

## Bijlage 1

Nota inspraak en vooroverleg  
voorontwerpbestemmingsplan  
Middelharnis

# Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Middelharnis

Gemeente Middelharnis



# Nota inspraak en vooroverleg

## Voorontwerpbestemmingsplan

### Middelharnis

Gemeente Middelharnis

**Datum:**

november 2012

**Projectgegevens:**

INS03-300185-0001-01D

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                        | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Reacties</b>                                         | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>Vooroverleg</b>                                      | <b>17</b> |
| <b>4</b> | <b>Aanpassingen</b>                                     | <b>21</b> |
| 4.1      | Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende reacties | 21        |
| 4.2      | Ambtshalve aanpassingen                                 | 23        |

## **Bijlage**

Verslag inspraakavond



# 1 Inleiding

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. Het verslag van deze avond is als bijlage bij deze nota opgenomen. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn 113 reacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de reacties van belanghebbenden en vooroverleginstanties in het ontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' zijn doorgevoerd. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste ambtshalve aanpassingen opgenomen.





## 2 Reacties

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' zijn 113 reacties ingediend. Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de reacties is de volledige inhoud betrokken.

### **Belanghebbende 1**

- a In het plan wordt een redelijk aantal panden en straatbeelden als karakteristiek aangewezen. Er wordt echter afgevraagd wat de meerwaarde is van de aanwijzing van karakteristieke panden binnen een karakteristiek straatbeeld, aangezien de bescherming voor beide het zelfde wordt geregeld.*
- b Het karakteristiek straatbeeld Christiaan de Vrieslaan zou ook de panden 1 en 3 moeten bevatten. Ook de Eendrachtstraat verdient aanwijzing als karakteristiek straatbeeld.*
- c Geadviseerd wordt de volgende objecten als karakteristiek aan te wijzen:*
  - 1 Burg. Mijslaan 41 en 51-85 (voormalige Rijksscholengemeenschap met conciergewoning);*
  - 2 Waterweg 121 (droogschuur achter Waterweg 47);*
  - 3 op het erf met de onder 2 genoemde droogschuur : Oostdijk (Waterweg?) 117 (witlofloods) en twee landbouwschuren (waterweg 49 en de schuur zuidelijk van de droogschuur);*
  - 4 Langeweg 24, 64 en 66;*
  - 5 Koningin Julianaweg 31 en 38;*
  - 6 Schoolstraat 16-40 (evt. m.u.v. de geveerde nr. 26);*
  - 7 Marietjespad 14-16;*
  - 8 Oost Voorgors 4, 9 en 45;*
  - 9 Oosthavendijk 18;*
  - 10 Oudelandsedijk 5 en 7;*
  - 11 Prinses Margrietstraat 15-25;*
  - 12 Hek zijingang van de begraafplaats Rottenburgseweg;*
  - 13 Voormalige trambaan ter weerszijden Oostdijk en Oudelandsedijk.*
- d Ten aanzien van wijzigingsgebied 8 wordt aangegeven dat behoud van het overwegend groene karakter en respect voor landschappelijke elementen bebouwing in de Verbindingszone uitsluit.*

### **Beantwoording:**

- a Een sloopvergunning in een karakteristiek straatbeeld wordt verleend als er geen schade wordt toegebracht aan het totale straatbeeld. Voor een karakteristiek pand gaat het om schade aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing. Schade aan straatbeeld heeft meer betrekking op de massa en situering van de hoofdbebouwing. Voor een karakteristiek pand kan dat gedetailleerder zijn.*

Slopen van een aanbouw kan mogelijk zijn, terwijl de cultuurhistorische waarde in zijn totaal behouden blijft.

- b De Christiaan de Vrieslaan 1-3 zal als karakteristiek straatbeeld worden aangeduid. De straat zelf ligt weliswaar buiten plangrens, maar de bescherming is ook gericht op de bebouwing aan deze straat(sloopvergunning). De Eendrachtstraat is niet benoemd in de nota 'DNA Middelharnis, nota voor het erfgoed in de gemeente Middelharnis', en is op grond daarvan niet aangeduid.
- c De gemeentelijke monumentencommissie heeft de aangedragen lijst met objecten beoordeeld. Ten aanzien van de volgende objecten kan worden ingestemd met de aanwijzing als karakteristiek object:
  - 1 Burg. Mijslaan 41 en 51-85 (voormalige Rijksscholengemeenschap met conciërgewoning);
  - 2 Langeweg 64;
  - 3 Koningin Julianaweg 38;
  - 4 Schoolstraat 16-40 (als karakteristiek straatbeeld);
  - 5 Marietjespad 14-16;
  - 6 Oost Voorgors 9;
  - 7 Prinses Margrietstraat 15-25;
  - 8 Hek zij-ingang van de begraafplaats 'Vrederust' aan de Rottenburgseweg;
  - 9 Voormalige trambaan ter weerszijden Oostdijk en Oudlandsedijk.De overige genoemde objecten worden door de gemeentelijke monumentencommissie niet voldoende karakteristiek bevonden.
- d Bebouwing is goed mogelijk met respect voor groen en landschap. De twee modellen, die in de toelichting zijn opgenomen onderschrijven dit. Door het toevoegen van bebouwing kan het gebied 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. De gewenste ontwikkelingen moeten echter nog verder concreet worden gemaakt en ook dienen er nog verschillende onderzoeken (waaronder naar de natuurwaarden) worden verricht. Om deze redenen is gekozen de wijzigingsbevoegdheid voor de Verbindingszone te verkleinen tot het gebied van de huidige woonwagenlocatie. Ook de wijzigingsvoorwaarden worden hierop aangepast.

#### **Aanpassing:**

- Op de verbeelding zullen de onder b en c genoemde objecten en straatbeelden als karakteristiek worden aangeduid.
- Op de verbeelding zal de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8' worden beperkt tot het gebied van de woonwagenlocatie. In de regels zullen de wijzigingsvoorwaarden worden aangepast op het verkleinde wijzigingsgebied.

**Belanghebbende 2 t/m 101**

- a Er zijn bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid voor de Verbindingszone vanwege het verloren gaan van natuurwaarden en het sociale en maatschappelijke karakter van de huidige bestemming (ijsbaan). Ten aanzien van de natuurwaarden wordt aangegeven dat de Verbindingszone met zijn moerassige karakter uniek is binnen de gemeente en dat er zich vele diersoorten bevinden, zoals kikker, salamanders, reigers, ooievaars, libelle's, watervogels, uilen, spechten, ijsvogels en vleermuizen. Het sociale en maatschappelijke karakter uit zich in de ijsbaan, die elk jaar ter plaatse ontstaat door vorst na het vol laten lopen van het gebied met water, waar jong en oud veel ijsplezier van ervaren. Door uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid zou dit verloren kunnen gaan.

Met een eventuele uitvoering van de twee geschetste modellen voor de Verbindingszone komt de verkeersveiligheid van het gebied onder druk te staan. De veiligheid van de huidige toegangswegen laat al te wensen over. Na een wijziging zal het verkeer toenemen, waarmee ook de verkeersveiligheid verder in het gedrang komt. De huidige fietspaden worden verkeerswegen, terwijl de fietspaden juist nu veel gebruikt worden op weg naar de sportgelegenheden, het recreatiegebied en Hernesseroord.

- b Na wijziging van het gebied dient rekening te worden gehouden met planschade.

**Beantwoording:**

- a Bebouwing is goed mogelijk met respect voor groen en landschap. De twee modellen, die in de toelichting zijn opgenomen onderschrijven dit. Door het toevoegen van bebouwing kan het gebied 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. De gewenste ontwikkelingen moeten echter nog verder concreet worden gemaakt en ook dienen er nog verschillende onderzoeken (waaronder naar de natuurwaarden) worden verricht. Om deze redenen is gekozen de wijzigingsbevoegdheid voor de Verbindingszone op dit moment te verkleinen tot het gebied van de huidige woonwagenlocatie. Ook de wijzigingsvoorwaarden worden hierop aangepast. Het verkleinen van het wijzigingsgebied wil niet zeggen dat er in de toekomst geen ontwikkelingen in de Verbindingszone zullen plaatsvinden. Dit zal in een aparte procedure worden geregeld, wanneer de plannen verder zijn uitgewerkt. Dit zal op deze manier in de toelichting worden opgenomen.
- b Een onderzoek naar planschade betreft een aparte procedure, die los staat van de procedure van het bestemmingsplan. Eventuele aanwezigheid van planschade kan pas worden onderzocht naar aanleiding van een daadwerkelijk ingediend verzoek om tegemoetkoming van de planschade, nadat een wijzigingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Een opgenomen wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan vormt nog geen basis voor een verzoek om tegemoetkoming in de planschade en kan derhalve in het kader van onderhavig bestemmingsplan nog niet worden beoordeeld.

**Aanpassing:**

- Op de verbeelding zal de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8' worden beperkt tot het gebied van de woonwagenlocatie.
- In de regels zullen de wijzigingsvoorwaarden voor het wijzigingsgebied 8 worden aangepast op het verkleinde wijzigingsgebied.
- In de toelichting zal de paragraaf over wijzigingsgebied 8 worden aangepast, waarbij wordt aangegeven dat een wijzigingsbevoegdheid wegens het ontbreken van concrete plannen nog te vroeg is. De twee modellen voor ontwikkeling blijven in de toelichting staan, zodat duidelijk is dat ontwikkeling in de toekomst tot de mogelijkheden behoort.

**Belanghebbende 102**

- a Het bouwplan voor de Christiaan de Vrieslaan 38-42 past niet binnen de mogelijkheden in de regels van het bestemmingsplan: de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minder dan 3 meter, erkers aan de zijgevel komen op 2,5 meter van voorgevel in plaats van 3 meter.*
- b De aanduiding (sc-1) ontbreekt in de legenda.*
- c In verband met het behoud van de aantrekkingskracht voor winkelcentrum D'n Diek wordt verzocht om binnen de bestemming 'Centrum' op de hoek Lijnbaanstraat / Geleijn Cornelissestraat kantoor/praktijkruimte toe te staan en wonen zowel op de begane grond als verdiepingen.*
- d Verzocht wordt om de gebruiksmogelijkheden voor de locatie Molenweg te verruimen zodat industriële en ambachtelijke bedrijven weer worden toegestaan en een kinderdagverblijf, supermarkt en (grootschalige) detailhandel mogelijk worden gemaakt.*
- e Aan De Hofjes kan een vierde kantoorgebouw worden gebouwd. In het verleden is al gevraagd om deze ontwikkelingsmogelijkheid, maar toen kon er absoluut niet aan worden meegewerkt en moesten eerst andere aangewezen locatie worden benut. Er is momenteel geen marktruimte voor nieuwe kantoren en gebieden met wijzigingsbevoegdheden voor kantoren zijn nog niet aangewend. Verzocht wordt om de mogelijkheid van een vierde kantoorgebouw aan De Hofjes te verwijderen.*

**Beantwoording:**

- a Gezien de specifieke omstandigheden van het plan en het feit dat in de oudere kern wel meer woningen tot op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens zijn geplaatst, bestaan er geen bezwaren tegen een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor de nieuwe woningen aan de Christiaan de Vrieslaan. Ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zal voor dit bouwplan een specifieke regeling worden opgenomen. Ten behoeve van de erker aan de zijgevel zal de regeling niet worden aangepast, aangezien dit een bijbehorend bouwwerk betreft dat vanaf 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij kan worden gebouwd.*
- b De aanduiding (sc-1) komt ook niet voor in de regels en kan dus vervallen op de verbeelding.*

- c De bestemming komt overeen met bestemming uit het beschermd dorpsgezicht. Wonen op begane grond wordt niet wenselijk geacht om versnippering van het winkelgebied (winkels vervangen door woningen) te voorkomen. De in de bestemmingsomschrijving genoemde toegestane functie 'persoonlijke dienstverlenende bedrijven' biedt (in combinatie met het begrip dat in artikel 1 is opgenomen voor het begrip 'dienstverlening') voldoende ruimte voor het gebruik als praktijkruimte (huisarts, fysiotherapeut, kapsalon, schoonheidssalon, etc). Op grond van provinciaal beleid dient terughoudend te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe kantoren. Daarbij zijn dergelijke kantoren in het centrumgebied ook niet echt wenselijk.
- d Bedrijven, waaronder ambachtelijke bedrijven, zijn al mogelijk op grond artikel 9.1.1 onder a (bedrijven categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten). Bedrijven in categorie 3 zijn mogelijk via een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan. Een kinderdagverblijf is mogelijk als 'maatschappelijke voorziening'. Het toestaan van een supermarkt/detailhandel is ter plaatse niet wenselijk, aangezien daarmee een mogelijke leegloop van het centrum kan worden veroorzaakt. De locatie ten zuiden van Molenweg is specifiek ontwikkeld voor detailhandel met bijbehorende grote parkeerterreinen en goede ontsluiting. Daarvan is bij Molenweg geen sprake.
- e In dit geval is er sprake van een concreet initiatief van het bedrijf dat in het naastgelegen kantoor is gevestigd. Omdat het hier een zelfstandige dependance van het aangrenzende kantoor betreft en het te begrijpen is dat het bestaande bedrijf het nieuwe kantoorpand naast zich wil plaatsen, is er tot inpassing van het kantoorpand over gegaan. De locatie is geschikt, aangezien het kantoor past in de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse. Indien het een zelfstandige nieuwbouwvestiging van een nieuw lokaal of regionaal kantoor zou zijn, zou op deze plaats niet worden meegewerkt aan de nieuwbouw van een kantoorpand.

**Aanpassing:**

- In het bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen die voor het bouwplan een afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 1 meter mogelijk maakt in plaats van 3 meter.
- De aanduiding (sc-1) wordt van de verbeelding verwijderd.

**Belanghebbende 103**

- a *Verzoek wordt om het minimaal oppervlak perifere detailhandel (1000 m<sup>2</sup>) te verlagen naar 250 m<sup>2</sup> om ook verplaatsing van kleine winkels mogelijk te maken.*
- b *De zinsnede 'perifere detailhandel voor zover het betreft (de verplaatsing van) reeds elders in de gemeente gevestigde bedrijven' moet gehandhaafd blijven om herlocatie mogelijk te maken.*
- c *Verzocht wordt om de branchering voor de PDV-locatie te verruimen om meer ondernemers te kunnen binden aan de locatie. Gevraagd wordt om het toestaan van de volgende aanvullende branches: woonwarenhuizen/meubelen, serre- en tuinmeubelen, vloer/vloerbedekking/parket/tegels, slaapkamers, leisure/kamperen, grootschalige wit-/bruin-/grijsgoed en aanvullende branches, zoals babywoonwinkel, woningdecoratie, zonwering, e.d.*

- d Verzocht wordt om de parkeernorm aan te passen, zoals in het eerste ontwerpbestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' uit mei 2006 (2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo) en niet te verwijzen naar de zwaardere CROW-normen.*
- e De wijzigingsvoorwaarden voor wijzigingsgebied 12 zijn verzwaaard ten opzichte van het vorige plan. Het maken van een passende stedenbouwkundige opzet is verplicht, terwijl er al een masterplan is. Daarnaast wordt voor parkeren verwezen naar de CROW-normen, terwijl eerder alleen was aangegeven dat parkeren op eigen terrein diende plaats te vinden. Verzocht wordt de regels aan te passen aan het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' uit 2008.*
- f De wijzigingsvoorwaarden voor wijzigingsgebied 13 zijn verzwaaard ten opzichte van het vorige plan. Het maken van een passende stedenbouwkundige opzet is verplicht, terwijl er al een masterplan is. Daarnaast wordt voor parkeren verwezen naar de CROW-normen, terwijl eerder alleen was aangegeven dat parkeren op eigen terrein diende plaats te vinden. Uit de wijzigingsregels is de mogelijkheid voor kantoren groter 750 m<sup>2</sup> na verklaring van geen bezwaar van GS vervallen. Tenslotte is de grens tussen wro-zones 12 en 13 niet duidelijk aangegeven op de kaart.*

**Beantwoording:**

- a Deze minimale oppervlakte is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg'. Verlaging van de oppervlakte is niet wenselijk, aangezien kleinere winkels zich prima in het centrumgebied kunnen vestigen. De locatie Zuidelijke Randweg is juist bestemd voor grotere perifere detailhandelsvestigingen, die niet in het centrumgebied passen.
- b Deze bepaling/zinsnede is inderdaad vervallen. In het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' mocht perifere detailhandel algemeen bij verplaatsing uit de gemeente. Dat laatste is echter ruimtelijk niet relevant en kan niet meer als voorwaarde worden opgenomen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan waren er mogelijkheden voor 'algemene' perifere detailhandel. Het begrip zei het volgende: 'detailhandel in goederen die, gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen, in woon- en winkelwijken niet of minder goed zijn in te passen'. Dat begrip was erg ruim en maakte allerlei vormen van detailhandel vanaf 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk. Het is niet wenselijk om weer zulke ruime mogelijkheden op te nemen.
- c De regels ten aanzien van de toegestane branches zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg'. Verruiming van de toegestane branches is niet altijd gewenst in relatie tot het behoud van de levendigheid van het centrumgebied. Gezien het voorgaande, de ligging en het karakter van de locatie 'Zuidelijke Randweg' is besloten om de volgende branches aanvullend toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1': woonwarenhuizen/(tuin)meubelen, vloerbedekking/parket, slaapkamers en zonwering. Hierdoor ontstaat er een duidelijk onderscheid ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 2', waar de gemeente zich voornamelijk wil richten op gemotoriseerde branches (auto's, fietsen, motoren, bijbehorende accessoires).

Met deze verruiming wordt zo veel mogelijk aangesloten bij provinciaal beleid. Doordat meubelen nu rechtstreeks worden toegestaan, wordt de afwijkingsbevoegdheid, zoals opgenomen in lid 4 van artikel 8 verwijderd.

- d Terug gaan naar een norm van 2 pp/100 m<sup>2</sup> is niet realistisch. Op grond van het vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' uit 2008 gelden al andere normen. Echter, de opgenomen normen geven al regelmatig problemen bij het toetsen. De CROW bevat dan meer en voldoende flexibiliteit om op een locatie branchegericht de parkeernormen te kunnen afstemmen. Om die reden is gekozen voor een verwijzing naar de CROW.
- e Er is geen sprake van een verzwarende van de voorwaarden van wijzigingsbevoegdheden 12 en 13. Het masterplan kan dienen als 'stedenbouwkundige opzet'. In de praktijk wordt altijd pas een wijzigingsplan gemaakt als overeenstemming is bereikt over het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan, ook al was dit niet expliciet als voorwaarde opgenomen. Hetzelfde geldt voor de parkeernorm. Die is nu objectief bepaald door verwijzing naar CROW-norm. Eerder werd ook al aan parkeernormen getoetst om te bepalen of op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen zou worden voorzien.
- f De grens tussen wijzigingsgebied 12 en 13 is voldoende zichtbaar door de doorgetrokken rode lijn. Ook digitaal is één en ander voldoende duidelijk.

**Aanpassing:**

- Voor de locatie 'Zuidelijke Randweg' zullen de toegestane branches worden verruimd.
- De afwijkingsmogelijkheid voor grootschalige meubelbedrijven wordt verwijderd.

**Belanghebbende 104**

*Aandacht wordt gevraagd voor De dreef (kadastraal bekend Middelharnis sectie B nummer 6251). Inspreker is eigenaar van deze dreef en de dreef is de toegangsweg tot zijn schuur. Door de dreef mee te nemen in de ontsluiting van wegen, ontstaan er ongewenste verkeerssituatie. Inspreker is ook bang voor verhoogde criminaliteit omdat de schuren aan de dreef bestemd zullen worden als dagrecreatie. Sociale controle ontbreekt. Inspreker verzoekt de agrarische bestemming te handhaven.*

**Beantwoording:**

De bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' is precies toegesneden op het huidige gebruik van de schuurtjes en is daarmee de meest passende bestemming. De bestemming 'Agrarisch' doet geen recht aan de aanwezige bebouwing en functies. De bestemming staat los van de verkeerssituatie en criminaliteit.

**Aanpassing:**

- De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



**Belanghebbende 105**

*Het pand van het postkantoor aan de Beneden Zandpad zal worden herontwikkeld als kantoor. Verzocht wordt om een mogelijkheid om de goothoogte te verhogen van 10 m naar 14 m en om uitbreiding op het binnenterrein mogelijk te maken.*

**Beantwoording:**

Omdat nu bekend is hoe het gebouw gebruikt gaat worden, zal de bestemming 'Maatschappelijk' worden aangepast naar Kantoor en wordt de huidige wijzigingsbevoegdheid verwijderd.

Een goothoogte van 14 meter (5 lagen) is te fors in relatie tot de woningen aan de Dirk Bosstraat. Om deze reden zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de een extra bouwlaag toe te staan op het grootste gebouw. Hierin zullen onder andere de voorwaarden worden opgenomen dat het aantal toe te voegen woningen moet passen binnen het woningbouwprogramma, dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien, waarbij uit moet worden gegaan van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning en dat de toe te voegen bouwlaag op minimaal 15 m afstand van de perceelgrens moet worden gebouwd.

Uitbreiding op het binnenterrein (anders dan voor zover mogelijk binnen het bouwvlak) is niet gewenst vanwege de aangrenzende woonpercelen.

**Aanpassing:**

- De bestemming 'Maatschappelijk' wordt aangepast naar de bestemming 'Kantoor'.
- De wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast ten behoeve van het realiseren van een extra bouwlaag op het grootste gebouw van het postkantoor aan de Beneden Zandpad.

**Belanghebbende 106**

*Gevraagd wordt om een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan op te nemen om toekomstige plannen ook daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Het gaat om de volgende wijzigingen:*

- a *Gevraagd wordt of in de bestemming 'Centrum' op de percelen Beneden Zandpad 24-49 ook de appartementen op de verdiepingen zijn begrepen.*
- b *Het perceel Hobbemastraat 2 moet ook wonen kunnen worden gebruikt in de toekomst.*
- c *Op de Hoflaan 44 wordt het voorste deel van het pand gebruikt voor een kantoorfunctie.*
- d *Voor de Hobbemastraat moet het bestemmingsplan aangepast worden om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren (Breeveertien).*
- e *Voor het perceel Langeweg 154 moet de bouwhoogte aangepast worden naar 10 meter (liftofbouw 10,5) om ingediend bouwplan te kunnen realiseren.*
- f *De percelen Juliana van Stolberglaan 48-58 moet in de toekomst voor wonen gebruikt kunnen worden.*
- g *Op het perceel Berkenlaan 35 a moet het bouwvlak aangepast worden om uitbreiding mogelijk te maken.*

- h Op de percelen Berkenhof 28-48 en Kastanjelaan 2 – 24 moeten de bouwvlakken vergroot worden tot 10 meter diep om toekomstige herstructurering te kunnen uitvoeren.*
- i Op de percelen Berkenlaan 58-72 moeten de bouwvlakken vergroot worden tot 10 meter diep om toekomstige herstructurering te kunnen uitvoeren.*
- j In het kader van de ontwikkeling Prinses Margrietstraat, wordt verzocht de bestemming 'Wonen' van de woningen Margrietstraat 15-25 te vergroten en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' van de parkeerplaatsen te vergroten zodat twee extra parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.*

**Beantwoording:**

- a Appartementen op verdieping zijn toegestaan binnen de bestemming.
- b Woningen zijn hier goed voorstelbaar, maar hiervoor dienen eerst onderzoeken te worden verricht. Er zal om die reden een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om maximaal 4 wooneenheden/woningen mogelijk te maken, waarbij onder andere als voorwaarden wordt opgenomen dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien, waarbij uit moet worden gegaan van minimaal 1,5 parkeerplaats per woning.
- c De bestemming zal worden omgezet naar de bestemming 'Kantoor'.
- d Het betreft hier een plan voor een activiteitenruimte, dat gebruikt gaat worden voor activiteiten gerelateerd aan de woonfunctie, en een overkapt atrium. De betreffende gronden zullen worden voorzien van de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' en 'specifieke vorm van wonen - activiteitenruimte' waarmee de betreffende gronden kunnen worden overkapt (met een maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de aangrenzende gebouwen) en een activiteitenruimte in één bouwlaag kan worden gebouwd.
- e De verhoging wordt gevraagd voor een dakopbouw ten behoeve van een liftinstallatie. Voor dergelijke opbouwen is in Hoofdstuk 3 van de regels, in artikel 33.3 een regeling opgenomen dat over een oppervlakte van maximaal 40% van de onderliggende bouwlaag een opbouw mag worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3,5 m. Het opnemen van een grotere goothoogte op de verbeelding is derhalve niet nodig.
- f Ten aanzien van deze ontwikkelingen zijn bij de gemeente nog geen concrete plannen bekend. Vooralsnog wordt het bestemmingsplan hier dus niet op aangepast. Zodra er wel meer concrete plannen zijn kan hierover in overleg worden getreden met de gemeente, waarbij de plannen ook goed bekeken kunnen worden in het daglicht van te beschermen karakteristieken en parkeerproblemen.
- g Ten behoeve van de uitbreiding zal het bouwvlak worden uitgebreid en wordt een maximale goothoogte van 4 meter opgenomen. De bestemming 'Detailhandel' is niet juist gelet op het huidige gebruik van het pand als drukkerij. De bestemming wordt aangepast naar de bestemming 'Bedrijf'.
- h De diepte van het bouwvlak voor Kastanjelaan 2-24 is al 10 m diep. Voor Berkenhof 28-48 wordt geen bezwaar gezien tegen het verdiepen van het bouwvlak tot 10 m. Op de verbeelding zal dit worden aangepast.

- i De diepte van het bouwvlak is nu circa 8,5 m. Indien het bouwvlak wordt verdiept tot 10 m, blijft er op een gedeelte van de gronden geen achtertuin meer over en dit is niet wenselijk. Voor deze gronden is het derhalve niet wenselijk de bouwdiepte te verruimen.
- j Ten behoeve van de ontwikkelingen voor de woningen aan de Prinses Margrietstraat 15-25 zijn al nadere afspraken gemaakt over aanpassing van de erfgrenzen (grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' buiten het bouwvlak, waarbij niet zal worden afgeweken van de basismethodiek van 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Derhalve wordt er geen bezwaar gezien om de gronden vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn te voorzien van de bestemming 'Wonen' waar dit nog niet het geval is. Ten aanzien van de verruiming van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt het niet wenselijk geachte de bestaande groenstrook ter plaatse aan te tasten.

**Aanpassing:**

- Voor het perceel Hobbemastraat 2 zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor het onder voorwaarden mogelijk maken van maximaal 4 wooneenheden.
- Het perceel Hoflaan 44 zal worden bestemd als 'Kantoor'.
- Ten behoeve van het bouwplan Breeveertien aan de Hobbemastraat worden de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' en 'specifieke vorm van wonen - activiteitenruimte' opgenomen. De gronden met deze aanduiding worden voorzien van de bestemming 'Wonen'.
- Op het perceel Berkenlaan 35a zullen de gronden worden voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Het bouwvlak wordt uitgebreid en er wordt een maximale goothoogte van 4 meter opgenomen.
- Het bouwvlak op de percelen Berkenhof 28-48 zal worden verdiept tot 10 m.
- Op de percelen Prinses Margrietstraat 15-25 zal de bestemming 'Wonen' worden gelegd op de gronden tot 3 meter achter de huidige voorgevels.

**Belanghebbende 107**

- a *Inspreker gaat er vanuit dat op Molenweg 12-14 de huidige activiteiten op grond van het nieuwe bestemmingsplan doorgang kunnen vinden.*
- b *Verzocht wordt om minimaal 7 vrijstaande woningen mogelijk te maken op het perceel Molenweg 16.*

**Beantwoording:**

- a Ten behoeve van het aanwezige transportbedrijf en de bedrijfswoning zijn een specifieke aanduiding opgenomen, waarmee de huidige functies positief bestemd zijn.
- b Vanwege onder andere het al overbelaste toekomstige woningbouwprogramma, is het niet mogelijk en wenselijk op het perceel woningen mogelijk te maken. Er kan wellicht wel worden meegedacht over een soort ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij dus veel bestaande bedrijfsoppervlakte aan bebouwing kan worden ingeleverd voor een woningbouwmogelijkheid. Een ruimte-voor-ruimte regeling gaat meestal uit van één woning per 1000 m<sup>2</sup> te verwijderen bedrijfsbebouwing.

Afhankelijk van de hoeveelheid in te leveren bedrijfsbebouwing zal dit één of hooguit twee woningen kunnen zijn, maar zeker geen zeven.

Omdat er voor een dergelijk initiatief een aantal onderzoeken moet worden verricht waarmee de haalbaarheid van het initiatief wordt aangetoond en de plannen nog onvoldoende concreet zijn, is ervoor gekozen voor het perceel Molenweg 16 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarin voorgaande onder andere als voorwaarden wordt opgenomen.

**Aanpassing:**

- Voor het noordelijke deel van het perceel Molenweg 16 zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

**Belanghebbende 108**

*Voor Hernesseroord wordt nu opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht, terwijl de procedure bij de Raad van State nog in volle gang is. Bezwaren van inspreker zijn gelijklopend aan bezwaren tegen Hernesseroord 2008 en Hernesseroord 2011, namelijk dat woningen te dicht bij het bedrijf van insprekers mogelijk zijn. In de toelichting is aangegeven dat het plan gelijk is aan het BP Hernesseroord, er zijn echter wel degelijk verschillen: goothoogte 7 in plaats van 6,5 meter, meer ruimte voor beroep- en bedrijf aan huis, aantal woningen is 10 meer dan voorheen, en tekstuele fouten bij overnemen tekst ('plangebied' bij wijzigingsbevoegdheden slaat op hele plangebied, terwijl Hernesseroord bedoeld is).*

**Beantwoording:**

In de eerste week van oktober is de zitting van de Raad van State geweest ten aanzien van het bestemmingsplan voor Hernesseroord. De uitspraak volgt later. De gemeente heeft de voorkeur om één plan voor Middelharnis vast te stellen en heeft om die reden vooruitlopend op de uitspraak in grote lijnen de vigerende regelingen overgenomen. Indien nodig zal het plan naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State worden aangepast. De aangehaalde wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (iets hogere goothoogte, meer ruimte beroep/bedrijf aan huis) zijn ondergeschikt van aard en hebben te maken met het gelijktrekken van bestemmingen in het gehele plan. De wijzigingen zijn niet relevant voor inspreker. Wel zal in de toelichting kort vermeldt worden dat er ondergeschikte aanpassingen zijn gedaan.

Het gebruik van de term 'plangebied' in wijzigingsbevoegdheden is inderdaad niet correct, dit zal anders geformuleerd worden. Verder is het niet de bedoeling 10 extra woningen mogelijk te maken. Er zal dan ook een extra regel worden toegevoegd aan tabel 27.2.1 d, zodat het maximum op 333 wordt begrensd.

**Aanpassing:**

- In de toelichting zal kort worden vermeld dat er ondergeschikte aanpassingen zijn gedaan;
- In de regels zal in de wijzigingsbevoegdheden de term 'plangebied' anders worden geformuleerd;

- In de regels zal in tabel 27.2.1 d het maximum aantal woningen op 333 worden begrensd.

**Belanghebbende 109**

*Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid voor de toenmalige technische school, voor zover deze de sloop van het hoofdgebouw toelaat. Het karakteristieke gebouw dient beschermd te worden leent zich uitstekend voor herinrichting. Daarnaast verschaft het inspreker privacy. In de wijzigingsregels moet worden opgenomen dat het hoofdgebouw niet mag worden gesloopt. Daarnaast moet in de wijzigingsregels een afstandsmaat tot de perceelsgrens van het perceel van inspreker worden vastgelegd, zoals ook ten opzichte van de omliggende woningen is bepaald.*

*Een goothoogte van 9 meter is alleen toegestaan in de binnenste bebouwingszone, maar die is niet begrensd. Een goothoogte van 9 meter is alleen aanvaardbaar op het meer noordelijke deel van het terrein. De zone met een hogere bebouwingshoogte moet op verbeelding of in de regels worden vastgelegd.*

**Beantwoording:**

Het hoofdgebouw is door de gemeentelijke Monumentencommissie en door de Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht niet aangemerkt als karakteristiek pand. Sloop van het pand hoeft daarom niet bezwaarlijk te zijn. In de wijzigingsvoorwaarden is al geregeld dat de bebouwing op een afstand van minimaal 4 m van de woningen ten zuiden van wijzigingsgebied moet blijven. Ook de woning van inspreker is ten zuiden van het wijzigingsgebied gelegen, waarmee deze afstandsnorm ook ten aanzien van zijn woning dient te worden aangehouden. Voor de afstand van de nieuwe bebouwing tot de achterste perceelsgrens zal een aanvullende voorwaarde worden opgenomen, die erop toeziet dat deze op een afstand van minimaal 20 meter uit de achtergevel kan worden opgericht. Voor het overige is het wenselijk flexibiliteit te behouden en de wijzigingsvoorwaarden niet strakker vast te leggen, aangezien nog niet precies bekend is wat de bouw wensen voor toekomst zullen zijn. Er dient te zijner tijd van te voren eerst een wijzigingsplan te worden opgesteld, ten aanzien waarvan wederom een ruimtelijke afweging moet plaatsvinden en ten aanzien waarvan een zienswijze kan worden ingediend. Ook wordt een aanvullende voorwaarde opgenomen die de overgang van de buitenste naar de binnenste bebouwingszone concreter maakt. De afstand tot de uiterste rand van het bouwvlak bepaalt evenredig de toename van de maximale bouwhoogte. Op de rand van het nieuwe bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 meter. Onder een hoek van 45° mag de maximale bouwhoogte toenemen naar 9 meter, de maximale goothoogte van de binnenste bebouwingszone.

**Aanpassing:**

- Aan wijzigingsbevoegdheid 18 wordt een tweetal ruimtelijke voorwaarden toegevoegd.

**Belanghebbende 110**

*Inspreker bedankt voor het intekenen van een bouwvlak om het nieuwe kantoorpand aan de Hofje, maar verzoekt ook een transparante verbindingzone tussen het be-*

*staande en het nieuwe kantoorpand, conform het principe verzoek van 9 maart 2012, mogelijk te maken.*

**Beantwoording:**

De bestemmingsregels bieden via afwijking bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak voor 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel. Dit is naar ons oordeel voldoende om de verbinding tussen het bestaande en nieuwe kantoorpand te realiseren en zijn graag bereid aan een verzoek voor deze afwijking medewerking te verlenen.

**Aanpassing:**

- De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Belanghebbende 111**

*Het perceel van inspreker heeft, in tegenstelling tot andere percelen in de buurt de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' in plaats van 'Recreatie – Dagrecreatie' gekregen. Inspreker wenst eenzelfde bestemming, zodat hij een schuur kan bouwen en hobbymatig dieren kan houden op de gronden. De mogelijkheden zijn beperkt ten opzichte van de vigerende bestemming 'Agrarisch'. Afgelopen jaren is door de afdeling bouw- en woningtoezicht de verwachting gewekt dat bij de herziening van het bestemmingsplan het één en ander aangepast kon worden.*

**Beantwoording:**

De betreffende gronden zijn momenteel in gebruik als volkstuin. In verband met het aangrenzende woonperceel, dat in eigendom is van derden, is het niet wenselijk de gebruiks- en bouwmogelijkheden te verruimen.

**Aanpassing:**

- De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Belanghebbende 112**

*Inspreker verzoekt om rekening te houden met ouderen en zorgbehoevende mensen en op de begane grond extra slaapruijnte/badruimte mogelijk te maken. Hiervoor is ongeveer 55 m<sup>2</sup> extra bouwoppervlakte nodig.*

**Beantwoording:**

In de bestemming 'Wonen' mogen binnen en buiten bouwvlak aan- en uitbouwen worden gebouwd. Het oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen tot een bebouwingspercentage van 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak. Daarnaast zijn er de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Omdat de vraag voor aanpassing van bestaande woningen in de toekomst zal toenemen, is nagedacht over een extra aan- en bijgebouwenregeling. In de regels wordt via een afwijkingsmogelijkheid (omgevingsvergunning) een ruimere regeling opgenomen op percelen van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen groter dan 300 m<sup>2</sup>, zodat de gevraagde uitbreiding in ruimtelijk opzicht kan worden getoetst.

**Aanpassing:**

- De reactie heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.2).

**Belanghebbende 113**

*Inspreker heeft bezwaar tegen de plannen voor de Verbindingszone aangezien het uitzicht van het perceel van inspreker zal worden weggenomen, de plannen een inbreuk betekenen op de privacy. Daarnaast neemt de geluidsoverlast toe door de bouw van woningen en aanleg van een recreatief gebied en heeft het plan een onevenredig nadelige invloed om de rustige woonomgeving. Bovendien neemt de hoeveelheid verkeer enorm toe en zal sprake zijn van verkeers- en parkeeroverlast in de omgeving. Tenslotte zal de waarde van het onroerend goed van inspreker verminderen.*

**Beantwoording:**

De gewenste ontwikkelingen moeten nog verder concreet worden gemaakt en ook dienen er nog verschillende onderzoeken te worden verricht. Om deze redenen is gekozen de wijzigingsbevoegdheid voor de Verbindingszone te verkleinen tot het gebied van de huidige woonwagenlocatie. Ook de wijzigingsvoorwaarden worden hierop aangepast. Het verkleinen van het wijzigingsgebied wil echter niet zeggen dat er in de toekomst geen ontwikkelingen in de Verbindingszone zullen plaatsvinden. Dit zal te zijner tijd eventueel in een aparte procedure worden geregeld.

Een eventuele waardevermindering betreft planschade. Een onderzoek naar planschade betreft een aparte procedure, die los staat van de procedure van het bestemmingsplan. Eventuele aanwezigheid van planschade kan pas worden onderzocht naar aanleiding van een daadwerkelijk ingediend verzoek om tegemoetkoming van de planschade, nadat een wijzigingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Een opgenomen wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan vormt nog geen basis voor een verzoek om tegemoetkoming in de planschade en kan derhalve in het kader van onderhavig bestemmingsplan nog niet worden beoordeeld.

**Aanpassing:**

- Op de verbeelding zal de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8' worden beperkt tot het gebied van de woonwagenlocatie.
- In de regels zullen de wijzigingsvoorwaarden voor het wijzigingsgebied 8 worden aangepast op het verkleinde wijzigingsgebied.
- In de toelichting zal de paragraaf over wijzigingsgebied 8 worden aangepast, waarbij wordt aangegeven dat een wijzigingsbevoegdheid wegens het ontbreken van concrete plannen nog te vroeg is. De twee modellen voor ontwikkeling blijven in de toelichting staan, zodat duidelijk is dat ontwikkeling in de toekomst tot de mogelijkheden behoort.

### 3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er zijn reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse Delta.

#### **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

*De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft in het kader van externe veiligheid een advies uitgebracht ten aanzien van de herziening van het bestemmingsplan 'Middelharnis'. Het advies kan het bevoegd gezag ondersteunen bij de verantwoording van het groepsrisico en geeft inzicht in de voorbereiding en bestrijding van zware ongevallen en rampen, alsmede de beperking van het ontstaan en de effecten daarvan. De Veiligheidsregio geeft in haar advies aan dat enkel risicobronnen een beperking vormt voor de ruimtelijke ordening van het plangebied. Het gaat hierbij om de weg N215 en de Zuidelijke Randweg, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*

*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 is 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 en waardoor dit water ook 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 is. Bijplaatsing van brandkranen zou de problemen kunnen verhelpen.*

*Verder worden enkele maatregelen in de bouwkundige sfeer en voorlichting en instructie aan de aanwezige personen (over hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van een campagne) voorgesteld teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten*

#### **Beantwoording:**

Het advies en de aanbevelingen van de Veiligheidsregio zullen waar mogelijk worden betrokken in de paragraaf over externe veiligheid in de toelichting. De aanbevolen fysieke maatregelen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan en worden buiten het kader van het bestemmingsplan opgepakt (met name de bluswatervoorziening).



**Aanpassing:**

- In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het advies van de Veiligheidsregio betrokken in paragraaf 4.6 Externe Veiligheid.

**Provincie Zuid-Holland**

*Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Het plan is op een enkel punt niet conform het provinciale beleid. De provincie geeft aan dat de Verordening Ruimte geen ruimte biedt voor nieuwe kantoren in Middelharnis, wel voor kleinschalige kantoren tot 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Verzocht wordt om deze maximale oppervlakte te verwerken in bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd – 1', in de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijf' en in de afwijking in de bestemming 'Centrum'.*

**Beantwoording:**

In bestemming 'Bedrijf' zijn zelfstandige kantoren uitgesloten. Bedrijfsgebonden kantoren zijn mogelijk tot 3.000 m<sup>2</sup>. Alhoewel dit in overeenstemming is met de Verordening Ruimte, zal deze maat worden aangepast naar 1.000 m<sup>2</sup>.

De bestemming 'Gemengd – 1' betreft de locatie Molenweg. Op grond van provinciaal beleid zijn kantoren daar inderdaad maar tot 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk. Voor deze bestemming zal de beperking in oppervlakte worden opgenomen. Ook in de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Bedrijf' en in de afwijkingsmogelijkheid binnen de bestemming 'Centrum' zal de oppervlakte worden beperkt tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

**Aanpassing:**

- De oppervlakte voor (nieuwe) kantoren zal in de regels worden beperkt tot 1.000 m<sup>2</sup>.

**Waterschap Hollandse Delta**

*Het waterschap verzoekt de volgende aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan:*

- op verbeelding 4 ontbreekt een deel regionale waterkering (nabij het voormalige waterschapshuis);*
- op verbeelding 5 is de breedte van de waterkering niet conform legger;*
- op verbeelding 6 ligt een bouwvlak binnen de beschermingszone van de regionale waterkering;*
- plannen voor een verbindingszone omvatten een doorsteek van de regionale waterkering. Dit heeft niet de voorkeur van het waterschap. Dit zou betekenen dat een nieuwe regionale kering rond de verbindingszone moet worden aangelegd.*

**Beantwoording:**

- a De verbeelding zal worden aangepast.
- b De verbeelding zal worden aangepast.

- c De constatering klopt, maar het bouwvlak is overgenomen uit bestemmingsplan Hernesseroord. Daarin lag het bouwvlak ook al binnen de beschermingszone. De belangen van de dijk zijn voldoende veiliggesteld door de dubbelbestemming (er mag pas worden gebouwd na positief advies waterschap). Heroverweging van bouwvlakken in het gebied Hernesseroord is in het kader van het bestemmingsplan Middelharnis niet aan de orde.
- d De gewenste ontwikkelingen moeten nog verder concreet worden gemaakt en ook dienen er nog verschillende onderzoeken te worden verricht. Om deze redenen is gekozen de wijzigingsbevoegdheid voor de Verbindingszone te verkleinen tot het gebied van de huidige woonwagenlocatie. Ook de wijzigingsvoorwaarden worden hierop aangepast.

**Aanpassing:**

- op de verbeelding zal het ontbrekende deel van de regionale waterkering (nabij het voormalige waterschapshuis) worden toegevoegd;
- op de verbeelding zal de breedte van de waterkering conform de legger worden aangepast.



## 4 Aanpassingen

In paragraaf 4.1 wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende reacties van belanghebbenden en vooroverleginstanties zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis'. Paragraaf 4.2 bevat een overzicht van de belangrijkste ambtshalve aanpassingen.

### 4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende reacties

#### Verbeelding

- Er zullen extra objecten en straatbeelden als karakteristiek worden aangeduid, te weten:
  - Christiaan de Vrieslaan 1 en 3;
  - Burg. Mijslaan 41 en 51-85 (voormalige Rijksscholengemeenschap met conciërgewoning);
  - Langeweg 64;
  - Koningin Julianaweg 38;
  - Schoolstraat 16-40 (als karakteristiek straatbeeld);
  - Marietjespad 14-16;
  - Oost Voorgors 9;
  - Prinses Margrietstraat 15-25;
  - Hek zij-ingang van de begraafplaats 'Vrederust' aan de Rottenburgseweg;
  - Voormalige trambaan ter weerszijden Oostdijk en Oudelandsedijk.
- De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8' wordt beperkt tot het gebied van de woonwagenlocatie.
- Voor de percelen Christiaan de Vrieslaan 38-42 zal de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding – afwijkende afstand tot zijdelingse perceelsgrens' worden opgenomen;
- De aanduiding (sc-1) wordt van de verbeelding verwijderd.
- De bestemming 'Maatschappelijk' van het postkantoor aan de Beneden Zandpad wordt aangepast naar de bestemming 'Kantoor'.
- De aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 10' ter plaatse van het postkantoor aan de Beneden Zandpad wordt aangepast.
- Ter plaatse van het perceel Hobbemastraat 2 zal een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 20' worden opgenomen.
- Het perceel Hoflaan 44 wordt bestemd als 'Kantoor'.
- Ten behoeve van het bouwplan Breeveertien aan de Hobbemastraat worden de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' en 'specifieke vorm van wonen - activiteitenruimte' opgenomen. De gronden met deze aanduiding worden voorzien van de bestemming 'Wonen'.
- Op het perceel Berkenlaan 35a zullen de gronden worden voorzien van een bestemming 'Bedrijf', Het bouwvlak wordt uitgebreid en er wordt een maximale goot-hoogte van 4 meter opgenomen.
- Het bouwvlak op de percelen Berkenhof 28-48 zal worden verdiept tot 10 meter.

- Op de percelen Margrietstraat 15-25 zal op de gronden vanaf 3 meter achter de huidige voorgevels de bestemming 'Wonen' worden gelegd.
- Op het perceel Molenweg 16 zal de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 21' worden opgenomen.
- Het ontbrekende deel van de regionale waterkering (nabij het voormalige waterschapshuis) zal worden toegevoegd;
- De breedte van de waterkering zal conform de legger worden aangepast.

### Regels

- Binnen de bestemming 'Wonen' wordt een regeling opgenomen die voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende afstand tot zijdelingse perceelsgrens' een afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 1 m mogelijk maakt in plaats van 3 meter.
- Voor de locatie 'Zuidelijke Randweg' zullen de toegestane branches worden verruimd met woonwinkels/(tuin)meubelen, vloerbedekking/parket, slaapkamers en zonwering voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1'.
- De afwijkingsmogelijkheid voor grootschalige meubelbedrijven wordt verwijderd uit lid 4 van artikel 8.
- In de bestemming 'Wonen' worden de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' en 'specifieke vorm van wonen - activiteitenruimte' opgenomen. Voor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' wordt geregeld dat een overkapping met een goothoogte van maximaal 6 meter is toegestaan. Voor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - activiteitenruimte' wordt een bebouwingsregeling opgenomen die een gebouw met een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> toestaat.
- Aan wijzigingsbevoegdheid 18 wordt een tweetal ruimtelijke voorwaarden toegevoegd.
- Ten behoeve van 'wro-zone - wijzigingsgebied 20' zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van onder voorwaarden mogelijk maken van maximaal 4 wooneenheden.
- Ten behoeve van 'wro-zone - wijzigingsgebied 21' zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van onder voorwaarden mogelijk maken van woningen, waarbij een soort ruimte-voor-ruimte regeling wordt opgenomen dat per 1.000 m<sup>2</sup> aan te verwijderen bedrijfsbebouwing één woning kan worden gebouwd.
- In de wijzigingsbevoegdheden zal de term 'plangebied' anders worden geformuleerd;
- In tabel 27.2.1 d zal het maximum aantal woningen op 333 worden begrensd.
- De oppervlakte voor (nieuwe) kantoren wordt beperkt tot 1.000 m<sup>2</sup>;
- De wijzigingsvoorwaarden voor 'wro-zone - wijzigingsgebied 8' worden aangepast op het verkleinde wijzigingsgebied;
- De wijzigingsvoorwaarden voor 'wro-zone - wijzigingsgebied 10' worden aangepast op het verkleinde wijzigingsgebied, ten behoeve van het realiseren van een extra bouwlaag op het grootste gebouw van het postkantoor aan de Beneden Zandpad.

**Toelichting**

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels.
- In de toelichting zal de paragraaf over wijzigingsgebied 8 worden aangepast, waarbij wordt aangegeven dat een wijzigingsbevoegdheid wegens het ontbreken van concrete plannen nog te vroeg is. De twee modellen voor ontwikkeling blijven in de toelichting staan, zodat duidelijk is dat ontwikkeling in de toekomst tot de mogelijkheden behoort.
- Er zal kort worden vermeld dat er ondergeschikte aanpassingen zijn gedaan ten opzicht van het oorspronkelijke bestemmingsplan voor Hernesseroord;
- Het advies van de Veiligheidsregio zal worden betrokken in de aanpassing van paragraaf 4.6 Externe Veiligheid.

**4.2 Ambtshalve aanpassingen****Verbeelding**

- Nabij de aanduiding 'bijgebouwen' naast Rottenburgseweg 204 wordt de bestemming 'Tuin' aangepast naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.
- De bestemming Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sloopterrein' wordt aangepast naar de bestemming 'Groen'.
- Voor de ijsbaan wordt binnen de bestemming 'Groen' de aanduiding 'sport' opgenomen.
- Het perceel Secretaris Nijghstraat 6 wordt bestemd als 'Detailhandel'.
- Voor de bouwvlakken aan de Langeweg 106 t/m 112b en Lijsterbesweg 54 t/m 76 wordt de bestemming 'Wonen' aangepast naar de bestemming 'Tuin'.
- Voor het gebogen bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' aan het Simone Vestdijkpad minimale goothoogte van 5 meter opgenomen.
- De bouwvlakken voor de scholen aan de Koningin Julianaweg worden aan de zijde van de Sportlaan aangepast.
- De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt' wordt verwijderd binnen de bestemming 'Detailhandel – Perifeer'.
- Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Kantoor' aan de Zuidelijke Randweg (oostzijde), grenzend aan de bestemming 'Detailhandel – Perifeer' met de aanduiding (sdh-02) wordt verkleind. De breedte van 31 meter wordt teruggebracht naar 28 meter. De bestemming 'Detailhandel – Perifeer' met de aanduiding (sdh-02) en bijbehorende bouwvlak worden 3 meter verruimd. Het bouwvlak op het meest oostelijke perceel met de kantoorbestemming is (in de breedte) centraal op het perceel gelegd.
- De Schoolstraat wordt aangeduid als 'karakteristiek straatbeeld'.

**Regels**

- Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sloopterrein' verwijderd.
- Binnen de bestemming 'Groen' wordt de aanduiding 'sport' opgenomen.

- Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de oprichting/aanleg van terrassen.
- In de bestemming 'Wonen' wordt een minimale goothoogte geregeld, gekoppeld aan de aanduiding op de verbeelding.
- Voor de locatie 'Zuidelijke Randweg' zullen de toegestane branches worden verruimd met bouwmarkt en tuincentrum voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 2'. De specifieke regeling voor de bouwmarkt wordt verwijderd.
- De afwijkingsmogelijkheid voor bouwmarkten wordt verwijderd uit lid 4 van artikel 8.
- Voor een tuincentrum wordt in artikel 1 het volgende begrip opgenomen:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte, waar bedrijfsmatig voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden (geen kweek en/of teelt), zoals tuinplanten, tuingereedschappen en tuinmeststoffen, bloembollen, bloemen, kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen worden verkocht;
- In de bestemming 'Wonen' wordt als volgt het lid 'Afwijken van de bouwregels' tussengevoegd:

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.2 onder b voor de bouw van een groter gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op bouwpercelen met de aanduiding 'twee-aaneen' of 'vrijstaand', waarbij:

  - a de totale oppervlakte van het perceel ten minste 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b de gezamenlijke grondoppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op bouwpercelen met een oppervlakte van 300 tot en met 500 m<sup>2</sup> ten hoogste 75 m<sup>2</sup> per bouwperceel mag bedragen;
  - c de gezamenlijke grondoppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per bouwperceel mag bedragen;
  - d sprake moet zijn van een ruimtelijk verantwoorde uitbreiding;
  - e het bebouwingspercentage van 50% van de als erf aangewezen gronden (gelegen buiten het bouwvlak en exclusief tuinbestemming) niet wordt overschreden;
  - f de afwijking uitsluitend van toepassing is op uitbreiding van een woning en dus niet voor een vrijstaand bijgebouw of overkapping;
  - g het bepaalde in lid 27.2.2 sub d en e van toepassing blijft.

- In lid 16 van artikel 37 (wro-zone 15 voor het Kerkepad) wordt de maximum toegestane bedrijfsvloeroppervlakte aan centrumvoorzieningen verhoogd van 2.600 m<sup>2</sup> naar 3.800 m<sup>2</sup>.
- De regeling voor karakteristieke bouwwerken (artikel 35 onder 35.1.2) is aangescherpt, zodat duidelijk is dat deze regeling ook geldt bij verbouwing.

**Toelichting**

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels.
- Voor de toegevoegde afwijking in artikel 27 wordt opgenomen dat de afwijking is opgenomen om woningen levensloopbestendig te maken.





Bijlage(n)





**Registratienummer: Z -11-5205 / 7858**

:

Onderwerp : Inspraakavond bestemmingsplan Middelharnis

Datum/Tijd : 3 juli 2012 om 19:30 uur

---

Aanwezig

Namens gemeente Middelharnis:

- Dhr. Ph. van den Berg (wethouder)
- Dhr. T.J. van Rossum
- Dhr. J. Moelker
- Mevr. M. Pilon
- Mevr. I. de Lange (Croonen Adviseurs)

Zie verder bijgevoegde presentielijst.

---

## **ONDERWERP**

Wethouder Van den Berg heet de aanwezigen welkom en opent de hoorzitting.

Na een korte uitleg over de opzet van de inspraakavond wordt door mevr. de Lange een presentatie (bijgevoegd bij dit verslag) gegeven over het voorontwerp bestemmingsplan Middelharnis. Inzicht wordt geboden in o.a. de opzet van het bestemmingsplan, de bouwmogelijkheden en de verdere procedure van het bestemmingsplan.

Na de presentatie worden diverse vragen gesteld en beantwoordt, waarvan hieronder de zakelijke inhoud wordt weergegeven.

*De heer van de Ketterij constateert dat er 19 wijzigingsplannen zijn opgenomen, hij vraagt zich af waar de oude landbouwschool blijft in dit plan.*

Deze valt niet onder het bestemmingsplan Middelharnis, maar onder Sommelsdijk, hiervoor wordt ook een nieuw bestemmingsplan voorbereidt.

*De heer Visser vraagt zich af wat de plannen voor het Spuiplein zijn.*

Het Spuiplein valt onder bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht en niet onder Middelharnis.

*De heer Visser wil weten waarom nu opeens een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, heeft dit te maken met de herindeling?*

Zoals tijdens de presentatie is uitgelegd dat door een wetwijziging alle Nederlandse gemeente verplicht zijn om voor 1 juli 2013 hun bestemmingsplannen te herzien en te digitaliseren.

*De heer Visser merkt op met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid – Schoolstraat, Edudeltacollege de 15 meter aan de Westzijde erg weinig te vinden, hij woont hier zelf overigens niet.*

*De heer Bom vraagt naar de exacte plannen voor de IJsbaan.*

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de huidige situatie bestemd, met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid is er nu alleen een studie gedaan waaruit de 2 modellen naar voren zijn gekomen. Momenteel zijn er geen concrete plannen. Mocht de gemeente in de toekomst gebruik willen maken van de wijzigingsbevoegdheid dan zal daarvoor een aparte wijzigingsprocedure moeten worden gevoerd.

*De heer Bom vraagt naar hoogte van de appartement op Hernesseroord aan de kant van de IJsbaan.*

*Deze zijn nu 7 meter bestemd en mogen straks 15 meter worden.*

De goothoogte voor de appartementen is zowel in het vigerende als in het nieuwe bestemmingsplan 7 meter.

*De heer Bom vraagt of de parkeerproblemen op het Oostvoorgors ook worden meegenomen in het bestemmingsplan.*

Parkeerproblemen zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan. Wel is er onlangs een parkeeronderzoek geweest waarbij de parkeerproblematiek op het Oostvoorgors is vastgesteld. De gemeente wil hier samen met de bewoners naar gaan kijken en proberen om tot een oplossing te komen.

*De heer van der Mast wil graag weten wat voor weg de weg over waterkering wordt.*

Deze weg heeft de bestemming verkeersverblijfsgebied, wat inhoudt dat er maximaal 30 km per uur gereden mag worden.

*De heer Loosjes vraagt of nu blijkt dat de 2 modellen geen juridische status hebben, het wel zinvol is hierop te reageren.*

Reacties en adviezen zijn altijd welkom, de gemeente wil graag samen met de burger tot een plan komen.

*De heer Loosjes vraagt of er nu 2 woonwagencentra komen, er is er ook in opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.*

Waar het woonwagencentrum uiteindelijk komt is nog niet duidelijk, maar dat zal of binnen het bestemmingsplan Middelharnis, of binnen het bestemmingsplan Buitengebied vallen. Er zijn 2 opties, maar het wordt 1 van de 2.

*Mevrouw Koese geeft ten aanzien van de nieuwbouw appartementen aan de Langeweg (voormalig kantoorgebouw Woongoed Flakkee) aan dat er met het aantal parkeerplaatsen geen rekening is gehouden met de bewoners van de Rottenburgseweg die daar nu ook al parkeren. Ze vraagt aandacht voor deze situatie, omdat er straks een parkeerprobleem zal ontstaan. Ook geeft mevrouw Koese aan dat er nu vanaf het parkeerterrein een wandelpad naar Rottenburgseweg loopt, ook dat zal in de nieuwe situatie verdwijnen.*

Voor de appartementen is inmiddels een procedure gestart, ten aanzien hiervan kunnen zienswijze worden ingediend, dat heeft mevrouw Koese inmiddels gedaan.

*De heer van de Ketterij vraagt of het klopt dat er nu 4 tweede woningen blijven bestaan en dat de rest wordt vernieuwd.*

Er blijven 3 blokken van 2 woningen bestaan. In totaal dus 6 woningen. Deze zullen worden aangewezen tot gemeentelijk monument.

Middelharnis, 06 juli 2012

## Bijlage 2

Nota zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan  
Middelharnis

Nota zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan  
Middelharnis

Gemeente Goeree-Overflakkee





# Nota zienswijzen

## ontwerpbestemmingsplan

### Middelharnis

Gemeente Goeree-Overflakkee

**Datum:**

mei 2013

**Projectgegevens:**

NZW05-300185-0001-01E

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zienswijzen</b>                                         | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Aanpassingen</b>                                        | <b>30</b> |
| 2.1      | Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen | 30        |
| 2.2      | Ambtshalve aanpassingen                                    | 31        |

**Bijlage:** Aanpassingen verbeelding



# 1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' heeft van 3 december 2012 tot 14 januari 2013 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 13 zienswijzen ingediend. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Middelharnis'. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige inhoud betrokken.

Het volgende hoofdstuk bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen in het bestemmingsplan 'Middelharnis' worden aangebracht. Daarnaast is in dit hoofdstuk een overzicht van ambtshalve aanpassingen opgenomen.

## **Zienswijze 1 (Waterschap Hollandse Delta)**

*Het voorontwerpbestemmingsplan is op basis van de opmerkingen van het waterschap aangepast. Het waterschap geeft aan dat het plan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en zuiveringsbeheer.*

### **Beantwoording:**

De zienswijze van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **Aanpassing:**

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 2 (BMD Advies Rijndelta, namens KPN)**

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de antennemast aan de Burgemeester Mijslaan 1 een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. De bestaande zendmast is echter hoger. Voorgesteld wordt de maximale hoogte te vergroten naar 40 meter.

**Beantwoording:**

De maximale bouwhoogte van de betreffende antennemast wordt aangepast in 40 meter.

**Aanpassing:**

- De aanduiding 'maximale goothoogte' voor de antennemast binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' wordt verwijderd van de verbeelding. De opgenomen hoogtemaat in de regels wordt aangepast in 40 meter.

**Zienswijze 3 (Stichting tot bescherming van het dorpsgezicht)**

- a *De Galgeweg zou vanwege haar historische karakter behouden dienen te blijven, bijvoorbeeld door hier de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' aan te geven, met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer'.*
- b *De aanduiding 'karakteristiek' voor de schuur Oost Voorgors 9 is ten onrechte gegeven aan een moderne schuur die ten oosten van het pand Oost Voorgors 11 staat, in plaats van aan de gepotdekselde schuur die ten zuidwesten van dit pand staat*

**Beantwoording:**

- a Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is de gemeentelijke monumentencommissie betrokken. De monumentencommissie heeft niet aangegeven dat behoud van de Galgeweg noodzakelijk is vanwege het historische karakter van de weg. Er is dan ook geen reden om voor de Galgeweg een beschermende regeling op te nemen. De bestemming 'Wonen - Uit te werken' wordt daarom gehandhaafd. Bij de uitwerking van de plannen voor het betreffende gedeelte van de nieuwbouwwijk Westplaat zal worden gezien of handhaving van de Galgeweg wenselijk is. In het kader van het uitwerkingsplan, dat te zijner tijd dient te worden opgesteld om woningbouw in dit gedeelte van Westplaat juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal hieromtrent een verantwoording worden opgenomen. Eventuele bezwaren tegen het (al dan niet) handhaven van de Galgeweg kunnen in het kader van die procedure naar voren worden gebracht.
- b De constatering is terecht. De aanduiding 'karakteristiek' wordt verplaatst, zodat deze betrekking heeft op de historische schuur ten zuidwesten van het pand Oost Voorgors 11.

**Aanpassing:**

- De aanduiding 'karakteristiek' nabij het perceel Oost Voorgors 11 wordt verplaatst, zodat de juiste schuur wordt aangeduid.

**Zienswijze 4**

*Reclamant staat positief tegenover de woonbestemming op de locatie van de voormalige kerk van de gereformeerde kerk aan de Christiaan de Vrieslaan en het door de ontwikkelaar uitgewerkte bouwplan. Reclamant plaatst daarbij echter de volgende kanttekeningen:*

- Het bestemmingsplan maakt de bouw van vier relatief forse vrijstaande woningen mogelijk. De woningen staan erg dicht op elkaar, waardoor sprake is van een verdichting die niet goed past bij het karakter van de Christiaan de Vrieslaan. Door de korte onderlinge afstand van de woningen is parkeren op eigen terrein niet mogelijk. De parkeerdruk zal hierdoor fors toenemen.*
- In de toelichting staat aangegeven dat parkeren op eigen erf plaatsvindt, terwijl dat door de situering van de bouwvlakken niet mogelijk is.*
- Door de algemene afwijkingsmogelijkheid van 10% is een goothoogte van 5,5 meter mogelijk. Een dergelijke goothoogte is elders in de Christiaan de Vrieslaan niet aanwezig en daardoor niet gewenst.*

*Het zou wenselijker zijn om maximaal drie woningen toe te staan. Hiermee worden de hiervoor genoemde punten ondervangen. Overleg hierover met de ontwikkelaar heeft uitgewezen dat de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan als er drie in plaats van vier woningen worden gerealiseerd. Zowel reclamant als ontwikkelaar heeft daarbij bezwaar tegen de gekozen systematiek. Mocht blijken dat er vanuit de markt belangstelling is voor een minder verdichte variant, met minder woningen of twee-onder-één-kapwoningen, dan maakt het bestemmingsplan dit onmogelijk. Een oplossing hiervoor kan worden gevonden in een langgerekt bouwvlak in plaats van 4 separate bouwvlakken, met voorwaarden voor het maximum aantal woningen en voor parkeren. Tot slot wordt aangegeven dat een stedenbouwkundige onderbouwing voor het plan nagenoeg ontbreekt en dat de resultaten van de te onderzoeken aspecten (te) summier aan de orde komen of zelfs ontbreken. Reclamant verzoekt het plan aan te passen, met name met het oog op het voorkomen van verdichting en extra parkeerdruk en het maximeren van de goothoogte op 5 meter, door de algemene 10% afwijking hier niet van toepassing te verklaren en door een flexibelere regeling te kiezen.*

**Beantwoording:**

De bestaande bebouwing aan de Christiaan de Vrieslaan bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één à anderhalve bouwlaag met kap. De nieuwe woningen voegen zich qua typologie, hoogte en uitstraling tussen de bestaande woningen. De woningen staan relatief dicht opeen, maar dit is in de Christiaan de Vrieslaan geen uitzondering: op meer plekken in deze straat staan woningen op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens. De relatief diepe woonpercelen lenen zich goed voor de gekozen bebouwingsopzet, waarin de woningen met de korte zijde naar de straat zijn gericht. Er is uit stedenbouwkundig opzicht dan ook geen bezwaar tegen het nieuwe bebouwingsvoorstel, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.



Ook de maximale goothoogte van 5 meter die is opgenomen in het bestemmingsplan is passend in de Christiaan de Vrieslaan. Voor de bestaande woningen aan deze straat zijn in het bestemmingsplannen maximale goothoogtes opgenomen die variëren van 4 tot 6 meter. Een goothoogte van 5 meter is geen uitzondering en past binnen het bebouwingsbeeld ter plaatse.

De 10%-regeling die is opgenomen in de algemene afwijkingsregels (artikel 36.1) is geen recht, maar vergt per geval een afweging van het college van burgemeester en wethouders. In artikel 36.2 is aangegeven dat afwijking uitsluitend kan worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld. Indien sprake zou zijn van een verzoek om afwijking te verlenen van de maximaal toegestane goothoogte, is het college op grond van dit criterium verplicht om het verzoek te beoordelen in relatie tot de omgeving. Dit biedt voldoende waarborgen om ongewenste situaties te voorkomen. Er is geen reden om de algemene afwijkingsregel voor deze specifieke locatie niet van toepassing te verklaren.

Zoals reclamant terecht aangeeft, is het door de opzet van het bouwplan niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren. In de toelichting is abusievelijk vermeld dat dit wel het geval zou zijn. De toelichting zal op dit punt worden aangepast. De zorg van reclamant dat het bouwplan leidt tot een onevenredige verhoging van de verkeers- en parkeerdruk wordt echter niet gedeeld. Op de betreffende locatie was voorheen het kerkgebouw van de gereformeerde gemeente aanwezig. Deze functie had een aanmerkelijk grotere verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte tot gevolg dan de vier woningen die ervoor in de plaats komen. Per saldo is daarom geen sprake van een verhoging van de parkeerbehoefte. Er is dan ook geen reden om een uitgebreid parkeeronderzoek uit te voeren of parkeren op eigen terrein te verplichten.

Voor wat betreft de gekozen bestemmingsplansystematiek, moet inderdaad worden geconcludeerd dat het plan weinig flexibiliteit biedt. Het voorstel van reclamant wordt daarom overgenomen in het bestemmingsplan. In plaats van vier afzonderlijke bouwvlakken wordt een bouwstrook opgenomen. Vastgelegd wordt dat binnen dit bouwvlak maximaal vier woningen mogen worden gebouwd, in de typologieën vrijstaand of half-vrijstaand. De regeling die een afwijkende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toestaat, wordt gehandhaafd, zodat uitvoering van het huidige bouwplan mogelijk blijft.

Reclamant geeft tenslotte voor een aantal aspecten aan dat hier geen of onvoldoende aandacht aan is besteed in de plantoelichting. In hoofdstuk 4 van de toelichting is echter bij ieder relevant aspect kort aandacht besteed aan de locatie. Hierna wordt kort ingegaan op de aspecten die reclamant aanhaalt.

- water: het plan leidt tot een afname van het bebouwd/verhard oppervlak ten opzichte van de situatie waarin op deze locatie een kerkgebouw was gesitueerd. Het plan heeft daarom positieve gevolgen voor de waterhuishouding en onderzoek kan achterwege blijven.

- verkeer/parkeren: zoals hierboven aangegeven leidt het plan niet tot een verslechtering van de verkeers- en parkeersituatie, maar tot een verbetering. Onderzoek kan daarom achterwege blijven.
- ecologie: het kerkgebouw is inmiddels gesloopt en het terrein is braakliggend. Op het perceel komen geen bijzondere natuurwaarden voor. Vanwege het ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting en de ligging in het stedelijk gebied van Middelharnis kan worden aangenomen dat het terrein geen habitat vormt voor beschermde soorten. Onderzoek naar flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.
- milieuhinder/geluid: de nieuwe woningen veroorzaken geen milieuhinder richting de omgeving. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen is niet noodzakelijk omdat de woningen niet binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Op basis van de geluidkaart Goeree-Overflakkee kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen uit akoestisch oogpunt sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- archeologie: zoals aangegeven in paragraaf 4.9 van de toelichting is overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid voor de gronden waar de nieuwe woningen zijn geprojecteerd, geen sprake van een archeologische waarde. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.
- stedenbouwkundige onderbouwing: hierboven is aangegeven waarom het bouwplan stedenbouwkundig gezien passend is op deze locatie. Gezien de beperkte grootte van het bouwplan en de beperkte effecten op de omgeving, wordt een nadere stedenbouwkundige onderbouwing niet noodzakelijk geacht.

**Aanpassing:**

- Voor de nieuwe woningen aan de Christiaan de Vrieslaan wordt in plaats van vier afzonderlijke bouwvlakken één groot bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal vier vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.
- De toelichting wordt aangepast, in die zin dat niet langer wordt aangegeven dat bij de nieuwe woningen aan de Christiaan de Vrieslaan op eigen terrein wordt geparkeerd.

**Zienswijze 5****a Christiaan de Vrieslaan 38-40**

Reclamant heeft onderzocht welke woonwensen er bestaan. Hieruit is naar voren gekomen dat de vraag hoofdzakelijk uitgaat naar rijwoningen, een klein deel naar twee-onder-één-kapwoningen en een enkele woningzoekende is op zoek naar een vrijstaande woning. De gemeente heeft voor deze locatie aangestuurd op de ontwikkeling van vrijstaande woningen. In de afgelopen zes maanden is er geen enkele woning verkocht. Reclamant blijft van mening dat vervanging van de huidige maatschappelijke bestemming door een woonbestemming de best passende oplossing is, maar verzoekt om enkele aanpassingen van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan:

- 1 Vervanging van vier bouwvlakken voor vier vrijstaande woningen door één bouwvlak voor maximaal zes woningen, waar zowel aaneengebouwde, twee-onder-één-kap- als vrijstaande woningen mogelijk zijn.
- 2 Verhoging van de maximale goothoogte van 5 naar 5,7 meter, teneinde twee volledige verdiepingen en een vaste trap naar de tweede verdieping te kunnen aanbrengen, die voldoen aan het Bouwbesluit. De goothoogte kan op basis van de algemene afwijkingsregels al worden verhoogd tot 5,5 meter. Deze afwijking biedt echter de nodige onzekerheid voor zowel ontwikkelaar als potentiële kopers.

Voorheen was op deze locatie een kerkgebouw met een zeer grote bouwmassa aanwezig, dat (deels) een hoge goothoogte van 5,9 meter had. Realisatie van woningen betekent dus een verbetering voor het aanzicht van de gehele Christiaan de Vrieslaan. In de omgeving is een hogere goothoogte geen uitzondering, zoals blijkt uit een aantal woningen waar een goothoogte van 6 meter is toegestaan.

**b Lijnbaanstraat 17-19/Gelijn Cornelisstraat/Beneden Zandpad 7D**

Het betreffende pand bestaat uit bedrijfsruimten en een woning op de verdieping, waaraan de bestemming 'Centrum' is toegekend. In het gebied van winkelcentrum D'n Diek en de directe omgeving komt steeds meer leegstand voor. Teneinde de aantrekkingskracht van het winkelcentrum te behouden, is het noodzakelijk de leegstand zoveel mogelijk te beperken. Om dit te kunnen realiseren, zouden de gebruiksmogelijkheden moeten worden verruimd. Als reactie op de eerdere inspraakreactie is onvoldoende duidelijkheid geboden over het gebruik van de bedrijfsruimten als praktijkruimte; is dit nu een maatschappelijke voorziening of (persoonlijke) dienstverlening?

Reclamant blijft van mening dat het gebruik als kantoor of woonfunctie, zowel op de verdieping als de begane grond ter plaatse mogelijk dient te zijn. Nogmaals wordt gewezen op het behoud van de aantrekkingskracht van winkelcentrum D'n Diek.

**c Molenweg 20, 22 en 28**

De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn te beperkt. Deze locatie is uitermate geschikt voor onder meer een supermarkt en/of andere (grootschalige) detailhandel. Het antwoord op de eerdere inspraakreactie dat het toestaan van detailhandel op deze locatie zal leiden tot leegloop van het centrum is niet juist. In het gebied ten zuiden van de Molenweg zijn reeds supermarkten ge-

*vestigd. Ook het argument dat bij de Molenweg geen sprake is van een groot parkeerterrein en een goede ontsluiting is niet juist. Ook de locatie Molenweg is ontsloten vanaf de Molenweg en er is een parkeerterrein met 108 parkeerplaatsen.*

**d Extra kantoorlocatie De Hofjes**

*Reclamant verzet zich tegen een vierde kantoorgebouw aan De Hofjes. In het verleden is al gevraagd om deze ontwikkelingsmogelijkheid, maar toen kon er absoluut niet aan worden meegewerkt en moesten eerst andere aangewezen locatie worden benut. Er is momenteel geen marktruimte voor nieuwe kantoren en gebieden met wijzigingsbevoegdheden voor kantoren zijn nog niet aangewend. Nogmaals wordt verzocht om de mogelijkheid van een vierde kantoorgebouw aan De Hofjes te verwijderen.*

**Beantwoording:**

- a De bestaande bebouwing aan de Christiaan de Vrieslaan bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één à anderhalve bouwlaag met kap. Slechts op één locatie (nummers 4 tot en met 10) is een klein rijtje van vier aaneengebouwde woningen aanwezig. De straatwanden van de Christiaan de Vrieslaan worden in de huidige situatie gekenmerkt door bebouwing met een kleine bebouwingskorrel in een sterke ritmiek. Mede vanwege deze kwaliteit is in het bestemmingsplan voor de straat de aanduiding 'karakteristiek straatbeeld' opgenomen. Door de sloop van het voormalige kerkgebouw ontstaat de mogelijkheid om op deze locatie, waar een voor de Christiaan de Vrieslaan ongebruikelijk grote bouwmassa aanwezig was, een ontwikkeling tot stand te brengen die bijdraagt aan de kwaliteit van het straatbeeld door de kenmerkende structuur van deze straat voort te zetten. De omstandigheid dat op deze locatie een groter gebouw aanwezig was, is dan ook geen reden om voor de nieuwe ontwikkeling meer woningen en/of hogere bebouwing toe te staan dan in het voorontwerpbestemmingsplan het geval was.

De omstandigheid dat uit marktonderzoek van reclamant is gebleken dat op deze locatie aaneengebouwde woningen beter zouden verkopen dan vrijstaande (of halfvrijstaande) woningen, is op zichzelf geen reden om de mogelijkheden te verruimen. In het straatbeeld ter plaatse zijn aaneengebouwde woningen stedenbouwkundig niet passend, gezien de typologie van de woningen in de omgeving. Halfvrijstaande woningen zijn eventueel wel mogelijk, maar daarbij geldt dat het gewenste aantal van zes woningen te fors is. Om de nieuwe woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te passen in de bestaande bebouwingsstructuur, wordt het aantal van vier woningen als maximum gehandhaafd. Wel wordt, om de flexibiliteit te bieden om in plaats van vrijstaande woningen ook halfvrijstaande woningen te realiseren, op de ontwikkelingslocatie één bouwstrook opgenomen in plaats van vier afzonderlijke bouwvlakken.

Voor wat betreft de maximaal toegestane goothoogte moet worden geconcludeerd dat voor het merendeel van de woningen aan de Christiaan de Vrieslaan in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 of 5 meter is toegestaan. Dit is alleen anders voor de woningen direct ten westen van de ontwikkelingslocatie, die

een maximale goothoogte van 6 meter hebben. Deze woningen staan echter direct aan de Langeweg of achter de eerstelijns bebouwing aan deze straat en bevinden zich daardoor stedenbouwkundig gezien in een andere situatie dan de overige woningen aan de Christiaan de Vrieslaan. De situering van de overige woningen die reclamant in zijn zienswijze benoemt, is ook niet vergelijkbaar met de situering van de nieuwe woningen, al was het maar omdat het merendeel van deze woningen in andere straten (met een andere bebouwingskarakteristiek) staat. Voor de bebouwing aan de Christiaan de Vrieslaan wordt de beperkte goothoogte als een waardevol kenmerk gezien, mede in relatie tot het karakteristieke straatbeeld. Om de nieuwe woningen in te passen in het straatbeeld, wordt de goothoogte gehandhaafd op 5 meter. Daarbij moet worden opgemerkt dat de algemene vrijstelling zoals opgenomen in artikel 36.1 geen direct recht is, maar een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de planregels, die is opgenomen om enige flexibiliteit te kunnen bieden. Zoals uit bovenstaande blijkt, is een relatief lage goothoogte kenmerkend voor de Christiaan de Vrieslaan. Verhoging van de goothoogte op deze locatie (rechtstreeks of via afwijking) is dan ook niet zonder meer passend. Er kan dan ook niet vanuit worden gegaan dat van de 10% vrijstelling gebruik zal worden gemaakt.

Reclamant voert daarnaast aan dat een maximale goothoogte van 5 meter onvoldoende is voor het realiseren van slaapkamers op de verdieping, vanwege strijdigheid met het Bouwbesluit. Hierover kan worden opgemerkt dat in dit geval niet zozeer de maximale goothoogte, maar vooral de breedte van de woningen beperkend werkt voor de mogelijkheden op de verdieping. Indien op deze locatie in plaats van vier smalle vrijstaande woningen, drie bredere woningen of vier halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd, ontstaan daardoor ook meer mogelijkheden voor het benutten van de verdieping. De flexibiliteit die in het bestemmingsplan wordt geboden door het opnemen van één bouwvlak in plaats van vier afzonderlijke bouwvlakken, waarbinnen naast vrijstaande ook halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd, is dan ook voldoende om tot een bouwplan te komen waarbij de verdieping van de woningen op een efficiënte wijze kan worden benut.

- b De zienswijze geeft geen aanleiding om de eerdere beantwoording van de inspraakreactie te heroverwegen. Hierna wordt deze reactie daarom opnieuw weergegeven.

De bestemming die aan het betreffende perceel is toegekend, komt overeen met de bestemming die is opgenomen voor de omringende panden en voor de panden in de omgeving van het plangebied die zijn opgenomen in het bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht. Wonen op de begane grond wordt niet wenselijk geacht om versnippering van het winkelgebied (het vervangen van winkels door woningen) te voorkomen. In het gebied van winkelcentrum D'n Diek is het beleid gericht op behoud van de aanwezige niet-woonfuncties en de daarmee gepaard gaande levendigheid. Het omzetten van winkelpanden in woningen past niet binnen dit streven. Op grond van provinciaal beleid dient terughoudend te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe kantoren. Het algemeen toestaan van kantoren bin-

nen de bestemming 'Centrum' is alleen al om die reden niet aan de orde. Kantoren zijn daarnaast in het centrumgebied niet gewenst. Het gebied rond winkelcentrum D'n Diek leent zich met name voor de vestiging van publieksgerichte functies, zoals detailhandel en persoonlijke dienstverlening. Kantoren, waarbij geen of slechts beperkt sprake is van direct contact met het publiek, passen minder goed in dit gebied. Binnen de kern Middelharnis zijn voor kantoren beter geschikte locaties dan het centrumgebied. De doeleindenomschrijving wordt dan ook niet verruimd.

Reclamant geeft tenslotte aan dat de doeleindenomschrijving niet geheel duidelijk is waar het gaat om 'persoonlijke dienstverlenende bedrijven' en 'maatschappelijke doeleinden'. Met de omschrijving 'persoonlijke dienstverlenende bedrijven' wordt bedoeld op 'dienstverlening' zoals beschreven in artikel 1 van de regels. De toevoeging 'persoonlijke' is daarbij opgenomen om duidelijk te maken het niet mag gaan om 'zakelijke' dienstverlening (kantoren) en niet om extra eisen te kunnen stellen aan het gebruik. Gezien het begrip dat is opgenomen voor 'dienstverlening' moet worden geconcludeerd dat deze toevoeging niets toevoegt en bovendien niet verduidelijkend, maar eerder verwarrend werkt. De bestemming 'Centrum' wordt dan ook aangepast door in de bestemmingsomschrijving te spreken van 'dienstverlening'. Met de omschrijving 'maatschappelijke doeleinden' wordt bedoeld op de 'maatschappelijke voorzieningen'. Om verwarring te voorkomen wordt de doeleindenomschrijving aangepast in 'maatschappelijke voorzieningen'. Een (praktijk)ruimte binnen de bestemming 'Centrum' kan hierdoor zowel worden benut voor een maatschappelijke voorziening (zoals een huisarts of fysiotherapeut) als voor een dienstverlenend bedrijf (zoals een kapsalon of reisbureau).

- c De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn al aanzienlijk ruimer dan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Prinsenkwartier' op deze locatie bood. Naast bedrijven zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en dienstverlening toegestaan. Hiermee zijn er voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de eerdere beantwoording van de inspraakreactie te heroverwegen en alsnog een supermarkt of een andere vorm van (groot-schalige) detailhandel toe te staan. Het detailhandelsaanbod in Middelharnis bestaat momenteel uit twee duidelijk verschillende gebieden: het centrumgebied aan het Beneden Zandpad en rond winkelcentrum D'n Diek, waar ruimte is voor kleinschalige detailhandel en de locatie Zuidelijke Randweg, die specifiek is ontwikkeld ten behoeve van perifere detailhandel (waaronder grootschalige detailhandel, bouwmarkten, tuincentra en garagebedrijven). Op beide locaties zijn supermarkten gevestigd.

In de huidige situatie is in Middelharnis sprake van een compleet detailhandelsaanbod, hoofdzakelijk verspreid over het centrumgebied en de locatie Zuidelijke Randweg. Er is geen reden om de bestaande, goed functionerende, structuur aan te passen door op andere locaties nieuwe mogelijkheden voor detailhandel te bieden.

Op de locatie Molenweg wordt dan ook geen detailhandel toegestaan. De argumenten die reclamant aandraagt, zijn niet van betekenis voor het toekennen van een detailhandelsbestemming. De constatering van reclamant dat de locatie Molenweg grenst aan de locatie Zuidelijke Randweg, dat de Molenweg het extra verkeer zou kunnen afwerken en dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zijn geen redenen om hier detailhandel toe te staan.

- d De zienswijze geeft geen aanleiding om de eerdere beantwoording van de inspraakreactie te heroverwegen. Zoals reeds als reactie is gegeven op de inspraakreactie, is op de locatie De Hofjes sprake van een concreet initiatief voor de ontwikkeling van een dependance van het naastgelegen kantoor en niet van een algemeen verzoek om toekenning van een kantoorbestemming. Voor de initiatiefnemer is een locatie grenzend aan het bestaande kantoorpand aan De Hofjes een vereiste. Tot op heden zijn voor deze locatie geen aanvragen ingediend voor een ontwikkeling die past binnen de vigerende bestemming 'Perifere detailhandelsdoeleinden'. Het initiatief past goed binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de locatie: toevoeging van een vierde kantoorpand, dat qua situering en grootte vergelijkbaar is met de drie reeds bestaande kantoorpanden, is stedenbouwkundig gezien passend. Er is dan ook geen reden om het verzoek van initiatiefnemer af te wijzen. Om die reden is aan het perceel een kantoorbestemming toegekend.

**Aanpassing:**

- Voor de nieuwe woningen aan de Christiaan de Vrieslaan wordt in plaats van vier afzonderlijke bouwvlakken één groot bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal vier vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum' wordt aangepast: 'persoonlijke dienstverlenende bedrijven' wordt aangepast in 'dienstverlening' en 'maatschappelijke doeleinden' wordt aangepast in 'maatschappelijke voorzieningen'.

**Zienswijze 6**

- a Voor het perceel Langeweg 90 is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. De huidige bestemming is detailhandel/winkel en wonen. Reclamant woont op het perceel en wil dit graag terugzien in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast verzoekt reclamant om tevens de mogelijkheid op te nemen voor het gebruik als kantoor.
- b De voormalige Ford garage aan de Koningin Julianalaan heeft in het nieuwe bestemmingsplan een ruimere bestemming dan deze had. De nieuwe bestemming laat de bouw van een gebouw met een goothoogte van 12 meter toe. Reclamant heeft hiertegen bezwaar omdat de parkeerproblemen hiermee vergroot worden. Een bestemming als parkeerterrein is beter om de parkeerproblematiek op te lossen. Nu wordt veel geparkeerd door leerkrachten van de scholen, omwonenden en bezoekers van de Emmauskerk, waardoor parkeergelegenheid voor klanten van de winkel van reclamant beperkt is.
- c De Zuidelijke Randweg is aangewezen voor (grotere) perifere detailhandel met een minimale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>. Reclamant heeft bezwaar tegen de verruiming van de branche detailhandel in woninginrichting. Voor welk soort bedrijf geldt dit en waarvoor geldt de maat van 15%? Duidelijk is wel dat het een bedrijf kan zijn dat de verkoop van woonaccessoires als (neven)activiteit heeft. Reclamant ondervindt hiervan mogelijk schade, doordat concurrerende branches worden toegestaan, zoals woonwarenhuizen en tuincentra.
- d Door de verwijdering van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandelsbouwmarkt' wordt de mogelijkheid geboden om in deze inrichting van 5000 m<sup>2</sup> detailhandelsactiviteiten te ontplooiën. Dit komt de leefbaarheid van het centrum niet ten goede. In de afgelopen jaren is het assortiment van de bouwmarkt en supermarkt sterk gewijzigd. Wat wordt vergund als grootschalige detailhandel is inmiddels aan het verworden tot kleinschalige detailhandel onder één dak. Ondernemers in de centrumgebieden krijgen het hierdoor steeds moeilijker: het winkelaanbod in het centrum loopt (sterk) terug en de leegstand neemt toe.

**Beantwoording:**

- a De bestaande woning aan de Langeweg 90 is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet positief bestemd. Het perceel wordt daarom alsnog bestemd als 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemming worden detailhandel en wonen toegestaan. Op grond van provinciaal beleid dient terughoudend te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe kantoren. Er is in dit geval geen sprake van een concreet initiatief voor de vestiging van een kantoor, maar van een algemene verruiming van het gebruik. Om die reden worden op het perceel geen zelfstandige kantoren toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' worden wel mogelijkheden geboden om (onder voorwaarden) beroepsmatige activiteiten uit te oefenen bij de woning. Een kleinschalig kantoor, waarbij de kantooractiviteit wordt uitgeoefend door de bewoner, behoort daardoor tot de mogelijkheden.
- b In het bestemmingsplan is voor de Ford-garage de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' opgenomen. De bestemming is dan ook, in tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, niet ruimer dan in het vige-



rende bestemmingsplan. Wel is op het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die herontwikkeling van het perceel in de vorm van gestapelde woningen en/of de herinrichting van het openbaar gebied op termijn mogelijk maakt. In de wijzigingsvoorwaarden is onder andere aangegeven dat het plan slechts kan worden gewijzigd indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien. In het kader van het wijzigingsplan moet te zijner tijd op grond van deze voorwaarde worden aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of worden aangelegd. Ten gevolge van een eventuele herontwikkeling zullen de parkeerproblemen dus niet worden vergroot. Om te voorkomen dat door de herontwikkeling een groter beslag op de parkeerplaatsen in het openbaar gebied ontstaat, wordt de wijzigingsvoorwaarde aangescherpt. Aan de voorwaarde die betrekking heeft op parkeren wordt toegevoegd dat het benodigde aantal parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied moet worden gerealiseerd.

De huidige parkeerdruk is niet relevant in het kader van het bestemmingsplan 'Middelharnis'. Maatregelen die de parkeerdruk verminderen (zoals het aanleggen van meer parkeerplaatsen of het instellen van een blauwe zone) kunnen niet worden afgedwongen/geregeld in een bestemmingsplan. In zijn algemeenheid kan worden aangegeven dat de herinrichting van de Koningin Julianaweg, die inmiddels in uitvoering is, tevens wordt aangegrepen om hier meer parkeergelegenheid te realiseren.

- c Mede naar aanleiding van een ingediende inspraakreactie zijn de mogelijkheden voor de vestiging van perifere detailhandel op de locatie Zuidelijke Randweg in het ontwerpbestemmingsplan verruimd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Gebleken is namelijk dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' onterecht beperkend was ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg', dat verschillende vormen van perifere detailhandel (zonder branchebeperking) rechtstreeks toestond. De vestiging van woonwarenhuizen en meubelzaken was op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' al mogelijk, mits de omvang van ieder detailhandelsbedrijf minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedroeg. De mogelijkheden die nu in de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' zijn geboden, zijn in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om een verschuiving van kleinschalige detailhandel van het dorpscentrum naar de locatie Zuidelijke Randweg te voorkomen. Zo is een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> opgenomen en is per aanduiding geregeld welke branches zijn toegestaan. Het betreft zonder uitzondering branches die passend zijn op de perifere detailhandelslocatie Zuidelijke Randweg. De overweging dat de winkels op Zuidelijke Randweg qua branchering concurrerend kunnen zijn voor bestaande winkels, is geen ruimtelijk relevant argument en kan daarom geen rol spelen in het bestemmingsplan. Door de eisen die het bestemmingsplan stelt, onder andere door een minimale oppervlakte af te dwingen, blijft het profiel van de locatie Zuidelijke Randweg als locatie voor groot-schalige, perifere detailhandel behouden en wordt voorkomen dat zich hier onge-

wenste vormen van detailhandel (kleinschalige zaken of detailhandel in ongewenste branches) vestigen.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is kritisch gekeken naar de regeling die per vestiging 15% detailhandel aan woninginrichting toestaat. Deze regeling was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg', maar is niet geheel correct overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' gold de regeling namelijk uitsluitend voor detailhandel in keukens, badkamers en sanitair, terwijl de regeling nu algemeen is overgenomen en dus ook zou gelden voor woonwarenhuizen en meubelzaken. Het moge duidelijk zijn dat in woonwarenhuizen/meubelzaken, die volledig zijn gericht op woninginrichting, de maat van 15% niet realistisch is. De regeling wordt dan ook aangepast. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' worden toegestaan:

- woonwarenhuizen/detailhandel in (tuin)meubelen;
- detailhandel in vloerbedekking/parket en zonwering;
- detailhandel in keukens, badkamers, slaapkamers en sanitair, inclusief detailhandel in woninginrichting als ondergeschikt onderdeel van de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 15% van de verkoopvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor detailhandel in woninginrichting.

Voor iedere detailhandelsvestiging blijft de minimale maat van 1.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte gelden.

- d De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' was in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen voor de bestaande bouwmarkt in het plangebied. De aanduiding had tot gevolg dat op de aangeduide locatie, naast de algemeen toegestane branches (auto's, boten, caravans, motoren en fietsen), ook een bouwmarkt was toegestaan. De aanduiding werkte dus niet beperkend, maar verruimend ten opzichte van de gronden zonder aanduiding. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bouwmarkten en tuincentra algemeen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2', zodat het opnemen van een specifieke aanduiding niet langer zinvol was.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, is het dus niet zo dat door het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' ter plaatse ruimere mogelijkheden ontstaan. Ter plaatse geldt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2', waardoor hier uitsluitend bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en fietsen zijn toegestaan. Deze detailhandelsvestigingen zijn passend op het oostelijk deel van de locatie Zuidelijke Randweg en zijn hier dan ook algemeen toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' was voor nieuwvestiging van bouwmarkten al voorzien in een vrijstellingsmogelijkheid.

De door reclamant gesignaleerde branchevervaging is geen reden om bouwmarkten en tuincentra uit te sluiten van vestiging. Door het opnemen van een minimale ver-

koopvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging is gegarandeerd dat de locatie Zuidelijke Randweg geen kleinschalige winkels kunnen worden gevestigd.

**Aanpassing:**

- Het perceel Langeweg 90 wordt bestemd als 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemming worden detailhandel en wonen toegestaan.
- De wijzigingsvoorwaarde voor parkeren in wijzigingsbevoegdheid 16 (Koningin Julianaweg) wordt aangescherpt, door toe te voegen dat de parkeerbehoefte binnen de grenzen van het wijzigingsgebied moet worden opgevangen.
- In de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' wordt de regeling voor detailhandel in woninginrichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' aangepast, zodat de volgende vormen van detailhandel zijn toegestaan:
  - woonwarenhuizen/detailhandel in (tuin)meubelen;
  - detailhandel in vloerbedekking/parket en zonwering;
  - detailhandel in keukens, badkamers, slaapkamers en sanitair, inclusief detailhandel in woninginrichting als ondergeschikt onderdeel van de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 15% van de verkoopvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor detailhandel in woninginrichting.

**Zienswijze 7**

*Het perceel van reclamant heeft, in tegenstelling tot andere percelen in de buurt (grenzende aan de woonpercelen aan de Oost Voorgors) de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' gekregen. Reclamant wenst toepassing van het gelijkheidsbeginsel en verzoekt de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' op te nemen in plaats van 'Recreatie – Volkstuin'. Afgelopen jaren is door de afdeling bouw- en woningtoezicht de verwachting gewekt dat bij de herziening van het bestemmingsplan het één en ander kon worden aangepast. De bouwmogelijkheden binnen de nu opgenomen bestemming zijn zeer beperkt. Reclamant verzoekt dit aan te passen naar 10% van de oppervlakte van het betreffende perceel, zijnde 10% van 250 m<sup>2</sup>: 25 m<sup>2</sup>.*

**Beantwoording:**

Naar aanleiding van de zienswijze is de situatie nogmaals gezien. Geconcludeerd is dat het, mede gezien de beperkte bebouwingsmogelijkheden waar reclamant om verzoekt, niet bezwaarlijk is om de bestemming om te zetten in 'Recreatie - Dagrecreatie'. Op het betreffende perceel wordt een bouwvlak opgenomen dat op eenzelfde afstand van de watergang ligt als het bouwvlak op de overige percelen met de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Er wordt daarnaast een afstand van 3 meter vrijgehouden tot de achterzijde van het perceel Oost Voorgors 69. Binnen dit bouwvlak worden een maximale goothoogte van 3 meter en een maximum bebouwingspercentage van 10% (gemeten ten opzichte van het bouwperceel) aangeduid.

**Aanpassing:**

- Het perceel aan de achterzijde van het perceel Oost Voorgors 69 wordt bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie' en voorzien van een bouwvlak.

**Zienswijze 8**

*Reclamant verzoekt de bouwhoogte van de te realiseren appartementen op de locatie van het voormalige kantoor aan de Langeweg 154 te verhogen van 9 meter naar ten minste 9,4 meter. Bij de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie is ten onrechte gewezen op de mogelijkheid in artikel 33.3 waarin een bouwregeling is opgenomen voor opbouwen (waaronder liften). De hoogte van 9,4 meter is nodig voor het gebouw, aangezien het gebouw zelf 9,4 meter hoog is.*

**Beantwoording:**

Inmiddels is voor de realisering van het woongebouw op de hoek van de Langeweg en de Rottenburgseweg een omgevingsvergunning verleend. De vergunde goothoogte bedraagt inderdaad 9,4 meter. Het bestemmingsplan wordt hiermee in overeenstemming gebracht door de maximale goothoogte te verhogen naar 9,5 meter.

**Aanpassing:**

- De maximale goothoogte voor het woongebouw op de hoek van de Langeweg en de Rottenburgseweg wordt aangepast in 9,5 meter.

**Zienswijze 9**

*Reclamant verzoekt de aanduiding 'karakteristiek' voor de woningen Prinses Margrietstraat 15 tot en met 25 te verwijderen. Herontwikkeling van deze woningen wordt hierdoor onnodig beperkt. De technische levensduur van deze woningen is verstreken en de bouwkundige staat van de woningen is 60 jaar na oprichting zodanig dat deze woningen niet kunnen worden gehandhaafd. Renovatie van de woningen brengt onverantwoord hoge kosten met zich mee. Bovendien voldoen de woningen al lang niet meer aan de eisen die tegenwoordig aan het wooncomfort worden gesteld. De oppervlakte en indeling van de woningen is zodanig dat de woningen ook niet meer geschikt te maken zijn. Sloop van de woningen is noodzakelijk uit bouwtechnisch, financieel en gebruikstechnisch opzicht. De noodzaak voor een sloopvergunningstelsel is niet aangetoond. Bovendien heeft het vergunningstelsel geen toegevoegde waarde, zeker niet aangezien de woningen nu als gemeentelijk monument zijn aangewezen. Er hoeft niet voor te worden gevreesd dat op deze locatie geen woningen zullen worden teruggebouwd, zodat op grond van artikel 2.16 Wabo (de toetsingsmaatstaf voor de omgevingsvergunning voor het slopen) een omgevingsvergunning niet hoeft te worden geweigerd. Tenslotte wordt opgemerkt dat er bereidheid is om te praten over reconstructie met behoud van enkele woningen, maar dat niet op voorhand vast zou moeten staan dat de betwiste zes woningen intact dienen te blijven.*

**Beantwoording:**

Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, vormen de zes woningen aan de Prinses Margrietstraat 15-23 een voor Middelharnis uniek stedenbouwkundig ensemble, vanwege de ligging van de woningen in een ruime, groene setting, grenzend aan de Stoofkreek. Vanwege deze situering waren deze zes woningen in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als 'karakteristiek'.

Op 18 december 2012 zijn de betreffende woningen door het college aangewezen als gemeentelijk monument. Tegen de aanwijzing als gemeentelijk monument loopt momenteel een bezwaarprocedure. Naar aanleiding van het aanwijzingsbesluit tot gemeentelijk monument en om vermenging van procedures te voorkomen, is besloten de aanduiding 'karakteristiek' te laten vervallen. De bezwaarprocedure over het aanwijzingsbesluit zal uitwijzen of de betreffende woningen de monumentenstatus behouden. Bescherming van de woningen vindt dan plaats via de Erfgoedverordening.

**Aanpassing:**

- De aanduiding 'karakteristiek' voor de Zweedse woningen aan de Prinses Margrietstraat 15-25 komt te vervallen.

**Zienswijze 10**

*Door de jaren heen is in de omgeving van het transportbedrijf aan de Molenweg de woningbouw in de omgeving toegenomen. Helaas beseffen niet alle nieuwe bewoners wat het betekent om in de nabijheid van een transportbedrijf te wonen en worden met regelmaat klachten geuit over het geluid dat een dergelijk bedrijf veroorzaakt. Het transportbedrijf is een bedrijf in milieucategorie 5. Reclamant kan niet instemmen met de bestemming 'Gemengd - 1' en de oprukkende percelen met een woonbestemming. Dit te meer daar de gronden behorende bij Molenweg 16 sinds medio 2011 ook in eigendom zijn bij het transportbedrijf, met het doel om ter plaatse het bedrijf uit te breiden met een stalling voor overslag en constructiewerkzaamheden. Gezien de huidige economische ontwikkelingen in combinatie met de oprukkende woonpercelen en het feit dat de groenstrook tussen het bedrijf en de woningen aan de Prins Constantijnlaan 15-35 aan de bewoners is verkocht, is uitbreiding van het bedrijf geen reële optie meer. Om deze reden heeft reclamant eerder verzocht een woonbestemming op te nemen voor het perceel Molenweg 16.*

*Reclamant is verbaasd over de wijze waarop de gemeente dit heeft opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, maar wel woningen mogelijk maakt op 200 meter ten noordoosten van het bedrijfsperceel. Deze woningen worden op korte afstand van de rotonde aan de weg geplaatst en de toekomstige bewoners zullen mogelijk klachten hebben over het transportbedrijf. Reclamant vindt de mogelijkheden die worden geboden voor de gronden die in eigendom zijn van het transportbedrijf (afbreken van de loods en terugbouwen van één bedrijfswoning) geen reële optie maar kapitaalvernietiging. In een aanvullende reactie worden de woningbouwmogelijkheden aan de overzijde van het water nog benoemd, die nog niet gerealiseerd zijn.*

**Beantwoording:**

Het transportbedrijf aan de Molenweg 14 is opgenomen in de bestemming 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 rechtstreeks toegestaan. Voor de zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn in het bestemmingsplan specifieke aanduidingen opgenomen, die het bestaande gebruik positief bestemmen. Voor het perceel van reclamant is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, een transportbedrijf toegestaan. De aanduiding is dus een verruiming van de bestemmingsregeling, en geen beperking. Hetzelfde geldt voor de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', die is opgenomen voor het tankstation.

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' kunnen de activiteiten van het transportbedrijf worden voortgezet. Uitbreiding of intensivering van de activiteiten is mogelijk binnen deze aanduiding, zodat reclamant niet in zijn mogelijkheden wordt beperkt. Het is daarbij niet relevant in welke milieucategorie het bedrijf valt, aangezien in het bestemmingsplan voor het transportbedrijf geen maximale milieucategorie is vastgelegd. Overigens gaat het bij transportbedrijven volgens de standaard bedrijvenlijst van de VNG-brochure om bedrijven die ten hoogste in milieucatego-

rie 3.2 vallen en niet in milieucategorie 5. Op de gronden van het perceel Molenweg 16 is geen specifieke aanduiding opgenomen. Deze gronden kunnen door reclamant dus worden benut voor bedrijfsactiviteiten die in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het bedrijf van reclamant in het ontwerpbestemmingsplan passend is bestemd. Er is geen reden om de systematiek aan te passen.

Reclamant maakt bezwaar tegen de (toename van) woonbebouwing in de omgeving van zijn bedrijf. Concreet worden de locatie Molenweg (CPO-woningen), de verkoop van gronden aan de bewoners van Prins Constantijnstraat 13-35 en de woningen aan de overzijde van de Stoofkreek benoemd. Hierna wordt kort ingegaan op deze locaties:

- Voor de CPO-woningen aan de Molenweg is een omgevingsvergunning verleend, die inmiddels onherroepelijk is. De woningen zijn daarom als 'bestaande situatie' opgenomen in het bestemmingsplan; de situering ervan staat niet ter discussie. In de planologische procedure die voor de nieuwbouw is doorlopen, is aandacht besteed aan de situering van de woningen, mede in relatie tot de nabijgelegen rotonde en de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Aangezien tussen de nieuwe woningen en het bedrijf van reclamant al woningen aanwezig zijn (Prins Constantijnstraat 37-43, Molenweg 8a) belemmeren de nieuwe woningen de bedrijfsactiviteiten van reclamant niet.
- De gronden aan de achterzijde van de woningen aan de Prins Constantijnstraat 13-35 zijn overeenkomstig de huidige eigendomssituatie bestemd als 'Wonen'. Er kunnen geen nieuwe woningen worden gebouwd, aangezien er geen bouwvlak is opgenomen. Het gebruik is daarom beperkt tot (achter)tuin. Aangezien tuinen in gevolge de milieuwetgeving niet gevoelig zijn voor bedrijfshinder, levert dit geen belemmeringen op voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant.
- het bestemmingsplan maakt aan de noordzijde van de Stoofkreek geen nieuwe woningbouwontwikkelingen met een directe bouwtitel mogelijk. Reclamant doelt vermoedelijk op de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor de woningen aan de Prinses Margrietstraat 2-12 en 27-33 (Zweedse woningen). Op deze gronden zijn in de huidige situatie al woningen aanwezig, zodat een eventuele herontwikkeling naar verwachting geen gevolgen heeft voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant. In het kader van het wijzigingsplan zal hier te zijner tijd aandacht aan worden besteed.

Tenslotte geeft reclamant aan dat de mogelijkheden die op het perceel Molenweg 16 zijn opgenomen (wijzigingsgebied 21) niet realistisch zijn en slechts leiden tot kapitaalvernietiging. Bij nadere beschouwing moet inderdaad worden geconstateerd dat de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet: indien alle bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt, zou slechts één woning mogen worden teruggebouwd. Om die reden is opnieuw bezien welke ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel kunnen worden opgenomen.

Bij het opnieuw beschouwen van de ontwikkelingsmogelijkheden is geconcludeerd dat het toevoegen van reguliere woningen op deze locatie op dit moment niet realistisch is.



De nieuwe woningen zouden op korte afstand van het transportbedrijf aan de Molenweg 14 en de constructiewerkplaats aan de Molenweg 18 komen te staan en zouden de bedrijfsactiviteiten van de bedrijven daardoor onevenredig kunnen beperken. Zoals reclamant in zijn zienswijze aangeeft, moet terughoudend worden omgegaan met het situeren van woningen op korte afstand van bedrijven. Zeker in het geval dat maar één woning kan worden toegevoegd, moet een beperking van de bedrijfsactiviteiten al snel als onevenredig worden beoordeeld. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid aangepast, zodat deze niet meer toeziet op de toevoeging van reguliere woningen.

Bovenstaande laat onverlet dat herontwikkeling van het perceel een mogelijkheid kan bieden om de aanwezige verouderde bedrijfshal op het perceel te slopen. De wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook aangepast. Via wijziging wordt het toegestaan om op het perceel één bedrijfswoning toe te voegen, onder de voorwaarde dat verzekerd is dat de bestaande bedrijfshal wordt gesloopt. Vervolgens kan, op basis van de algemene regels zoals opgenomen in de bestemming 'Gemengd - 1', opnieuw bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd.

**Aanpassing:**

- Wijzigingsbevoegdheid 21 (Molenweg 16) wordt aangepast, in die zin dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de toevoeging van één bedrijfswoning, onder de voorwaarde dat minimaal 1.000 m<sup>2</sup> van de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt.

**Zienswijze 11**

*Het perceel Boomgaardweg 5 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Kantoor'. In de regels is voor deze bestemming een beperking opgenomen voor de bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging. De totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bestaande kantoor aan de Boomgaardweg 5 is 2.500 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt dit kantoor onder het overgangsrecht is gebracht, wat op grond van vaste jurisprudentie in dit geval niet is toegestaan.*

**Beantwoording:**

De constatering van reclamant is terecht. Het kantoor aan de Boomgaardweg 5 is in het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld onder het overgangsrecht gebracht. Geconstateerd moet worden dat de beperking van de bedrijfsvloeroppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup> voor meer locaties in het plangebied belemmeringen oplevert, onder andere voor het perceel op de hoek van de Boomgaardweg en de Zuidelijke Randweg en het perceel aan de Hoflaan 54. In een aantal gevallen bedraagt het bedrijfsvloeroppervlak van de bestaande kantoren al aanzienlijk meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. De gebruiksregels leggen hierdoor een ongewenste (en onbedoelde) beperking op aan de (bouw)mogelijkheden op de betreffende percelen. Aangezien binnen de bestemming 'Kantoor' kantoren de enige toegestane functie zijn, kunnen de bouwmogelijkheden op een aantal percelen niet volledig worden benut, tenzij op één perceel meerdere kantoorvestigingen worden gerealiseerd. Dat is echter in veel gevallen niet realistisch.

In het ontwerpbestemmingsplan was binnen de bestemming 'Kantoor' al sprake van een relatief strikte manier van bestemmen. Per perceel is een bouwvlak opgenomen, dat strak rond de bestaande/geprojecteerde bebouwing ligt. Per bouwvlak is daarnaast een maximale goothoogte opgenomen, die is gebaseerd op de bestaande/geprojecteerde situatie. Hierdoor zijn de bouwmogelijkheden per perceel strak vastgelegd, zodat uitbreiding van de bestaande kantoren niet mogelijk is. De specifieke gebruiksregel die de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor vastlegt, voegt hieraan niets toe. Om die reden is de gebruiksregel verwijderd.

**Aanpassing:**

- De specifieke gebruiksregel die per kantoorvestiging een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> vastlegt, wordt verwijderd uit de bestemming 'Kantoor'.

**Zienswijze 12**

*Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid voor de toenmalige technische school. De beoogde herontwikkeling betreft een grote ruimtelijke ingreep. Reclamant is van mening dat de herontwikkelingsplannen te vaag zijn om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Bovendien is reclamant van mening dat het karakteristieke gebouw behouden moet blijven vanwege de cultuurhistorische waarde die het gebouw vertegenwoordigt. Het feit dat de monumentencommissie en de Stichting Beschermd Stadsgezicht het pand niet als beschermenswaardig hebben aangemerkt vindt reclamant niet voldoende. Reclamant verwacht dat er onderzoek wordt gedaan naar de cultuurhistorische waarden van het gebouw, zodat het gebouw op een passende manier kan worden beschermd.*

**Beantwoording:**

Naar verwachting zal het Edudelta College binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) de huidige locatie aan de Schoolstraat verlaten. Op dat moment ligt een integrale herontwikkeling van het terrein voor de hand. Het is immers, mede gezien de grootte van het terrein, niet realistisch dat een nieuwe maatschappelijke instelling zich op het volledige voormalige schoolterrein zal vestigen. Gezien de ligging in de dorpskern van Middelharnis ligt een herontwikkeling naar de functie wonen, eventueel in combinatie met één of meer maatschappelijke functies, voor de hand. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat een herontwikkeling naar wonen op deze locatie op bezwaren zal stuiten. De aanvaardbaarheid van de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie staat dan ook niet ter discussie, wat reden is geweest om in het bestemmingsplan te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.

Hoewel er nog geen sprake is van concrete plannen, is voor de locatie een schetsvoorstel gemaakt, waarin stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen. In het schetsvoorstel zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing (rooilijnen en hoogtes) uitgewerkt. Dit voorstel biedt voldoende handvatten om objectieve randvoorwaarden te formuleren die als wijzigingsvoorwaarde kunnen worden opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan komt dit onder meer tot uiting doordat de minimale afstanden van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing in de omgeving zijn vastgelegd en doordat de maximale goothoogte van de nieuwe bebouwing is vastgelegd. In combinatie met de toegelaten functies (wonen en maatschappelijk) bieden de wijzigingsvoorwaarden voldoende waarborgen om te komen tot een passende ontwikkeling.

Reclamant geeft aan een cultuurhistorisch onderzoek te verwachten naar het bestaande hoofdgebouw. Zowel de Monumentencommissie als de Stichting Beschermd Dorpsgezicht hebben echter niet aangegeven dat het pand als 'karakteristiek pand' behouden zou moeten blijven. Aan de Monumentencommissie is op basis van de Erfgoednota 'DNA Middelharnis', een belangrijke rol toegekend bij het aanmerken van panden als 'beeldbepalend' of 'karakteristiek'. Vanuit haar uitgebreide lokale kennis en haar expertise is de Monumentencommissie goed in staat om een onderscheid te maken in panden die behoudenswaardig zijn en panden die, hoewel ze van relatief hoge leeftijd zijn,

niet voldoende cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen om ze als karakteristiek pand aan te merken en ze als zodanig te beschermen. Voor het hoofdgebouw van de voormalige technische school heeft deze afweging niet geleid tot de status 'beeldbepalend' of 'karakteristiek'. Er is geen reden om van het advies van de Monumentencommissie af te wijken en alsnog een aanduiding 'karakteristiek' op te nemen. Overigens maken de wijzigingsvoorwaarden het niet onmogelijk dat het bestaande pand behouden blijft en wordt verbouwd tot woningen. Bij het uitwerken van de herontwikkelingsplannen voor deze locatie kan deze optie worden betrokken.

**Aanpassing:**

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

**Zienswijze 13**

- a Als reactie op de inspraakreactie is aangegeven dat het niet wenselijk is om de minimale oppervlakte voor perifere detailhandel aan de Zuidelijke Randweg te verlagen omdat kleinere winkels zich in het centrumgebied kunnen vestigen. Het centrum kenmerkt zich echter door kleine winkelruimtes met een paar uitschieters. Er is een hiaat tussen Zandpad (tot circa 200 m<sup>2</sup>, maar in de regel de helft kleiner) en de Zuidelijke randweg (minimaal 1.000 m<sup>2</sup>). De minimale omvang aan de Zuidelijke Randweg zou daarom moeten worden verkleind naar 250 m<sup>2</sup> of, als dat niet mogelijk is, naar 500 m<sup>2</sup>.
- b De zinsnede uit het vigerende bestemmingsplan, die herlocatie van regionale PDV/GDV bedrijven mogelijk maakt, zou opnieuw moeten worden opgenomen. De bepaling is wel ruimtelijk relevant, aangezien het gaat om een verplaatsing van bestaande winkelmeters.
- c De branchering voor Zuidelijke Randweg zou moeten worden verruimd met wit/bruin/grijsgoed om meer doelgroepen mogelijk te maken. Dit leidt niet tot ontwrichting van het winkelaanbod of de leefbaarheid van het hoofdwinkelcentrum. De opmerking dat omzicht moet worden omgegaan met de branchering lijkt gestoeld op economische in plaats van ruimtelijke motieven.
- d Door de ambtshalve aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan kunnen groot-schalige meubelbedrijven niet meer worden gevestigd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' en bouwmarkten niet meer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1'. In het vigerende bestemmingsplan was dit (via vrijstelling) wel mogelijk.
- e Reclamant verzoekt om de parkeernormen binnen de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' aan te passen. Indien de CROW-normen worden toegepast, dan moeten deze normen gelden voor de functie 'showroom' en 'bouwmarkt', niet voor 'groot-schalige detailhandel'. Omdat de aangelegde parkeervoorzieningen zijn gebaseerd op de norm uit het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg', ligt het voor de hand om deze normen over te nemen: 2 parkeerplaatsen/100 m<sup>2</sup> bvo (voorontwerpbestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' uit 2006) of 2,5 parkeerplaatsen (bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' uit 2008), maar dan geldend voor het hele gebied.
- f In wijzigingsbevoegdheid 13 (perceel achter begraafplaats Landbouwweg) is een maximum bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren van 750 m<sup>2</sup> per vestiging als voorwaarde opgenomen. In het oude bestemmingsplan waren grotere kantoren mogelijk, mits een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten was ontvangen.
- g Ten oosten van de bestaande kantoor kavels aan De Hofjes is een vierde kantoor toegevoegd. Niet toegelicht is waarom deze keuze is gemaakt. Het lijkt logischer om kantoren in het middengebied te realiseren, door de wijzigingsbevoegdheid te benutten. Eventueel kan in het vastgestelde bestemmingsplan rechtstreeks een kantoorbestemming worden opgenomen.

**Beantwoording:**

- a De zienswijze geeft geen aanleiding om het eerder ingenomen standpunt te heroverwegen. De locatie Zuidelijke Randweg is (en blijft) een locatie waar uitsluitend grootschalige winkels zich kunnen vestigen. Het is van belang dat deze perifere detailhandelslocatie zich in voldoende mate blijft onderscheiden van het hoofdwinkelcentrum aan het Zandpad, om te voorkomen dat bestaande kleinschalige winkels verhuizen naar de Zuidelijke Randweg of dat nieuwe kleinschalige winkels zich daar vestigen. Dit zou grote gevolgen kunnen hebben voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van het hoofdwinkelcentrum. De gekozen maat van 1.000 m<sup>2</sup> is een gebruikelijke maat om onderscheid te maken tussen grootschalige en kleinschalige detailhandel. Deze maat was al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' en wordt ook in het provinciaal beleid gehanteerd als ondergrens voor grootschalige meubelbedrijven op een perifere detailhandelslocatie. Aanpassing van de maat wordt daarom niet overwogen.

Reclamant meent dat er sprake is van een hiaat in het winkelareaal, zodat er geen geschikte locatie is voor winkels tussen de 250 en 1.000 m<sup>2</sup>. Deze winkels kunnen zich echter ingevolge voorliggend bestemmingsplan en ingevolge het bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht vestigen in het hoofdwinkelcentrum. Planologisch is er dus geen sprake van een hiaat. Indien er praktisch gezien te weinig ruimte zou zijn voor winkels van deze grootte, ligt het voor de hand om deze ruimte te zoeken in of in de directe nabijheid van het hoofdwinkelcentrum en niet op de perifere locatie Zuidelijke Randweg.

- b Het bestemmingsplan 'Middelharnis' maakt verplaatsing van bestaande PDV/GDV winkels uit de regio naar de locatie Zuidelijke Randweg rechtstreeks mogelijk, mits deze winkels passen binnen de toegestane branchering en minimaal 1.000 m<sup>2</sup> groot zijn. Doordat niet langer is bepaald dat nieuwvestiging/verplaatsing uitsluitend is toegestaan als het bedrijf reeds elders in de gemeente is gevestigd, is zelfs sprake van een verruiming ten opzichte van het vigerende plan: de te verplaatsen bedrijven mogen nu ook van buiten de gemeente komen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat in het nieuwe bestemmingsplan een strakkere regeling met betrekking tot de branchering is opgenomen. In het vigerende plan was geen branchering vastgelegd voor verplaatsende PDV/GDV bedrijven, maar uitsluitend een begrip voor 'perifere detailhandel', te weten 'detailhandel in goederen die, gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen, in woon- en winkelwijken niet of minder goed zijn in te passen'. Deze bepaling bood ruimte voor interpretatie en is daarom niet voldoende rechtszeker. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan, overeenkomstig het provinciaal beleid inzake perifere detailhandel, een branchering vastgelegd, zodat objectief vaststaat welke vormen van detailhandel wél en welke vormen van detailhandel niet zijn toegestaan aan de Zuidelijke Randweg. Deze systematiek is goed toetsbaar en handhaafbaar en doet recht aan de feitelijke en gewenste toekomstige situatie. Aanpassing ervan wordt dan ook niet overwogen.

- c De branchering is, in tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, niet gebaseerd op economische motieven, maar is ingegeven vanuit de wens om in het hoofdwinkelcentrum van Middelharnis een compleet winkelaanbod te behouden en op die manier een levendig en aantrekkelijk hoofdwinkelcentrum in stand te houden. Uitwaai-ering van detailhandel wordt daarom zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt slechts een uitzondering gemaakt voor winkels die niet goed inpasbaar zijn in het centrumgebied, waaronder grootschalige meubelwinkels, autoshowrooms, bouwmarkten en tuincentra. Winkels in wit/bruin/grijsgoed zijn prima in te passen in het hoofdwinkelcentrum en worden daarom niet toegestaan op de locatie Zuidelijke Randweg. Dit is overeenkomstig het provinciale beleid inzake perifere detailhandel, dat (onder voorwaarden) wel grootschalige meubelbedrijven toestaat op perifere locaties, maar geen winkels in wit/bruin/grijsgoed.
- d Het vigerende bestemmingsplan bevat inderdaad een vrijstelling voor de nieuwvestiging van grootschalige meubelbedrijven en bouwmarkten, zonder dat daarbij is vastgelegd waar deze vormen van detailhandel kunnen worden toegestaan. Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan (paragraaf 4.2 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur) kan echter worden opgemaakt dat het nooit de bedoeling is geweest om bouwmarkten toe te staan op het westelijk deel van de locatie Zuidelijke Randweg en grootschalige meubelbedrijven toe te staan op het oostelijk deel. In het vigerende bestemmingsplan is dat als volgt verwoord: *'Er is ruimte voor PDV vestigingen gereserveerd, waarbij differentiatie van aard van de vestigingen wordt nagestreefd; ten westen van de verlengde Doetinchemsestraat, voornamelijk 'hoogwaardige' detailhandel, bijvoorbeeld voor sanitair en keukens en ten oosten van de Boomgaardweg overige perifere detailhandel zoals garagebedrijven en tuincentra.'*

De vrijstelling die in de regels van het vigerende bestemmingsplan was opgenomen, is dus ruimer geformuleerd dan blijkt uit de toelichting de bedoeling was. In het nieuwe bestemmingsplan 'Middelharnis' zijn op het westelijk deel van de PDV-locatie grootschalige meubelbedrijven rechtstreeks toegestaan, terwijl op het oostelijk deel van de PDV-locatie bouwmarkten rechtstreeks zijn toegestaan. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beoogde onderscheid zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan. Omdat de bedoelde detailhandelsvormen rechtstreeks zijn toegelaten, is niet langer voorzien in een afwijkingsmogelijkheid. Gezien bovenstaande wordt deze mogelijkheid ook niet teruggebracht in het plan.

- e Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling met betrekking tot parkeren in de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' nogmaals bezien. Voorop staat dat de verwijzing naar de CROW-normen niet was bedoeld om de parkeernormen op deze locatie te verzwaren, maar om te komen tot een toetsing waarbij per geval maatwerk kon worden geboden. Raadpleging van de CROW-publicatie maakt het immers mogelijk om de parkeernorm specifiek af te stemmen op de te realiseren functies, waardoor per bouwaanvraag een gedetailleerde parkeerbalans kan worden opgesteld die exact is afgestemd op de te verwachten parkeerbehoefte.

Zoals reclamant aangeeft, wordt in de CROW-publicatie onderscheid gemaakt in zeer veel verschillende detailhandelfuncties. Dit maakt het enerzijds mogelijk om initiatieven zeer specifiek te toetsen, maar kan anderzijds leiden tot een groot verschil in te hanteren parkeernormen. Daarnaast wordt in de CROW-publicatie per functie een onderscheid gemaakt in minimale en maximale te hanteren normen. Toetsing op basis van deze normen zou dus, zoals reclamant vreest, in bepaalde situaties kunnen leiden tot een verzwaring van de parkeernorm, waardoor sprake is van onzekerheid. Dit conflicteert met het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg', waarin zeer helder is vastgelegd aan welke parkeernormen moet worden voldaan. Voor bouwmarkten is in dat bestemmingsplan een norm opgenomen van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak; voor alle overige functies geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. De parkeervoorzieningen die op de locatie Zuidelijke Randweg zijn gerealiseerd, zijn gebaseerd op deze normen.

Geconcludeerd moet worden dat de verwijzing naar de CROW-publicatie in dit geval mogelijk een verzwaring van de parkeernormen voor de locatie Zuidelijke Randweg kan betekenen, terwijl de aanwezige parkeervoorzieningen zijn gebaseerd op de objectieve normen die in het vigerende bestemmingsplan waren opgenomen. Dit is reden om de parkeerregeling in de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' aan te passen, door de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' over te nemen. De parkeernorm voor bouwmarkten wordt daarbij gesteld op 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Voor alle overige functies geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak.

Reclamant verzoekt daarnaast om de gehanteerde parkeernorm te verlagen tot 2 pp/100 m<sup>2</sup> bvo (overeenkomstig het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' uit 2006) of 2,5 pp/100 m<sup>2</sup> bvo voor alle functies (conform de norm voor bouwmarkten). De normen zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' echter zodanig gekozen dat op de locatie Zuidelijke Randweg voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd om in de parkeerbehoefte te voorzien, zodat overlast voor de (woon)gebieden ten noorden van de Rottenburgseweg/Molenweg wordt voorkomen. Een verlaging van de parkeernormen zou gevolgen kunnen hebben voor de parkeerdruk in de omgeving van de locatie Zuidelijke Rondweg en wordt dan ook niet overwogen.

- f Het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' dateert uit 2008. In die periode werd op provinciaal niveau aanzienlijk minder streng gestuurd op de ontwikkeling van kantoorlocaties dan in de huidige situatie. In de Actualisering 2011 van de provinciale Verordening Ruimte (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 februari 2012) is in de Verordening Ruimte een restrictief beleid met betrekking tot kantorenbouw geïntroduceerd. Bestemmingsplannen die niet liggen binnen de invloedssfeer van bepaalde openbaar vervoerhaltes mogen geen nieuwe kantoorontwikkelingslocaties aanwijzen. Voor Middelharnis geldt daarom dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met de aanwijzing van nieuwe kantoorlocaties. De wijzi-



gingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Zuidelijke Randweg' is weliswaar gerespecteerd, maar vergroting van de oppervlakte tot meer dan 750 m<sup>2</sup> is op grond van het restrictieve provinciale beleid niet langer mogelijk gemaakt.

- g Op de locatie De Hofjes is sprake van een concreet initiatief voor de ontwikkeling van een dependance van het naastgelegen kantoor. Voor de initiatiefnemer is een locatie grenzend aan het bestaande kantoorpand aan De Hofjes een vereiste. Tot op heden zijn voor deze locatie geen aanvragen ingediend voor een ontwikkeling die past binnen de vigerende bestemming 'Perifere detailhandelsdoeleinden'. Het initiatief past goed binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de locatie: toevoeging van een vierde kantoorpand, dat qua situering en grootte vergelijkbaar is met de drie reeds bestaande kantoorpanden, is stedenbouwkundig gezien passend. Er is dan ook geen reden om het verzoek van initiatiefnemer af te wijzen. Om die reden is aan het perceel een kantoorbestemming toegekend. Vanwege de eis van de initiatiefnemer om de dependance naast het bestaande kantoorpand te situeren, is situering van het nieuwe pand op een andere locatie (in het middengebied) niet aan de orde.

**Aanpassing:**

- De regeling met betrekking tot parkeren in de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' wordt aangepast. In plaats van een verwijzing naar CROW-publicatie 182 worden de parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen (2,5 pp/100 m<sup>2</sup> bvo voor bouwmarkten, 4 pp/100 m<sup>2</sup> bvo voor de overige functies).

## 2 Aanpassingen

In paragraaf 3.1 wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende zienswijzen worden aangebracht in het bestemmingsplan 'Middelharnis'. Paragraaf 3.2 bevat een overzicht van de ambtshalve aanpassingen. De aanpassingen op de verbeelding zijn in de bijlage opgenomen.

### 2.1 Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

#### Verbeelding

- De aanduiding 'karakteristiek' nabij het perceel Oost Voorgors 11 wordt verplaatst, zodat de juiste schuur wordt aangeduid (zie afbeelding A).
- Voor de nieuwe woningen aan de Christiaan de Vrieslaan wordt in plaats van vier afzonderlijke bouwvlakken één groot bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal vier vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.
- Het perceel Langeweg 90 wordt bestemd als 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemming worden detailhandel en wonen toegestaan.
- Het perceel aan de achterzijde van het perceel Oost Voorgors 69 wordt bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie' en voorzien van een bouwvlak.
- De maximale goothoogte voor het woongebouw op de hoek van de Langeweg en de Rottenburgseweg wordt aangepast in 9,5 meter.
- De aanduiding 'karakteristiek' voor de Zweedse woningen aan de Prinses Margrietstraat 15-25 komt te vervallen.
- De aanduiding 'maximale goothoogte' voor de antennemast binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' wordt verwijderd.

#### Regels

- De maximale bouwhoogte van de antennemast binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' wordt aangepast in 40 meter.
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum' wordt aangepast: 'persoonlijke dienstverlenende bedrijven' wordt aangepast in 'dienstverlening' en 'maatschappelijke doeleinden' wordt aangepast in 'maatschappelijke voorzieningen'.
- De bestemming 'Gemengd - 4' wordt toegevoegd. Binnen deze bestemming worden detailhandel en wonen toegestaan.
- De wijzigingsvoorwaarde voor parkeren in wijzigingsbevoegdheid 16 (Koningin Julianaweg) wordt aangescherpt, door toe te voegen dat de parkeerbehoefte binnen de grenzen van het wijzigingsgebied moet worden opgevangen.
- In de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' wordt de regeling voor detailhandel in woninginrichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' aangepast, zodat de volgende vormen van detailhandel zijn toegestaan:
  - woonwarenhuizen/detailhandel in (tuin)meubelen;
  - detailhandel in vloerbedekking/parket en zonwering;
  - detailhandel in keukens, badkamers, slaapkamers en sanitair, inclusief detailhandel in woninginrichting als ondergeschikt onderdeel van de hoofdfunctie,

met dien verstande dat maximaal 15% van de verkoopvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor detailhandel in woninginrichting.

- Wijzigingsbevoegdheid 21 (Molenweg 16) wordt aangepast, in die zin dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de toevoeging van één bedrijfswoning, onder de voorwaarde dat minimaal 1.000 m<sup>2</sup> van de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt.
- De specifieke gebruiksregel die per kantoorvestiging een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> vastlegt, wordt verwijderd uit de bestemming 'Kantoor'.
- De regeling met betrekking tot parkeren in de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' wordt aangepast. In plaats van een verwijzing naar CROW-publicatie 182 worden de parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen (2,5 pp/100 m<sup>2</sup> bvo voor bouwmarkten, 4 pp/100 m<sup>2</sup> bvo voor de overige functies).

### **Toelichting**

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen van de verbeelding en in de regels.
- De toelichting wordt aangepast, in die zin dat niet langer wordt aangegeven dat bij de nieuwe woningen aan de Christiaan de Vrieslaan op eigen terrein wordt geparkeerd.

## **2.2 Ambtshalve aanpassingen**

### **Verbeelding**

- De positie van woongebouw op de hoek van de Langeweg en de Rottenburgseweg wordt teruggebracht naar de situatie zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit is mogelijk omdat de bijgebouwen ten oosten van het gebouw niet worden gerealiseerd. Een klein deel van de bestemming 'Tuin' aan de zijde van de Langeweg wordt aangepast naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', ten einde ter plaatse parkeerplaatsen te kunnen aanleggen.
- Het bouwvlak van het gemeentehuis is aan de westzijde op ruim 1 meter uit de nieuwe gevel gelegd; het bebouwingspercentage is aangepast van 80% naar 90% (het bebouwingspercentage is gerelateerd aan het bouwvlak).
- Voor de aanbouw ten zuiden van de woning Burgemeester Mijslaan 4 wordt de bestemming 'Tuin' aangepast in 'Wonen'.

### **Regels**

- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Gemeentehuis' wordt de onderstaande regeling opgenomen voor het oprichten van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak. De (algemene) term 'gebouwen' zoals opgenomen in artikel 17.2.1 wordt vervangen door 'gebouwen en overkappingen' en er wordt een lid toegevoegd:

In afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak bijgebouwen en overkappingen worden opgericht waarbij:

- 1 de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
  - 2 de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen.
- Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de aanduiding 'bijgebouwen' verwijderd, omdat deze niet meer voorkomt op de verbeelding.
  - In artikel 37.16 wordt de oppervlaktemaat onder e verhoogd naar 4.200 m<sup>2</sup>.

### **Toelichting**

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen aan de verbeelding en in de regels.
- Het bestemmingsplan 'Middelharnis' omvat het plangebied van het bestemmingsplan 'Hernesseroord', dat op 6 oktober 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. 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' is onterecht uitgegaan van een situatie waarin de activiteiten van het bedrijf Ooms Construction, gevestigd op Oostplaat, werden gereguleerd door een milieuvergunning. 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.

Inmiddels is de situatie opnieuw bezien. Geconcludeerd is dat de activiteiten en uitbreidingsmogelijkheden van Ooms, uitgaande van de geluidruimte op basis van het Barim, niet worden belemmerd door de bouw van (zorg)woningen op Hernesseroord. Daarnaast is geconstateerd dat, uitgaande van de cumulatieve geluidbelasting van alle bedrijven op Oostplaat, ter plaatse van de nieuwe (zorg)woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is dan ook geen reden om de juridisch-planologische regeling voor Hernesseroord aan te passen ten opzichte van het vastgestelde (deels vernietigde) bestemmingsplan 'Hernesseroord' en het ontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis'. Vaststelling van het bestemmingsplan 'Middelharnis' biedt de mogelijkheid om voor de vernietigde planonderdelen van het bestemmingsplan 'Hernesseroord' (opnieuw) een passende bestemming op te nemen die de bouw van (zorg)woningen mogelijk maakt. Zoals hierboven aangegeven, hoeft het ontwerpbestemmingsplan 'Middelharnis' daarvoor niet te worden aangepast. Wel wordt de toelichting aangevuld met een aanvullende motivering. Hiermee wordt de door de Afdeling geconstateerde onvoldoende zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hernesseroord' aangevuld.

Bijlage

Aanpassingen verbeelding







Het perceel Langeweg 90 wordt bestemd als 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemming worden detailhandel en wonen toegestaan.

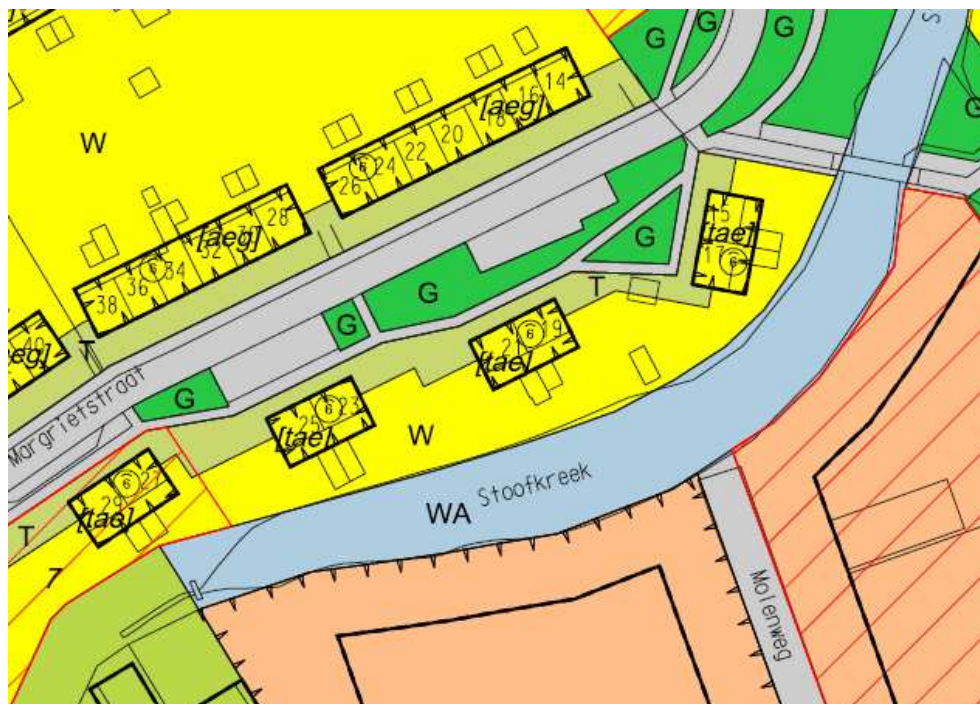


Het perceel aan de achterzijde van het perceel Oost Voorgors 69 wordt bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie' en voorzien van een bouwvlak.

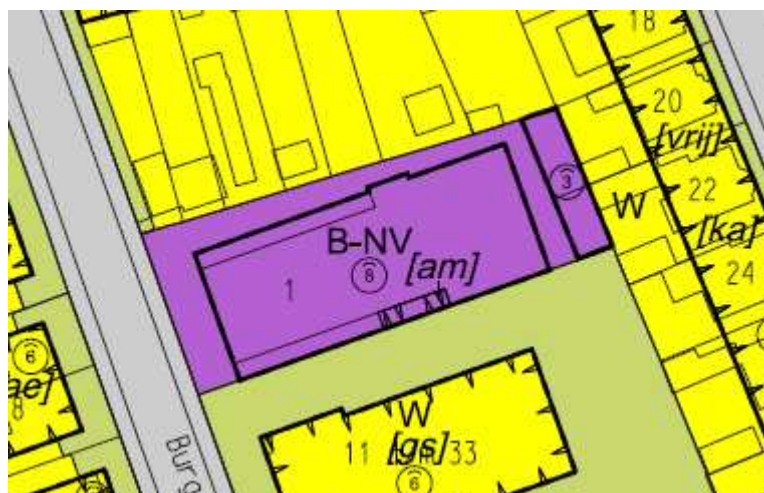




De aanduiding 'karakteristiek' voor de Zweedse woningen aan de Prinses Margrietstraat 15-25 komt te vervallen.



De aanduiding 'maximale goothoogte' voor de antennemast wordt verwijderd.



De maximale goothoogte voor het woongebouw op de hoek van de Langeweg en de Rottenburgseweg wordt aangepast in 9,5 meter.



Het bouwvlak van het gemeentehuis is aan de westzijde op ruim 1 meter uit de nieuwe gevel gelegd; het bebouwingspercentage is aangepast van 80% naar 90% (het bebouwingspercentage is gerelateerd aan het bouwvlak).



Voor de aanbouw ten zuiden van de woning Burgemeester Mijslaan 4 wordt de bestemming 'Tuin' aangepast in 'Wonen'.

