwerp bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden" leverde slechts 8 zienswijzen op, waarvan 1 te laat is ingediend. Van de ingekomen zienswijzen worden er 4 volledig overgenomen, 2 zienswijzen gedeeltelijk en 1 niet overgenomen. Op de te laat ingediende zienswijze behoeft inhoudelijk niet te worden gereageerd. Vanwege het feit dat in deze zienswijze maar om een geringe aanpassing van een bouwvlak gaat wordt voorgesteld het verzoek van reclamant toch grotendeels in te passen.

#### 1.2 Per saldo levert het bestemmingsplan voor 3 historische dorpskernen nauwelijks reacties op

Dit is te verklaren doordat in het bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan voor de 3 historische dorpskernen is in hoofdzaak conserverend. Wel zijn de regels voor met name de kernen Middelharnis en Sommelsdijk ingrijpend vereenvoudigd en geactualiseerd.

### 1.3 Detailhandel in de kernen Middelharnis en Sommelsdijk vormt het voornaamste onderwerp in de zienswijzen

Een belangrijk onderwerp in de zienswijzen is de detailhandel in Middelharnis en Sommelsdijk. Voor wat betreft de beantwoording van de zienswijzen is de concept Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee, die april 2016 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, leidend geweest. Op basis van een zienswijze en collegebesluit over deze Detailhandelsvisie zijn er 2 afwijkingsbevoegdheden in de bestemming "Centrum" opgenomen. Met deze afwijkingsmogelijkheden kan maatwerk geleverd worden bij langdurige leegstand op D'n Diek.

### 2.1 Met het bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden" worden alle rijks beschermde dorps- en stadsgebieden voorzien van dezelfde planologische regeling

Vanuit de Wro moeten bestemmingsplannen na 10 jaar worden herzien. Voor de beschermde gebieden van Middelharnis en Sommelsdijk is dit het geval. Daarnaast vormt de complexiteit van het bestemmingsplan en het actualiseren aanleiding om dit bestemmingsplan te herzien. Door Goedereede mee te nemen is nu een uniforme regeling van kracht.

### 2.2 Voor de herziening is een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevoerd

Op basis van een klankbordoverleg met verschillende organisaties en instellingen is een Nota van Uitgangspunten samengesteld. Op 19 maart 2015 stemde de gemeenteraad unaniem in met deze Nota van Uitgangspunten. Op basis van deze Nota van Uitgangspunten is een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en een inspraakavond gehouden. Dit leverde 20 inspraakreacties op. Vervolgens werd een deel van de inspraakreacties verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Nu het ontwerp bestemmingsplan voor 3 historische dorpskernen ter inzage heeft gelegen en slechts 8 zienswijzen zijn ingediend kan geconcludeerd worden dat de samenleving, op basis van het uitvoerige voorbereidingsproces, met het bestemmingsplan kan instemmen.

### 3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die, gelet op artikel 6.12 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening, aanleiding voor een exploitatieplan zouden zijn. Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard en actualiseert het planologische regime. Een exploitatieplan behoeft om die reden niet te worden vastgesteld.

#### **Eilandvisie**

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

- ☐ Identiteit;
- ☐ Maatschappelijke balans;
- ☒ Kwaliteit;

Vaststellen nieuw juridisch-planologisch beleidsdocument voor cultuurhistorische waarden beschermde dorps- en stadsgebieden

- ☐ Duurzaamheid;
- ☐ Innovatie;
- ☐ Verbindingen.

#### **Kantttekeningen**

Geen.

#### **Financiële consequenties**

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan is een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro niet nodig. De kosten van de planherziening vallen binnen het budget wat voor deze ontwikkelingen aanwezig is.

#### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening

#### **Planning**

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend die niet is gehonoreerd kunnen beroep

instellen bij de Raad van State. Tegen onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld kunnen alle belanghebbenden beroep instellen.

**Bijlagen:**

[Ontwerp bestemmingsplan Beschermd dorps- en stadsgebieden](#)

[Nota van beantwoording zienswijzen](#)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,	
locosecretaris,	burgemeester,
K. Kasteleijn	mr. A. Grootenboer-Dubbelman



**Raadsvergadering** : 19 mei 2016  
**Registratienummer** : Z -15-56332 / 6857  
**Besluitnummer** : 10

**Onderwerp** : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Beschermd dorps- en stadsgebieden

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2016;  
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**b e s l u i t:**

1. Zienswijzen volgens Nota van beantwoording geheel, gedeeltelijk of niet over te nemen;
2. Bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden" met plan-identificatie NL.IMRO.1924.GObeschermd-BP30 en digitale ondergrond '\_NL.IMRO.1924.GO beschermd-BP30.dxf' conform artikel 1.2.3 lid 1 Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 19 mei 2016.

griffier,

drs. J. Mimpen

voorzitter,

mr. A. Grootenboer-Dubbelman

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:



Behoort bij besluit van de gemeen-  
teraad van Goeree-Overflakkee d.d.  
**19 MEI 2016** nr. **10**  
De griffier,

J. Mimpfen



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

## **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Beschermd dorps- en stads- gebieden”**

Steller: T.J. van Rossum  
Versie: 1  
Datum: 19 mei 2016  
Registratienummer: Intern 54407



## **Inhoud**

1. Zienswijzen
2. Beantwoording zienswijzen
3. Aanpassingen
4. Ambtshalve aanpassingen

## **Bijlage**

Aanpassingen verbeelding

## 1. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden" heeft van 29 december 2015 tot en met 8 februari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van de ter inzage legging zijn er 8 zienswijzen ingediend waarvan 1 te laat. In deze nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven hoe de zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden". De zienswijzen zijn op volgorde van binnenkomst samengevat en beantwoord.

Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beantwoord. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige inhoud betrokken. Vervolgens bevat de nota een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen in het bestemmingsplan worden aangebracht. Onderscheid is daarbij gemaakt tussen de toelichting, regels en verbeelding.

Als laatste zijn in de bijlage de aanpassingen op de verbeelding aangegeven. Deze bijlage geeft een goed overzicht van de door te voeren wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan naar het vast te stellen bestemmingsplan.

In onderstaand overzicht vindt u de geanonimiseerde indieners van een zienswijze. De samengevatte en beantwoorde zienswijzen corresponderen met de hieronder aangegeven nummering.

Nr.	Kenmerk	Datum	Betreft
1	86188	15 Januari 2016	Aanpassen bestemming Jacob Banestraat 8, Sommelsdijk
2	87315	29 januari 2016	Aanpassen bestemming Westelijke Achterweg 30, Sommelsdijk
3	87588	1 februari 2016	Aanpassen erfregeling en verkoop grond Voorstraat 9 Middelharnis
4	87919	3 februari 2016	Aanpassen bestemming Westelijke Achterweg 55, Sommelsdijk
5	87964	4 februari 2016	Aanpassen regels en verbeelding op een aantal cultuurhistorische onderdelen
6	88133	8 februari 2016	Aanpassen regels en verbeelding ter plaatse van Jachtwerf Peeman te Middelharnis
7	88199	8 februari 2016	Aanpassen bestemmingen verschillende panden binnen bestemming "Centrum" en "Gemengd"
8	88301	9 februari 2016	Aanpassen bouwvlak Visserdijk 69, Middelharnis



## **2. Beantwoording zienswijzen**

### **Zienswijze 1**

#### *Samenvatting*

Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Arrondissementsrechtbank Rotterdam uit 2001. In deze uitspraak werd reclamant in het gelijk voor wat betreft het vestigen van een gecombineerde functie in het pand Jacob Banestraat 8 te Sommelsdijk. Nu bij de ter inzage van het ontwerp bestemmingsplan is vernomen dat de bestemming niet volgens deze uitspraak is gewijzigd wordt gevraagd of deze alsnog kan worden aangepast. Een voorstel tot scheiding van de functies is via een schets aangegeven.

#### *Reactie*

Door de vaststelling van het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Middelharnis-Sommelsdijk" in 2006 en feit dat geen zienswijze tegen dit bestemmingsplan door reclamant werd ingediend is de genoemde uitspraak uit 2001 niet relevant meer. Op dit moment dient ruimtelijk en planologisch afgewogen te worden of de vraag van reclamant kan worden ingepast. Op dit moment is de bestemming binnen het geldende bestemmingsplan "maatschappelijke doeleinden". Deze bestemming paste in de afgelopen 10 jaar volledig bij het gebruik van het gebouw door de Zuidwester. Nu vraagt reclamant of ongeveer de helft van het gebouw bestemd kan worden voor een woning. Tegen dit verzoek bestaan geen bezwaren. Ook in de maatschappelijke bestemming was namelijk een mogelijkheid voor een beheerderswoning opgenomen. Omdat de aangewezen oppervlakte voor een volwaardige woning te gering is en gerelateerd is aan de maatschappelijke functie vraagt reclamant nu een grotere zelfstandige bestemming wonen. Op de vraag of het gehele pand bestemd moet worden voor wonen werd ontkennend geantwoord. Met een deel maatschappelijk en een deel wonen denkt reclamant het pand beter te kunnen verhuren. Voor de parkeerbelasting in de Jacob Banestraat is een groter deel met de bestemming "wonen" positief. De gevraagde wijziging is zowel ruimtelijk als planologisch goed te verdedigen.

#### *Aanpassing*

De zienswijze vormt aanleiding om het gebouw te voorzien van een bestemming "Wonen" aan de achterzijde volgens opgave reclamant. Voor het overige deel van het gebouw kan de bestemming "Maatschappelijk" in stand blijven. Naar aanleiding van de zienswijze krijgt tevens een deel van het plein de bestemming "Wonen".

### **Zienswijze 2**

#### *Samenvatting*

Namens reclamant wordt door Stabilitas B.V. uit Gouda gevraagd of ter plaatse van het pand Westelijke Achterweg 30, Sommelsdijk de vestiging van een hypotheekadviespraktijk kan worden ingepast. Ook is er een voornemen in het pand een schoonheidsspecialiste te vestigen. Voorgesteld wordt ter plaatse de aangegeven detailhandelsaanduiding te wijzigen in een bestemming "gemengd".

#### *Reactie*

Het beleid van de gemeente is detailhandel te concentreren op D'n Diek te Middelharnis. Het verzoek om de detailhandelsaanduiding op het pand Westelijke Achterweg te vervangen in een aanduiding die een hypotheekadviespraktijk en schoonheidsspecialiste mogelijk maken past in meerdere opzichten in het ruimtelijke beleid van de gemeente. Een bestemming "Gemengd" is op deze locatie te ruim. In overleg met Stabilitas B.V. is vervolgens voorgesteld de aanduiding "detailhandel" te vervangen voor de aanduiding "dienstverlening". Beide voorgenomen activiteiten passen volledig binnen deze aanduiding. Bovendien passen

ze planologisch ook beter bij de aangrenzende woonbestemming. Na overleg hebben eigenaren aangegeven in te kunnen stemmen met dit gemeentelijke voorstel.

#### *Aanpassing*

De zienswijze vormt aanleiding om de aanduiding ter plaatse van het pand Westelijke Achterweg 30, Sommeldijk te vervangen voor een aanduiding "specifieke vorm van dienstverlening- 1". In de regels zal een bijbehorende bepaling worden opgenomen.

### **Zienswijze 3**

#### *Samenvatting*

In de zienswijze wordt gevraagd om op het achtererf van Voorstraat 9 te Middelharnis een grotere en beter gepositioneerde schuur te mogen plaatsen. Om dit te kunnen realiseren wordt ook gevraagd een stukje openbaar gebied te verkopen.

#### *Reactie*

Op het achtererf van Voorstraat 9 is een erfregeling van toepassing die, op basis van het geldende bestemmingsplan, een bouwoppervlakte toelaat van 50 m<sup>2</sup>. Gevraagd wordt een bouwoppervlakte van 75 m<sup>2</sup> te mogen bouwen. Naar aanleiding van de in voorbereiding zijnde integrale bestemmingsplanherziening voor de beschermde dorpsgebieden en het feit dat in het beschermde dorpsgebied van Goedereede al een erfregeling tot 75 m<sup>2</sup> was opgenomen, is naar aanleiding van een principeverzoek, op 17 oktober 2014 meegedeeld dat aan de grotere schuur wordt meegewerkt. Aan de medewerking zijn wel voorwaarden verbonden om de schuur in de oude bebouwingskarakteristiek van het oude centrum uit te voeren. Tot realisatie is niet gekomen.

Planologische landelijke ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Zo ook in het vergunningsvrij bouwen. Toetsen van wat er wel en niet vergunningsvrij mag is dermate complex geworden dat afgevraagd is of de huidige en voorgenoemde erfregeling in het bestemmingsplan beter kan. Aansluiten bij de landelijke Wabo regeling blijkt voor zowel plantoetsers als derden de beste oplossing te zijn. In de landelijke regeling is namelijk een maximale oppervlakte bepaald voor vergunningsvrije bouwwerken. De met vergunning gebouwde bouwwerken worden hierin meegerekend. Bepalend in deze regeling is wel wat er als hoofdgebouw moet worden aangemerkt. Bij reclamant valt dit net wat ongunstiger uit omdat een, aan het hoofdgebouw gebouwd bijgebouw, moet worden meegerekend in de berekeningen van de totale oppervlakte.

Het is echter onmogelijk om per achtererf een erfregeling in een bestemmingsplan op te nemen. Aansluiten bij de landelijke regelingen is het meest actueel. Op basis van de toezegging zal in deze kwestie maatwerk moeten worden toegepast. Maatwerk in die zin dat via een zogenaamde kruimelafwijking zal worden meegewerkt aan de gevraagde schuur van 75 m<sup>2</sup>. Het is namelijk niet mogelijk de landelijke regeling aan te passen.

Rest nog de vraag een stukje openbaar gebied te verkopen. Grondverkoop en overlast regel je niet in een bestemmingsplanherziening. Meerdere malen is, na onderzoek, door het college aangegeven dat het openbare gebied niet wordt verkocht omdat dit binnen het beschermde centrumgebied nog één van weinige stukjes is die het grotendeels versteende gebied aankleden. Ook een herinrichting van het gebied blijkt financieel niet interessant te zijn. Gelet op de mogelijkheden die worden geboden en de grootte van het erf is er ook geen noodzaak om de erfoppervlakte uit te breiden.

#### *Aanpassing*

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

## **Zienswijze 4**

### *Samenvatting*

Reclamant is het niet eens met de bestemming "Gemengd" ter plaatse van het pand Westelijke Achterweg 55, Sommelsdijk. Gevraagd wordt de nu geldende detailhandelsbestemming weer terug in het nieuwe bestemmingsplan te brengen. Aangegeven wordt dat het pand nu in gebruik is als detailhandelsvestiging voor de Tweedehandsshop Wilma.

### *Reactie*

In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan werd het pand Westelijke Achterweg 55 door reclamant-eigenaar gebruikt voor de opslag van Tweedehandsshop Wilma die op dat moment gevestigd was in een huurpand aan de Westelijke Achterweg 40 te Sommelsdijk. De Westelijke Achterweg 40 werd door reclamant gehuurd van een derde. Omdat door het vertrek van de Fixet de exploitatie terugliep verhuisde reclamant de Tweedehandsshop van de Westelijke Achterweg 40 naar de Westelijke Achterweg 55. Het huurcontract voor het pand Westelijke Achterweg 40 is opgezegd.

Op basis van jurisprudentie mag een bestaande winkelbestemming niet zonder concrete plannen tot opheffing worden weg bestemd. Na een gesprek met reclamant blijkt dat de nu aangegeven bestemming "Gemengd" wel aantrekkelijk wordt gevonden maar toch de nu in het geldende bestemmingsplan aangegeven bestemming "Detailhandel" prefereert.

Reclamant geeft aan dat het pand in zijn huidige detailhandelsfunctie in een behoefte voorziet voor ondernemers die geen marktconforme huurprijs kunnen betalen en daarom ook niet behoeven uit te wijken naar een bedrijfsterrein. Detailhandel op bedrijfsterreinen is planologisch niet mogelijk. In de detailhandelsvisie wordt aanbevolen detailhandel te concentreren op D'n Diek. Ook de aangrenzende panden, waarin de Fixet was gevestigd zijn bestemd voor "Gemengd". Deze panden staan sinds eind 2014 leeg en kunnen op basis van de huidige situatie wel worden weg bestemd. Of de wijziging zal leiden tot planschade is maar zeer de vraag omdat de maatbestemming "Detailhandel" wordt gewijzigd in een bestemming "Gemengd" waarin 8 verschillende functies mogelijk zijn.

Op basis van het feit dat het pand Westelijke Achterweg door reclamant-eigenaar weer opnieuw in gebruik is genomen voor detailhandel en jurisprudentie in dit soort omstandigheden duidelijk is wordt voorgesteld ter plaatse van Westelijke Achterweg 55 de maatbestemming "Detailhandel" op te nemen.

### *Aanpassing*

De zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en de bestemming "Gemengd" ter plaatse van de Westelijke Achterweg 55 te Sommelsdijk aan te passen in een bestemming "Detailhandel".

## **Zienswijze 5**

### *Samenvatting*

Reclamant heeft nog een aantal opmerkingen over de wijze waarop de inspraakreactie is verwerkt in de regels en verbeelding. Het gaat daarbij voornamelijk om geringe aanpassingen op de analoge verbeelding.

### *Reactie*

Ter plaatse van Enkele Ring 59 en 61 worden de aanduidingen voor rijksmonument en karakteristiek verwisseld. Daarnaast wordt de nummering in de ondergrond in overeenstemming met de feitelijke situatie gebracht. Ten aanzien van de voorgestelde aanpassingen aan het Vingerling en de Nieuwstraat merken wij op dat de analoge

verbeelding niet altijd duidelijk laat zien waar bepaalde aanduidingen beginnen en ophouden. De aanduidingen op de analoge verbeelding zijn echter wel juist in overeenstemming met de digitale verbeelding op ruimtelijke plannen. Omdat het de leesbaarheid van de verbeelding niet ten goede komt zal niet elk pand, zoals reclamant voorstelt, worden voorzien van een afzonderlijke aanduiding. Aanpassing van de analoge verbeelding is daarom niet nodig. De zienswijze geeft wel aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak ter plaatse Vingerling 19-21 iets te verschuiven, zodat deze overeenkomt met de feitelijke begrenzing van de gebouwen. Ook worden nog enkele geringe aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan, op basis van de aanbevelingen die reclamant aangeeft, gecorrigeerd. Het opnemen van een omschrijving van het begrip erfscheidingen achten wij niet nodig.

#### *Aanpassingen*

De zienswijze vormt gedeeltelijk aanleiding om de toelichting en verbeelding op basis van de geconstateerde oneffenheden aan te passen. Dit betekent in de verbeelding dat ter plaatse van de panden Vingerling 19-21 te Middelharnis de bouwvlakken worden aangepast op de bestaande bebouwing en ter plaatse van Enkele Ring 59-61 de aanduiding rijksmonument en karakteristiek met elkaar worden verwisseld. In de toelichting zal op pagina 55 een kaartje worden aangepast overeenkomstig de verbeelding en op pagina 57 een toevoeging plaatsvinden dat er op dit moment nog gemeentelijke monumenten in het plangebied zijn maar daar nog een nadere inventarisatie over zal plaatsvinden.

### **Zienswijze 6**

#### *Samenvatting*

Namens reclamanten vraagt Den Hollander Advocaten of ter plaatse van de te restaureren beugsloep MD10 een aanduiding op de verbeelding kan worden aangegeven die het mogelijk maakt oude schepen op een aangegeven locatie tot een hoogte van 5,5 m te restaureren. In de vorm een specifieke gebruiksregel is het beoogde gebruik vervolgens te beschrijven in de regels. Een deel van de jachtwerf zal nog steeds zijn functie behouden. Dit is nu niet geregeld en wordt voorgesteld op dezelfde wijze op te lossen als hiervoor is aangegeven. Verder is ondergeschikte horeca niet in de bestemming "Gemengd" opgenomen. Omdat ondergeschikte horeca wel binnen de bestemming "Maatschappelijk" is aangegeven wordt gevraagd dit ook binnen de bestemming "Gemengd" op te nemen. Op basis van de verleende omgevingsvergunning is het namelijk mogelijk de gebouwen te gebruiken voor vergaderingen, presentaties, lezingen en bijeenkomsten. Om misverstanden op dit vlak te voorkomen wordt gevraagd binnen de bestemming "Gemengd" ook een ondergeschikte horecafunctie op te nemen zoals dit binnen de bestemming "Maatschappelijk" is aangegeven. Een klein noordelijk strookje van het perceel ter plaatse van de jachtwerf is bestemd voor "jachthaven". Reclamant stelt voor dit eigendom te bestemmen voor "jachtwerf". Als laatste wordt gevraagd erfscheidingen tot 2 m op het perceel toe te laten of ten minste daar een afwijkingsbevoegdheid voor op te nemen.

#### *Reactie*

Op gronden van de Stichting Behoud Scheepstimmerwerf Middelharnis kan een aanduiding voor een restauratiescheepswerf worden toegevoegd. Om te voorkomen dat er door een langdurige restauratieperiode een discussie kan optreden of het schip wel of geen bouwwerk is, wordt voorgesteld binnen een locatie op het perceel een aanduiding op te nemen en dit in de regels, via een specifieke gebruiksregel, tot een maximale hoogte van iets meer dan 5,5 m, te beschrijven. Een voorstel wat in een ruimtelijke en planologische zin acceptabel is en onduidelijkheden voorkomt. In het ontwerp bestemmingsplan was met jachtwerf Peeman rekening gehouden door middel van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf 5". Deze aanduiding wordt in het vast te stellen bestemmingsplan beperkt tot het overgebleven terrein van Peeman en de bijbehorende omschrijving in de regels wordt aangepast.



Door de verleende omgevingsvergunning zijn verschillende activiteiten mogelijk binnen de gebouwen. Om misverstanden ten aanzien van de vergunde activiteiten in de gebouwen te voorkomen is het duidelijker als binnen de bestemming "Gemengd" ook een functie aanwezig is voor ondergeschikte horeca, zoals dit ook binnen de bestemming "Maatschappelijk" is aangegeven. Ook hier bestaan geen bezwaren tegen. Per abuis is een klein noordelijk stukje van de jachtwerf bestemd voor "Recreatie-Jachthaven". Tegen het corrigeren van de eigendomsgrens en in overeenstemming brengen van de werkelijke situatie ter plaatse van de jachtwerf bestaan geen bezwaren.

Het is niet gewenst binnen alle functies van de bestemming "Gemengd" om 2 m hoge erfscheidingen bij recht toe te staan. In voorkomende gevallen, zoals bij de werf is het denkbaar dat dit via een afwijking in de regels mogelijk wordt gemaakt. Bij een woonfunctie, die ook binnen deze bestemming mogelijk is, zijn erfscheidingen van 2 m in voortuinen bijvoorbeeld niet gewenst.

#### *Aanpassingen*

De zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan op diverse onderdelen aan te passen. Op gronden van de Stichting Behoud Scheepstimmerwerf Middelharnis wordt binnen de bestemming "Gemengd" een aanduiding voor een restauratiescheepswerf toegevoegd (namelijk "specifieke vorm van bedrijf 6"). Deze aanduiding wordt in de regels nader omschreven. De aanduiding "specifieke vorm van bedrijf 5" wordt beperkt tot het overgebleven terrein van Peeman en de bijbehorende omschrijving in de regels wordt aangepast. Binnen de bestemming "Gemengd" zal via een specifieke aanduiding een locatie worden aangegeven op de verbeelding waar schepen tot 6 m hoog mogen worden gerepareerd. Hiervoor wordt een specifieke gebruiksregel aan de regels toegevoegd. In de regels zal eveneens ondergeschikte horeca worden opgenomen zoals dit ook binnen de bestemming "Maatschappelijk" is opgenomen. - De bestemming "Gemengd" met de specifieke aanduiding "voor een jachtwerf"- ("specifieke vorm van bedrijf 5) zal ten noorden van het perceel in overeenstemming met het kadastrale eigendom worden uitgebreid. Voor erfafscheidingen binnen de bestemming "gemengd" waar een bedrijfsfunctie wordt uitgeoefend zal een afwijkingsmogelijkheid voor 2 m hoge erfscheidingen worden opgenomen. Als toetsingscriterium aan deze afwijking zal worden verbonden dat de erfscheiding, qua verschijningsvorm, passend moet zijn in de omgeving.

#### **Zienswijze 7**

##### *Samenvatting*

Reclamant signaleert een aanzienlijke leegstand in het centrum van Middelharnis en een achterhaald planologisch en economisch beleid op dit punt. Naar aanleiding van deze constatering worden door reclamant de volgende aanpassingen voorgesteld:

1. In artikel 5.4 van de bestemming "Centrum" een lid c toe te voegen waarin via een afwijking wonen op de begane grondlaag kan worden ingepast indien dit ter voorkoming van leegstand gewenst is. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervolgens voorgesteld op te nemen dat "indien binnen 3 maanden na oplevering van nieuwbouw of bij bestaande bouw na 6 maanden geen reële invulling van de bestemming heeft plaatsgevonden het college mee zal werken aan een woonfunctie op de begane grondlaag".
2. Ter plaatse van Zandpad 48-52 te Middelharnis de nu in het bestemmingsplan aangegeven zwaardere horecafunctie te handhaven, de aanduiding "karakteristiek" te verwijderen en een nieuwbouwontwikkeling in meerdere bouwlagen op deze locatie mogelijk te maken.
3. Ter plaatse van Oostdijk 1 te Middelharnis de verwijderde detailhandelsfunctie te handhaven en ter plaatse een horecabestemming mogelijk te maken. Ook op verdiepingen van dit pand zouden deze (en de andere op de begane grond toegestane) functies mogelijk moeten zijn.



4. Ter plaatse van Kaai 1 en Westdijk 2a de nu toegelaten functies te handhaven en deze functies ook op de verdiepingen mogelijk te maken.

#### *Reactie*

Dat er, na de herindeling, behoefte was aan een herziening van het detailhandelsbeleid in de nieuwe gemeente was duidelijk. In de door BRO gemaakte concept detailhandelsvisie, die in samenwerking met verschillende externe organisaties tot stand is gekomen, worden in paragraaf 3 een aantal aanbevelingen gedaan om het hoofdwinkelcentrum binnen de nieuwe gemeente in stand te houden en te verbeteren.

Kernelementen die in de detailhandelsvisie voor het hoofdwinkelcentrum(D'n Diek) in de gemeente worden genoemd zijn:

- D'n Diek aanmerken als kernwinkelgebied(Kerkepad valt niet in dit gebied);
- Vol inzetten om de voorzieningen op D'n Diek te handhaven en daarmee voorkomen dat het gebied in 2 deelgebieden uiteen valt;
- Buiten het afgebakende gebied in principe geen nieuwe detailhandelsvestigingen toe staan;
- Aaneensluiting van het winkelfront heeft hoge prioriteit. Herontwikkeling afgebrande panden en Beneden Zandpad zijn van groot belang. Verplaatsen winkelvestigingen vanuit Kerkepad en kern Sommelsdijk wordt aanbevolen;
- Versterken verbinding kernwinkelgebied en haven;
- In het middenstuk van D'n Diek grotere winkelvestigingen mogelijk maken;
- Belevingswaarde en onderlinge samenhang aangrenzende gebieden kernwinkelgebied versterken.

De detailhandelsvisie zal april 2016 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Op basis van de detailhandelsvisie zijn wij het niet eens met de stellingen die reclamant naar voren brengt over de wijze waarop het kernwinkelgebied bij leegstand gevuld zou moeten worden. Wel zijn wij van mening dat in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid kan worden opgenomen om, in bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld wonen op de begane grondlaag toe te staan. Ook reclamant stelt dit in zijn zienswijze voor. De wijze waarop dit wordt voorgesteld is planologisch onvoldoende toetsbaar. Ook richtinggevende criteria in een toelichting van het bestemmingsplan opnemen bied onvoldoende waarborgen om tot een goede afweging te komen. Om in bijzondere omstandigheden toch te kunnen anticiperen op een lange leegstand van winkelvestigingen wordt voorgesteld binnen de bestemming "Centrum" de volgende afwijkingsbevoegdheden met toetsingsvoorwaarden op te nemen:

#### *5.4.4 Wonen op een deel van de begane grondlaag*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 onder a, ten behoeve van het realiseren van een woning op de begane grondlaag, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. de naar het Zandpad gekeerde zijde van het pand behoudt een functie als bedoeld in lid 5.1.1 onder a, met een minimale diepte van 5 m gerekend vanaf de naar het Zandpad gekeerde gevel;
- b. de woning wordt georiënteerd op en ontsloten via het Gedempt Kanaal;
- c. de bevoorrading via het Gedempt Kanaal van de ruimten waarin functies als bedoeld in artikel 5.1.1 onder a kunnen worden uitgeoefend, wordt door de woning niet belemmerd.

#### *5.4.5 Wonen op de begane grondlaag*

1. Het bevoegd gezag kan, ter bestrijding van langdurige leegstand, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 onder a, ten

behoefte van het realiseren van een woning op de begane grondlaag, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. de woning wordt georiënteerd op en ontsloten via het Gedempt Kanaal;
  - b. er vindt ter hoogte van de woning geen zichtbare onderbreking plaats in het winkellint;
  - c. de nieuw te realiseren woning bevindt zich op tenminste 50 m van andere woningen binnen dezelfde bestemming op de begane grondlaag;
  - d. de bevoorrading via het Gedempt Kanaal van de ruimten waarin functies als bedoeld in artikel 5.1.1 onder a kunnen worden uitgeoefend, wordt door de woning niet belemmerd.
2. Van langdurige leegstand als bedoeld in het eerste lid is sprake indien de begane grondlaag tenminste een jaar lang niet is gevuld met een functie als bedoeld in 5.1.1 onder a, en de eigenaar/verhuurder zich in deze periode aantoonbaar ingespannen heeft om de ruimte met een dergelijke functie in te vullen.

In een wat andere vorm dan wat reclamant voorstelt, worden voorgaande afwijkingsmogelijkheden voorgesteld op te nemen. Verschil met voorstel reclamant is dat er toetsbare criteria in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen in plaats van in de toelichting.

Ter plaatse van Zandpad 48-52 is, na een grondige inventarisatie en op advies van de Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht, opnieuw de aanduiding "karakteristiek" opgenomen. Reden om deze aanduiding op te nemen is het feit dat dit nog 3 oorspronkelijke pandjes zijn die tonen hoe D'n Diek er in het verleden uitzag. Op D'n Diek (onderdeel van het rijks beschermde dorpsgezicht) refereren nog maar enkele panden aan deze cultuurhistorische verschijningsvorm en massa. Ook in het geldende bestemmingsplan is deze aanduiding al opgenomen. Dat het pand gedateerd en bouwvallig is betekent niet dat het maar moet verdwijnen voor een renovatie en/of nieuwe herontwikkeling in meerdere bouwlagen. Door de bestaande pandjes te verbouwen en/of te renoveren kan er nog steeds een aantrekkelijke detailhandelsvestiging of horecafunctie worden gerealiseerd, zoals dit ook in de detailhandelsvisie wordt voorgestaan. Het handhaven van zware horeca op deze locatie is binnen de bestemming "Centrum" niet gewenst. Ook in het bestaande bestemmingsplan wordt al voorgesteld de zwaardere horecafuncties te concentreren rond de haven van Middelharnis. Op basis van een afwijking zijn horecafuncties, na afwegingen, ook in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan. Voor het bij recht opnemen van een horecavestiging op deze locatie is vooralsnog geen aanleiding. Ook zijn er, vanwege de cultuurhistorische afwegingen en de aanduiding "karakteristiek", geen aanleidingen om op deze locatie in meerdere bouwlagen een appartementengebouw te plaatsen. Gezien het voorgaande zien wij geen aanleiding om tot aanpassing van de bestemming op deze locatie over te gaan.

In het geldende bestemmingsplan is het pand Oostdijk 1 te Middelharnis bestemd voor "Gemengde doeleinden, klasse A". Binnen deze bestemming is wel detailhandel, maar geen horeca toegestaan. Het genoemde pand ligt buiten het kernwinkelgebied en is nu in gebruik voor een dienstverlenende functie. Op basis van de detailhandelsvisie is het niet gewenst nieuwe detailhandelsvestigingen buiten D'n Diek te vestigen. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan is het wel mogelijk horeca uit de hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten te vestigen. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om tot aanpassing van de bestemming op deze locatie over te gaan.

In het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de panden Kaai 1/Westdijk 2a zowel detailhandel als horeca mogelijk. Omdat de panden binnen het kernwinkelgebied en horecaconcentratiegebied liggen bestaan er geen bezwaren om de beide functies mogelijk te maken door middel van de bestemming "Centrum". Reclamant vraagt horeca en detailhandel ook op de verdieping mogelijk te maken. In het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk gemaakt. Uitbreidingen van gebruiksfuncties naar de verdiepingen komen in het centrumgebied maar zelden voor. Bezwaren zijn er echter niet. Door horeca gebruik op de

verdieping via een afwijkingsmogelijkheid in te passen kan ook hier per locatie worden afgewogen of dit acceptabel is. Voor detailhandel op de verdieping bevat het nieuwe bestemmingsplan reeds een afwijkingsbevoegdheid.

#### *Aanpassingen*

De zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Binnen de bestemming "Centrum" zal in artikel 5 van de bestemmingsregels de volgende afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen:

#### 5.4.4 Wonen op een deel van de begane grondlaag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 onder a, ten behoeve van het realiseren van een woning op de begane grondlaag, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. de naar het Zandpad gekeerde zijde van het pand behoudt een functie als bedoeld in lid 5.1.1 onder a, met een minimale diepte van 5 m gerekend vanaf de naar het Zandpad gekeerde gevel;
- b. de woning wordt georiënteerd op en ontsloten via het Gedempt Kanaal;
- c. de bevoorrading via het Gedempt Kanaal van de ruimten waarin functies als bedoeld in artikel 5.1.1 onder a kunnen worden uitgeoefend, wordt door de woning niet belemmerd.

#### 5.4.5 Wonen op de begane grondlaag

1. Het bevoegd gezag kan, ter bestrijding van langdurige leegstand, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 onder a, ten behoeve van het realiseren van een woning op de begane grondlaag, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. de woning wordt georiënteerd op en ontsloten via het Gedempt Kanaal;
  - b. er vindt ter hoogte van de woning geen zichtbare onderbreking plaats in het winkellint;
  - c. de nieuw te realiseren woning bevindt zich op ten minste 50 m van andere woningen binnen dezelfde bestemming op de begane grondlaag;
  - d. de bevoorrading via het Gedempt Kanaal van de ruimten waarin functies als bedoeld in artikel 5.1.1 onder a kunnen worden uitgeoefend, wordt door de woning niet belemmerd.
2. Van langdurige leegstand als bedoeld in het eerste lid is sprake indien de begane grondlaag tenminste een jaar lang niet is gevuld met een functie als bedoeld in 5.1.1 onder a, en de eigenaar/verhuurder zich in deze periode aantoonbaar ingespannen heeft om de ruimte met een dergelijke functie in te vullen.

Binnen de regels van het bestemmingsplan en de nu voorgestelde afwijkingsbevoegdheid dienen de begrippen begane grond en souterrain nader gedefinieerd te worden. Nu blijkt, met name bij panden in een dijkniveau, daar nog veel onduidelijkheid in te bestaan.

Ter plaatse van de panden Kaai 1/Westdijk 2a wordt de bestemming "Gemengd" in de bestemming "Centrum" en wordt een aanduiding voor "horeca tot en met categorie 2" opgenomen. Om horeca ook via een afwijking op de verdieping mogelijk te maken, zullen horecabedrijven worden toegevoegd aan de afwijkingsbevoegdheid voor functies op de eerste verdieping in artikel 7.

### **Zienswijze 8**

#### *Samenvatting*

Door reclamant wordt pro forma gevraagd zijn zienswijze te mogen aanvullen. Aangegeven wordt dat op basis van zijn inspraakreactie nauwelijks wijzigingen zijn aangebracht en daarnaast nog een aantal zaken in het ontwerp bestemmingsplan staan waarmee reclamant

zich niet kan verenigen. Daarnaast wordt aangegeven dat hij een persoonlijke beantwoording van zijn inspraakreactie had verwacht.

Hoewel formeel de zienswijze te laat is ingediend is hem telefonisch, na uitleg van de bevindingen over zijn ingediende zienswijze, gevraagd of hij nog een inhoudelijke reactie wilde aanleveren. In deze latere aanvulling komen opnieuw de argumenten naar voren die reclamant ook in zijn inspraakreactie naar voren bracht. Daarnaast wordt beargumenteerd weergegeven dat reclamant zich niet kan vinden in de beantwoording en argumenten van zijn inspraakreactie. Benadrukt worden onder andere dat het maar gaat om 16 m<sup>2</sup> extra uitbreiding, de huidige mogelijkheden onvoldoende opleveren om het pand efficiënt te kunnen uitbreiden, het huidige bouwvlak ook al tot de rand van het havenkanaal mag worden uitgebreid, ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding de gronden nu al worden gebruikt als terras, het gehele perceel niet wordt volgebouwd en er voldoende parkeergelegenheid is ter plaatse van de gemeentewerf en overzijde van de Wilhelminabrug.

#### *Reactie*

In de voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan is de gemeente vormvrij. Gebruikelijk bij integrale herzieningen is dat de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen en de indieners van een reactie bij de ter inzage legging kunnen waarnemen wat er met hun reacties is gebeurd. De wijze waarop het voorbereidingsproces bij een bestemmingsplanherziening verloopt is dus niet vastgelegd. De zienswijze is naar alle waarschijnlijkheid na de sluitingsuren van het gemeentehuis en postkantoor in de postbus gestopt. Een bewijs is hier niet van te achterhalen. Het kan evengoed dat de zienswijze in de vroege morgen is gepost. Jurisprudentie is op dit vlak duidelijk. De zienswijze is te laat ontvangen en een e-mail van reclamant was ook pas die ochtend verstuurd. De op de brief gemaakte aantekening is niet rechtmatig en de email is duidelijk verzonden na de ter inzage termijn. Beroep bij de Raad van State is wel mogelijk maar zal ook op basis van de ontvangen stukken tot een niet-ontvankelijk beroep leiden. Op een zeer eenvoudige wijze had reclamant via een mail een tijdige zienswijze in kunnen dienen.

Reclamant kan zich bij een te laat ingediende zienswijze zich nog steeds tot de gemeenteraad wenden. De gemeenteraad kan bij vaststelling, op basis van nadere beraadslagingen, nog geringe wijzigingen aanbrengen. Hiertegen kan echter, door belanghebbenden, weer wel beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Daarnaast bestaat er na de vaststelling van een bestemmingsplan ook nog de mogelijkheid om bij het college, via een kruimelprocedure, een uitbreiding bij een hoofdgebouw ingepast te krijgen. Met de tegenwoordige regelgeving stoppen niet gelijk alle mogelijkheden van de reclamant. Vanwege het voorgaande is reclamant alsnog de gelegenheid geboden te reageren.

Op basis van de ingebrachte inspraakreactie is het ontwerp bestemmingsplan zodanig aangepast dat de nu geldende bouwmogelijkheden weer zijn ingepast. Daarnaast is de primaire waterstaatszone naar aanleiding van nieuw waterschapbeleid aangepast en iets gunstiger voor reclamant ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Volgens het ontwerp bestemmingsplan en geldende bestemmingsplan zou reclamant nog 11 m<sup>2</sup> mogen uitbreiden aan het hoofdgebouw. Reclamant wil 30 m<sup>2</sup> uitbreiden.

In overleg met reclamant is met een geringe verkleining van het bouwvlak aan de achterzijde en een geringe uitbreiding van het bouwvlak aan de voorzijde voor een groot deel aan zijn wensen tegemoet gekomen. Per saldo komt er 11 m<sup>2</sup> bij het bestaande bouwvlak maar blijft de bebouwing ruim 1 m uit de kadewand. Ook zal de illegale onesthetische aanbouw aan de achterzijde worden gewijzigd waardoor de uitstraling aan de achterzijde, wat in de toekomst mogelijk een entree gaat vormen voor een 2<sup>e</sup> haven, worden verbeterd. De geringe uitbreiding is ten opzichte van de bestaande parkeerbalans in het gebied acceptabel. Naar aanleiding van het voorgaande wordt voorgesteld de zienswijze te honoreren via een

ambtshalve inpassing. Naar aanleiding van het voorgaande zal ambtshalve een aanpassing van het bouwvlak worden aangegeven.

*Aanpassing*

De zienswijze is te laat ontvangen waardoor wordt voorgesteld deze niet ontvankelijk te verklaren. Daarnaast wordt op basis van het gevoerde overleg met reclamant ambtshalve voorgesteld het bouwvlak enigszins aan te passen.



### 3. Aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende zienswijze worden aangebracht in het bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden". Ook is een overzicht opgenomen van de door te voeren ambtshalve wijzigingen. De aanpassingen zijn in bijlage 1 opgenomen.

#### 3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

##### Verbeelding

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Jacob Banestraat 8 te Sommelsdijk de bestemming van het achterste deel van het bestaande gebouw en een deel van het plein gewijzigd van "Maatschappelijk" naar "Wonen".
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Westelijke Achterweg 30 te Sommelsdijk de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1" worden gewijzigd in een aanduiding "specifieke vorm van dienstverlening-1".
- Op de verbeelding zal de bestemming "Gemengd" ter plaatse het pand Westelijke Achterweg 55 te Sommelsdijk worden vervangen door "Detailhandel".
- Op de verbeelding (plandeel Sommelsdijk) zal ter plaatse van het pand Enkele Ring 61 de aanduiding "rijksmonument" worden verplaatst naar het pand Enkele Ring 59 en de aanduiding "karakteristiek" ter plaatse van Enkele Ring 59 naar Enkele Ring 61. Ook de ondergrond wordt aangepast.
- Op de verbeelding worden ter plaatse de panden Vingerling 19-21 te Middelharnis de begrenzingen van de bouwvlakken iets verschoven zodat deze beter passen op de gebouwen waarvoor de bouwvlakken zijn bedoeld.
- Op de verbeelding wordt de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -5" beperkt tot het perceel van jachtwerf Peeman.
- De bestemming "Gemengd met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -5" zal ten noorden van het perceel in overeenstemming met het kadastrale eigendom worden uitgebreid.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het erf van de Menheerse werf aan de Spuistraat te Middelharnis binnen de bestemming "Gemengd" een aanduiding voor een restauratiescheepswerf opgenomen.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van beugsloep MD 10 aan de Spuistraat te Middelharnis een maximale hoogte van 6 m opgenomen.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de panden Kaai1/Westdijk 2a te Middelharnis de bestemming "Gemengd" gewijzigd in de bestemming "Centrum". De aanduiding "specifieke vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1b" wordt gewijzigd in de aanduiding "specifieke vorm van horeca-horeca tot en met categorie 2".

##### Regels

- In de bestemmingsregels wordt in de bestemming "Wonen" in artikel 18.1 een gebruiksregel toegevoegd voor de aanduiding "specifieke vorm van dienstverlening-1". Deze luidt:  
Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van dienstverlening -1" zijn in de lid 18.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor dienstverlening.
- In de bestemmingsplanregels wordt in de bestemming "Gemengd" in artikel 7.1.9 de gebruiksregel voor de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -5" aangepast. De laatste rij in de tabel wordt verwijderd en als nieuwe regel wordt toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -5" zijn de gronden tevens bestemd voor een jachtwerf.
- In de bestemmingsplanregels wordt aan de bestemming "Gemengd" in artikel 7.1.9 een gebruiksregel toegevoegd voor de restauratiescheepswerf. Deze luidt: Ter

plaatsse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -6" zijn de de gronden tevens bestemd voor stalling en restauratie oude schepen.

- In de bestemmingsplanregels wordt aan de bestemming "Gemengd" een nieuwe specifieke gebruiksregel opgenomen die luidt:

#### 7.4.3 Hoogte reparatieschepen

Ter plaatse van de aanduiding "maximum hoogte" mag de maximale hoogte van de te stallen en te restaureren schepen niet meer bedragen dan is aangegeven.

- In de bestemmingsplanregels wordt aan de bestemming "Gemengd" in artikel 7.1.10 (oud) toegevoegd dat ondergeschikte horecavoorzieningen zijn toegestaan.
- In de bestemmingsplanregels wordt aan de bestemming "Gemengd" in artikel 7 een afwijkmogelijkheid opgenomen voor 2 m hoge erfscheidingen indien er bedrijfsactiviteiten op het perceel plaatsvinden. Als toetsingscriterium zal aan de deze afwijkmogelijkheid worden verbonden dat "de erfscheiding, qua verschijningsvorm, passend moet zijn in de omgeving".
- In de bestemmingsplanregels worden aan de bestemming "Centrum" de volgende afwijkmogelijkheden toegevoegd aan artikel 5 die als volgt luiden:

#### 5.4.4 Wonen op een deel van de begane grondlaag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 onder a, ten behoeve van het realiseren van een woning op de begane grondlaag, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. de naar het Zandpad gekeerde zijde van het pand behoudt een functie als bedoeld in lid 5.1.1 onder a, met een minimale diepte van 5 m gerekend vanaf de naar het Zandpad gekeerde gevel;
- b. de woning wordt georiënteerd op en ontsloten via het Gedempt Kanaal;
- c. de bevoorrading via het Gedempt Kanaal van de ruimten waarin functies als bedoeld in artikel 5.1.1 onder a kunnen worden uitgeoefend, wordt door de woning niet belemmerd.

#### 5.4.5 Wonen op de begane grondlaag

1. Het bevoegd gezag kan, ter bestrijding van langdurige leegstand, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 onder a, ten behoeve van het realiseren van een woning op de begane grondlaag, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. de woning wordt georiënteerd op en ontsloten via het Gedempt Kanaal;
- b. er vindt ter hoogte van de woning geen zichtbare onderbreking plaats in het winkellint;
- c. de nieuw te realiseren woning bevindt zich op tenminste 50 m van andere woningen binnen dezelfde bestemming op de begane grondlaag;
- d. de bevoorrading via het Gedempt Kanaal van de ruimten waarin functies als bedoeld in artikel 5.1.1 onder a kunnen worden uitgeoefend, wordt door de woning niet belemmerd.

2. Van langdurige leegstand als bedoeld in het eerste lid is sprake indien de begane grondlaag tenminste een jaar lang niet is gevuld met een functie als bedoeld in 5.1.1 onder a, en de eigenaar/verhuurder zich in deze periode aantoonbaar ingespannen heeft om de ruimte met een dergelijke functie in te vullen.

- In artikel 7.4.1 onder a zullen horecabedrijven worden toegevoegd.
- In artikel 1 van de regels worden de begrippen "begane grond" en "souterrain" als volgt nader gedefinieerd:

#### **begane grond:**

De bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden. Bij de gebouwen tussen de Westdijk en Spuiplein respectievelijk Westdijk en Nieuwstraat respectievelijk Zandpad en Gedempt Kanaal betreft dit de bouwlaag op dijkniveau.

**souterrain:**

een bijzondere bouwlaag die grotendeels beneden het begane grondniveau van een gebouw is gelegen.

**Toelichting**

- Op pagina 55 zal de verbeelding ter plaatse Dorpsweg 5 nog in overeenstemming worden gebracht met de verbeelding.
- Op pagina 57 zal onder de alinea van de monumenten en beeldbepalende elementen toegevoegd worden dat er op dit moment nog geen gemeentelijke monumenten in het bestemmingsplan aanwezig zijn maar dit nog wel zal worden geïnventariseerd.

**3.1.1 Ambtshalve wijzigingen****Regels**

- Artikel 18.2.1 onder b wordt redactioneel verbeterd.  
Voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen en overkappingen ontbreken een aantal regels die in andere bestemmingsplannen wel aanwezig zijn. In artikel 7.2.2 lid c en artikel 18.2.2 lid c wijzigen en bij artikel 7.2.2 en artikel 18.2.2 lid d en e toevoegen dat:
  - c) De goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
  - d) De goothoogte van een bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
  - e) Bijbehorende bouwwerken worden op niet minder dan 3 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd.
- In artikel 1 het begrip "bijgebouw" toevoegen wat als volgt is geformuleerd;  
**bijgebouw**  
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- Op een aantal locaties zijn in souterrains winkels en andere functies aanwezig. In artikel 5 lid 5.1.1 onder c is hiermee geen rekening gehouden. Om die reden wordt een nieuw sub c.3 toegevoegd:  
**3.** de onder a.1 tot en met a.5 genoemde functies, voor zover deze reeds bestaan.
- Artikel 9.2.1 onder b en d kunnen door de aanpassing van het bouwvlak ter plaatse Vissersdijk 69 vervallen. Artikel 9.2.1 onder c wordt vernummerd tot b.

**Verbeelding**

- Op verzoek van de eigenaar wordt de kantooraanduiding ter plaatse van het perceel Langeweg 19a en 19b te Sommelsdijk beperkt tot alleen pand 19a. Ten opzichte van de zeer drukke Langeweg is dit in een verkeerstechnisch opzicht een verbetering.
- Voor het plangebied bestemmingsplan "Gemeentewerf Middelharnis" ontbreekt nog een getekende anterieure overeenkomst. Hierdoor kan de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan nog niet worden aangetoond. Omdat in het bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden" geen onderbouwing van de ontwikkeling ter plaatse van de gemeentewerf is opgenomen en tegen het bestemmingsplan "Gemeentewerf Middelharnis" nog 2 zienswijzen zijn ingediend moet dit plangebied uit het bestemmingsplan "Beschermd dorps- en stadsgebieden" worden verwijderd en zelfstandig worden vastgesteld.
- In verband met concrete bouwplannen zal de bebouwingshoogte ter plaatse van Zandpad 108-110 te Middelharnis worden gewijzigd van 9,5 m naar 11 m.
- Ook ter plaatse van 104-106 te Middelharnis zal, in verband met concrete herbouwplannen, de 6,5 m goothoogte worden verwijderd en alleen een bouwhoogte van 10 m worden opgenomen. Door de voornamelijk platte afdekking van de

herontwikkeling is het niet noodzakelijk om hier een afzonderlijke goothoogte op te nemen.

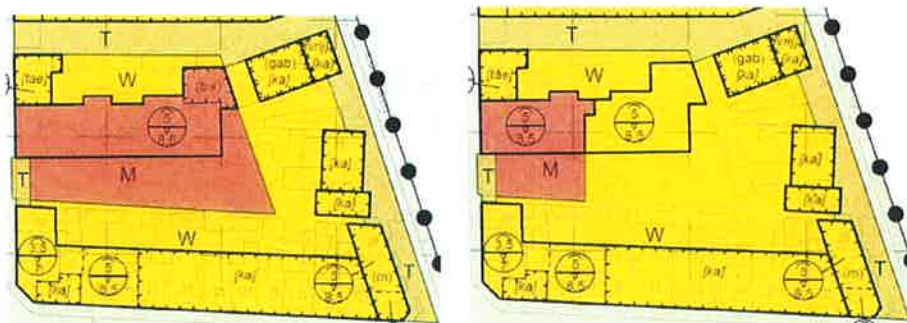
- Op de verbeelding zal ter plaatse van Vissersdijk 69 het bestaande bouwvlak aan de achterzijde tot 2,8 m uit het bestaande hoofdpand worden verkleind en het bouwvlak aan de voorzijde ter plaatse van het aangegeven erfgedeelte worden uitgebreid tot 5 x 5 m.

#### **Toelichting**

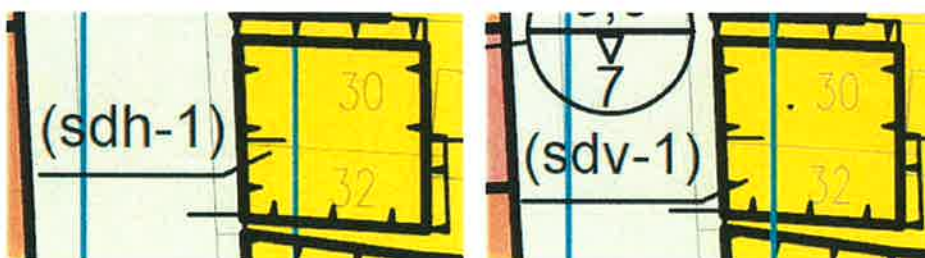
- In paragraaf 2.5 artikel 5 worden de afwijkingsbevoegdheden nader toegelicht en worden aangegeven dat onder aantoonbare inspanningen regelmatig adverteren wordt verstaan. Verder zal met een eenvoudige plattegrondscheets worden aangegeven op welke wijze de afwijking met een gedeeltelijke instandhouding van 5 m aan het winkelfront wonen op de begane grondlaag kunnen worden toegestaan.

## Bijlage aanpassingen verbeelding

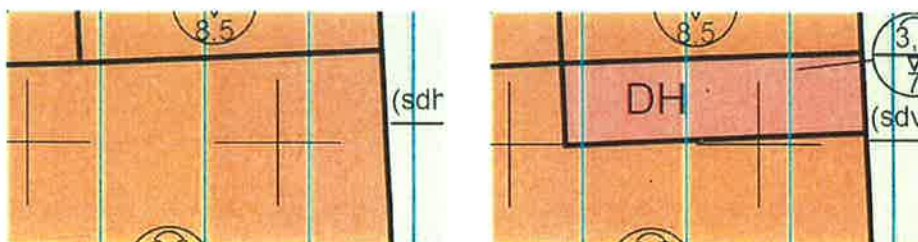
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Jacob Banestraat 8 te Sommelsdijk de bestemming van het achterste deel van het bestaande gebouw gewijzigd van "Maatschappelijk" naar "Wonen".



- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Westelijke Achterweg 30 te Sommelsdijk de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1" gewijzigd in de aanduiding "specifieke vorm van dienstverlening-1".

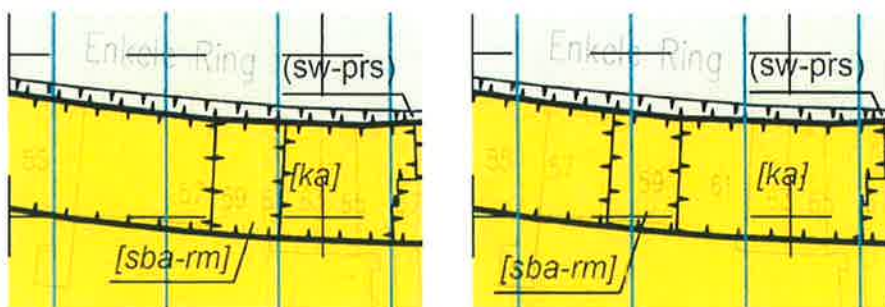


- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Westelijke Achterweg 55 te Sommelsdijk de bestemming "Gemengd" gewijzigd in "Detailhandel".

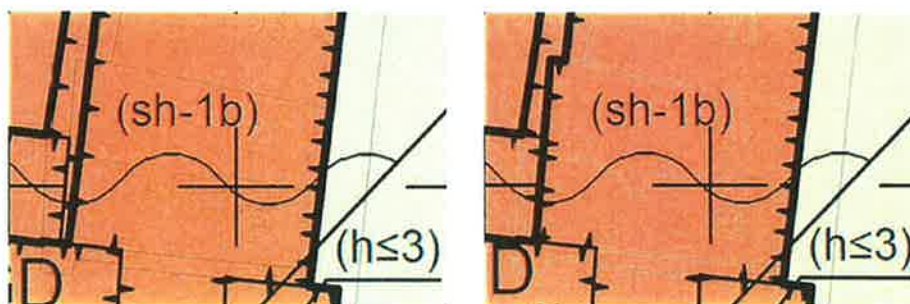




- Op de verbeelding (plandeel Sommelsdijk) zal ter plaatse van ter plaatse van het pand Enkele Ring 61 de aanduiding "rijksmonument" worden verplaatst naar het pand Enkele Ring 59 en de aanduiding "karakteristiek" ter plaatse van Enkele Ring 59 naar Enkele Ring 61. Ook de ondergrond wordt aangepast.



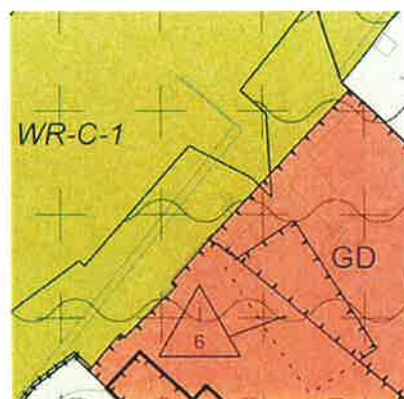
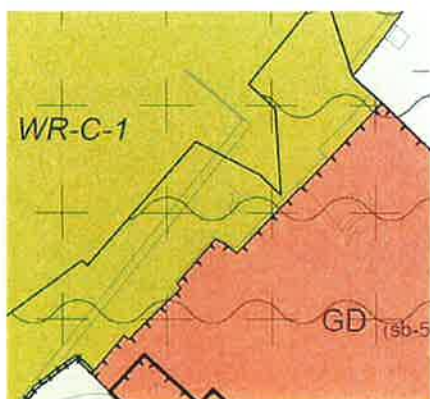
- Op de verbeelding worden ter plaatse de panden Vingerling 19-21 te Middelharnis de begrenzingen van de bouwvlakken iets verschoven zodat deze beter passen op de gebouwen waarvoor de aanduidingen zijn bedoeld.



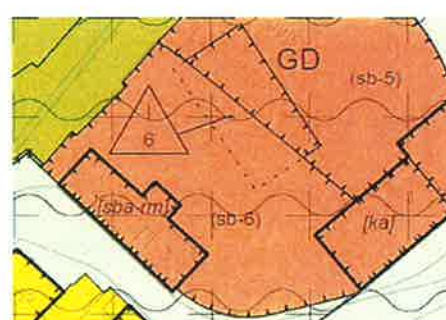
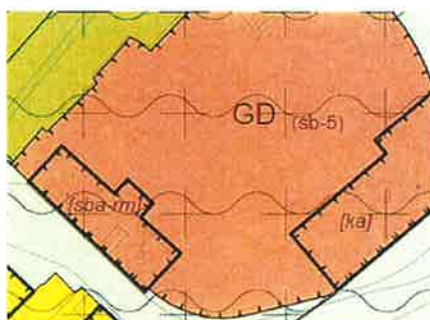
- Op de verbeelding wordt de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 5" beperkt tot het perceel van jachtwerf Peeman (Spuistraat te Middelharnis).



- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het jachtwerf Peeman een strook met de bestemming "Recreatie- Jachthaven" gewijzigd in de bestemming "Gemengd" (inclusief aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -5").



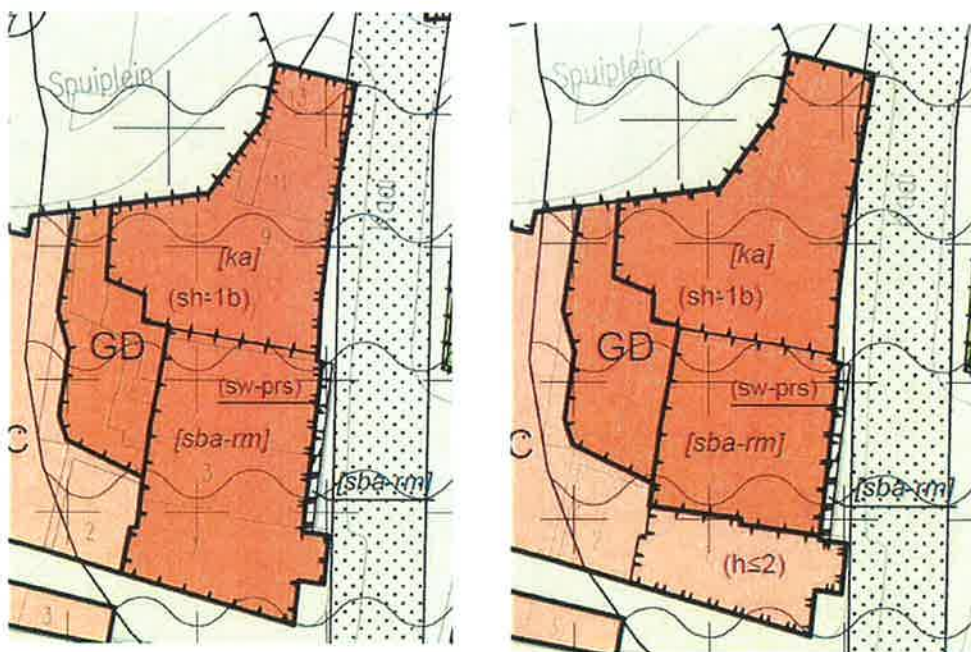
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het erf van de Menheerse werf aan de Spuistraat te Middelharnis binnen de bestemming "Gemengd" een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -6" (voor een restauratiescheepswerf) opgenomen.



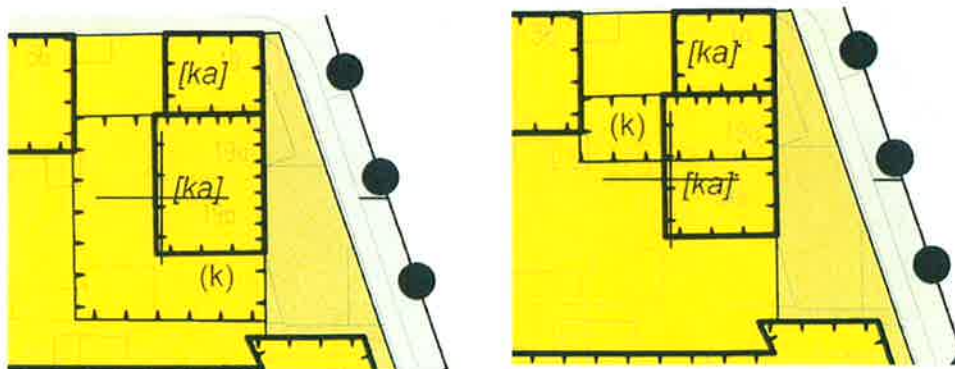
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van beugsloep MD 10 aan de Spuistraat te Middelharnis een maximale goothoogte van 6 m opgenomen.



- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de panden Kaai 1/Westdijk 2a te Middelharnis de bestemming "Gemengd" gewijzigd in de bestemming "Centrum". De aanduiding "specifieke vorm horeca - horeca tot en met categorie 1b" wordt gewijzigd in de aanduiding "specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2".



- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Langeweg 19a en 19b te Sommelsdijk de kantoor aanduiding beperkt tot 19a.

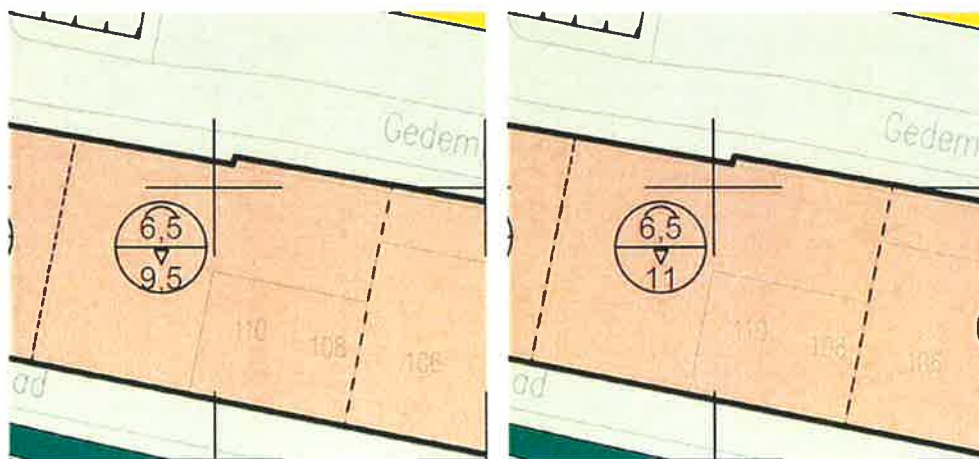




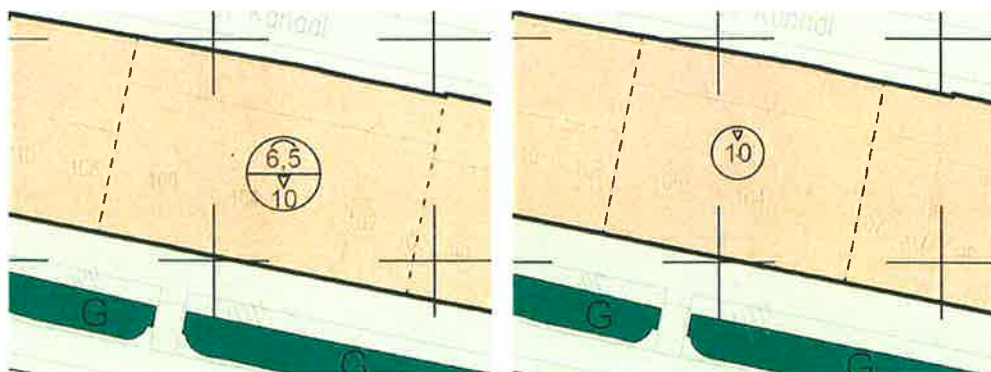
- Op de verbeelding zal het gebied van het bestemmingsplan "Gemeentewerf Middelharnis" uit de plankaart worden verwijderd.



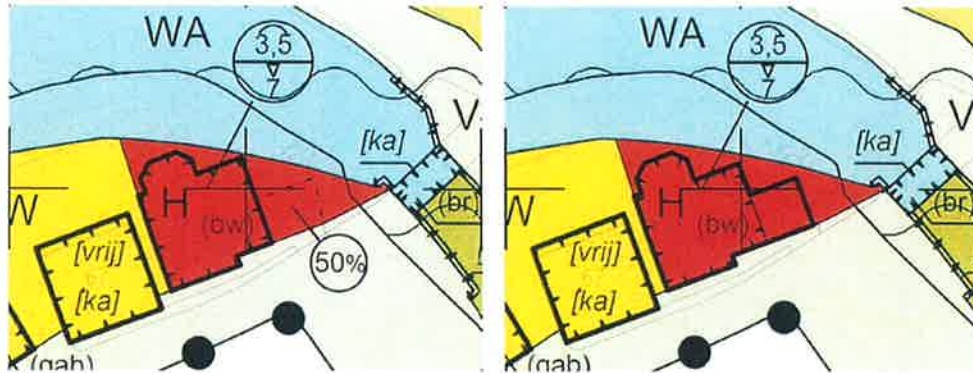
- Op de verbeelding zal de bebouwingshoogte ter plaatse van Zandpad 108-110 te Middelharnis worden gewijzigd van 9,5 m naar 11 m.



- Op de verbeelding zal ter plaatse van Zandpad 104-106 te Middelharnis de 6,5 m goothoogte worden verwijderd en alleen een bouwhoogte van 10 m worden opgenomen.



- Op de verbeelding zal ter plaatse van Visserdijk 69 het bestaande bouwvlak aan de achterzijde tot 2,8 m uit het bestaande hoofdpand worden verkleind en het bouwvlak aan de voorzijde ter plaatse van het aangegeven erfgedeelte worden uitgebreid tot 5 x 5 m.







**Gemeente Goeree-Overflakkee**

Koningin Julianaweg 45

3241 XB Middelharnis

Postbus 1

3240 AA Middelharnis

T. 14 0187

[info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl)

[www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)

