

Beneden Oostdijk 42
3261 KX Oud-Beijerland
T (0186) 62 78 51
E info@r3advies.nl
www.r3advies.nl

Memo: april 2023, nr. 23028
Onderwerp: ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling horecalocatie Zandpad 48
Middelharnis
Van: R3advies
Aan: gemeente Goeree-Overflakkee

<u>Inhoudsopgave</u>		pag.
Hoofdstuk 1	Omschrijving initiatief	2
Hoofdstuk 2	Gemeentelijk beleid/regelgeving	7
Hoofdstuk 3	Omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 4	Conclusies	19

Bijlagen:

- **AERIUS-berekening**
(MBH Consult, 12 april 2023)
- **Verkennd bodem- en asbestonderzoek**
(Tritium Advies, 17 maart 2023, nr. 2303/349/BU-01, versie 0)

Hoofdstuk 1 - Omschrijving initiatief

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de horecalocatie aan het Zandpad 48 te Middelharnis te herontwikkelen. Het plan voorziet in het wijzigen van het gebruik als horecabedrijf in detailhandel. De bestaande bovenwoning blijft behouden en wordt vernieuwd. Achter het pand aan het Gedempt Kanaal worden drie eengezinswoningen gerealiseerd.



Figuur 1.1: foto voorgevel Zandpad 48 Middelharnis



Figuur 1.2: foto achtergevel Zandpad 48 Middelharnis

Ligging plangebied

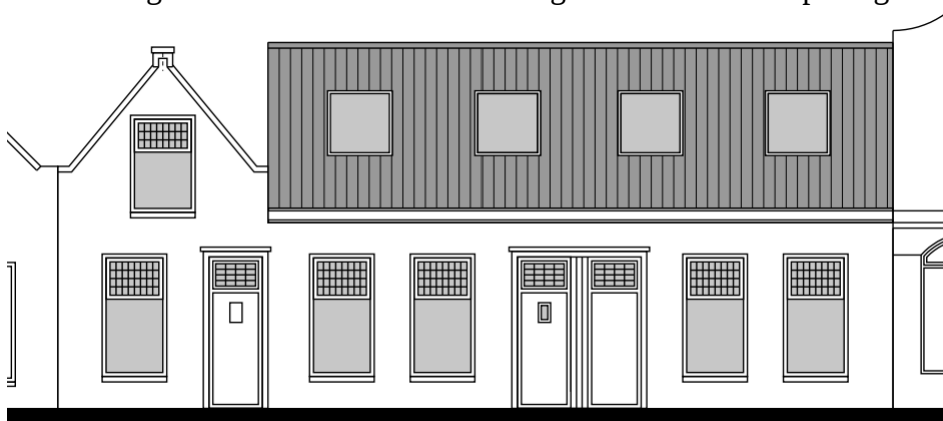
De bebouwing is aanwezig in de bebouwde kern van Middelharnis. De grond is kadastraal bekend Middelharnis sectie B nummers 3820, 3821, 3822, 3823 en 7333 en heeft een gezamenlijke grondoppervlakte van 291 m².



Figuur 1.3: kadastrale tekening plangebied

Gewenste uitvoering en indeling panden

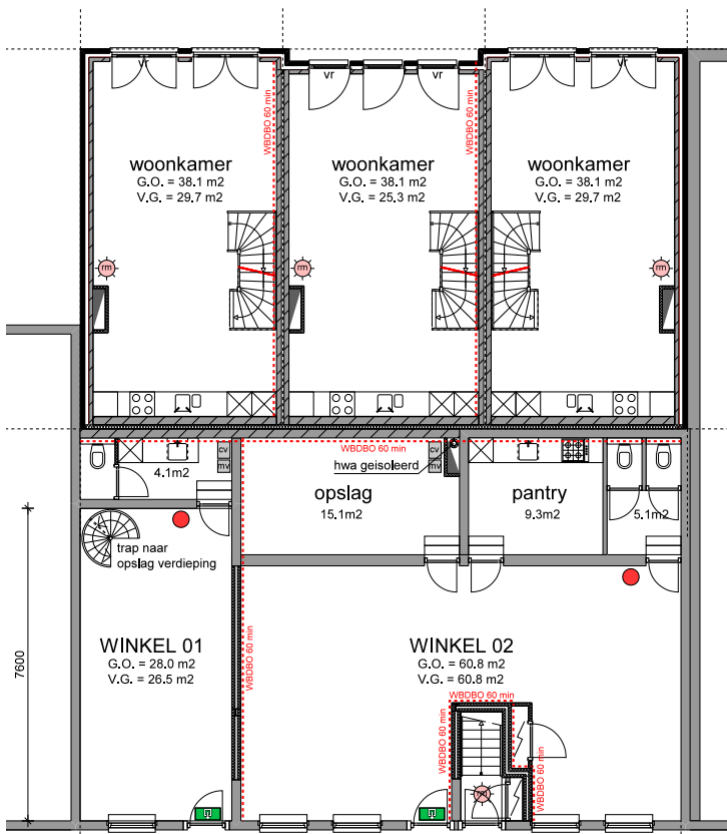
De tekeningen van de nieuwe situatie met gevelaanzichten en plattegronden zijn hierna opgenomen.



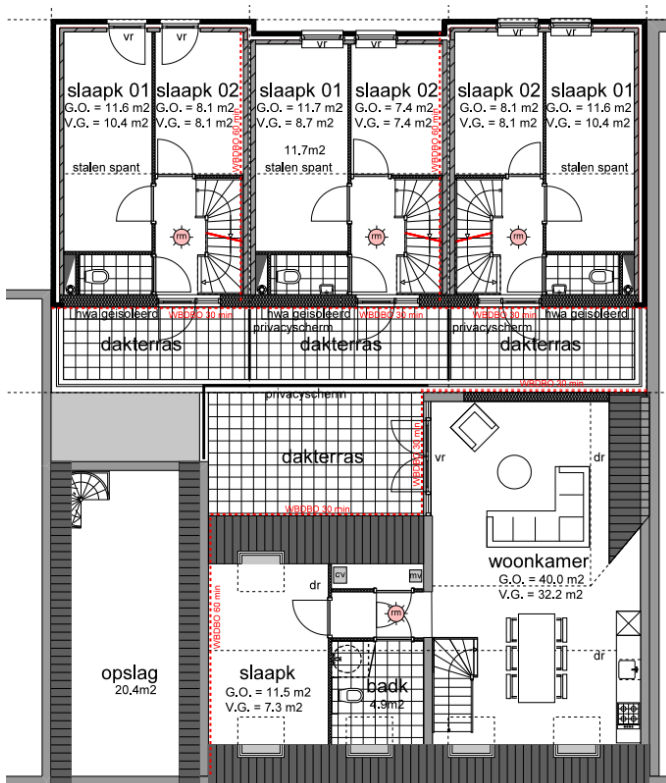
Figuur 1.4: tekening voorgevel (ongewijzigd ten opzichte van bestaande situatie)



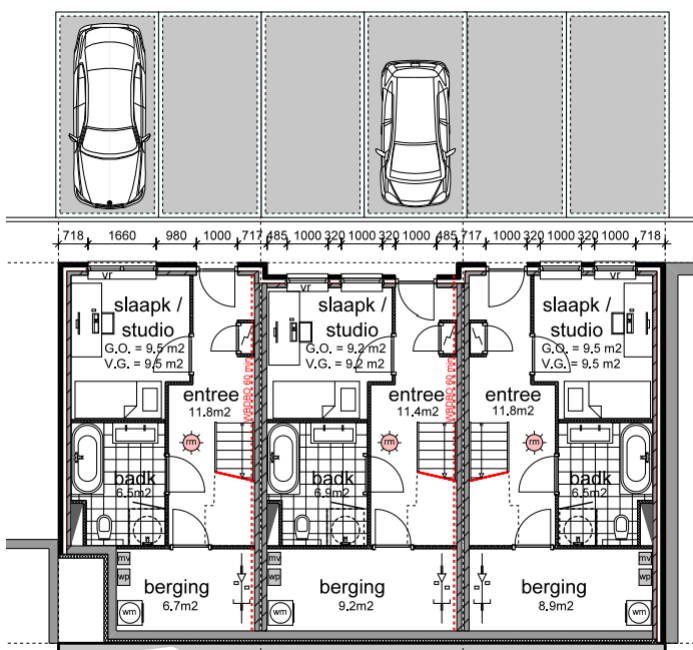
Figuur 1.5: tekening achtergevel nieuw



Figuur 1.6: tekening indeling begane grond



Figuur 1.7: tekening indeling verdieping



Figuur 1.8: tekening indeling souterrain

Op de begane grond wordt het gebruik van horeca gewijzigd in winkelruimte. De bovenwoning aan het Zandpad wordt gehandhaafd.

Aan de achterzijde (zijde Gedempt Kanaal) worden drie eengezinswoningen toegevoegd.

Hierna wordt ingegaan op relevante gemeentelijke beleidsmatige aspecten en op diverse omgevingsaspecten, afgesloten met een conclusie.

Hoofdstuk 2 - Gemeentelijk beleid/regelgeving

Woonvisie 2018-2024 (2017)

De gemeente Goeree-Overflakkee biedt aantrekkelijke woonmilieus in grote en kleine kernen; met een kenmerkende hoge ruimtelijke en sociale kwaliteit. De komende jaren verandert de bevolking van Goeree-Overflakkee echter naar omvang en samenstelling. Dit heeft een belangrijke betekenis voor het woon- en leefklimaat in de kernen. De gemeente Goeree-Overflakkee wil met haar woonbeleid deze demografische ontwikkelingen begeleiden.

Per woonkern wordt er gekeken naar de grootte van een kern, het type en groei van het aantal huishoudens. Op basis van deze uitgangspunten zijn er per kern verschillende typen ambities geformuleerd. Deze ambities zijn richtinggevend. De groei van de woningvoorraad is gebaseerd op de woningbehoefteraming en betreft dus een minimum voor de lokale behoefte. Bij een kwalitatief goede invulling is extra nieuwbouw haalbaar:

- In de grote kernen met nog een groeiende bevolking en veel jonge huishoudens zal er voornamelijk worden geïnvesteerd en kunnen planmatige uitbreidingen plaatsvinden;
- In de wat kleinere kernen zal er voornamelijk inzet worden op het behouden van de basisvoorzieningen en het versterken van de lokale woningmarkt;
- In de kleine kernen met een oudere bevolking zal voornamelijk geïnvesteerd worden in het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens de Woningbehoefteraming (WBR 2016) zullen er in de periode 2021 tot 2031 nog ruim 900 woningen extra nodig zijn (vanaf 2021 gemiddeld 95 woningen per jaar). Ondanks dat de WBR het uitgangspunt is, moeten plannen die de kwalitatieve behoefte van Goeree-Overflakkee vervullen, doorgang vinden. Hoewel er een afname is van het aantal inwoners, zal door de gezinsverdunding (minder mensen per woning) nog woningbehoefte blijven bestaan. Na 2030 is de voorspelling dat de groei zal ombuigen naar een daling van het aantal benodigde woningen.

Toetsing

Dit bouwplan zorgt ervoor dat de lokale woningmarkt wordt versterkt met drie eengezinswoningen in het middensegment. De ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie.

Eilandvisie (2015)

Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

Koploper in duurzame energie

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dicht bij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie. Goeree-Overflakkee wil koploper zijn in duurzame energiewinning en besparing.

Zes strategische kernthema's

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

- De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
- De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
- De kwaliteit, van leven en van groei.
- Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
- Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
- Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

Toetsing

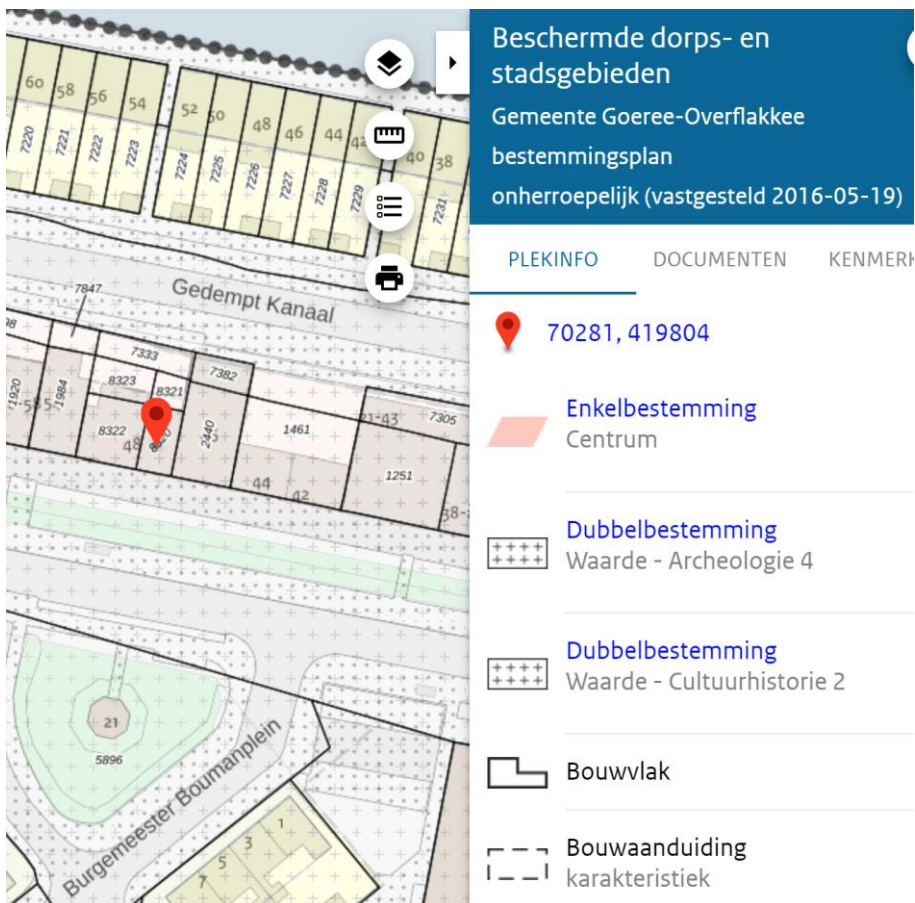
Het planvoornemen is niet in strijd met een van de strategische kernthema's. Het voornemen betreft een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod.

Conclusie

Het voorliggend plan voldoet aan de beschreven beleidskaders.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Beschermd dorps- en stadsgebieden' vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee op 19 mei 2016.



Figuur 2.1: deilverbeelding bestemmingsplan ‘Beschermde dorps- en stadsgebieden’

Op het perceel Zandpad 48 ligt de bestemming ‘Centrum’. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie - 4’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie 2’ van toepassing. Daarnaast is op de bestaande bebouwing de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen.

De bestaande bebouwing aan het Zandpad behoudt dezelfde goot- en bouwhoogte. De nieuwe eengezinswoningen langs het Gedempt Kanaal krijgen een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 7,35 m. Het bouwplan stemt qua afmetingen overeen met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Het plan om het souterrain en de begane grond van de nieuwe bebouwing aan het Gedempt Kanaal ook te gebruiken voor woondoeleinden is in strijd met het bestemmingsplan. Het souterrain en de begane grond mogen wel voor andere doeleinden worden gebruikt, maar niet voor woondoeleinden.

Ter bescherming van de waarden die samenhangen met de beschermde stads- en dorpsgebieden is in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ opgenomen.

Aan het historische kerngebied (gehele beschermd stadsgezicht van Goedereede en de oudste delen van Middelharnis en Sommelsdijk is de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 1’ toegekend en aan de overige delen de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 2’.

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 2’ gelden alleen strikte bouwregels voor de objecten met de aanduiding ‘karakteristiek’. Die aanduiding zit op de bestaande bebouwing aan het Zandpad. Die bebouwing blijft qua afmetingen hetzelfde als nu aanwezig.

Beoordeling plan

Het perceel Zandpad 48 ligt in de bebouwde kern van Middelharnis, de herontwikkeling van de bebouwing tast het cultuurhistorische karakter van de bebouwing niet aan. De bebouwing langs het Zandpad valt onder het beschermde stads- en dorpsgebied van Middelharnis. De verschijningsvorm van de bebouwing langs het Zandpad wijzigt echter niet. Daarnaast is er vraag naar eengezinswoningen, waardoor het bouwplan zeker aanvaardbaar is.

De gemeente kan in juridische zin medewerking verlenen door een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan, dit laatste met toepassing van artikel 4 lid 1 en 9 van Bijlage II van het besluit omgevingsrecht. Lid 9 staat het wijzigen van het gebruik toe.

In deze memo wordt ingegaan op de vraag of vanuit het oogpunt van wet- en regelgeving medewerking zou kunnen worden verleend aan het plan tot het wijzigen van het gebruik.

Hoofdstuk 3 – Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld.

3.1 Geluid

Spoorweglawaaai

De percelen liggen niet binnen een geluidscontour van een spoorweg of een industrieterrein.

Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader:

Er moet op grond van de Wet geluidhinder worden gezien of woningen uit oogpunt van het aspect wegverkeerslawaaai te realiseren zijn. Langs wegen bevinden zich geluidszones, tenzij het wegen betreft waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

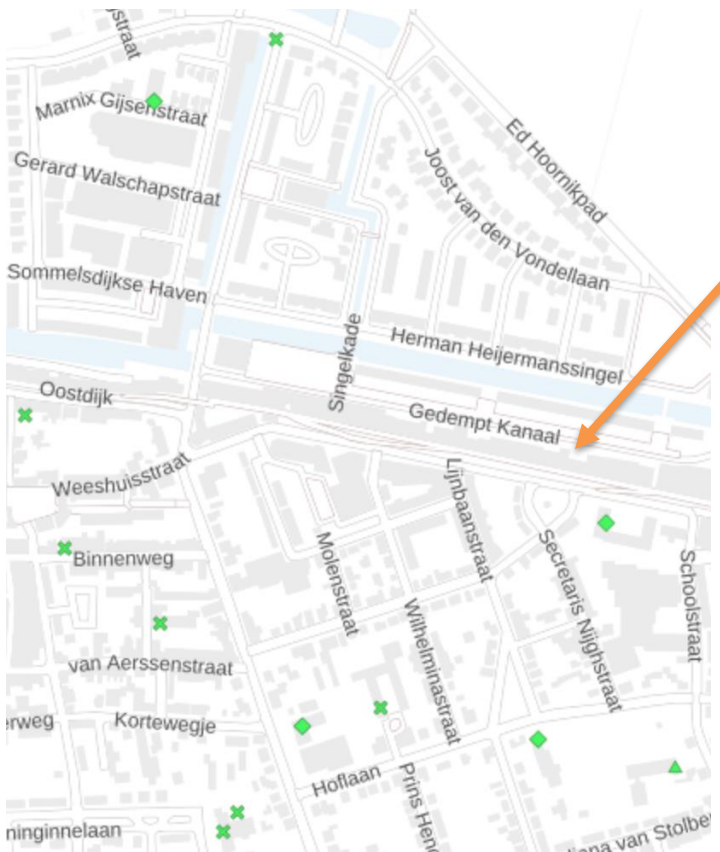
Het plangebied ligt in de bebouwde kern van Middelharnis, die is aangewezen tot 30 km/uur zone. Gezien het feit dat er sprake is van een 30 km zone en de beperkte verkeersintensiteit aan het Zandpad en het Gedempt Kanaal kan er op voorhand vanuit worden gegaan, dat er vanuit oogpunt van wegverkeerslawaaai sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor het gebruik van de panden Zandpad 48 als woningen.

3.2 Externe veiligheid

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen, LPG-stations, dan wel transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden.



Figuur 3.1: risicokaart Nederland met pijl bij planlocatie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is de ontwikkeling daarom aanvaardbaar.

3.3 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van twee bovenwoningen in bestaand panden.

Het aantal verkeersbewegingen voor een appartement kan op basis van CROW-normen worden bepaald op ongeveer zes per etmaal, daarom in totaal 12 per etmaal. Dit wijkt niet wezenlijk af van het aantal verkeersbewegingen die het bestaande gebruik van de gehele panden voor bedrijfsdoeleinden genereerde. Conclusie is dat de planologische wijziging van het gebruik niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Er is voor de volledigheid ook gekeken naar de heersende luchtkwaliteit. Dit is gedaan aan de hand van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM (toetsjaar 2025, gegevens uit 2020). Hieruit blijkt dat in 2025 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs het plangebied als volgt zijn: stikstof NO₂: 11,66 µg/m³; PM₁₀ 13,8 µg/m³ en PM_{2,5} 6,8 µg/m³. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}.

Het plan voldoet aan de normen van het aspect luchtkwaliteit.

3.4 Wet natuurbescherming

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

In onderhavig geval wordt alleen een klein gedeelte van de bebouwing afgebroken, te weten een opslagruimte van ongeveer 30 m². Het is niet aannemelijk dat er beschermde diersoorten worden verstoord. Een onderzoek is daarom niet vereist.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag of bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er is om die reden een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd (MBH-Consult, 12 april 2023).

Uit de berekening blijkt, dat negatieve effecten op de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase zijn uit te sluiten. Daarom zijn er geen belemmeringen voor dit plan voor wat betreft het aspect stikstofdepositie.

Het initiatief is niet in strijd met de regels uit de Wet natuurbescherming.

3.5 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van nieuwe woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming. Om die reden is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Tritium Advies, 17 maart 2023, nr. 2303/349/BU-01, versie 0). De conclusie en de aanbevelingen in het onderzoeksrapport luiden als volgt:

‘De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de omgevingsvergunning voor bouwen.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van kadastraal perceel B7333, een geval van ernstige bodemverontreiniging geregistreerd staat (beschikking ZH/335/0068/840, 2 juli 2001). De verontreiniging is achtergebleven bij de demping van het kanaal en afgedekt met een leeflaag van minimaal 1,0 meter. De verontreiniging vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik. Echter als (graaf)werkzaamheden tot in de verontreinigde laag plaatsvinden, dan dient een saneringsplan opgesteld te worden dat ter goedkeuring ingediend wordt ingediend bij het bevoegd gezag (i.c. DCMR Milieudienst Rijnmond). Voor de (graaf)werkzaamheden dient de aannemer conform BRL SIKB 7000 gecertificeerd te zijn. Afhankelijk van de exacte werkzaamheden (bijv. het boren van fundatiepalen) kan mogelijk worden aangesloten bij de Richtlijn kleinschalig grondverzet (DCMR).

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

De adviezen zoals vermeld in het onderhavige rapport zijn gebaseerd op geldende wetgeving ten tijde van het opstellen deze rapportage. Indien de omgevingswet in werking treedt dient mogelijk het advies te worden herzien.’

Naar het zich laat aanzien behoeven er geen graafwerkzaamheden te worden uitgevoerd in de verontreinigde laag van het perceel B 7333. Het bouwplan is om die reden uit oogpunt van het bodemaspect uitvoerbaar.

3.6 Waterhuishouding

Voor wat betreft de waterhuishouding is het volgende relevant. Het plan ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De totale hoeveelheid aan verharding op het perceel neemt met ongeveer 100 m² toe. Om die reden is er geen noodzaak om compenserend oppervlaktewater aan te brengen. De panden worden aangesloten op de aanwezige riolering.

3.7 Archeologie/cultuurhistorie

Uit het bestemmingsplan ‘Beschermd dorps- en stadsgezichten’ van de gemeente Goeree-Overflakkee blijkt dat op het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 4’ ligt. Er is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 500 m² en dieper dan 50 cm. Het bouwplan heeft een beperktere oppervlakte. Er is om de reden geen archeologisch onderzoek vereist.

Nu de bestaande afmetingen en vormgeving van het gedeelte van de bebouwing aan het Zandpad niet wijzigen, is het bouwplan ook niet in strijd met de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 2’.

Uit oogpunt van archeologie/cultuurhistorie zijn er daarom geen belemmeringen.

3.8 Parkeren

Er is bezien hoe de parkeersituatie is in relatie tot dit plan. De gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft onlangs op 2 februari 2023 het ‘Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren’ vastgesteld. Daarin is geregeld, dat bij een nieuw of te verbouwen bouwwerk in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien, die ook in stand moet worden gehouden. Daarbij wordt getoetst aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW-richtlijnen.

Ten slotte is bepaald, dat er met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

De recentste parkeernormen van CROW zijn opgenomen in publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’.

Bestaande situatie

Op dit moment zijn er op eigen terrein geen parkeerplaatsen aanwezig. In de parkeerbehoefte van de bestaande panden wordt in het openbare gebied voorzien.

In de bestaande situatie is er een boven appartement aanwezig en een café. Een huurappartement (middelduur, weinig stedelijk, centrum) heeft volgens genoemde CROW-publicatie 381 een parkeernorm van 0,7 tot 1,5 parkeerplaatsen (gemiddeld 1,1 parkeerplaats). Een café heeft een norm van 5,0 tot 7,0 (gemiddeld 6,0) parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het café heeft een oppervlakte van 146 m². De parkeervraag bij het café is daarom ($146 \text{ m}^2 \times 6/100 =$) 8,76 parkeerplaatsen.

De bestaande parkeervraag volgens de CROW-norm is daarmee $1,1 + 8,76 = 9,86$ parkeerplaatsen, afgerond tien parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn er aanwezig:

- boven appartement;
- drie koop eengezinswoningen-
- winkelruimte 142 m².

Volgens genoemde CROW-publicatie 381 moeten er bij een huurappartement (middenduur) 0,7 tot 1,5 (gemiddeld 1,1) parkeerplaatsen beschikbaar zijn (weinig stedelijk, Centrum) beschikbaar zijn.

Bij een winkel (binnenstad, weinig stedelijk, centrum) is de norm 3,1 tot 4.1 (gemiddeld 3,6) parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij het bouwplan betekent dit een parkeervraag van 142 m² x 3,6/100 = 5,11 parkeerplaatsen.

Bij een koopwoning (tussen/hoek) is de parkeernorm tussen de 1,1 en 1,9 (gemiddeld 1,5) parkeerplaatsen. Voor de drie nieuwe woningen daarom 4,5 parkeerplaatsen.

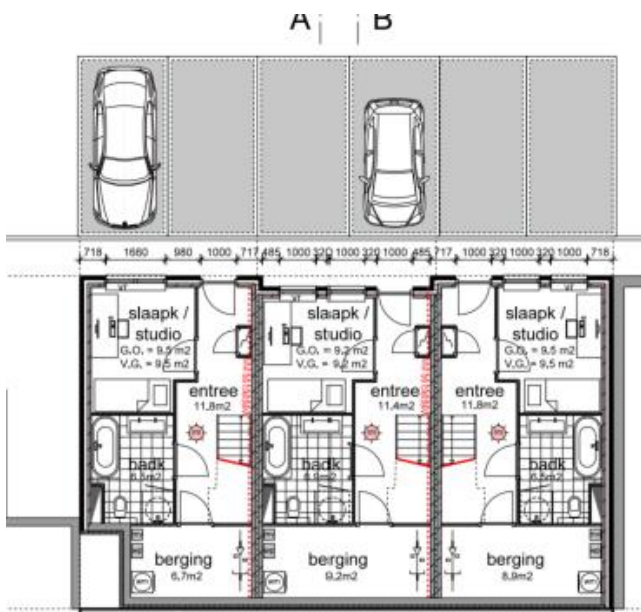
De totale parkeervraag in de nieuwe situatie komt daarmee uit op 1,1 + 5,11 + 4,5 = 10,71 parkeerplaatsen, afgerond 11 parkeerplaatsen.

Parkeervraag

De berekening aan de hand van de publicatie CROW-381 leidt tot een toename van de parkeervraag van tien naar 11 parkeerplaatsen. Vanuit de normstelling moet daarom worden voorzien in het toevoegen van één parkeerplaatsen.

Aan de zijde van het Gedempt Kanaal is op dit moment in het openbaar gebied bij het café een strook voor laden en lossen aanwezig. Daar mag nu niet worden geparkeerd.

In de nieuwe situatie is deze laad en losplaats niet meer nodig. Het is mogelijk om aldaar zes haaksparkerplaatsen te realiseren.



Figuur 3.2: tekening nieuwe parkeerplaatsen langs Gedempt Kanaal

Dit betekent dat de parkeersituatie na realisering van het bouwplan verbetert. In de bestaande situatie is er een parkeervraag van tien plaatsen, die in het openbare gebied wordt ingevuld.

In de nieuwe situatie is er een parkeervraag van 11, waarbij er zes parkeerplaatsen direct aansluitend aan de bebouwing aan het Gedempt Kanaal kunnen worden gebruikt. De parkeervraag in het overig openbaar gebied vermindert daardoor van de bestaande tien naar vijf (11 – 6) in de toekomstige situatie.

Op deze wijze wordt in voldoende mate voorzien in de parkeervraag die verband houdt met dit ruimtelijk initiatief.

3.9 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieugevoelige bestemmingen zoals woningen te realiseren in de nabijheid van milieubelastende bestemmingen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Nabij Zandpad 48 zijn enkele winkels, een kapperszaak en voor het overige woningen aanwezig. De aanwezige bedrijfsfuncties zijn zodanig weinig milieubelastend, dat er bij de woningen aan het Zandpad 48 sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bedrijven die in de omgeving aanwezig zouden zijn, moeten al rekening houden met de bestaande woningen. Het toevoegen van woningen beperkt daarom niet enige bedrijfsvoering.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

3.10 Vormvrije M.e.r.

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen.

Echter hieronder motiveren wij voor de volledigheid nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project: dit is beperkt tot het perceel Zandpad 48 in Middelharnis;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 3.9.;
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 3.2.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande gebruik betreft een gebruik voor horeca en een woning, dit wordt een gebruik voor detailhandel en woondoeleinden;
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en de herontwikkeling is passend bij het bestaande gebied ter plaatse.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die vallen onder het Besluit m.e.r. Een m.e.r.(-beoordelings) besluit is in dit geval niet nodig.

Hoofdstuk 4 - Conclusie

Het plan voorziet in het wijzigen van het gebruik als horecabedrijf in detailhandel. De bestaande bovenwoning blijft behouden en wordt vernieuwd. Achter het pand aan het Gedempt Kanaal worden drie eengezinswoningen gerealiseerd. Het bouwplan stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan 'Beschermd dorps- en stadsgebieden' aangezien er bij de drie nieuwe woningen sprake is van ook een woongebruik op de onderste bouwlaag.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee kunnen onder bepaalde voorwaarden medewerking verlenen aan het plan door het verlenen van omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, dit met toepassing van artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II Besluit omgevingsrecht

In deze memo is gemotiveerd dat er geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van een dergelijke medewerking.