

Bestemmingsplan

Middelharnis

Gemeente Goeree-Overflakkee



Bestemmingsplan

Middelharnis

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

april 2013

Vastgesteld:

25 april 2013

Projectgegevens:

TOE06-300185-0001-01B

INS03-300185-0001-01D

NZW05-300185-0001-01E

REG06-300185-0001-01A

SVB02-300185-0001-01A

TEK06-251618-0001-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.1924.Middelharnis13-BP30

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Aanpak	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3	Ontwikkelingen	10
2.4	Planmethodiek	26
2.5	Wijze van bestemmen	28
3	Beleidskader	33
3.1	Provinciaal beleid	33
3.2	Regionaal beleid	35
3.3	Gemeentelijk beleid	37
4	Omgevingsaspecten	41
4.1	Bodem	41
4.2	Geluid	42
4.3	Luchtkwaliteit	43
4.4	Geur	44
4.5	Bedrijven en milieuzonering	45
4.6	Externe veiligheid	50
4.7	Water	53
4.8	Duurzaamheid	54
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	56
4.10	Flora en fauna	56
4.11	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	57
5	Haalbaarheid	59
5.1	Financieel	59
5.2	Maatschappelijk	59

Bijlagen

- Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Middelharnis
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Middelharnis

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Middelharnis, één van de vier kernen van de gelijknamige voormalige gemeente. De gemeente heeft zich tot doel gesteld om voor alle kernen en bedrijventerreinen en voor het buitengebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen ten minste éénmaal in de 10 jaar te herzien. Tegelijkertijd wordt ernaar gestreefd het totale aantal bestemmingsplannen in de gemeente terug te brengen en te komen tot eenduidige en uniforme juridische regelingen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Met de nieuwe bestemmingsplannen wordt daarnaast aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de kern Middelharnis, exclusief het beschermd dorpsgezicht in het centrum van het dorp. Het bestemmingsplan 'Middelharnis' is hoofdzakelijk conserverend van aard en is gericht op het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. Op een aantal locaties zijn daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Afhankelijk van het stadium van de planvorming, is voor de ontwikkelingen een directe bouwtitel of een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.2 Plangebied

De kern Middelharnis vormt samen met de kernen Sommelsdijk, Stad aan 't Haringvliet en Nieuwe Tonge en het buitengebied de voormalige gemeente Middelharnis, gelegen op het eiland Goeree-Overflakkee in de provincie Zuid-Holland. De kern Middelharnis heeft een centrumfunctie voor het eiland en huisvest diverse voorzieningen met een regionale dekking. Middelharnis en Sommelsdijk zijn in de loop der jaren één geheel gaan vormen, waardoor ook wel van een tweelingdorp wordt gesproken. Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op Middelharnis.

Vanwege de wens om het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente te beperken, maken naast de eigenlijke kern van Middelharnis ook Hernesseroord, een gedeelte van de nieuwbouwwijk Westplaat, de Verbindingszone en het gebied tussen de Rotenburgseweg/Molenweg en de Zuidelijke Randweg deel uit van het plangebied. Voor een aantal van deze gebieden zijn recent nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Deze recente plannen zijn zoveel mogelijk één op één in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Het centrum van Middelharnis is niet opgenomen binnen het plangebied, omdat hiervoor in 2006 een afzonderlijk bestemmingsplan is opgesteld met een zeer gedetailleerde bestemmingsmethodiek die het historische karakter van het betreffende gebied (beschermd dorpsgezicht) beschermt.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Galgweg, de Oost Havendijk en de Heuvelweg. Aan de oost- en zuidzijde vormen de Industrieweg en de Zuidelijke Randweg de planbegrenzing. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Anne Franklaan en Langeweg.



Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied (bron: maps.google.nl)

1.3 Aanpak

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld. De nota bevat uitgangspunten voor het bestemmingsplan en is, in combinatie met de recent opgestelde gemeentelijke bestemmingsplannen, richtinggevend voor voorliggend bestemmingsplan. In de nota is op hoofdlijnen per thema aangegeven op welke wijze met verschillende functies in het plangebied is omgegaan. Op 10 november 2011 heeft de raad van de voormalige gemeente Middelharnis ingestemd met de nota van uitgangspunten.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen, waaronder een aantal verouderde regelingen. Een deel van de bestemmingsplannen sluit onvoldoende aan bij de feitelijke situatie. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of wijziging.

Er is daardoor geen sprake van een actuele en uniforme juridisch-planologische basis voor de kern Middelharnis. Daarom is er behoefte aan één actueel bestemmingsplan voor het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan 'Middelharnis' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen. In de volgende tabel is een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Oostplaat	14 augustus 1963	27 januari 1964
Waterweg / Oost-Voorgors	7 mei 1981	9 november 1982
Waterweg / Oost-Voorgors, 2 ^e herziening	2 mei 1996	3 september 1996
Centrum Middelharnis	7 april 1988	25 oktober 1988
Centrum Middelharnis, 1 ^e herziening	5 maart 1992	16 juni 1992
Doetinchemsestraat	2 november 1989	12 juni 1990
Doetinchemsestraat, 1 ^e herziening	2 mei 1996	3 september 1996
Prinsenkwartier	5 april 1990	20 november 1990
Prinsenkwartier, 1 ^e wijziging	23 februari 1993	1 juni 1993
Westplaat	3 maart 1994	9 december 1996
Westplaat, 2 ^e uitwerkingsplan	13 april 2010	-
Westplaat, 3 ^e uitwerkingsplan	15 februari 2011	-
Havenkanaal	4 september 2003	6 april 2004
Beschermd dorpsgezicht (gedeeltelijk)	2 maart 2006	17 oktober 2006
Zuidelijke Randweg	13 november 2008	30 juni 2009
Zuidelijke Randweg, 1 ^e wijziging Boomgaardweg Middelharnis	18 mei 2010	-
Zuidelijke Randweg, 2 ^e wijziging	1 november 2011	-
Scholen Koningin Julianaweg	8 april 2010	-
Hernesseroord	6 oktober 2011	-

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Middelharnis' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.6 Leeswijzer

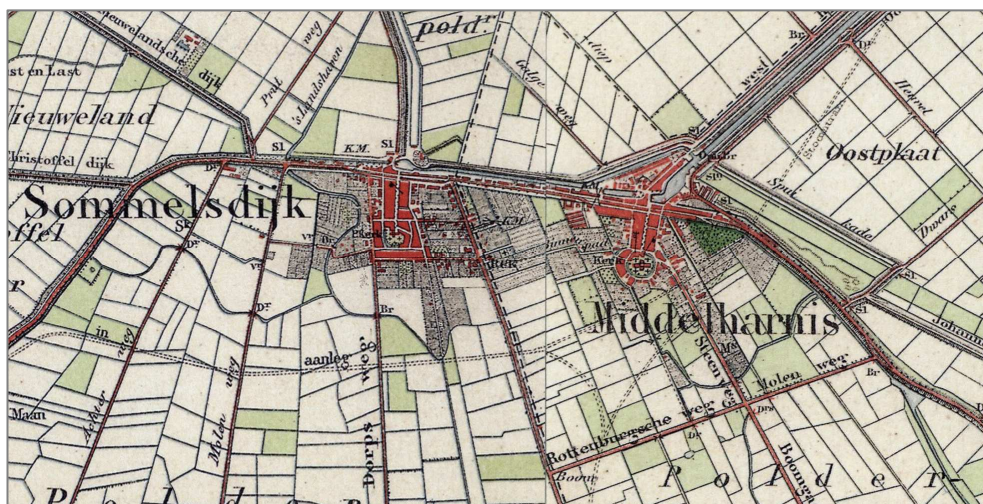
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de ontwikkelingen in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 zijn de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat de planbeschrijving. In paragraaf 2.1 en 2.2 wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van Middelharnis en op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In paragraaf 2.3 worden de verschillende ontwikkelingen binnen het plangebied toegelicht. In paragraaf 2.4 zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven, waarbij is aangegeven hoe de uitgangspunten zijn vertaald in een concrete wijze van bestemmen.

2.1 Historische ontwikkeling

De dubbelkern Middelharnis-Sommelsdijk is ontstaan uit twee dorpskernen die zijn gesticht in de 15^e en 16^e eeuw, na de inpoldering van tussen het Haringvliet en de Grevelingen gelegen platen. Beide kernen hebben een planmatige nederzettingaanleg, met een grote overeenkomst in ruimtelijke structuur. De twee dorpen werden gesticht aan de noordelijke polderdijk langs de Haringvliet. De ruimtelijke structuur bestaat uit een voorstaat tussen de haven en de ring (rond de Kerk), met daarachter gelegen achterstraten. In de loop der eeuwen ontwikkelde Middelharnis zich tot het centrum van scheepvaart/koopvaardij en visserij op het eiland Goeree-Overflakkee, wat onder andere tot uiting kwam in de ontwikkeling van een intensief bebouwd havenkwartier en de ontwikkeling van een dorpscentrum langs de Kaai, tussen het havenkwartier en de Voorstraat. In de huidige situatie maken de oorspronkelijke dorpskernen en het tussengelegen gebied (het huidige winkelgebied D'n Diek) deel uit van het beschermd dorpsgezicht Middelharnis-Sommelsdijk.



Middelharnis en Sommelsdijk rond 1900

Rond het jaar 1900 was de bebouwing in Middelharnis beperkt tot de bebouwing in de dorpskern (langs Voorstraat, Achterstraat en Ring), in het oorspronkelijke havengebied en aan de dijk naar Sommelsdijk. In de periode tot de Tweede Wereldoorlog vond met name woningbouw plaats in het gebied ten westen van de dorpskern, tussen de Westdijk in het noorden en het tramstation aan de Koningin Julianaweg in het zuiden.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog werden ten zuiden van de Koningin Juliana-weg relatief grootschalige woongebieden aangelegd, waardoor de Molenweg en Rottenburgseweg de zuidelijke rand van de kern gingen vormen. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd Hernesseroord ontwikkeld, aan de noordoostzijde van Middelharnis. In de laatste decennia zijn met name aan de zuidzijde van Middelharnis (tussen de Rottenburgseweg en de inmiddels gerealiseerde Zuidelijke Randweg) en aan de noordzijde van de kern (Westplaat) ontwikkelingen in gang gezet.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Algemeen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat de (woon)gebieden die rond de historische kern van Middelharnis zijn gesitueerd, inclusief Hernesseroord, een deel van de wijk Westplaat en het gebied tussen de Rottenburgseweg en de Zuidelijke Randweg, dat nog in ontwikkeling is. De dorpskern zelf (het beschermd dorpsgezicht) maakt geen deel uit van het plangebied. De oorspronkelijke historische opbouw van Middelharnis is in de huidige ruimtelijke structuur nog goed herkenbaar. De Ring, Voorstraat, Achterweg, Oostdijk en het gebied rond de haven vormen de oorspronkelijke kern. Belangrijke routes richting deze kern (en richting de dorpskern van Sommelsdijk) worden van oorsprong gevormd door de Steneweg, Langeweg, Oudelandsdijk en Westdijk. Door de groei van Middelharnis en Sommelsdijk zijn de twee kernen één geheel gaan vormen waardoor ook wel van een tweelingdorp wordt gesproken. Ruimtelijk gezien vormt de Langeweg een belangrijke scheidslijn tussen beide delen van het dorp. Deze weg is dan ook een logische begrenzing van het plangebied aan de westzijde.



De kern Middelharnis vervult in de regio een belangrijke centrumfunctie, met name op het gebied van onderwijs, zakelijke dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. In de opbouw van de kern is dit goed afleesbaar. Het historisch centrum rondom de haven, Voorstraat, Ring, Nieuwstraat/Zandpad en Oostdijk kent een menging van detailhandel, kleine bedrijvigheid, cultuur, recreatie en wonen. Voor dit gebied, dat cultuurhistorisch zeer waardevol is, is het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht' vastgesteld. Het gebiedsdeel direct ten westen hiervan, tussen de Ring, de Hobbemastraat en de Schoolstraat, heeft min of meer eenzelfde ruimtelijke en functionele karakteristiek, maar is in cultuurhistorisch opzicht van iets minder belang.

Andere delen met centrumfuncties zijn het detailhandelsgebied aan het Zandpad en het gebiedje op de hoek van de Kastanjelaan en de Doetinchemsestraat waar een garagebedrijf is gevestigd en van waaruit de Agrimarkt verhuisd is naar de Zuidelijke Randweg. Op deze locatie is inmiddels detailhandel gevestigd. Grootschalige detailhandel met een regionale uitstraling is te vinden in het (ontwikkelings)gebied Zuidelijke Randweg. Verschillende bedrijven zijn vanuit de kern naar dit terrein verhuisd. Ook zijn hier kantoren en de begraafplaats Vrederust gesitueerd.

De regionale betekenis van Middelharnis wordt ook weerspiegeld door het relatief grote aantal maatschappelijke voorzieningen. De concentratie van deze voorzieningen is het sterkst in het gebied rondom het gemeentehuis aan de Koningin Julianaweg. In dit gebied bevinden zich onder andere de regionale scholengemeenschap Goeree-Overflakkee, de Christelijke Scholengemeenschap Prins Maurits, ROC het Albeda College en basisschool de Bosseschool. Ook aan de Schoolstraat zijn diverse scholen gevestigd, waaronder het Edudeltacollege en het Da Vinci College (ROC). Aan de Sportlaan is basisschool Het Kompas gevestigd, aan de Kastanjelaan de Daltonschool en aan de Juliana van Stolberglaan de Groen van Prinstererschool. Daarnaast liggen verspreid in het plangebied enkele kerkgenootschappen.



Tussen de Molenweg en de Prinses Margrietstraat ligt een voormalig bedrijventerrein uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Het bedrijventerrein wordt aan drie zijden ingeklemd door woonbebouwing. Op dit terrein is een ontwikkeling te zien waarbij hindergevende bedrijven worden herbestemd of plaatsmaken voor kleinschalige en creatieve bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en recreatie. Voor hinderveroorzakende bedrijven is nabij Middelharnis met name ruimte op bedrijventerrein Oostplaat, ten noordoosten van Hernesseroord.

Ook het gebied Hernesseroord heeft een bijzondere functie binnen de kern. Hier bevindt zich het centrum voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten Hernesseroord. Het bestemmingsplan 'Hernesseroord', dat in oktober 2011 is vastgesteld, biedt aanvullend op de bestaande (maatschappelijke) zorgfunctie, ruimte voor nieuwe 'reguliere' woningbouw.

Het grootste gedeelte van het plangebied wordt gekenmerkt door de woonfunctie. Binnen het stedelijk gebied van Middelharnis zijn verschillende woongebieden te onderscheiden.

Hoewel in alle woonbuurten voornamelijk sprake is van grondgebonden woningen met een bouwhoogte van één à twee bouwlagen met kap, onderscheiden de verschillende woonbuurten zich door hun verschillende karakteristiek en structuur. Er kan onderscheid worden gemaakt in een aantal deelgebieden:

- gebieden met overwegend vrijstaande woningen, zoals het gebied aan weerszijden van de Oudelandsedijk en het gebied rondom de Jan Steenlaan, Iepenlaan en Frans Halslaan;
- gebieden met een gemengde opbouw van aaneengebouwde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Deze karakteristiek is met name aanwezig in de woonbuurten ten noorden van de Koningin Julianaweg;
- gebieden met overwegend aaneengebouwde woningen. Deze woongebieden bevinden zich tussen de Koningin Julianaweg en de Rottenburgseweg/Molenweg. Het betreft de meer planmatig opgezette buurten in het zuidelijk deel van Middelharnis.



2.2.2 Deelgebieden

Binnen het plangebied kan een aantal deelgebieden worden onderscheiden, die in ruimtelijk en/of functioneel opzicht afzonderlijke eenheden binnen het bebouwd gebied van Middelharnis vormen. Het plangebied omvat de volgende deelgebieden:

- 1 kern van Middelharnis;
- 2 Hernesseroord;
- 3 Westplaat;
- 4 Verbindingszone;
- 5 gebied tussen de Rottenburgseweg/Molenweg en de Zuidelijke Randweg.

Kern van Middelharnis

De eigenlijke kern van Middelharnis wordt globaal begrensd door de Langeweg in het westen, de Molenweg in het zuiden, de Oudelandsedijk/het Soldatenplein aan de oostzijde en Het Gedempt Kanaal en de Sommeldijkse Havendijk aan de noordzijde. Binnen dit gebied ligt de historische kern, die is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In het gebied rond de historische kern komen voornamelijk woningen voor. Daarnaast is sprake van verschillende maatschappelijke voorzieningen en een aantal afwijkende functies, waaronder detailhandel, dienstverlening en bedrijven. Voor deze gebieden vi-
geren verschillende bestemmingsplannen.



Luchtfoto met globale weergave deelgebieden (bron: maps.google.nl)

Hernesseroord

In dit gebied aan de Oosthavendijk, ter grootte van circa 43 hectare, is het centrum voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten Hernesseroord gehuisvest. Voor dit gebied is recent (oktober 2011) een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, dat de ontwikkeling van (reguliere) woningen mogelijk maakt. De bestaande zorgfunctie van het gebied blijft daarnaast bestaan.

Westplaat

Binnen het plangebied ligt een gedeelte van de nieuwbouwwijk Westplaat. Het driehoekige gebied wordt in het noordoosten begrensd door de Galgweg en Sommelsdijkse Havendijk, in het westen door de Anne Franklaan en aan de zuidzijde door de Singelkade. Een groot deel van het gebied is reeds ontwikkeld tot woongebied; langs de westelijke en noordelijke rand van het gebied zullen nog woningen worden gebouwd. Het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van Westplaat wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Westplaat' en de in 2010 en 2011 vastgestelde tweede en derde uitwerking van dat bestemmingsplan. Voor de woningen aan de zuidzijde van het gebied vigeert het bestemmingsplan 'Havenkanaal'.

Verbindingszone

De zogenaamde Verbindingszone bevindt zich tussen de kern Middelharnis (de woningen aan de Oost Voorgors en de Waterweg) en Hernesseroord. In dit gebied liggen onder andere recreatiewoningen, een camping, een ijsbaan en een woonwagencentrum.

Dit gebied heeft de potentie voor een hoogwaardiger invulling. Voor het gebied vigeren de bestemmingsplannen 'Oostplaat' en 'Waterweg/Oost Voorgors'.

Gebied tussen de Rottenburgseweg/Molenweg en de Zuidelijke Randweg

Het gebied ten zuiden van de Rottenburgseweg/Molenweg is nog in ontwikkeling ten behoeve van met name (perifere) detailhandel en kantoren. In het gebied ligt ook de begraafplaats Vrederust. Ontwikkeling van het gebied is mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg'.

2.3 Ontwikkelingen

Op 16 locaties in het plangebied zijn binnen de planperiode ontwikkelingen voorzien. Voor een aantal van deze ontwikkelingen is reeds een planologische procedure gevolgd (door middel van een bestemmingsplan of ontheffing), waardoor deze ontwikkelingen in juridisch-planologische zin als 'bestaande situatie' kunnen worden aangemerkt. Voor andere locaties is een visie opgesteld, maar is nog geen planologische procedure opgestart. Tenslotte is sprake van een aantal locaties waar weliswaar herontwikkeling is voorzien, maar waarvoor op dit moment nog geen concrete visie is opgesteld. Hierna zijn de ontwikkelingslocaties benoemd. Daarbij is aangegeven of de ontwikkelingen reeds zijn vastgelegd en op welke wijze (directe bouwtitel of wijzigingsbevoegdheid/uit te werken bestemming) ze in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen.

Ontwikkelingen die reeds zijn vastgelegd in een bestemmingsplan (directe bouwmogelijkheden zijn overgenomen in het bestemmingsplan 'Middelharnis')

- 1 Hernesseroord;
- 2 Zuidelijke Randweg;
- 3 kantorenlocatie Zuidelijke Randweg;
- 4 scholen Koningin Julianaweg;
- 5 nieuwe Rabobank en het aangrenzend terrein.

Nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel

- 6 locatie Molenweg, CPO-woningen;
- 7 locatie Molenweg, transformatiegebied;
- 8 locatie Langeweg (herontwikkeling gebouw woningcorporatie);
- 9 locatie Binnenpad, Breeveertien;
- 10 locatie Zandpad (postkantoor);
- 11 locatie Berkenhof;
- 12 locatie Berkenlaan (drukkerij);
- 13 locatie Christiaan de Vrieslaan (kerkgebouw gereformeerde gemeente).

Nieuwe ontwikkelingen met een wijzigingsbevoegdheid/uit te werken bestemming

- 14 Westplaat Vlek C;
- 15 Verbindingszone;
- 16 locatie Langeweg (voormalige Rabobank);
- 17 locatie Zandpad (postkantoor);
- 18 locatie Doetinchemsestraat (voormalige Agrimarkt);

- 19 locatie Prinses Margrietstraat (Zweedse woningen);
- 20 hoek Langeweg/Rottenburgseweg (zuidzijde);
- 21 hoek Doetinchemsestraat/Zuidelijke Randweg;
- 22 perceel achter begraafplaats Landbouwweg;
- 23 locatie Boomgaardweg;
- 24 locatie Kerkepad;
- 25 locatie Koningin Julianaweg (Ford garage);
- 26 locatie Sportlaan;
- 27 locatie Schoolstraat (Edudelta College);
- 28 locatie Langeweg (voormalig waterschapsgebouw);
- 29 locatie Hobbemastraat 2;
- 30 locatie Molenweg 16.

2.3.1 Ontwikkelingen die reeds zijn vastgelegd in een bestemmingsplan

1 Hernesseroord

Hernesseroord fungeert momenteel als zorginstelling, die woningen en voorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking omvat. Het 43 hectare grote terrein van de zorginstelling wordt omkaderd door een bosrand. Verspreid over het terrein zijn woonpaviljoens en voorzieningen gesitueerd in een groene, parkachtige setting die onder meer bestaat uit een tweetal waterpartijen. Voor Hernesseroord is een verdere ontwikkeling voorzien, waarbij naast de bestaande (maatschappelijke) zorgfunctie met name ruimte is voor de toevoeging van 'reguliere' woningen. Ten behoeve van de herontwikkeling is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, dat van een juridisch-planologisch kader is voorzien in het bestemmingsplan 'Hernesseroord', dat op 6 oktober 2011 is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Middelharnis. In dit bestemmingsplan zijn de bestaande en nieuwe (zorg)voorzieningen en zorgwoningen bestemd als 'Maatschappelijk' respectievelijk 'Gemengd-2'. De nieuwe woningen hebben een woonbestemming gekregen.

Het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Hernesseroord' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan onverkort zijn gehandhaafd. Wel zijn beperkte aanpassingen gedaan teneinde meer uniformiteit aan te brengen in het voorliggende bestemmingsplan 'Middelharnis'.

2 Zuidelijke Randweg

De Zuidelijke Randweg, die de zuidelijke begrenzing van voorliggend bestemmingsplan vormt, is een aantal jaar geleden aangelegd als nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Oostplaat. Vanaf de rotonde met de Staverseweg en Langeweg vormt de Zuidelijke Randweg, via de Industrieweg, een rechtstreekse verbinding met het bedrijventerrein. Het tracé van de Zuidelijke Randweg is op enige afstand ten zuiden van de Rottenburgseweg/Molenweg gerealiseerd.

Het gebied tussen deze wegen (die eerder de zuidelijke grens van de kern Middelharnis vormden) en de nieuw aangelegde Zuidelijke Randweg vormde hierdoor een aantrekkelijke locatie voor een nieuwe ontwikkeling. Voor het gebied wordt een nieuwe invulling voorgestaan met onder meer ruimte voor (perifere) detailhandel, kantoren en recreatieve voorzieningen. De bestaande begraafplaats is in de plannen ingepast. De ontwikkeling van het gebied Zuidelijke Randweg is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg', dat is vastgesteld in november 2008. Inmiddels is een deel van de ontwikkelingslocatie ingevuld met nieuwe functies en bebouwing, onder andere ten behoeve van de Agrimarkt, een bouwmarkt en een supermarkt.

Het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De reeds gerealiseerde functies zijn hierdoor passend bestemd, en de ontwikkelingsmogelijkheden op de overige percelen zijn behouden. Doordat delen van het gebied reeds zijn ontwikkeld (rechtstreeks dan wel door toepassing van (een deel van) een wijzigingsbevoegdheid) en om meer uniformiteit aan te brengen in het voorliggende bestemmingsplan 'Middelharnis', zijn beperkte aanpassingen aangebracht in de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

3 Kantorenlocatie Zuidelijke Randweg

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' is voor het perceel op de hoek van de Zuidelijke Randweg en de Boomgaardweg het voornemen ontstaan om kantoren te realiseren. Op basis van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' was deze ontwikkeling niet mogelijk, omdat de betreffende gronden in dat bestemmingsplan deels waren bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' en deels als 'Agrarische doeleinden, onbebouwd'. De realisering van kantoren is hier functioneel en ruimtelijk gezien passend, mede vanwege de zichtlocatie aan de Zuidelijke Randweg. In het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' was daarom op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De realisering van kantoren op deze locatie is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan 'Zuidelijke Randweg, 1^e wijziging Boomgaardweg Middelharnis' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het perceel op de hoek van de Zuidelijke Randweg en de Boomgaardweg heeft de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Kantoor' gekregen, met bouwvlakken waarbinnen (kantoor)gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

4 Scholen Koningin Julianaweg

Omdat de capaciteit van de bebouwing van de middelbare school RSG Goeree-Overflakkee, gelegen aan de Koningin Julianaweg, niet toereikend is om de bijna 1.000 leerlingen onder te brengen, is het initiatief genomen om de bebouwing uit te breiden. Ook basisschool de Bosseschool, gelegen aan de Juliana van Stolberglaan, kampte met ruimtegebrek. De nieuwbouwplannen van de scholen pasten niet binnen de geldende bestemmingsregeling.

Om de gewenste uitbreidingen mogelijk te maken is in april 2010 het bestemmingsplan 'Scholen Koningin Julianaweg' vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Middelharnis. De uitbreiding van de Bosseschool is inmiddels gerealiseerd.

Het bestemmingsplan 'Scholen Koningin Julianaweg' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De uitbreiding van de Bosseschool is daardoor positief bestemd, terwijl ook uitbreiding van RSG Goeree-Overflakkee mogelijk blijft.

5 Nieuwe Rabobank en het aangrenzend terrein

De Rabobank, die was gevestigd op een perceel op de hoek van de Hoflaan en de Langeweg, wordt verhuisd naar een locatie in het ontwikkelingsgebied Zuidelijke Randweg, op de hoek van de Langeweg en de Rottenburgseweg. Op deze locatie wordt een nieuw pand gerealiseerd. In aansluiting op dit kantoorpand is ook op de gronden daarnaast voorzien in de mogelijkheid voor kantoorfuncties. De realisering van kantoren is hier functioneel en ruimtelijk gezien passend, mede vanwege de zichtlocatie aan de Zuidelijke Randweg. In het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' was daarom op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De realisering van kantoren op deze locatie is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan 'Zuidelijke Randweg, 2^e wijziging' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor de ontwikkelingslocatie is de bestemming 'Kantoor' opgenomen, met bouwvlakken waarbinnen kantoorpanden kunnen worden gerealiseerd.

2.3.2 Nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel

6 Locatie Molenweg, CPO woningen

Voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Molenweg, ten westen van de woonpercelen aan de Prins Bernhardlaan, is herontwikkeling als woningbouwlocatie voorzien. De plannen voor deze locatie gaan uit van de realisering van 25 tot 30 grondgebonden woningen, die deels in collectief particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Het overige deel van de woningen zal door woningbouwcorporatie Woongoed Flakkee worden ontwikkeld. De aaneengebouwde woningen worden gesitueerd rond een groen hof, dat toegankelijk is vanaf de Molenweg.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal een omgevingsvergunning worden verleend. Momenteel wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die de motivering voor het project bevat. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning wordt, samen met de ruimtelijke onderbouwing, te zijner tijd ter visie gelegd. Vanwege de wens om te voorzien in één bestemmingsplan voor de hele kern Middelharnis, is de ontwikkelingslocatie ook opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De nieuwe woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De voortuinen zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen kunnen worden gerealiseerd.

De openbare ruimte rondom de woningen (de parkeergelegenheid en het centrale hof) zijn opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'.

7 Locatie Molenweg, transformatiegebied

Ook voor gronden ten westen van de locatie waar de CPO woningen worden gerealiseerd, is herontwikkeling voorzien. Op deze locatie, die in de huidige situatie in gebruik is als bedrijfsterrein, kunnen kleinschalige bedrijven (milieucategorie 1 of 2), kantoren of maatschappelijke en recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. De bestaande woning aan de Molenweg 8a, die in het vigerende bestemmingsplan 'Prinsenkwartier' een woonbestemming heeft, blijft gehandhaafd. Inmiddels zijn er al enkele ontwikkelingen gerealiseerd op basis van vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. De sportschool en het jongerencentrum zijn reeds gerealiseerd nadat hiervoor een bouwvergunning is verleend.

De woning aan de Molenweg 8a is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Voor het overige deel van het terrein is de bestemming 'Gemengd -1' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is aangesloten bij de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan.

8 Locatie Langeweg (herontwikkeling gebouw woningcorporatie)

Door de verhuizing van de woningbouwcorporatie naar een nieuw pand op de locatie Zuidelijke Randweg, is het pand aan de Langeweg leeg komen te staan. Een nieuwe invulling is noodzakelijk. Het voornemen bestaat om in een nieuw pand appartementen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal een omgevingsvergunning worden verleend. Momenteel wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die de motivering voor het project bevat. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning wordt, samen met de ruimtelijke onderbouwing, te zijner tijd ter visie gelegd. Vanwege de wens om te voorzien in één bestemmingsplan voor de hele kern Middelharnis, is de ontwikkelingslocatie ook opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het nieuwe appartementengebouw heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. De voortuin is opgenomen in de bestemming 'Tuin'. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het gebouw kan worden gerealiseerd. De openbare ruimte achter het gebouw (de parkeergelegenheid) is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

9 Locatie Binnenpad, Breeveertien

De eigenaar van de woningen aan het Binnenpad (het wooncomplex aan de noordzijde van de Donkereweg) is voornemens meer samenhang aan te brengen tussen de verschillende woongebouwen. Er wordt een overkapping gerealiseerd aan de achterzijde van de gebouwen aan de Donkereweg en de Westelijke Achterweg die de woongebouwen met elkaar verbindt. Achter de gebouwen in de zuidwesthoek wordt een activiteitenruimte gebouwd.

Om de bouw van een overkapping en een activiteitenruimte mogelijk te maken, zijn de betreffende gronden opgenomen in de bestemming 'Wonen' en op de verbeelding voorzien van specifieke aanduidingen die de beoogde ontwikkeling mogelijk maken. De bijbehorende bouwregels zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'.

10 Locatie Zandpad (postkantoor)

Het postkantoor aan het Beneden Zandpad is zijn oorspronkelijk functie kwijtgeraakt. Het gebouw is bouwkundig nog in goede staat en is aangekocht door wooncorporatie FidesWonen. De wooncorporatie gaat het gebouw verbouwen tot haar eigen kantoor.

Voor deze locatie is in het voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' opgenomen.

11 Locatie Berkenhof

De eigenaar van de aaneengebouwde woningen aan de Berkenhof 28 tot en met 48 overweegt een herstructurering ter plaatse. Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan biedt hiertoe onvoldoende ruimte. Het bouwvlak is daarom verruimd.

De diepte van het bouwvlak is verruimd tot een diepte van 10 meter.

12 Locatie Berkenlaan (drukkerij)

Voor de drukkerij aan de Berkenlaan 35a is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De eigenaar is voornemens het pand in de richting van de straat uit te breiden. Het bouwvlak dient hiertoe te worden verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Voor deze locatie is in het voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De grootte van het bouwvlak is afgestemd op de wensen van de eigenaar.

13 Locatie Christiaan de Vrieslaan (kerkgebouw gereformeerde gemeente)

De kerk van de gereformeerde gemeente aan de Christiaan de Vrieslaan dateert van 1928 en was tot 2011 in eigendom van de Gereformeerde gemeente. Aan de Boomgaardweg is een nieuwe, grotere kerk gebouwd. De kerk en de overige gebouwen aan de Christiaan de Vrieslaan zijn verkocht aan een projectontwikkelaar. Direct grenzend aan het perceel staan de loodsen van de houthandel/doe-het-zelf winkel Hubo aan de Langeweg. Afgezien van een aantal (monumentale) gebouwencomplexen bestaat de bebouwing in de omgeving van de ontwikkelingslocatie vooral uit woningen van maximaal twee bouwlagen en een kap. De meeste zijn vrijstaand; een aantal woningen is aaneengebouwd.

Het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel bestaat uit vier nieuwe vrijstaande woningen. De bestaande pastoriewoning wordt gesloopt. De woningen bestaan uit anderhalve bouwlaag met een kap, overeenkomstig de woningen in de directe omgeving.



Luchtfoto huidige situatie



Inrichtingsvoorstel CAW

De nieuwe woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De voortuinen zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal vier vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Omdat de woningen op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens staan dan de voorgeschreven minimale afstand van 3 meter is hiervoor een specifieke regeling opgenomen.

2.3.3 Nieuwe ontwikkelingen met een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid

14 Westplaat Vlek C

Het grootste gedeelte van de nieuwbouwwijk Westplaat is inmiddels gerealiseerd. De juridisch-planologische basis hiervoor wordt gevormd door verschillende uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan 'Westplaat'. Vlek C, in het gebied tussen de Joost van den Vondellaan en de Galgeweg, moet nog worden ontwikkeld. Voor deze locatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Westplaat' een uit te werken woonbestemming opgenomen.

De uit te werken woonbestemming die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Westplaat' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij het aantal te realiseren woningen is geactualiseerd.

15 Verbindingszone

Het ontwikkelingsgebied de 'Verbindingszone' ligt in het noordoostelijk deel van Middelharnis, tussen de Oudelandsdijk en Hernesseroord. Het gebied heeft in de huidige situatie grotendeels een groene invulling. In de Verbindingszone zijn onder meer een camping (met een aantal recreatiewoningen), een ijsbaan en een woonwagencentrum aanwezig. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied zijn gedachten ontwikkeld in twee modellen. Doel van deze modellen is om te komen tot een langetermijnvisie voor het gebied.

Het gebied is min of meer op te delen in drie deelgebieden, te weten:

- meest noordelijke deel grenzend aan de Oosthavendijk. Dit gebied is nu in gebruik als locatie voor recreatiewoningen/caravans;
- het middengebied, waar voornamelijk een groene inrichting aanwezig is met een ijsbaan;
- het meest oostelijk gelegen gebiedsdeel, waarin nu een woonwagencentrum is gevestigd. Grenzend hieraan ligt een gebiedje waarvan bekend is dat de grond is vervuild.

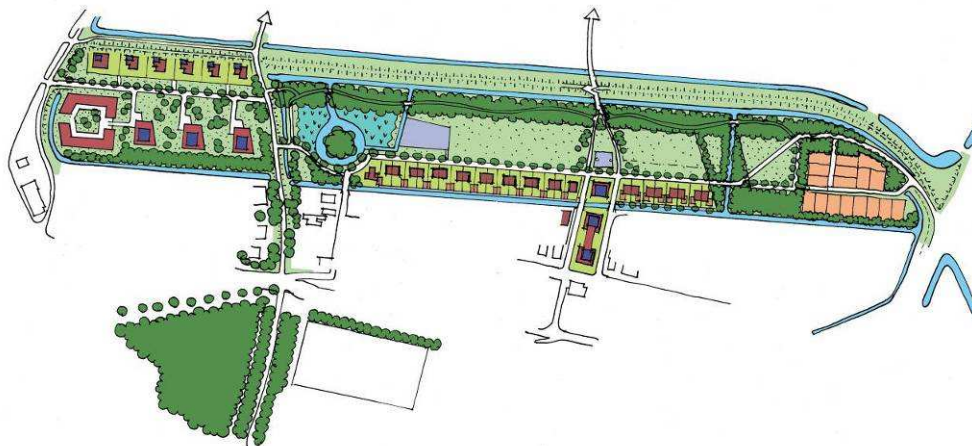
In beide modellen wordt uitgegaan van een groene invulling, waarin incidentele bebouwing zeker denkbaar is. Bestaande (ruimtelijke, groene en cultuurhistorische) kwaliteiten dienen in beeld te worden gebracht en te worden benut. Uit de ruimtelijke analyse komt de driedeling van het gebied (kop, midden en staart) van het gebied nadrukkelijk naar voren: 1. Recreatie (gesloten), 2. Groen moerassig (ontoegankelijk), 3. Woonwagencentrum en vervuild gebied (rommelig en achteraf). Het gebied is vrijwel ontoegankelijk en naar binnen gekeerd. Kenmerkend zijn de lineaire oost-west richtingen binnen het gebied, ondersteund door de dijk, groen en water. De hoog opgaande groenstructuur is een in kwalitatief opzicht belangrijk element dat zelfs buiten Middelharnis reeds is te onderscheiden. Voor de stedenbouwkundige inrichting zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- benutting van de waardevolle en lineaire groenstructuur als basis voor een attractief openbaar groengebied, ondersteund door 'wonen in een parkachtige setting';
- verbeteren van de toegankelijkheid aansluitend op ruimtelijke mogelijkheden in Hernesseroord.

Op basis van deze uitgangspunten zijn twee denkbare modellen opgesteld. In beide modellen vormt het groen een belangrijke bindende kwaliteit.

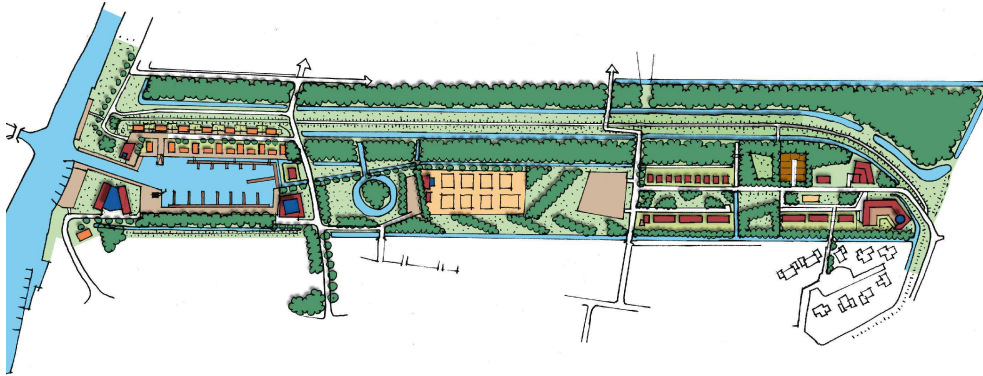
Model 1:

In de westelijke kop worden de bestaande recreatiewoningen gehandhaafd. Aan de havenkant wordt nieuwe markante bebouwing voorgesteld. Tegen de achterzijden van Oost Voorgors zijn nieuwe woningen geprojecteerd. Het woonwagencentrum wordt heringericht. De vervuilde grond wordt voorzien van een leeflaag en maakt deel uit van de parkzone.



Model 2:

In de westelijke kop wordt aan de Oosthavendijk een haven gerealiseerd, aansluitend op de bestaande haven. De Oosthavendijk wordt hiermee onderbroken; er wordt geen brug aangelegd. De doorgaande verkeersroute zal worden omgeleid via Hernesseroord/Trambaan en wordt zo met het centrum verbonden. Een brug in het verlengde van de Oosthavendijk is dan niet nodig.



Aan het hoofd van de haven is voorzien in een urban villa in dezelfde stijl als de bestaande bebouwing in Hernesseroord. Rondom de haven zijn grondgebonden woningen geprojecteerd. Naast wonen vinden er ook allerlei havenactiviteiten plaats. In de middenzone vindt recreatie plaats in de vorm van bijvoorbeeld tennis, scouting en een speeltuin. Het groene karakter is hierbij van groot belang. Het woonwagencentrum wordt heringericht. De vervuilde grond wordt voorzien van een leeflaag en maakt deel uit van de parkzone.

Voorliggend bestemmingsplan

Op basis van de modellenstudie kan worden geconcludeerd dat herontwikkeling van de Verbindingszone kansrijk is. Het realiseren van bebouwing is goed mogelijk met respect voor het aanwezige groen en landschap. Het gebied kan door het toevoegen van bebouwing worden ontwikkeld als aantrekkelijk en toegankelijk gebied, waardoor het gebied transformeert tot een aantrekkelijke verbindingszone tussen de kern en Hernesseroord. Hierbij kan een groen karakter zonder meer behouden blijven. Omdat de gewenste ontwikkelingen nog verder moeten worden uitgewerkt en de daarvoor benodigde onderzoeken nog moeten worden verricht, is gekozen om in voorliggende bestemmingsplan alleen voor de woonwagenlocatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Voor de verbindingszone zijn in voorliggend bestemmingsplan de vigerende bestemmingen opgenomen. Hierdoor zijn de huidige functies op deze locatie positief bestemd. Herontwikkeling van de woonwagenlocatie is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsvoorwaarden zijn zodanig ingestoken dat binnen het aanduidingsgebied maximaal 12 grondgebonden woningen of standplaatsen kunnen worden opgericht.

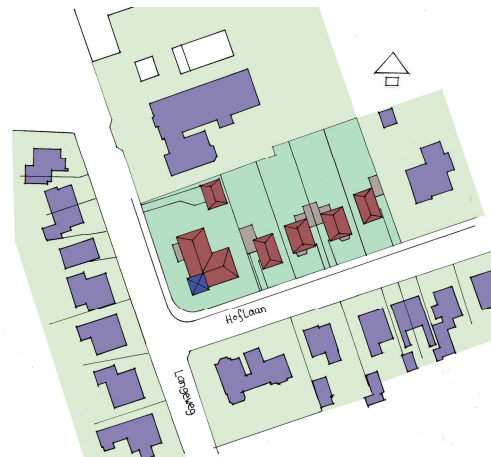
16 Locatie Langeweg (voormalige Rabobank)

Met de verplaatsing van de Rabobank naar de locatie Zuidelijke Randweg komt de locatie aan de Langeweg vrij voor een nieuwe invulling. Hierbij kan worden gedacht aan zowel de herbestemming van de huidige bebouwing als een volledige nieuwe inrichting van het terrein. Functies die hier een plek kunnen krijgen, zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen zoals zorg. Ook woningbouw is hier mogelijk.

Voor de invulling met woningbouw is een inrichtingsschets vervaardigd. De bestaande omgeving heeft een villa-achtig karakter met vrijstaande woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met kap. In het plangebied wordt hierbij aangesloten. Op de hoek van de Langeweg en de Hoflaan is een villa (met eventueel een praktijkruimte) gesitueerd met een accent op de hoek. Vanwege de specifieke ligging op de hoek kan op dit perceel ook worden gedacht aan gestapelde bebouwing in maximaal drie bouwlagen met een kap. Aan de Hoflaan is voorzien in vier vrijstaande woningen. Alle woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Luchtfoto huidige situatie



Mogelijke inrichting

Voor deze locatie is in het bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' opgenomen. Herontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Binnen de wijzigingsvoorwaarden is zowel herbestemming van de bestaande bebouwing als de realisering van nieuwe woningen mogelijk.

17 Locatie Zandpad (postkantoor)

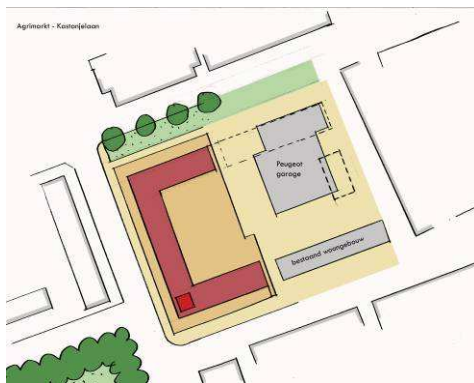
De bestemming van het postkantoor aan het Beneden Zandpad is aangepast van 'Maatschappelijk' naar 'Kantoor'. De nieuwe eigenaar (wooncorporatie FidesWonen) heeft verzocht om een mogelijkheid op te nemen voor het aanbrengen van een extra bouwlaag met woningen. De gemeente staat hier positief tegenover.

Voor deze locatie is op het bouwvlak van het hoofdgebouw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toevoegen van een extra bouwlaag met woningen.

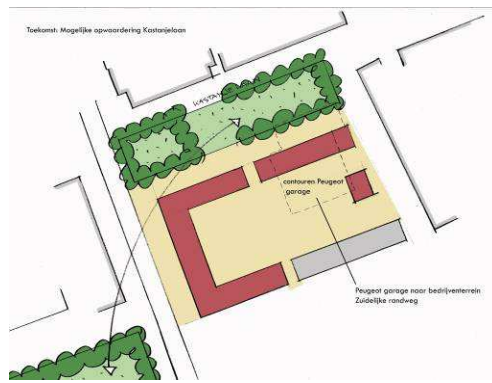
18 Locatie Doetinchemsestraat (voormalige Agrimarkt)

Met de verplaatsing van de Agrimarkt naar de locatie Zuidelijke Randweg is het pand op de hoek van de Doetinchemsestraat en de Kastanjelaan gedeeltelijk leeg komen te staan. In het pand is nu detailhandel gevestigd. Het naastgelegen garagebedrijf zal mogelijk ook verhuizen. Voor deze locatie is herontwikkeling voorzien. De volgende inrichtingsmodellen worden hierbij voorgesteld:

- alleen het pand van de Agrimarkt vervangen door passende woningbouw van minimaal drie bouwlagen en een kap met in de plint ruimte voor horeca/voorzieningen;
- ook insteken op een verplaatsing van het garagebedrijf naar de autoboulevard aan de Zuidelijke Randweg.



Mogelijke inrichting 1



Mogelijke inrichting 2

Model 1

Dit model zoekt aansluiting bij de bestaande bebouwing aan de Lijsterbesweg. Dit is een gebouw van drie bouwlagen met een kap. Het U-vormige gebouw met binnenruimte vormt een afronding van de bebouwing Lijsterbesweg – Kastanjelaan. Wellicht biedt dit ook de mogelijkheid voor voorzieningen, zoals detailhandel. Op de hoek met de Lijsterbesweg is een bouwkundig antwoord op de nieuwbouw met een karakteristiek hoogte of andere omlijsting een mogelijkheid.

Model 2

Dit model zorgt voor een verdieping van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Het verplaatsen van het garagebedrijf betekent dat bebouwing kan aansluiten op de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de garage. Bovendien ontstaat er ruimte aan de Kastanjelaan voor het creëren van wijkgroen. Dit nieuwe openbare gebied sluit aan op de bestaande open ruimte ten zuiden van de kruising Lijsterbesweg. De mogelijkheid wordt gecreëerd om daadwerkelijk kastanjabomen te plaatsen aan de gelijknamige laan.

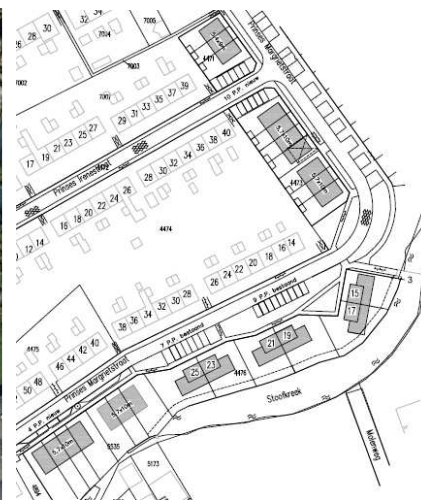
Voor deze locatie zijn bestemmingen opgenomen die aansluiten bij de feitelijke situatie. Het bestaande garagebedrijf en de aanwezige detailhandel zijn hierdoor positief bestemd. Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die herontwikkeling mogelijk maakt.

19 Locatie Prinses Margrietstraat (Zweedse woningen)

Een aantal woningen aan de Prinses Margrietstraat zijn geschenkwoningen van de Zweden om te kunnen voorzien in de woningnood na de Watersnoodramp van 1953. De woningen zijn in eigendom van woningcorporatie Woongood Flakkee. De corporatie heeft plannen om (een deel van) deze woningen te slopen. Op 11 maart 2011 heeft de raad een motie aangenomen waarin een inspanningsverplichting voor het college is opgenomen voor geheel of gedeeltelijk behoud van de woningen. De houten woningen zijn versleten en voldoen niet meer aan de eisen die men tegenwoordig aan woningen stelt. Het renoveren van de woningen is bijna net zo duur als het vervangen ervan. Bovendien blijven de woningen ook na renovatie net zo klein als nu en niet meer van deze tijd. Wil Woongood Flakkee deze woningen over 10 jaar ook nog kunnen verhuren, is nu een drastische ingreep noodzakelijk.



Luchtfoto huidige situatie



Mogelijke inrichting

Voor de locatie is gekeken naar de ligging van de woningen in de ruimte. Daarbij vallen de volgende zaken op:

- de woningen ten zuiden van de Prinses Margrietstraat zijn ruim in het groen gelegen en vormen daardoor een uniek stedenbouwkundig ensemble;
- Het woningblok Prinses Irenestraat – Prinses Margrietstraat bestaat uit aaneengebouwde woningen met grote binnentuinen. Deze binnentuinen zijn niet altijd representatief.

Het vervangen van een aantal Zweedse woningen wordt mogelijk geacht. Hierbij komen de meest noordelijke Zweedse woningen te vervallen (Prinses Margrietstraat 2-12: zes woningen). Deze worden vervangen door nieuwbouw die aansluit op de bestaande karakteristieken – twee bouwlagen en een kap. Ook voor de meest westelijke woningen is sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk (Prinses Margrietstraat 27-33: vier woningen). De woningen in het groen blijven behouden, vanwege de waarde ervan als stedenbouwkundig ensemble. Op 1 maart 2012 is een voorbereidingsbesluit genomen om zes twee-onder-één-kapwoningen aan te merken als gemeentelijk monument. Het betreft de woningen Prinses Margrietstraat 15-23, die vanwege hun ligging (in een groene setting, grenzend aan de Stoofkreek) als uniek ensemble worden aangemerkt.

Alle Zweedse woningen zijn passend bestemd binnen de bestemming 'Wonen'. Voor de noordelijke woonpercelen (aan de westzijde van de Prinses Margrietstraat) en de zuidwestelijke woonpercelen (aan de zuidzijde van de Prinses Margrietstraat) zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk om de bestaande woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De woningen die zijn voorgedragen als gemeentelijk monument zijn niet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden.

20 Hoek Langeweg/Rottenburgseweg (zuidzijde)

Voor de verhuizing van de Rabobank naar een locatie in het ontwikkelingsgebied Zuidelijke Randweg, op de hoek van de Langeweg en de Rottenburgseweg is het wijzigingsplan 'Zuidelijke Randweg, 2^e wijziging' opgesteld. In dit wijzigingsplan is slechts een gedeelte van het wijzigingsgebied zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Kantoor'. Voor de resterende gronden is opnieuw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die voorziet in de mogelijkheid voor de realisatie van kantoorfuncties. De realisering van kantoren is hier functioneel en ruimtelijk gezien passend, mede vanwege de zichtlocatie aan de Zuidelijke Randweg.

De wijzigingsbevoegdheid is voor de resterende gronden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestaande functies te vervangen door nieuwbouw in de vorm van kantoren.

21 Hoek Doetinchemsestraat/Zuidelijke Randweg

Het grootste gedeelte van het gebied tussen de Zuidelijke Randweg en de Rottenburgseweg/Molenweg is inmiddels ingevuld met nieuwe functies en bebouwing. De basis hiervoor wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' en twee wijzigingsplannen. Op de hoek van de Doetinchemsestraat en de Zuidelijke Randweg is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vigerende bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'.

De wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

22 Perceel achter begraafplaats Landbouwweg

Voor de realisering van kantoren op de hoek van de Boomgaardweg en de Zuidelijke Randweg is het wijzigingsplan 'Zuidelijke Randweg, 1e wijziging Boomgaardweg Middelharnis' opgesteld. In dit wijzigingsplan is slechts een gedeelte van het wijzigingsgebied zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Kantoor'. Voor de resterende gronden is opnieuw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die voorziet in de mogelijkheid voor de realisatie van kantoorfuncties. De realisering van kantoren is hier functioneel en ruimtelijk gezien passend.

De wijzigingsbevoegdheid is voor de resterende gronden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestaande (onbebouwbare) bestemming te wijzigen in een kantoorbestemming.

23 Locatie Boomgaardweg

Het grootste gedeelte van het gebied tussen de Zuidelijke Randweg en de Rottenburgseweg/Molenweg is inmiddels ingevuld met nieuwe functies en bebouwing. De basis hiervoor wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' en twee wijzigingsplannen. Op de hoek van de Boomgaardweg en de Zuidelijke Randweg is in het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vigerende bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Kantoor'.

De wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

24 Locatie Kerkepad

Het winkelgebied Kerkepad vormt het winkelwaartepunt aan de oostzijde van de winkelstructuur. Het gebied Kerkepad is als ontwikkelingslocatie aangemerkt, oorspronkelijk vanwege de verplaatsing van de supermarkt Albert Heijn naar het Knooppunt. De belevingswaarde van het gebied is zwak. Het gebied Kerkepad (oftewel de open ruimte aan de Nieuwstraat) is ontstaan na sloop van een rij panden aan de zuidzijde van de straat. Vanwege de relatief grote omvang van de kaalslag en het ontbreken van een goede ruimtelijke begrenzing is sprake van een storende stedenbouwkundige opzet.

Vanwege de kleinschalige dimensionering ter plaatse van het Kerkepad wordt voor de herontwikkeling uitgegaan van een ruimtelijke tweedeling. De Nieuwstraat wordt opgevat als een continue straat en de ruimte aan het Kerkepad als een afzonderlijke pleinruimte. Gestreefd wordt naar een plein met rondom winkelveestigingen. Voor de herontwikkeling van het gebied is een stedenbouwkundige schets vervaardigd, die openbaar is behandeld en die een richtinggevende herinrichtingsvisie voor het gebied vormt.



Stedenbouwkundige schets (Kolpa Architecten)

De wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht' is als basis gehanteerd voor de wijzigingsbevoegdheid in voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid maakt herontwikkeling van het centrumgebied mogelijk.

Relevante aspecten uit de stedenbouwkundige schets (zoals een maximale frontbreedte van 35 meter in architectonisch opzicht en een maximale goothoogte van 8 meter) zijn als wijzigingsvoorwaarde opgenomen.

25 Locatie Koningin Julianaweg (Ford garage)

De mogelijkheid bestaat dat de Ford garage aan de Koningin Julianaweg 60 binnen de planperiode wordt verplaatst. Op dat moment kan de locatie worden herontwikkeld. De wens bestaat de bedrijfsfunctie te vervangen door een woonfunctie. Hierbij wordt gedacht aan de realisering van een appartementengebouw. Voor het overige kan de locatie worden betrokken bij de herinrichting van de Koningin Julianaweg.

Voor deze locatie is de vigerende bedrijvenbestemming opgenomen. Het bestaande garagebedrijf is hiermee positief bestemd. Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die herontwikkeling mogelijk maakt.

26 Locatie Sportlaan

De woning Langeweg 104 staat op grote afstand van de Langeweg. De gronden gelegen voor de woning zijn in stedenbouwkundig-ruimtelijk opzicht geschikt voor de oprichting van bebouwing aan de Langeweg. De wens bestaat om hier een kantoorgebouw op te richten.

Voor deze locatie is in het bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestaande (onbebouwde) bestemming te wijzigen in een kantoorbestemming.

27 Locatie Schoolstraat (Edudelta College)

Er zijn plannen om het terrein van het Edudelta College aan de Schoolstraat te herontwikkelen. Ten behoeve van deze herontwikkeling/reconstructie is een schetsvoorstel gemaakt, waarin stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen. In het schetsvoorstel is uitgegaan van een situatie waarin alle bebouwing van het complex wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. In het schetsvoorstel zijn de volgende aspecten uitgewerkt:

- uiterste bebouwingscontouren ('rooilijnen');
- een zone langs de randen van het perceel waar de bebouwing een beperkte goothoogte heeft (maximaal 6 meter);
- een middendeel waar iets hogere bebouwing mogelijk is (goothoogte maximaal 9 meter).

De maatvoering van de buitenste zone van het bebouwingsvlak is enerzijds afgestemd op de maatvoering van de gevels van de omliggende straten, zodat de nieuwbouw past in het straatbeeld. Anderzijds is rekening gehouden met een passende afstand en belemmeringsprofiel ten behoeve van de omliggende woonbebouwing met achtererven.

Een tweede benadering van de ontwikkeling is dat wordt onderzocht welke elementen van het grote complex behouden kunnen worden om functionele, esthetische of culturele redenen. Voor wat betreft de functionele invulling wordt gedacht aan een mix van maatschappelijke voorzieningen, zoals educatie en zorg, en wonen.



Rooilijnen ten opzichte van bestaande gebouwen



Zone goothoogte 6 m en zone goothoogte 9m

Voor het terrein van het Edudelta College is in voorliggend bestemmingsplan de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Hierdoor is de huidige functie op deze locatie positief bestemd. Herontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsvoorwaarden zijn afgestemd op de beoogde ontwikkeling en het stedenbouwkundige schetsvoorstel.

28 Locatie Langeweg (voormalig waterschapsgebouw)

De locatie van het voormalige waterschapsgebouw aan de Langeweg kan worden herontwikkeld. Gedacht wordt aan de realisering van (zorg)woningen met ondergeschikte zorggerelateerde functies.

Voor deze locatie is in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen en (zorg)woningen met zorggerelateerde functies te realiseren.

29 Locatie Hobbemastraat 2

Voor het pand aan de Hobbemastraat 2 is de bestemming 'Maatschappelijk' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Teneinde het pand in de toekomst te kunnen verbouwen tot woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor deze locatie is in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen en maximaal 4 wooneenheden te realiseren in het bestaande (karakteristieke) gebouw.

30 Locatie Molenweg 16

Het perceel Molenweg 16 is momenteel in gebruik als bedrijfsperceel. Op verzoek van de eigenaar is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op het noordelijk deel van het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt één (extra) bedrijfswoning te bouwen. De belangrijkste voorwaarde die hieraan is verbonden is dat voor de bouw van de bedrijfswoning minimaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt.

Voor de gronden gelegen buiten en ten noorden van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk (onder specifieke voorwaarden) één (extra) bedrijfswoning te realiseren.

2.4 Planmethodiek

2.4.1 Algemeen

De bestemmingsregeling kent een gedetailleerde opzet. Dat wil zeggen dat voor ieder perceel de bouwmogelijkheden zijn vastgelegd: per perceel is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning, winkel, bedrijf en dergelijke) mag worden gebouwd. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goothoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied.

Naast een regeling voor de hoofdbebouwing is in het plan ook een erfbouwingsregeling opgenomen waarin de regels zijn bepaald voor bijgebouwen, overkappingen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hoofregel daarbij is dat bij woningen buiten het bouwvlak - afhankelijk van het type woningen - bijgebouwen, overkappingen en uitbreidingen mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het gedeelte voor de woning mag niet bebouwd worden. Deze gronden zijn aangegeven met de bestemming 'Tuin'.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Dit is vastgelegd in de bestemmingsomschrijving van iedere bestemming.

Tenslotte is in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen en wijzigingen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen moeten burgemeester en wethouders steeds afwegen of gebruikmaking van deze bevoegdheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden.

2.4.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Uitgangspunt bij de toekenning van bestemmingen is geweest om tenminste de bestaande situatie te bestemmen, waar dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk is, is een ruimere regeling opgenomen. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke visie om ruime mogelijkheden te bieden voor de uitbreiding van bestaande bebouwing. Het openbare gebied (zoals wegen, water en groenstroken) is door afzonderlijke bestemmingen geregeld. De toekenning van deze bestemmingen is gebaseerd op het uitgangspunt dat openbaar gebied met een belangrijke functie voor de wijk (structureel groen en water) dient te worden beschermd door een specifieke bestemming. In het plan worden diverse ontwikkelingen voorzien. Waar mogelijk is dit met een maatbestemming geregeld. Voor overige ontwikkelingen naar woningbouw is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een en ander zoals hiervoor reeds is toegelicht.

Hoofdstuk 3 algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

— Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Bescherming van het plan' bevat regels om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

— Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

— Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbeoordelingen (monumentale en karakteristieke bouwwerken) die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven.

— Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane goothoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

— Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft allereerst een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor het afwijken geregeld kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van een geringe wijziging van de bestemmingsgrens. Daarnaast zijn in dit artikel alle locatie-specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn genummerd en aangeduid op de verbeelding.

— Overige regels

Indien in het plan wordt verwezen naar een wettelijke regeling, zoals bijvoorbeeld de Wet ruimtelijke ordening, dan regelt deze bepaling om welke regeling het precies gaat en welke dus van toepassing blijft op het plan, ook al wijzigt de wettelijke regeling.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, dat is gericht op het vastleggen van de belangrijkste kenmerken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van Middelharnis. Daarom is gekozen voor een relatief gedetailleerde wijze van bestemmen. De vigerende rechten worden hierbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Hierna wordt voor de belangrijkste bestemmingen aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd.

2.5.1 Wonen

De bebouwing in Middelharnis heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen met name grondgebonden woningen voor. De typologie van de grondgebonden woningen is afwisselend vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd. Op enkele locaties zijn gestapelde woningen gesitueerd. Daarnaast komen woningen voor in combinatie met andere functies, bijvoorbeeld als bedrijfswoning of als bovenwoning bij detailhandelsvoorzieningen. Het streven is gericht op een versterking van de woonfunctie in Middelharnis.

Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocatie. In paragraaf 2.3 is een overzicht met (toekomstige) ontwikkelingslocaties opgenomen.

De reguliere woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De voortuinen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast de functie wonen ook beroepsmatige activiteiten toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Per bouwvlak is een aanduiding opgenomen voor de toegestane typologie ('vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' of 'gestapeld') zodat de huidige karakteristiek behouden blijft. De bouwvlakken zijn zoveel mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, zodat de vigerende bouwrechten worden gerespecteerd. De voorste grens van de bouwvlakken wordt bepaald door de bestaande voorgevels van de woningen. Per bouwvlak is daarnaast de maximale goothoogte aangeduid. Deze maximale goothoogte is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 3 meter. Buiten het bouwvlak mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd, waarbij aanvullend geldt dat het gedeelte van de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mag worden bebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een groter oppervlakte aan bijgebouwen die het (onder voorwaarden) mogelijk maakt woningen levensloopbestendig te maken.

2.5.2 Centrum

Het historisch centrum van Middelharnis, dat buiten het plangebied ligt, kent een menging van detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en recreatie en wonen. Het gebiedsdeel dat direct ten westen van het centrum ligt, heeft min of meer eenzelfde ruimtelijk en functionele karakteristiek. Voor deze gronden is dan ook aangesloten op de centrumbestemming die in het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht' voor het centrum is opgenomen. Hetzelfde geldt voor de percelen tussen het Beneden Zandpad en de Geleijn Cornelissestraat.

De bestemming 'Centrum' biedt ruime mogelijkheden voor functies die passend zijn in het centrum van Middelharnis. Binnen de bestemming zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Uitwisseling en nieuwvestiging van deze functies is zonder meer mogelijk, zodat sprake is van een flexibele regeling. Horecabedrijven zijn alleen toegestaan op de locaties waar zij nu zijn gevestigd. Deze locaties zijn daarom voorzien van een aanduiding.

Nieuwvestiging op andere locaties is mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingmogelijkheid. Op de verdieping zijn woningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, die zoveel mogelijk zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Per bouwvlak is op de verbeelding een maximale goothoogte aangegeven. Hierbij is aangesloten bij de 'maximum bebouwingscontour' uit het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht'.

2.5.3 Bedrijf

De bedrijven die in de kern tussen de woonbebouwing zijn gevestigd, hoeven niet per definitie hinder te veroorzaken naar de omgeving. Zij kunnen ook een positief effect hebben op onder andere de levendigheid. Met uitzondering van de ontwikkelingslocatie Molenweg zijn er geen concrete plannen om bedrijfslocaties te herontwikkelen. De bedrijven zijn dan ook positief bestemd.

De bestaande bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 rechtstreeks toegestaan, voor zover ze voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren zijn toegestaan tot maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak. De bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen, zijn op de verbeelding voorzien van een specifieke aanduiding zodat de huidige bedrijfsactiviteiten positief zijn bestemd. Horeca, detailhandel, zelfstandige kantoren, risicovolle inrichtingen en geluidsonderwerpsplichtige inrichtingen (zogenaamde grote lawaaimakers) zijn niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, die zoveel mogelijk zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Per bouwvlak is een maximale goothoogte aangegeven.

2.5.4 Maatschappelijke voorzieningen

Alle maatschappelijke voorzieningen in Middelharnis zijn opgenomen in een maatschappelijke voorziening. Het betreft onder meer het gemeentehuis, de scholen aan de Koningin Julianaweg en de zorgwoningen en zorgvoorzieningen in Hernesseroord. Er is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk - Begraafplaats' en 'Maatschappelijk - Gemeentehuis'.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte horeca en recreatieve voorzieningen ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, die volledig mogen worden bebouwd. Bij zorgwoningen zijn buiten het bouwvlak bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om kleine gebouwen buiten het bouwvlak te kunnen realiseren. Voor de begraafplaatsen in het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' opgenomen. Het gemeentehuis is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk - Gemeentehuis'.

2.5.5 Recreatie

Alle recreatieve voorzieningen in Middelharnis zijn opgenomen in recreatieve bestemmingen. Het betreft het (recreatief) agrarisch gebruik op de hoek van de Doetinchemsestraat en de Rottenburgseweg, de volkstuinten ten zuiden daarvan (op de hoek van de Doetinchemsestraat en de en de Zuidelijke Randweg) en de volkstuinten op de hoek van de Zuidelijke Randweg en de Boomgaardweg, het caravanpark aan de Oosthaven dijk en het recreatieve gebruik van de gebouwen achter de woningen aan de Voorgors en aan de Molenweg (Knorrenburg).

Binnen de bestemmingen 'Recreatie - Recreatief agrarisch', Recreatie - Recreatiepark', 'Recreatie - Volkstuin' en Recreatie - Dagrecreatie' zijn gebruiksmogelijkheden opgenomen die toezien op de voorzetting van het huidige gebruik van de gronden en bebouwing. Binnen de bestemming 'Recreatie - Recreatiepark' zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen voor de situering van de bedrijfswoning en de recreatiewoningen. Binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen voor de situering van de gebouwen. Buiten het bouwvlak zijn alleen bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning toegestaan. Voor de bestemmingen 'Recreatie - Recreatief agrarisch' en 'Recreatief - Volkstuin' is in de regels een bebouwingsregeling opgenomen die per perceel beperkte (op het gebruik afgestemde) bouw mogelijkheden biedt.

2.5.6 Groen, water en verkeer

In Middelharnis is een aantal structuurbepalende groene plekken aanwezig. Het betreft onder meer de groene inrichting op en rond het terrein van Hernesseroord, een aantal groene plekken in de woongebieden en de groenvoorzieningen langs een aantal wegen. Daarnaast komt in het plangebied open water voor. Het verkeersgebied kan worden onderverdeeld in 50 km/h wegen, die met name een functie hebben voor de ontsluiting van Middelharnis en 30 km/h wegen, die in veel gevallen ook een functie hebben als verblijfsgebied.

Het structuurbepalende groen binnen het plangebied is bestemd als 'Groen', het open water als 'Water'. De kleinere groene plekken en het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel is opgenomen in de verkeersbestemming. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te passen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de Koningin Julianaweg, waar plannen in voorbereiding zijn voor de herinrichting van het openbaar gebied (shared space). In het bestemmingsplan zijn twee verkeersbestemmingen opgenomen. De wegen met een snelheidsregime van 50 km/h zijn bestemd als 'Verkeer'. De overige (30 km/h) wegen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort aandacht besteed aan het beleid dat relevant is voor het bestemmingsplan 'Middelharnis'. In paragraaf 3.1 wordt aandacht besteed aan het provinciaal beleid. Paragraaf 3.2 en 3.3 bevatten een samenvatting van de relevante regionale en gemeentelijke beleidsstukken. De beleidsuitgangspunten zijn, voor zover mogelijk, vertaald in het bestemmingsplan.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciale Structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De structuurvisie gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.



Kwaliteitskaart (bron: Provinciale structuurvisie)

Een divers en kwalitatief hoogwaardig ontwikkeld stedelijk netwerk is een absolute voorwaarde voor de toekomst. De provincie wil verstedelijking concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk. Nieuwe woon- en werkmilieus worden gecombineerd met herstructurering en transformatie. Het contrast tussen stad en land blijft hierdoor behouden. Het gaat om:

- versterken van het stedelijk netwerk en vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra;
- optimaal benutten van bestaande ruimte van economische clusters;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- zorgen voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus;
- voorzien in een gezonde leefomgeving.

Op de kwaliteitskaart is te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied. Middelharnis is aangewezen als 'regionaal centrum'. Hier zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor gemengde functies (wonen, werken, voorzieningen) van regionale betekenis.

3.1.2 Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is (onder meer) de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben, vastgelegd. De provincie acht de borging van deze zaken van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen die zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgenomen in de provinciale verordening ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Er zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de nieuwbouw van woningen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel en voor de ecologische hoofdstructuur en de bescherming van molenbiotopen.



Bebouwingscontour rond Middelharnis en Sommeldijk (bron: Verordening Ruimte)

In de Verordening Ruimte is onder meer vastgelegd dat nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, op een aantal uitzonderingen na, in principe binnen de bebouwingscontouren dient plaats te vinden. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt volledig binnen de bebouwingscontour. Op de overige kaartbeelden van de Verordening Ruimte zijn binnen het plangebied geen bijzondere waarden aangeduid. Ten noordwesten van het plangebied is sprake van een molenbiotoop rond (stelling)molen 'De Korenbloem' aan de Westdijk 1 in Sommelsdijk. Deze molenbiotoop ligt voor een klein gedeelte binnen het plangebied en overlapt daarbij alleen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Omdat binnen deze bestemming geen gebouwen zijn toegestaan die het functioneren van de molen belemmeren, is er geen beschermende regeling opgenomen.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSG) worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Dit betekent dat fundamentele keuzes worden gemaakt. De waargenomen trend van sociaaleconomische terugloop dient te worden doorbroken. Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland (kust, rust, natuur en ruimte) uit het oog te verliezen. Anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland. De RSG bestaat uit twee documenten: een visie en een onderbouwend analysedocument. In de structuurvisie wordt de volgende centrale visie geschetst: Goeree-Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. De belangrijkste economische peiler is de toeristische sector. Ook andere economische initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.

Voor Middelharnis speelt de versterking van de historische havenkanalen een rol. Om de beleving en het karakter daarvan te versterken, is voorzien in de toevoeging van hoogwaardige woningbouw langs deze kanalen. Het is de bedoeling de ontwikkeling van Middelharnis Noord te combineren met de ontwikkeling van een jachthaven en opwaardering van het havenkanaal. Daarbij zijn er ook mogelijkheden voor combinatie met natuur en dag- en verblijfsrecreatie. De relatie tussen het dorp en het Haringvliet wordt met deze integrale gebiedsontwikkeling hersteld. Dit gebied is niet opgenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Vanwege het specifieke karakter van het plan wordt hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

In de structuurvisie is Middelharnis aangewezen als 'streekcentrum' van Goeree-Overflakkee. Het dorp vervult een regionale rol, met name op het gebied van voorzieningen, cultuur, onderwijs en vrije tijd. Dit knooppunt zal dan ook de ruimte moeten krijgen zich op dit niveau verder te ontwikkelen. Versterking van de centrumfunctie van Middelharnis met perifere en grootschalige detailhandel is gewenst.

Eén van de gebieden die hiervoor is aangewezen, is het bedrijventerrein aan de Molenveg/Zuidelijke Randweg.

3.2.2 Beleidsvisie Energieneutraal Goeree-Overflakkee 2030

Goeree-Overflakkee heeft vele kansen om zich te profileren op het gebied van duurzaamheid en in het bijzonder duurzame energie. Vanwege die kansen stelt de regio zich het volgende doel; In 2030 is Goeree-Overflakkee energieneutraal. Deze ambitie zal worden bereikt door in te zetten op energieopwekking en energiebesparing. Met het stellen van deze ambitie wil de regio in het bijzonder lokaal bijdragen aan de economische vitaliteit, leefbaarheid en identiteit van Goeree-Overflakkee. Energieprijzen zullen blijven stijgen vanwege toenemende schaarste aan fossiele brandstoffen. Het loont om te investeren in energiebesparende maatregelen vanwege lagere lasten en vanwege de toegevoegde waarde aan het investeringsobject. Maar het betekent ook dat het opwekken van energie geld oplevert, duurzame energie zal in de toekomst alleen maar waardevoller worden. Het lokaal investeren van die opbrengsten of meedelen in revenuen draagt bij aan de vitaliteit en zelfvoorzienendheid van de regio. Daarnaast laat de regio met deze doelstelling zien dat zij haar principiële verantwoordelijkheid als Delta-eiland neemt ten aanzien van klimaatverandering. Duurzaamheid is nadrukkelijk meer dan alleen het besparen van energie of het treffen van milieumaatregelen (people-profit-planet). De beleidsvisie is de eerste aanzet tot breed regionaal duurzaamheidsbeleid en wordt vanuit energiemaatregelen vormgegeven.

3.2.3 Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee

De detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee maakt een regionale beleidsafweging ten aanzien van detailhandel mogelijk. De visie schetst een beeld van de sociaal-economische ontwikkelingen die de vraag naar winkelruimte bepalen en zet deze vraag af tegen de aanwezige voorraad winkelvloeroppervlakte. Hieruit wordt duidelijk in welke sectoren en op welke locaties nog ruimte is voor uitbreiding. Op basis van deze analyse en een locatieonderzoek is een overzicht van de sterkten en zwakten van de detailhandelsstructuur opgesteld.

Middelharnis neemt een centrale positie in in de detailhandelsstructuur op het eiland Goeree-Overflakkee. Dit komt onder meer tot uiting door het aanwijzen van de Zuidelijke Randweg als perifere detailhandelslocatie (PDV) voor de regio Zuid-Holland Zuid. Geconstateerd wordt echter dat de diverse perifere detailhandelsvestigingen voornamelijk verspreid over locaties langs de hoofdwegen of op bedrijventerreinen van het eiland zijn gevestigd. Om de structuur van het PDV-aanbod te versterken dient ingezet te worden op het concentreren van deze winkels in Middelharnis, het commerciële centrum van Goeree-Overflakkee.

3.2.4 Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op basis hiervan hebben gemeenten de plicht om in hun nieuw op te stellen bestemmingsplannen aan te geven hoe zij omgaan met de aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

Om aan deze verplichting te voldoen is een beleidskader opgesteld dat zorgvuldig rekening houdt met de archeologische waarden en verwachtingen op het eiland Goeree-Overflakkee maar dat tevens reëel en praktisch is en niet meer lasten in het leven roept dan noodzakelijk.

Op basis van archeologische waarden en verwachtingen is een beleidskaart opgesteld om de ruimtelijke consequenties van de aanwezige waarden en verwachtingen in beeld te brengen. De beleidskaart krijgt een vertaling in nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Hiertoe zijn ook voorbeeldplanregels in de nota opgenomen. Het streven is erop gericht om niet meer beperkingen op te leggen dan strikt noodzakelijk. Dit komt ook tot uitdrukking in de regels van het bestemmingsplan. Ingrepen met een beperkte oppervlakte of een beperkte verstoringsdiepte zijn vrijgesteld van een archeologisch onderzoek. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de archeologische (verwachting)waarden binnen het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Gemeente Middelharnis (december 2008)

In dit visiedocument wordt een beeld van Middelharnis voor 2020 gegeven. Er is een aantal uitgangspunten geformuleerd dat richtinggevend is voor het te voeren bestuursbeleid om uiteindelijk te komen tot het geschetste beeld van 2020. De uitgangspunten die relevant zijn voor voorliggend bestemmingsplan zijn:

- het afstemmen van de woningbouw op de behoefte;
- het streven naar een uitbreiding van het aantal culturele voorzieningen;
- het nastreven van de realisering van een jeugdcentrum;
- het streven naar een uitbreiding van het aantal regionale voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn alsmede op het gebied van sport en recreatie;
- het onderzoeken van de praktische haalbaarheid en betaalbaarheid van de geschetste impuls voor Sommelsdijk/Middelharnis (ontwikkeling jachthaven en omgeving en uitbreiding specifieke zorginstellingen).

3.3.2 Woonvisie Middelharnis (mei 2011)

De Woonvisie Middelharnis is vastgesteld op 31 mei 2011. In de woonvisie is een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt en de meest reële prognoses ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling. Op basis van deze schets is aangegeven hoe de opgaven te vertalen zijn naar de toekomst en naar beleid. Dit resulteert uiteindelijk in een uitvoeringsstrategie.

Uit de woonvisie blijkt dat er de komende periode een opgave ligt om de woningvoorraad aan te passen aan de vergrijzing. Qua doelgroep vragen senioren en starters aandacht. Daarnaast ligt er een grote opgave om binnen de huidige situatie op de woningmarkt de al in gang gezette projecten, met de beoogde kwaliteit, tot realisatie te brengen. Nu de markt is veranderd van een aanbodgestuurde markt naar een vraaggestuurde markt moet er worden gezocht naar de juiste voorwaarden om projecten verkocht en gerealiseerd te krijgen.

Marktpartijen, woningbouwverenigingen en overheid hebben elkaar daarbij hard nodig. In de uitvoeringsparagraaf is een indicatief bouwprogramma opgenomen, gebaseerd op de schets van de woningmarkt en de demografie. Daarnaast heeft de gemeente te maken met woningbouwprojecten waar in het verleden afspraken gemaakt zijn en die nog doorlopen. Naast de demografische opgave hebben de gemeente en de regio de ambitie om de kansen die er zijn voor het aantrekken van een beperkt aantal nieuwe bewoners te benutten. De eerste opgave is het gerealiseerd krijgen van de reeds lopende projecten. Met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties wordt selectief en terughoudend omgegaan.

3.3.3 Uitwerking regionale economische visie in een toeristisch-recreatieve Kansen Kaart (oktober 2009)

Toerisme en recreatie wordt gezien als groeiparel voor Goeree-Overflakkee. Naast de werkgelegenheid die de toerisme en recreatie levert, heeft toerisme en recreatie ook een breder maatschappelijk belang, waaronder het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen, het in stand houden van het streekeigen erfgoed en landschap, aandacht voor de aantrekkelijkheid van de fysieke omgeving en vergroting van de naamsbekendheid van de regio.

De Kansen Kaart dient als ontwikkelingskader van waaruit de aantrekkelijkheid van de regio respectievelijk Middelharnis als verblijfsgebied kan worden vergroot. Voor voorliggend bestemmingsplan is het volgende van belang:

- behoud en versterken cultuurhistorisch erfgoed;
- mogelijk maken van meer logiesmogelijkheden (bed & breakfast).

3.3.4 DNA Middelharnis; Nota voor het erfgoed in de gemeente Middelharnis (december 2010)

Het doel van de nota voor het erfgoed is een opstap te maken naar verdere verankering van erfgoed/cultuurhistorie in het proces van de ruimtelijke ordening op gemeenteniveau. De nota geeft concrete instrumenten om het erfgoed te beschermen. In tegenstelling tot het regionale archeologiebeleid gaat dit document met name in op de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de onderdelen ‘archeologie’ en ‘monumenten’ van belang. Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen het regionaal archeologisch beleid in het bestemmingsplan wordt verankerd (zie ook paragraaf 3.2.3).

Binnen het plangebied komen rijksmonumenten en beeldbepalende panden voor. De rijksmonumenten zijn primair beschermd via de Monumentenwet 1988, maar zijn tevens op de verbeelding aangeduid. Voor de beeldbepalende panden (aanduiding ‘karakteristiek’) is een regeling opgenomen waardoor de sloop van (delen van) deze panden niet zonder meer mogelijk is.

In aanvulling daarop wordt de gemeentelijke monumentenverordening aangepast, zodat bouwopgaven aan of in de nabijheid van beeldbepalende panden kunnen worden getoetst door de gemeentelijke monumentencommissie.

Naast een beschermende regeling voor monumentale en beeldbepalende bebouwing is voor de Hoflaan, de Christiaan de Vrieslaan, de Schoolstraat en het Louis Bouwmeesterplein de aanduiding 'karakteristiek straatbeeld' opgenomen ter bescherming van het straatprofiel inclusief aangrenzende bebouwing.

Verkeersonderzoek Middelharnis (april 2011)

In opdracht van de voormalige gemeente Middelharnis is door Goudappel Coffeng in april 2011 een verkeersonderzoek voor Middelharnis verricht. Het verkeersonderzoek is bedoeld om scherper in beeld te krijgen onder welke voorwaarden ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt.

Het principe Duurzaam Veilig is daarbij een belangrijk onderdeel. Uitgangspunt voor dit principe is het voorkomen van verkeersonveiligheid. Duurzaam veilig wegverkeer begint met het opstellen van een categorisering. In het verkeersonderzoek worden vier categorieën onderscheiden:

- 30 km/h: erftoegangsweg binnen de bebouwde kom;
- 50 km/h: gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom;
- 60 km/h: erftoegangsweg buiten de bebouwde kom;
- 80 km/h: gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom.



Wegencategorisering van de voormalige gemeente Middelharnis op basis van maximum toegestane snelheden

Voor de wegen met een maximum toegestane snelheid van 50 km/h en 80 km/h zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. De wegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

In het verkeersonderzoek is aandacht besteed aan de toename van verkeersbewegingen vanwege bekende ontwikkelingen medio 2011. De ontwikkelingen aan de (zuid) ooststrand van Middelharnis zijn buiten beschouwing gelaten omdat de Zuidelijke Randweg ruim voldoende capaciteit heeft. Door de ligging van de Zuidelijke Randweg zal een toename van verkeer niet direct leiden tot overlast voor omwonenden.

Door het ontsluiten van de ontwikkelingen uit het noorden te concentreren op één verbindingsweg (Langeweg) wordt de route gevoelig bij calamiteiten en andere gebeurtenissen. Ter verbetering van de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat rondom de Langeweg wordt een nieuwe ontsluitingsroute geadviseerd. De uiteindelijke tracékeuze zal bepalend zijn voor de mate van gebruik. Een te grote omrijdroute zal ertoe leiden dat de nieuwe route niet of onvoldoende wordt gebruikt.

In het verkeersonderzoek zijn tot slot verkenningen gedaan voor optimalisering van de huidige situatie en toekomstvast maatregelen.

Het verkeersonderzoek heeft geen gevolgen voorliggende bestemmingsplan. Binnen de verkeersbestemmingen is aanpassing van wegprofielen mogelijk. Bij ontwikkelingen zal in elke situatie afzonderlijk worden gezien hoe de verkeersafwikkeling zal plaatsvinden en of ter plaatse of in de directe omgeving maatregelen noodzakelijk zijn.

Ontheffingenbeleid gemeente Middelharnis 2009

Vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 is in 2009 een nieuwe beleidsnotitie over de toepassing van ontheffingsbevoegdheden (nu: 'afwijkingsmogelijkheden') opgesteld. De beleidsregels hebben tot doel om bij concrete verzoeken om ontheffing van een bestemmingsplan (nu 'afwijken van') een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het verlenen van medewerking kan worden gevormd. Specifieke onderwerpen die aan bod komen, zijn:

- kunstwerken;
- aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten;
- mantelzorg;
- balkons of terrassen op aan- en uitbouwen;
- zelfstandige kantoorruimte op bedrijventerreinen;
- vervangende nieuwbouw burgerwoningen buitengebied;
- recreatiewoningen;
- beschermd dorpsgezicht.

De beleidsregels met betrekking tot het ontheffingenbeleid worden vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de relevante ontheffingsmogelijkheden (nu: 'afwijkingsmogelijkheden') daarom overgenomen in de regels.

4 Omgevingsaspecten

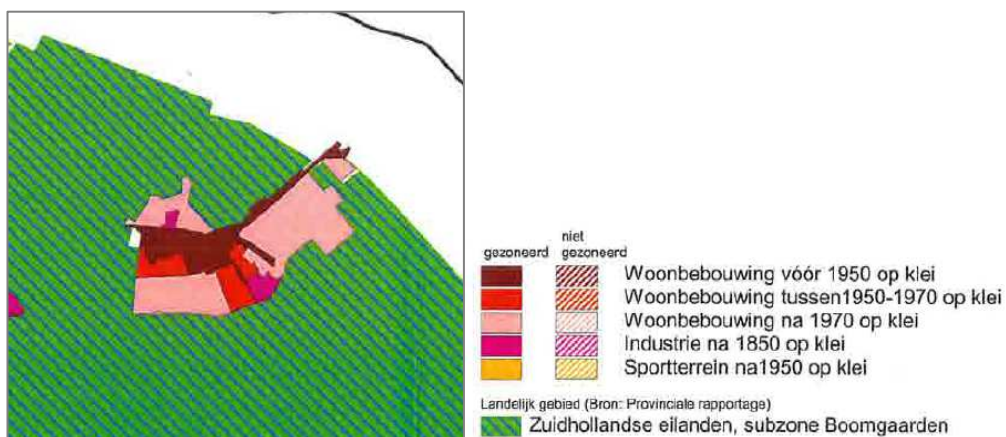
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan 'Middelharnis' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht.

Op vier locaties binnen het plangebied worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een directe bouwtitel (zie paragraaf 2.3). Voor deze ontwikkelingslocaties dienen de relevante milieuaspecten in beeld te worden gebracht. Voor de locatie Molenweg (CPO-woningen) en Langeweg (herontwikkeling gebouw woningcorporatie) worden afzonderlijke procedures doorlopen voor de verlening van een omgevingsvergunning. In deze procedures wordt ook aandacht besteed aan de milieuaspecten. Voor de locaties Molenweg (transformatiegebied) en Christiaan de Vrieslaan (kerkgebouw gereformeerde gemeente) wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten.

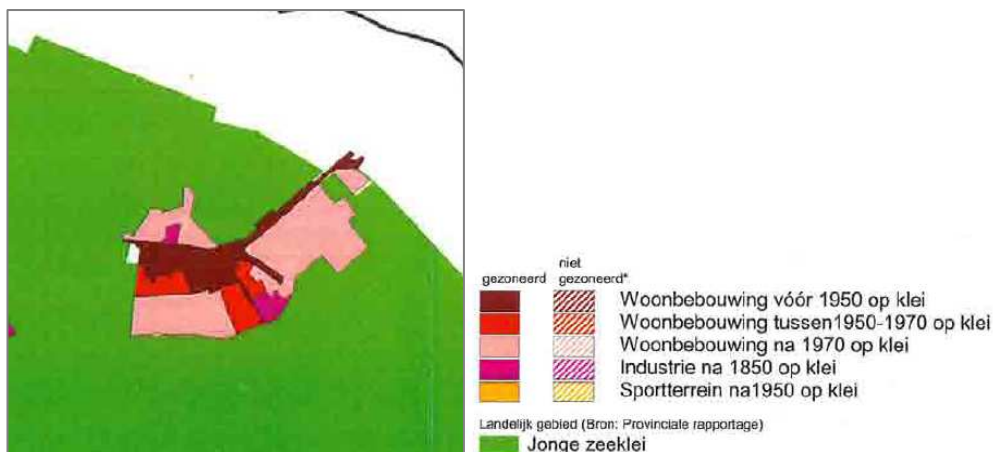
4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Op Goeree-Overflakkee wordt gebruik gemaakt van een bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart. Het doel van het bodembeheerplan is het beleidsmatig vaststellen van de voorwaarden waaronder grond kan worden toegepast als bodem. De bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan vormen samen een belangrijk middel voor 'actief bodembeheer'. Hierbij wordt een duurzaam en verantwoord gebruik van de verontreinigde bodem beoogd. Het bodembeheerplan heeft betrekking op toepassing van schone en licht verontreinigde grond als bodem. De bodemkwaliteitskaart wordt gebruikt om te bepalen of grond kan worden hergebruikt in Goeree-Overflakkee.



Bodemkwaliteitskaart Goeree-Overflakkee: bodemkwaliteitszones van de bovengrond (0 - 0,5 m-mv)



Bodemkwaliteitskaart Goeree-Overflakkee: bodemkwaliteitszones van de ondergrond (0,5 - 2 m-mv)

4.1.2 Ontwikkelingslocaties

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor de ontwikkelingen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zal ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

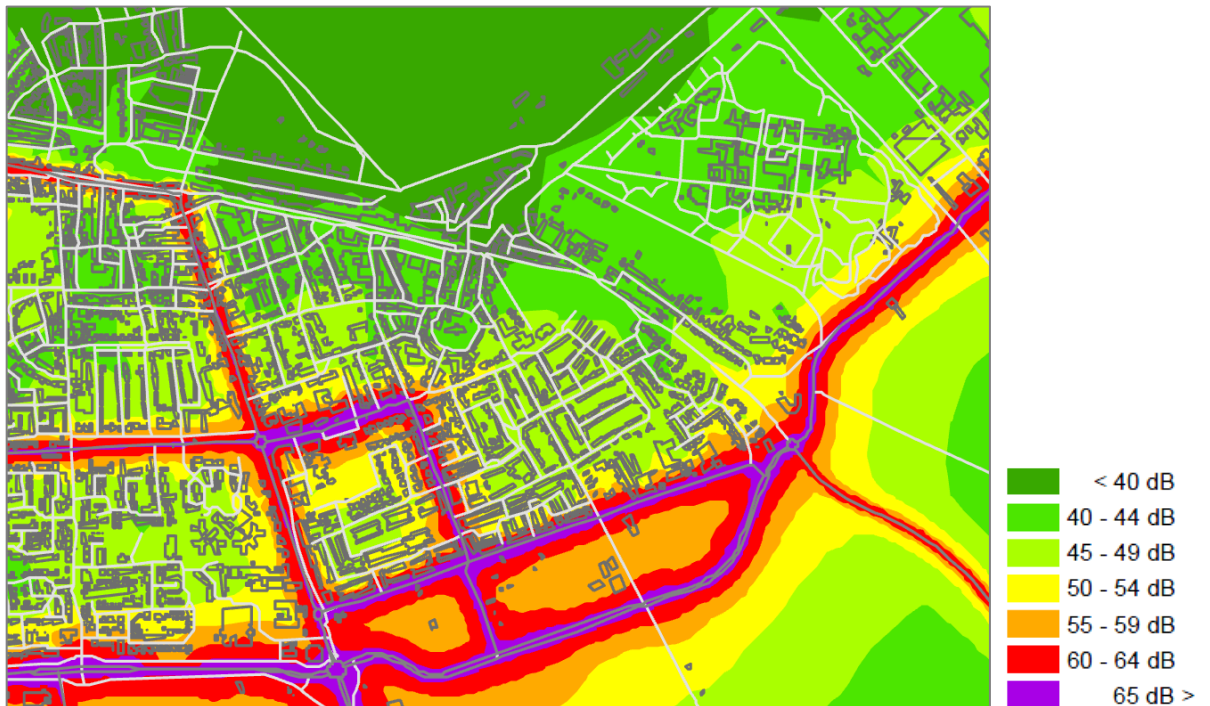
Voor de locatie Molenweg (transformatiegebied) geldt dat de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen. Om transformatie van het gebied binnen de planperiode mogelijk te maken, is de bestemming wel verruimd: naast bedrijven zijn nu ook kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en dienstverlening toegestaan. Omdat niet duidelijk is wanneer en op welke locatie transformatie plaats zal vinden, is het niet zinvol om in dit stadium een bodemonderzoek te verrichten. Indien sprake is van een concreet initiatief zal (indien noodzakelijk) in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek worden verricht. Voor de locatie Christiaan de Vrieslaan (kerkgebouw gereformeerde gemeente) wordt een bodemonderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf.

In opdracht van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) zijn verkeerslawaaikaarten voor Goeree-Overflakkee gemaakt. Deze kaarten zijn bedoeld als informatief instrument bij de beoordeling van onder meer de haalbaarheid van ruimtelijke plannen. Een uitsnede van de kaart voor Middelharnis is hierna weergegeven. De genoemde waarde in de verklaring is zonder toepassing van art. 110g Wgh, zijnde een aftrek van 5 d(B).



Uitsnede Geluidskarten Goeree-Overflakkee. Wegverkeerslawaaai in 2008 (DGMR, V2008.0829.00.R001)

4.2.2 Ontwikkelingslocaties

Voor ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de haalbaarheid te toetsen. Er dient te worden aangetoond dat de geluidbelasting onder de maximaal te verlenen hogere grenswaarde blijft, zodat de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is. De resultaten van dit onderzoek zullen te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

Voor de locatie Molenweg (transformatie) is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien op deze locatie geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. De locatie Christiaan de Vrieslaan (kerkgebouw gereformeerde gemeente) ligt in een 30 km/h-zone. De ontwikkelingslocatie ligt niet binnen de zone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/h of meer. Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, 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 betekenende 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).

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Ook is geen onderzoek nodig voor kantoren met een omvang tot 200.000 m² bruto vloeroppervlak. Voor (grote) nieuwe niet-woonfuncties is een onderzoek naar luchtkwaliteit in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4.3.2 Ontwikkelingslocaties

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkele nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk, hoofdzakelijk via wijzigingsbevoegdheid. Het aantal van 1.500 woningen en 200.000 m² aan kantoren wordt echter bij lange na niet gehaald. Ook op locaties waar functiewijziging wordt toegestaan, zoals het transformatiegebied aan de Molenweg (van een bedrijfsbestemming naar kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening), is geen sprake van verslechtering ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geur

4.4.1 Algemeen

Richtlijn voor een goed woon- en leefmilieu in relatie tot het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderijen. In deze wet zijn normen vastgelegd voor de geurbelasting op gevoelige functies zoals woningen. De wettelijke norm voor een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom is 2,0 ouE/m³. Gemeenten hebben de bevoegdheid onderbouwd af te wijken van deze wettelijke norm door dit vast te leggen in een verordening. Voor Middelharnis zijn de volgende aangepaste normen opgenomen in de geurverordening gemeente Middelharnis en de Gebiedsvisie bebouwde kom Middelharnis (juni 2009):

- woongedeelte plangebied Zuidelijke Randweg: 4,0 ouE/m³;
- overige gedeelten plangebied Zuidelijke Randweg: 6,5 ouE/m³;
- bebouwde kom Middelharnis: 0,7 ouE/m³.

De onderbouwing en motivering van de geurverordening is opgenomen in de gebiedsvissie van april 2009. Bij de ontwikkeling van veehouderijen en de realisering van geurgevoelige objecten (zoals woningen) dient rekening te worden gehouden met de normen zoals vastgelegd in de geurverordening.

4.4.2 Ontwikkelingslocaties

De ontwikkelingslocaties Molenweg (transformatie) en Christiaan de Vrieslaan (kerkgebouw gereformeerde gemeente) liggen in het stedelijk gebied van Middelharnis en worden omringd door bestaande geurgevoelige objecten. Vanwege het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

In het plangebied komt een concentratie van bedrijvigheid voor aan de Molenweg. Daarnaast zijn tussen de woonbebouwing verschillende bedrijven gesitueerd. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst van de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied komen voornamelijk kleinschalige ambachtelijke bedrijven voor (categorie 1 en/of 2).

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd - 1' wordt daarom (de nieuwvestiging van) bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten gevoegd waarin een opsomming is gegeven van de toegestane bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd dat in een hogere milieucategorie valt. Deze bedrijven veroorzaken geen zodanige hinder dat zij verplaatst moeten worden en kunnen op de huidige locatie worden voortgezet. De bedrijven worden in hun activiteiten beperkt door de omgevingsvergunning (milieuvergunning) of het Barim¹. Het is wenselijk om de huidige bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen. Op de betreffende percelen zijn aanduidingen opgenomen waardoor, naast de algemeen toegestane bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2, ook de huidige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het betreft de volgende percelen:

Adres	Bedrijfsactiviteit	SBI code	milieucategorie
Molenweg 12 - 14 - 16	transportbedrijf	6024 nummer 0	3.2
Molenweg 18	constructiewerkplaats	281 nummer 1	3.2

Naast de reguliere bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft in veel gevallen kantoren aan huis, die zijn aan te merken als aan-huis-verbonden beroepen. Dergelijke aan-huis-verbonden beroepen zijn, vanwege de (zeer) beperkte milieuhinder die ze veroorzaken, rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Aan-huis-verbonden bedrijven zijn niet algemeen toegestaan. In plaats daarvan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waardoor in het geval van nieuwvestiging een toetsing plaats kan vinden.

4.5.2 Bedrijvigheid Oostplaat in relatie tot herontwikkeling Hernesseroord

Ten noordoosten van het plangebied ligt bedrijventerrein Oostplaat. De bedrijfsactiviteiten op dit bedrijventerrein hebben invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein van Hernesseroord, dat direct grenst aan het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan 'Hernesseroord' is op 6 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Middelharnis en is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Bij uitspraak van 12 december 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee planonderdelen van het bestemmingsplan 'Hernesseroord' vernietigd vanwege strijd met de bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de meest oostelijk gelegen bestemming 'Maatschappelijk' en het oostelijk gelegen gedeelte van de bestemming 'Wonen - 8' (in dit bestemmingsplan overgenomen als bestemming 'Wonen' met aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 8') was onterecht uitgegaan van een situatie waarin de activiteiten van het bedrijf Ooms Construction werden gereguleerd door een milieuvergunning.

¹ Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, ook bekend als Activiteitenbesluit

Het bedrijf valt namelijk onder het regime van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) waardoor sprake is van meer geluidruimte dan in de situatie waarin voor het bedrijf nog een milieuvergunning gold. Omdat de nieuwbouwmogelijkheden op Hernesseroord zijn overgenomen in het bestemmingsplan 'Middelharnis', is de situatie opnieuw bezien. De geluidnormen uit het Barim zijn daarbij alsnog betrokken bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat in Hernesseroord en bij de beoordeling of het bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. De door de Afdeling geconstateerde onvoldoende zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hernesseroord' is hiermee aangevuld. Hierna wordt uitgebreid ingegaan op deze situatie.

Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Het op bedrijventerrein Oostplaat gelegen bedrijf Ooms Construction B.V. en Ooms Avenhorn Holding B.V. heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Hernesseroord' omdat volgens haar ter plaatse van de woningen in het oostelijk deel van Hernesseroord geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omdat zij door het bestemmingsplan in haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden zou worden beperkt. Tevens heeft Ooms betoogd dat het bedrijf inmiddels valt onder het Barim en niet meer - zoals de gemeenteraad had aangenomen - wordt gereguleerd door een milieuvergunning. Volgens Ooms is ten onrechte uitgegaan van de situatie die haar in het verleden vergund was, met name nu het Barim meer mogelijkheden biedt dan de inmiddels vervallen vergunning. Bovendien wil Ooms de mogelijkheden uit het Barim in de nabije toekomst gebruiken door 's-nachts meer werkzaamheden aan onder meer wegen te gaan uitvoeren. In verband daarmee zullen vaker vrachtverkeersbewegingen van en naar de inrichting plaatsvinden, hetgeen gepaard gaat met een kortdurende, lokale toename van het geluidniveau, aldus Ooms. Hieromtrent heeft de Afdeling overwogen:

'De raad is in het plan uitgegaan van de situatie waarin de activiteiten van [appellante] nog door een vergunning werden gereguleerd. Vaststaat dat de geluidruimte die het Barim biedt, groter is dan de geluidruimte van de voormalige vergunning. De raad is in het plan gelet op het voorgaande uitgegaan van verkeerde uitgangspunten. Nu de geluidruimte uit de voormalige vergunning verschilt van de geluidruimte uit het Barim, heeft de raad miskend dat de in het plan voorziene woningbouw mogelijk gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van [appellante]. Ook is niet gebleken dat de raad een volledige beoordeling heeft gemaakt van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de in het plan voorziene woningen, nu de geluidruimte uit het Barim daarbij niet is betrokken.'

De verwijzing van de raad naar het rapport van DGMR van 10 september 2012 om aan te tonen dat [appellante] niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering en dat ter plaatse van de in het plan voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden, volstaat niet, aangezien in het kader van het bestemmingsplan een verdergaande beoordeling gewenst is, waarin een volledige beoordeling wordt gemaakt van de situatie en waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van het plan zijn voor het bedrijf van [appellante] en of ter plaatse

van de in het plan voorziene woningen, voor zover bestreden, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.'

Doordat er ten onrechte geen rekening is gehouden met het feit dat Ooms ingevolge het Barim beschikt over ruimere geluidnormen dan eerder aan haar was vergund, zijn de twee vernietigde planonderdelen onzorgvuldig voorbereid. Met inachtneming van deze tekortkoming wordt het formele gebrek in onderhavig bestemmingsplan gerepareerd.

Beoordeling activiteiten Ooms in relatie tot bouwmogelijkheden Hernesseroord

Voor het beoordelen van de invloedssfeer van Ooms op het terrein van Hernesseroord is in de eerste plaats met behulp van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' beoordeeld of Ooms voldoet aan de daarin opgenomen in acht te nemen richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Ingevolge de VNG-brochure wordt voor een bedrijf als Ooms geadviseerd om een afstand van 50 meter aan te houden tot (geluid)gevoelige objecten zoals woningen. De afstand tussen Ooms en de voorziene woningbouw op het terrein van Hernesseroord bedraagt meer dan 50 meter, zodat wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG-brochure. Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling staat vast dat als er aan een dergelijke afstand wordt voldaan, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd en het desbetreffende bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Mitsdien wordt Ooms niet beperkt in haar bedrijfsvoering door de voorziene woningbouw op het terrein van Hernesseroord en is ter plaatse van die voorziene woningbouw sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast wordt Ooms, gelet op deze afstand, noch belemmerd in haar bedrijfsvoering noch in een eventuele uitbreiding daarvan. Bij deze conclusie is ook het feit betrokken dat Ooms bij brief van 16 oktober 2012 een melding ingevolge het Barim heeft ingediend voor de wijziging van haar bedrijfsactiviteiten. De wijzigingen hebben betrekking op de uitbreiding van de vrachtverkeersbewegingen in de nachtperiode. Uit het bij die melding gesloten akoestisch rapport van DGMR van 10 september 2012 blijkt dat de geluidbelasting op drie op de grens van het bedrijfsterrein van Ooms gelegen beoordelingspunten lager is dan de ten hoogst toelaatbare geluidnorm van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde geluidniveau als gesteld in artikel 2.17 lid 1 van het Barim. De geluidbelasting is ter hoogte van de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken binnen de eerder vernietigde plandelen 'Woondoeleinden 8' (in dit bestemmingsplan opgenomen als 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 8') en 'Maatschappelijk' zelfs maar 41 dB(A)-etmaalwaarde. Dit houdt in dat Ooms door het plan niet beperkt wordt in haar huidige bedrijfsvoering.

Bovendien heeft Ooms nog ruime uitbreidingsruimte. Verondersteld dat Ooms op de bouwgrens van de in de alinea hiervoor genoemde bestemmingen 50 dB(A)-etmaalwaarde zou gaan produceren, dan heeft Ooms thans nog een beschikbare ruimte van 9 dB(A).

Deze ruimte wordt bepaald door de activiteiten in de nachtperiode. Deze beschikbare geluidruimte staat gelijk met een factor 8 ter zake de intensiteit van bedrijfsactiviteiten. Dat wil zeggen dat de thans gemelde activiteiten in de nachtperiode met een factor 8 kunnen worden vermenigvuldigd om de beschikbare geluidruimte op te vullen. Gelet hierop is het niet nodig om strengere maatwerkvoorschriften aan Ooms op te leggen om de uitbreidingsruimte te beperken. Een dergelijke uitbreiding is, mede gelet op de oppervlakte van het bedrijfsperceel van Ooms, niet realistisch.

Een andere reden om geen strengere geluidnormen dan opgenomen in het Barim als maatwerkvoorschriften voor te schrijven is er in gelegen dat de gecumuleerde geluidcontour van 50 dB(A) ten gevolge van de toegestane activiteiten van de bedrijven op Oostplaat op het terrein Hernesseroord buiten de te beschermen planonderdelen is gelegen (zie afbeelding hieronder).



Gecumuleerde geluidbelasting (50 dB(A) geluidcontour) van de toegestane activiteiten van de bedrijven op Oostplaat in relatie tot Hernesseroord

Slechts op twee plaatsen raakt de 50 dB(A) contour voor de cumulatieve geluidbelasting de erven van de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden. Ingevolge de planregels mag op die gronden geen huisvesting ten behoeve van de zorg worden gebouwd. Hoofdgebouwen (waaronder zorgwoningen en zorgvoorzieningen) mogen namelijk uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De cumulatieve geluidcontour raakt dus niet tot de gronden waar zorgwoningen kunnen worden gebouwd. Hiervan is slechts één situatie uitgezonderd: de bestemming 'Maatschappelijk' in de noordelijke hoek van het plangebied. Dit betreft echter bestaande bebouwing (Oosthavendijk 32-36), die buiten beschouwing mag worden gelaten.

Samengevat blijkt uit het onderzoek naar de benodigde geluidruimte voor de bedrijfsactiviteiten van Ooms en het onderzoek naar de cumulatieve geluidbelasting van alle bedrijven op Oostplaat gezamenlijk, dat er ter hoogte van de gronden in Hernesseroord die zijn bestemd tot 'Wonen' en 'Maatschappelijk' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Noch Ooms noch andere bedrijven op Oostplaat worden door de in het bestemmingsplan voorziene (zorg)woningbouw in hun bedrijfsvoering belemmerd. Er is naar aanleiding van deze aanvullende motivatie derhalve geen belemmering om de (vernietigde) planonderdelen van het bestemmingsplan 'Hernesseroord' opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan 'Middelharnis'.

4.5.3 Ontwikkelingslocaties

Op de ontwikkelingslocatie Molenweg (transformatie) is in voorliggend bestemmingsplan een functionele verruiming mogelijk gemaakt. De functies die naast de bedrijfsfunctie worden toegestaan (maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport) veroorzaken volgens de categorie-indeling van de VNG-brochure minder hinder voor de omgeving dan de bedrijven die nu op deze locatie gevestigd zijn (waaronder een transportbedrijf en een constructiewerkplaats, die beide in milieucategorie 3.2 vallen). De nieuwe functies zijn uit oogpunt van milieuzonering dan ook passend op deze locatie.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). De wetgeving omtrent risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor risicovolle transportassen (over de weg, over het spoor en over het water) is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crvngs) van toepassing.

Het externe veiligheidsbesluit gaat uit van de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd.

Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriëntatiewaarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriëntatiewaarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

4.6.2 Beleidsvisie externe veiligheid

In opdracht van de vier gemeenten op Goeree-Overflakkee is door het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) een regionale beleidsvisie Externe veiligheid opgesteld, die is vastgesteld door de vier gemeenten.

In het kader van externe veiligheid zijn voor het voorliggende bestemmingsplan alleen een transportroute voor gevaarlijke stoffen en het lpg-tankstation aan de Langeweg, ten westen van het plangebied, van belang. Het lpg tankstation aan de Langeweg wordt op korte termijn (ten minste drie maanden vóór ingebruikname van het nieuwe Rabobankkantoor) gesaneerd. Daarom hoeft hiermee in het voorliggende bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.

De N215 (Langeweg/Staverseweg) en de Zuidelijke Randweg zijn in de beleidsvisie aangemerkt als routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De N215 vormt een verbinding tussen de N57 en N59. Het totaal aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over de N215 en Zuidelijke Randweg is beperkt. Met het saneren van het lpg-tankstation aan de Langeweg vermindert het transport van gevaarlijke stoffen op de N215 bovendien. In de beleidsvisie is geconcludeerd dat voor geen van de wegen op Goeree-Overflakkee sprake is van een PR 10^{-6} contour, waardoor het PR geen beperkingen oplegt aan mogelijke ontwikkelingen rond de wegen. Qua GR blijven alle wegen ruim onder de oriënterende waarde (minder dan 0,1 x de oriënterende waarde).

Berekeningen met het programma RBM II, die zijn verricht in het kader van het wijzigingsplan dat is opgesteld voor het nieuwe pand van de Rabobank aan de Zuidelijke Randweg, bevestigen dit beeld. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogte van het groepsrisico vanwege de N215 lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Er is geen PR 10^{-6} contour en de PR 10^{-8} contour ligt op 28 meter van de weg. Deze contour is indicatief voor de grootte van het invloedsgebied. Binnen deze afstand van de N215 zijn in voorliggend bestemmingsplan geen bouwvlakken geprojecteerd (het bouwvlak van de Rabobank, dat het dichtste bij deze weg ligt, ligt op circa 30 meter afstand van de weg).

Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen de PR 10^{-8} contour van de N215 en de Zuidelijke Randweg geen nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel mogelijk. Het GR zal derhalve niet toenemen door de vaststelling van dit bestemmingsplan. Omdat ook de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, is op grond van de Crnvgs is een verantwoording van het GR niet noodzakelijk. De hoogte van het GR wordt acceptabel geacht.

4.6.3 Ontwikkelingslocaties

Geen van de ontwikkelingslocaties met een directe bouwtitel ligt binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een buisleiding/transportroute voor gevaarlijke stoffen. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.

4.6.4 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

In het kader van het vooroverleg heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond een advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid in het plangebied. In het advies zijn twee scenario's beschouwd: enerzijds een BLEVE scenario op de N215 of Zuidelijke Randweg (worst case scenario) en anderzijds een plasbrands scenario op één van deze wegen (het meest geloofwaardige scenario).

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico geeft de Veiligheidsregio aan dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is. De bluswatervoorziening van het gebiedsdeel Hernesseroord is onvoldoende. Er zijn voor het gehele gebied slechts één geboorde put en een reinwaterkelder aanwezig, waardoor de te overbruggen afstand voor een effectieve brandweerinzet te groot is. De bereikbaarheid van het oppervlaktewater aan de noordzijde van het gebied is ook onvoldoende, waardoor dit water niet beschikbaar is voor brandweerinzet. In de dorpskern is de bluswatervoorziening, met de aanwezigheid van meerdere brandkranen, beter, maar ook hier is het aantal kranen beperkt, waardoor de te overbruggen afstanden bij een brandweerinzet soms te groot zijn. Bijplaatsing van brandkranen zou de problemen kunnen verhelpen. Verder worden enkele maatregelen voorgesteld in de bouwkundige sfeer en in de vorm van voorlichting en instructie aan de aanwezige personen (over hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van een campagne) teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is en geen nieuwbouw met een directe bouwtitel mogelijk maakt op (zeer) korte afstand van de N215 en Zuidelijke Randweg neemt de hoogte van het groepsrisico niet toe. De maatregelen die de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond voorstelt, kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld of afgedwongen. De voorgestelde maatregelen (met name de bluswatervoorziening) worden buiten het kader van het bestemmingsplan opgepakt.

4.7 Water

4.7.1 Beleid

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Ontwerp Waterbeheerplan Hollandse Delta 2009-2015. In dit waterbeheerplan worden de functies van het water, de doelstellingen per functie en het beleid voor een breed scala aan onderwerpen beschreven. Het waterbeheerplan bevat beleidskaders die op hoofdlijnen richting geven aan de uitvoering van maatregelen en werkzaamheden in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap de drietrapsstrategie voor waterkwaliteit. Waterschap Hollandse Delta heeft deze als volgt uitgewerkt:

- schoonhouden/voorzuiveren;
- vuil en schoon water zoveel mogelijk scheiden;
- nazuiveren of verdunnen/doorspoelen.

Hiermee stelt het waterschap Hollandse Delta duidelijke eisen aan de watersystemen. Naast de voorgaande drietrapsstrategie hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Daarnaast is voor de gronden rondom watergangen en dijken de Keur van het waterschap van toepassing. De Keur bevat onder andere bepalingen ten behoeven van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk. Omdat de bescherming van watergangen is geregeld in de Keur van het waterschap, zijn in voorliggend bestemmingsplan geen aanvullende bepalingen met betrekking tot de bescherming van de watergangen opgenomen. Hierdoor wordt dubbele regelgeving voorkomen. Bovendien zou door tussentijdse aanpassingen van de Keur een situatie kunnen ontstaan waarin het bestemmingsplan (dat een looptijd heeft van 10 jaar) andere regels bevat dan de Keur. Voor de regionale waterkeringen in het plangebied is wel in een regeling voorzien.

4.7.2 Water en waterkeringen in het plangebied

In het bestemmingsplan 'Middelharnis' is al het open water opgenomen in de bestemming 'Water'. Daarnaast zijn binnen alle bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor is het mogelijk om overal in het plangebied water aan te leggen of voorzieningen voor wateraanvoer, waterafvoer en waterberging te treffen. Het bestemmingsplan biedt daardoor maximale flexibiliteit voor wat betreft de waterhuishoudkundige invulling van het plangebied.

Binnen het plangebied bevindt zich een regionale waterkering, die in beheer is bij het waterschap Hollandse Delta. De waterkering wordt gevormd door de Oosthavendijk, het noordelijk deel van de Verbindingszone, de Dwarsweg en een deel van de Oudelandse dijk. De waterkering (kernzone en beschermingszone) is bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. Bescherming is geregeld door middel van een bouwverbod met afwijkmogelijkheid.

Er kan uitsluitend een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij het waterschap. Er is in de dubbelbestemming geen omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, aangezien in de Keur van het waterschap reeds beperkingen zijn opgenomen voor werkzaamheden ter plaatse van de waterkering. Het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel in het bestemmingsplan voegt daaraan niets toe.

4.7.3 Ontwikkelingen

Op de ontwikkelingslocaties Molenweg (transformatie) zijn de bouwmogelijkheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er is weliswaar sprake van een functionele verruiming, maar de toegestane hoeveelheid bebouwing wijzigt niet. Deze ontwikkeling heeft derhalve uit waterhuishoudkundig oogpunt geen gevolgen. Op de ontwikkelingslocatie Christiaan de Vrieslaan (kerkgebouw gereformeerde gemeente) is sprake van een afname van het bebouwd/verhard oppervlak. De ontwikkeling vindt derhalve hydrologisch neutraal plaats (en heeft mogelijk zelfs positieve gevolgen voor de waterhuishouding door het toevoegen van groenvoorzieningen).

In die gevallen waar meer verharding komt, dienen (extra) compenserende maatregelen te worden getroffen voor waterberging. 10% van het toegenomen verhard oppervlak dient als waterberging terug te komen in hetzelfde peilgebied. Dit betekent niet dat het wateroppervlak in hetzelfde peilgebied moet worden gerealiseerd. Dit heeft echter wel de voorkeur, vanwege de wens van het Waterschap om meer waterberging te realiseren binnen het plangebied. Bij de wijzigingsbevoegdheden is de voorwaarde opgenomen dat dient te worden voorzien in 10% compenserende waterberging, tenzij in overleg met de waterbeheerder een ander percentage wordt overeengekomen.

4.7.4 Overleg waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' is in vooroverleg verstuurd naar waterschap Hollandse Delta. De opmerkingen van het waterschap zijn, voor zover aan de orde, in dit bestemmingsplan verwerkt.

4.8 Duurzaamheid

De gemeente hecht waarde aan een duurzame ontwikkeling binnen de gemeentegrenzen, zo is recentelijk de regionale beleidsvisie Energieneutraal Goeree-Overflakkee 2030 vastgesteld. Tijdens de behandeling van deze visie heeft de raad een motie aangenomen dat het wat haar betreft op kortere termijn mag worden gerealiseerd. De beleidsvisie geeft op tal van terreinen mogelijkheden aan waar de gemeente op kan sturen vanuit een van haar rollen, het opnemen van een duurzaamheidparagraaf in alle nieuwe ruimtelijke plannen is een van die mogelijkheden. De beleidsvisie is een aanzet tot een breder duurzaamheidsbeleid, maar is vorm gegeven vanuit energie. In deze toelichting zullen we echter ook buiten energie kijken naar onder duurzame stedelijke ontwikkeling kan worden verstaan.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn enkele nieuwe ontwikkelingen beoogd, voor deze ontwikkelingen wordt extra aandacht besteed op welke wijze zo slim mogelijk met energie kan worden omgegaan. De nieuwe ontwikkelingen houden zoveel mogelijk met de onderstaande punten rekening binnen de reeds aanwezige context van de bestaande bebouwing:

- zongericht verkavelen of bouwen: het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- compact bouwen: hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van bv. koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie en warmtepompen.

Met betrekking tot duurzaam bouwen en verbouwen (als tijdsloze herijking van het Du-Bo-convenant) geeft de gemeente de volgende stelregels mee aan initiatiefnemers:

- Bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken .
- Stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik.
- Kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw (bijv. gasloze infrastructuur)
- Kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en boden) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

Door gebruik te maken van de bovenstaande stelregels kan invulling worden gegeven aan het toenemende belang om toekomstbestendige milieuvriendelijke gebouwen neer te zetten met het oog op aankomende generaties. Daarnaast zal de aantrekkelijkheid en waarde van deze woningen in de toekomst toenemen, vanwege lage(re) energiekosten (gas en stroomprijzen zullen blijven stijgen). Daarnaast kunnen bepaalde duurzame maatregelen meekoppelende effecten hebben, bijvoorbeeld groene daken kunnen biodiversiteit bevorderen, beter water vasthouden en een groen karakter van de bebouwde kom verbeteren. Het voorliggende bestemmingsplan is echter grotendeels conserverend. Dit beperkt de mate van flexibiliteit in het realiseren van duurzaamheid aan de hand van de geformuleerde randvoorwaarden. Desalniettemin zijn het criteria die kunnen worden gehanteerd om de leefbaarheid van de gehele kern te verhogen.

De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, staat het duurzaam bouwkundig aanpassen van bestaande gebouwen in grote mate toe.

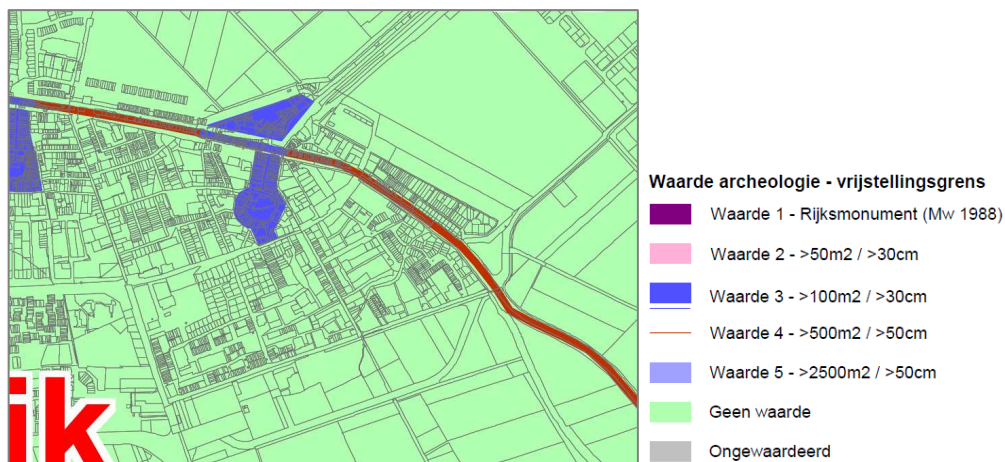
4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 (Historisch) waardevolle gebouwen en karakteristiek straatbeeld

Conform de gemeentelijk erfgoednota zijn voor de aanwezige rijksmonumenten en beeldbepalende panden de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' respectievelijk 'karakteristiek' op de verbeelding opgenomen. Voor het karakteristieke straatbeeld van de Hoflaan, de Christiaan de Vrieslaan, de Schoolstraat en het Louis Bouwmeesterplein is de aanduiding 'karakteristiek straatbeeld' opgenomen. In de algemene aanduidingsregels zijn voor de aangeduide panden en straatbeelden beschermende regels opgenomen, onder andere in de vorm van een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen.

4.9.2 Archeologie

Conform het regionale archeologiebeleid dienen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde in het bestemmingsplan van een beschermende regeling te worden voorzien. Op basis van archeologische waarden en verwachtingen is een beleidskaart opgesteld om de ruimtelijke consequenties van de aanwezige waarden en verwachtingen in beeld te brengen. Uit de beleidskaart blijkt dat er voor het plangebied sprake is van een archeologische verwachtingswaarde voor het dijkprofiel van de Oude-landsedijk. In voorliggend bestemmingsplan is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor de gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming geldt dat pas sprake is van verstoring bij een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 50 cm.



4.10 Flora en fauna

4.10.1 Algemeen

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan.

Voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een directe wijziging van het grondgebruik inhouden of betrekking hebben op bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van bebouwing en/of infrastructuur, dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

4.10.2 Ontwikkelingslocaties

Op de ontwikkelingslocatie Molenweg (transformatie) zijn de bouwmogelijkheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er is slechts sprake van een verruiming van de planregels in functioneel opzicht. Omdat op dit moment niet duidelijk is of (en zo ja, welke) panden zullen worden gesloopt als daadwerkelijk functiewijziging plaatsvindt, is het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek voor deze locatie nu niet zinvol. Bij een eventuele sloop van de bebouwing dient (net als op iedere andere locatie) te allen tijde te worden voldaan aan de bepalingen uit de Flora- en Faunawet. Voor de overige ontwikkelingslocaties is geen flora- en faunaonderzoek noodzakelijk.

4.11 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

4.11.1 Leidingen

Binnen het plangebied en in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven en/of waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van nieuwe hindergevoelige functies.

4.11.2 Straalpad telecom

In het plangebied bevindt zich een straalpad. Ter plaatse van het straalpad gelden hoogtebeperkingen voor het realiseren van nieuwe gebouwen. Deze hoogtebeperking levert geen belemmeringen op voor onderhavig bestemmingsplan, omdat de toegestane hoogtes lager zijn dan ingevolge het straalpad is toegestaan. Het straalpad is daarom niet opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

4.11.3 Zendmasten

Aan de Molenweg en Burgemeester Mijslaan staan zendmasten. Deze masten zijn door middel van een aanduiding met bijbehorende regeling vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

Het bestemmingsplan 'Middelharnis' is hoofdzakelijk een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Deze actualisering heeft voor de gemeente geen financiële consequenties.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat de aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Voor de ontwikkelingen die direct mogelijk zijn gemaakt, zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de eigenaren van de gronden / ontwikkelende partijen. Voor deze ontwikkelingen hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat het kostenverhaal in het kader van het wijzigingsplan in beeld dient te worden gebracht.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Middelharnis' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties heeft een beperkt aantal aanpassingen in het bestemmingsplan plaatsgevonden.

5.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' heeft van 2 juli 2012 tot en met 26 augustus 2012 ter inzage gelegen. Op 3 juli 2012 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Middelharnis. Gedurende de periode van ter-inzagelegging zijn 113 reacties ingediend (waarvan 100 gelijklopende). In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Middelharnis' zijn de ingediende inspraakreacties samengevat en beantwoord. Voor zover de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan is dit aangegeven. Daarnaast is in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Middelharnis' een overzicht van ambthalfve aanpassingen opgenomen.

5.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' heeft van 3 december 2012 tot 14 januari 2013 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 13 zienswijzen ingediend. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Middelharnis' zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan is dit aangegeven. Daarnaast is in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Middelharnis' een overzicht van ambthalfve aanpassingen opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Middelharnis' is op 25 april 2013 gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee.