

Uitwerkingsplan

Westplaat Oost

Gemeente Goeree-Overflakkee

Uitwerkingsplan

Westplaat Oost

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

22 december 2015

Projectgegevens:

TOE02-0253227-01A

REG02-0253227-01A

TEK02-0253227-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1924.UP1mdhwestplaat-UP30

Datum

11-01-2016

Opsteller(s)

MB, CH, MV

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

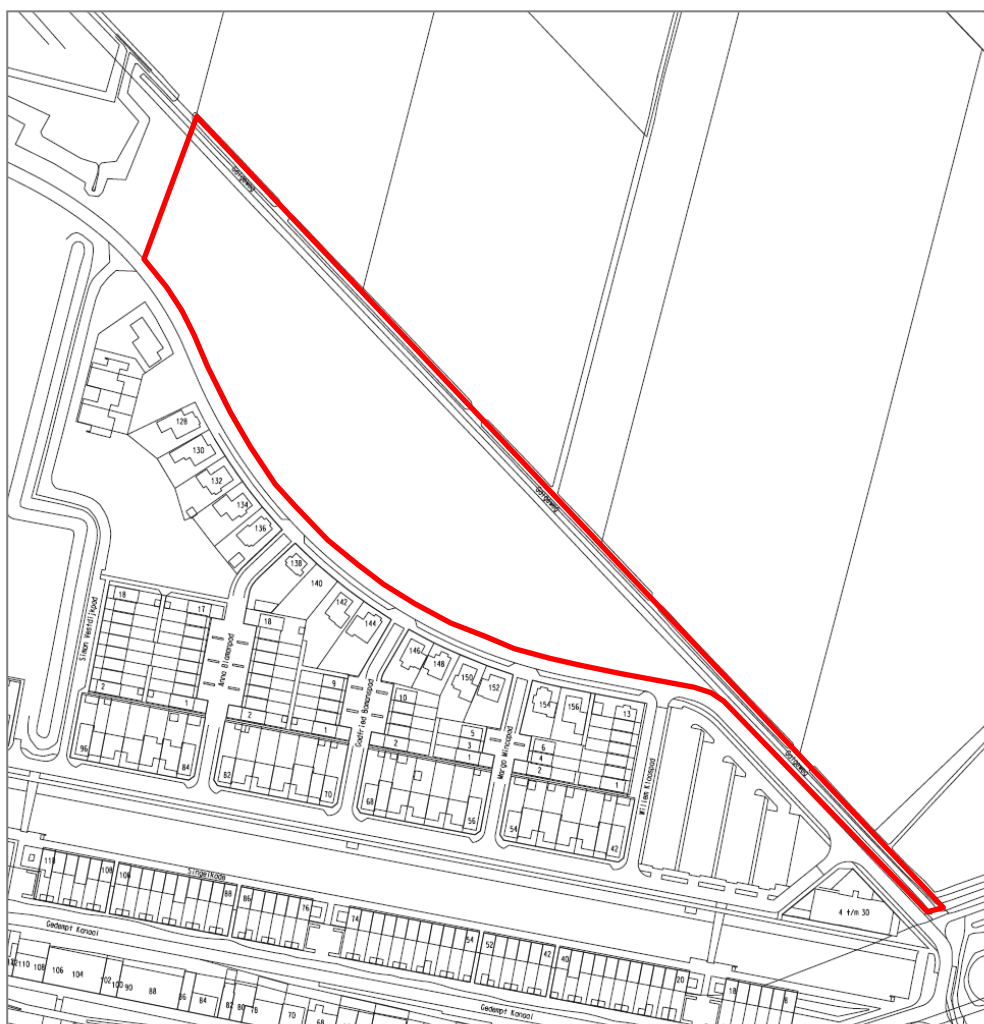
Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Uitwerkingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan	3
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Het initiatief	5
2.4	Toetsing aan uitwerkingsregels	7
2.5	Wijze van bestemmen	8
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	12
3.3	Economische uitvoerbaarheid	17
4	Juridische planopzet	19
4.1	Plansystematiek	19
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	19
4.3	De bestemmingen	19
5	Procedures	21

Bijlage:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ter plaatse van Westplaat Oost te Middelharnis, DCMR, 11 juni 2015 en besluit verlening hogere grenswaarde, 22 december 2015



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de noordzijde van Middelharnis en Sommelsdijk is de woonwijk Westplaat in ontwikkeling. In het oostelijk deel van Westplaat zijn woningen gerealiseerd op de gronden tussen de Herman Heijermanssingel en de Joost van den Vondellaan. Voor de gronden ten noorden van de Joost van den Vondellaan is een stedenbouwkundig plan opgesteld, op basis waarvan ook dit deel van Westplaat in ontwikkeling zal worden genomen. In het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis' is voor de betreffende gronden een uit te werken bestemming opgenomen. Het initiatief past binnen de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in deze bestemming. Voorliggend uitwerkingsplan is opgesteld om de ontwikkeling tot woongebied mogelijk te maken en biedt een bouwtitel voor de bouw van 44 grondgebonden woningen, hoofdzakelijk in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan omvat het hele gebied waarvoor in het bestemmingsplan 'Middelharnis' de bestemming 'Wonen – Uit te werken' is opgenomen. Het plangebied wordt in het zuidwesten begrensd door de Joost van den Vondellaan en in het noordoosten door de Galgeweg. Aan de westzijde ligt de plangrens ter hoogte van het Simon Vestdijkpad en in het oosten loopt een smalle uitloper van het plangebied (waarin de Galgeweg ligt) door tot aan de Sommelsdijkse Havendijk.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Middelharnis' is op 25 april 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. In artikel 30 van het bestemmingsplan 'Middelharnis' zijn de uitwerkingsregels opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 'Westplaat Oost' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het uitwerkingsplan zijn gemaakt. Daarnaast is in de toelichting onder andere de toetsing aan de uitwerkingsregels opgenomen en is de relatie met de diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

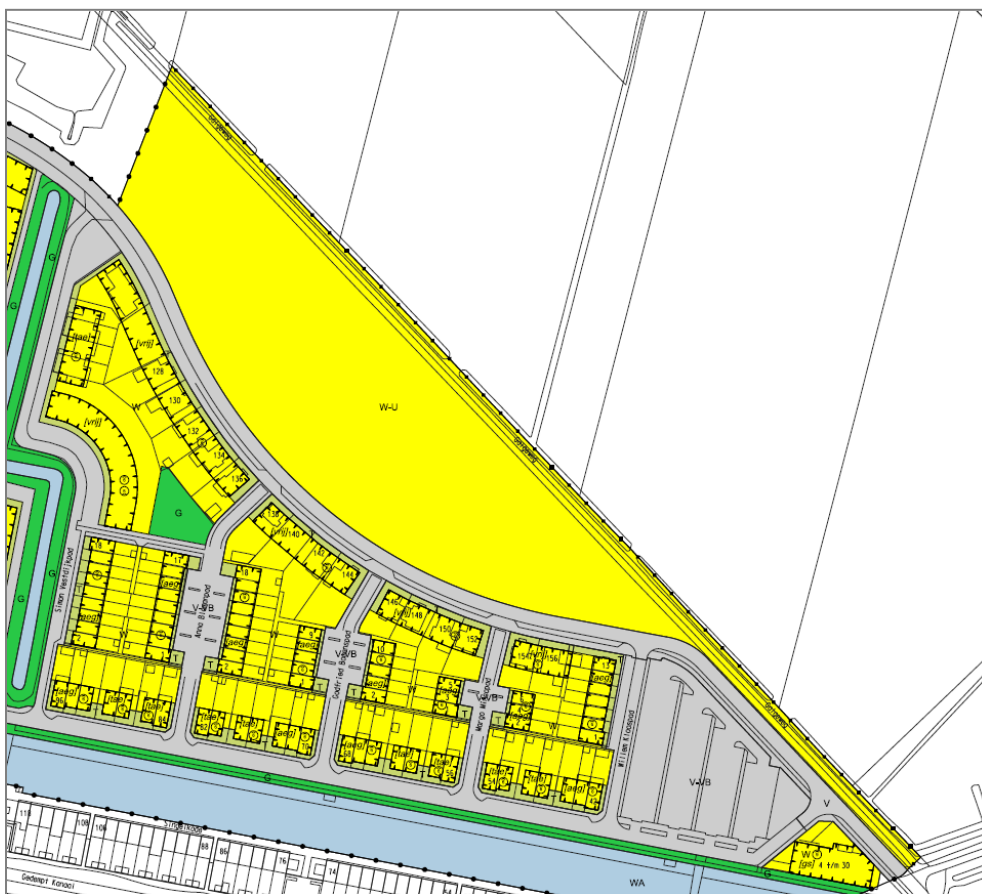
Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het uitwerkingsplan is vertaald.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitwerkingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Middelharnis', dat op 25 april 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dat bestemmingsplan is aan het plangebied - overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan 'Westplaat' - de bestemming 'Wonen - Uit te werken' toegekend. In artikel 30 zijn de bijbehorende (uitwerkings)-regels opgenomen. De gronden met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' zijn onder andere bestemd voor wonen, verblijfsgebied, wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Middelharnis'

In artikel 30.2 is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a *De woningbouw zal gekenmerkt worden door een open structuur van woningen op grote kavels, al dan niet vrijstaand dan wel in blokken van maximaal vier aaneengebouwde woningen.*

- b *De woningbouw zal gekenmerkt worden door afwisseling in architectuur, passend in een 'laan'-karakter met bomen langs beide zijden van de weg (continuïteit van het inrichtingsprofiel).*
- c *Voor de overige bouwregels dient te worden aangesloten bij de bepalingen van de bestemming 'Wonen'.*

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat past binnen de uitwerkingsregels. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisering van maximaal 44 woningen, hoofdzakelijk bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime percelen. Hierna wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het nieuwe stedenbouwkundig plan.

2.2 Huidige situatie

Het gebied tussen de Joost van den Vondellaan en de Galgeweg vormt het noordoostelijke sluitstuk van de woonwijk Westplaat. Het plangebied grenst in het noorden aan het buitengebied, dat ter plaatse een grootschalig open karakter heeft, en in het zuidwesten aan de Joost van den Vondellaan, die een bochtig verloop heeft en de wijk Westplaat van oost naar zuid doorsnijdt. De Galgeweg is een smal, onverhard pad dat aan de noordzijde wordt geflankeerd door kavelsloten.



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)

Aan de zuidzijde van de Joost van den Vondellaan staan vrijstaande woningen op ruime kavels. Langs het Havenkanaal (meer zuidelijk) ligt de Herman Heijermanssingel, waaraan halfvrijstaande woningen staan. Aan de woonstraten tussen de Joost van den Vondellaan en de Herman Heijermanssingel zijn aangebouwde woningen gebouwd.

De woningen in de omgeving van het plangebied hebben een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap. Parkeren vindt in het gebied hoofdzakelijk plaats in de openbare ruimte, deels in de vorm van langsparkeren in het straatprofiel en deels in kleine clusters met gestoken parkeervakken. Bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen is tevens sprake van parkeergelegenheid op eigen terrein.

2.3 Het initiatief

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van de gronden tussen de Joost van den Vondellaan en de Galgeweg gaat uit van een logische voortzetting van de bebouwingsstructuur van Westplaat. Aan de noordzijde van de Joost van den Vondellaan zijn maximaal 18 vrijstaande woningen op ruime kavels geprojecteerd, waardoor de straat zijn 'laan'karakter behoudt. De woningen worden, net als de woningen aan de zuidzijde van de Joost van den Vondellaan, gerealiseerd in een rooilijn die het verloop van de Joost van den Vondellaan volgt.



Stedenbouwkundig plan zuidelijk deel Westplaat Oost (18 vrijstaande woningen en 1 kangoeroewoning)

Ten zuiden van de huidige Galgeweg wordt een woonstraat aangelegd, die de grens vormt tussen het nieuwe woongebied en het buitengebied.

Deze woonstraat sluit op twee plekken aan op de Joost van den Vondellaan: ter hoogte van het Simon Vestdijkpad in het westen en ter hoogte van het Willem Kloospad in het oosten. De wegenstructuur van Westplaat wordt hierdoor op een vanzelfsprekende manier doorgezet in het plangebied. Doordat de nieuwe weg recht tegenover twee bestaande woonstraten aansluit op de Joost van den Vondellaan, wordt het aantal extra aansluitingen op deze weg beperkt. De gronden ten oosten en ten westen van de nieuwe aansluitingen worden groen ingericht. Door de vorm van het plangebied ontstaat op de hoek van de oostelijke aansluiting een relatief groot kavel. Op deze locatie bestaat de mogelijkheid om bij de (vrijstaande) woning een kangoeroewoning te realiseren: een wooneenheid, die in dezelfde bouwmassa als de vrijstaande woning is opgenomen, maar daaraan qua oppervlak ondergeschikt is en die bestemd is voor de huisvesting van maximaal 2 personen.

Aan de noordzijde van het plangebied blijft de Galgweg (inclusief de kavelsloten ten noorden daarvan) behouden. De Galgweg en de nieuwe woonstraat die ten zuiden daarvan wordt aangelegd, worden gescheiden door een groenstrook. Aan de zuidzijde van de nieuwe woonstraat worden maximaal 26 woningen gerealiseerd, bestaande uit 22 halfvrijstaande woningen op ruime kavels, afgewisseld door ten hoogste één rij met maximaal vier aaneengebouwde woningen.



Stedenbouwkundig plan noordelijk deel Westplaat Oost (26 woningen, waarvan maximaal 4 rijwoningen, voor het overige twee-onder-één-kapwoningen)

Door de ruime verkavelingsopzet en de diepe kavels van (met name) de vrijstaande woningen, kunnen de woonkavels aan de noordzijde van het plangebied met de achterzijde worden gesitueerd tegen de woonkavels aan de zuidzijde van het plangebied.

Alle woningen in het plangebied krijgen een hoogte van anderhalf à twee bouwlagen met kap (goothoogte tussen de 4 en 6 meter), waarmee wordt aangesloten bij de hoogte van de overige woningen in Westplaat.

2.3.2 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het woongebied vindt plaats via de Joost van den Vondellaan, die via de Anne Franklaan in het westen en de Sommelsdijkse Havendijk in het oosten aansluit op de wegenstructuur van Middelharnis en Sommelsdijk. Bij de profilering en inrichting van de wegen in Westplaat is al rekening gehouden met de realisering van woningbouw in het plangebied. De verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen gaan op in het verkeersbeeld van Westplaat.

Uitgangspunt is dat het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen wordt opgelost in de directe nabijheid van de woningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van eenzelfde parkeeroplossing als in het bestaande deel van Westplaat: parkeren vindt deels plaats in de openbare ruimte en bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt daarnaast voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de woningen aan de Joost van den Vondellaan wordt gebruikgemaakt van de bestaande langsparkeerplaatsen aan de zuidzijde van de rijbaan. Aan de noordzijde van de rijbaan is hierdoor ruimte voor een groene inrichting (groene berm met bomen), waarmee het laankarakter van de straat wordt versterkt. In het westelijk deel van Westplaat heeft de Joost van den Vondellaan eenzelfde profiel. Door dit profiel door te zetten in het oostelijk deel van Westplaat is sprake van continuïteit in deze doorgaande woonstraat. Aan de zuidzijde van de nieuwe noordelijke woonstraat worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op grond van CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers' wordt voor de woningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor 44 nieuwe woningen moeten op basis van deze parkeernormering 80 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Vrijwel alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied, waarvan minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Voor de woningen aan de Joost van den Vondellaan wordt ook gebruik gemaakt van de langsparkeerplaatsen aan de overzijde van de weg (buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan).

2.4 Toetsing aan uitwerkingsregels

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen – Uit te werken' van het bestemmingsplan 'Middelharnis':

- a *De woningbouw zal gekenmerkt worden door een open structuur van woningen op grote kavels, al dan niet vrijstaand dan wel in blokken van maximaal vier aaneengebouwde woningen.*

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisering van 18 vrijstaande woningen (waarvan één woning gecombineerd met een kangoeroewoning), 22 halfvrijstaande woningen en één rijtje met 4 aangebouwde woningen. De woningen staan op ruime kavels, waardoor sprake is van een open structuur.

- b De woningbouw zal gekenmerkt worden door afwisseling in architectuur, passend in een 'laan'-karakter met bomen langs beide zijden van de weg (continuïteit van het inrichtingsprofiel).*

Aan de noordzijde van de Joost van den Vondellaan worden, net als aan de zuidzijde van de straat, vrijstaande woningen gerealiseerd. Hierdoor is sprake van een eenduidig straatbeeld aan weerszijden van de weg. Het 'laan'-karakter van de straat wordt versterkt doordat aan de noordzijde van de weg een groene berm wordt aangelegd waarin bomen worden geplant. Door de uitgifte van vrije kavels waarbij alleen ruimtelijke voorwaarden worden verbonden aan de situering en maximale maten van de woning en bijbehorende bouwwerken zal de woningbouw worden gekenmerkt door afwisseling in architectuur.

- c Voor de overige bouwregels dient te worden aangesloten bij de bepalingen van de bestemming 'Wonen'.*

Voor de bouwregels van de woningen in het plangebied is aangesloten bij de bepalingen van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Middelharnis'. Hierdoor wordt tevens aangesloten bij de bebouwingsmogelijkheden die gelden voor de overige woningen in Westplaat. Dit betekent onder meer dat de goothoogte van de nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 6 meter en dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen tenminste 3 meter dient te bedragen. De bouwvlakken hebben, net als de bouwvlakken aan de zuidzijde van de Joost van den Vondellaan, een diepte van 12 meter.

2.5 Wijze van bestemmen

Het stedenbouwkundig plan is vertaald op de verbeelding van dit uitwerkingsplan. Qua systematiek is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Middelharnis' (het 'moederplan' waar dit uitwerkingsplan deel van uitmaakt). Dit betekent dat de voortuinen van de woningen, waar geen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Tuin'. De overige delen van de woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen'. Voor de nieuwe woningen zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak zijn de toegelaten woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen of aangegebouwd) en de minimale en maximale goothoogte (4 respectievelijk 6 meter) aangeduid. Ten behoeve van de realisering van een kangoeroewoning is op het zuidoostelijke woonperceel een specifieke aanduiding opgenomen. De overige gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn, naast verblijfsgebied en straten, groenvoorzieningen algemeen toegestaan.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouw van 44 woningen in de nieuwe woonwijk Westplaat. Ten behoeve van deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis' (vastgesteld in 2013) een uit te werken bestemming opgenomen, die eerder al was opgenomen in het bestemmingsplan 'Westplaat' (vastgesteld in 1994). In het kader van die bestemmingsplannen is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling van de totale woningbouwlocatie Westplaat. Realisering van woningbouw in het plangebied van dit uitwerkingsplan maakt daar onderdeel van uit. In de tussentijd is op provinciaal en gemeentelijk niveau nieuw beleid geformuleerd. De ontwikkeling van Westplaat als woningbouwlocatie is echter zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau nog opgenomen in het actuele beleidskader.

3.1.1 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) speelt in op de grote veranderingen binnen de provincie, waaronder de veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen. Daarnaast veranderen het klimaat en de vraag naar mobiliteit. De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- 2 vergroten van de agglomeratiekracht;
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- 4 bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft, waardoor het landelijk gebied open kan blijven. Met de inzet voor beter benutten volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte. De vraag naar wonen en werken in en rond stads- en dorpscentra neemt toe.

Middelharnis/Sommelsdijk is in de VRM aangeduid als regiokern. Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt volledig binnen het gebied dat in de VRM is aangeduid als 'bebouwde ruimte'. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem.

De provincie heeft als doel om de bebouwde ruimte beter te benutten. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk. Het algemene uitgangspunt is dat het aanbod aan woningen wordt afgestemd op de maatschappelijke vraag.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en de situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder doordat deze is opgenomen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen is verhelderd. Eén van die begrippen is het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft echter te worden opgevangen binnen BSD. Een deel van de vraag past hier qua kwaliteit niet binnen en daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook de kwaliteit van de groene ruimte kan aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Kortom: wonen en werken buiten BSD zijn mogelijk en wenselijk.

Verordening ruimte 2014

Gelijktijdig met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is de juridische vertaling van het provinciale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de VRM en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de provincie, waar gemeenten zich aan moeten houden. Belangrijk in het provinciaal ruimtelijk beleid is het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. In de verordening is aangegeven dat regionale afstemming met betrekking tot wonen bij voorkeur via regionale woonvisies plaatsvindt.

De provincie geeft in de verordening aan dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking moeten toepassen. Hieraan heeft de provincie Zuid-Holland haar eigen invulling gegeven. De provincie stelt de volgende eisen aan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt voorzien binnen het bestaand stads- en dorpsgebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;

- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - I gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 (zorg voor ruimtelijke kwaliteit) van toepassing is, en
 - III zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In de gemeente Goeree-Overflakkee, met name in de hoofdkern (regiokern) Middelhar-nis-Sommelsdijk, is in de komende jaren behoefte aan de toevoeging van woningen om in de actuele woningbehoefte te voorzien. Gezien het aantal benodigde woningen is het niet mogelijk om alle woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Bovendien bestaat een deel van de behoefte aan grondgebonden woningen op ruime kavels, waarvoor op inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied in veel gevallen niet de ruimte kan worden gevonden. Zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht is uitbreiding van het stedelijk gebied daarom noodzakelijk. Vanaf halverwege de jaren '90 van de vorige eeuw is daarom het nieuwe woongebied Westplaat in ontwikkeling. Onderdeel van het woongebied is de realisering van woningen in het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan. Het plangebied grenst aan de reeds gerealiseerde wonin-gen in het oostelijk deel van Westplaat en heeft in het vigerende bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming. Woningbouw in het plangebied leidt tot een logische afronding van Westplaat, waarbij de bestaande Galgweg de grens gaat vormen tussen het woongebied en het buitengebied.

De kwaliteitskaart van de provinciale Visie Ruime en Mobiliteit is opgebouwd uit vier la-gen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De gronden binnen het plangebied zijn op de Kwaliteitskaart aangeduid als 'steden en dorpen' (laag van de stedelijke occupatie) in een zeeleipolder (laag van de cultuur- en natuurlandschap-pen). Er zijn in het plangebied op de laag van de cultuur- en natuurlandschappen en op de laag van de beleving geen bijzondere waarden aangegeven. Woningbouw in het plangebied past derhalve binnen de doelstellingen van de kwaliteitskaart. In de VRM is het plangebied dan ook aangemerkt als 'bebouwde ruimte'. Woningbouw past binnen het provinciaal beleid en past – zoals hierboven aangegeven – ook binnen het afwe-gingskader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee zijn de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en is de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Dit betekent dat fundamentele keuzes zijn gemaakt.

De waargenomen trend van sociaaleconomische terugloop dient te worden doorbroken. Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland (kust, rust, natuur en ruimte) uit het oog te verliezen, anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland. De structuurvisie bestaat uit twee documenten: een visie en een onderbouwend analysedocument.

In de structuurvisie wordt de volgende centrale visie geschetst: Goeree-Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. De belangrijkste economische pijler is de toeristische sector. Ook andere economische initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland. In de structuurvisie is Middelharnis aangewezen als 'streekcentrum' van Goeree-Overflakkee. Het dorp vervult een regionale rol, met name op het gebied van voorzieningen, cultuur, onderwijs en vrije tijd. Dit knooppunt zal dan ook de ruimte moeten krijgen zich op dit niveau verder te ontwikkelen. Woningbouw, onder andere in Westplaat, is hiervan een onderdeel. De voorgenoemen ontwikkeling in het plangebied past binnen de totale ontwikkeling van Westplaat en sluit qua stedenbouwkundige structuur en bebouwingsopzet aan op de reeds gerealiseerde delen van de nieuwe wijk. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend uitwerkingsplan maakt de realisering van woningen mogelijk op gronden die in het vigerende bestemmingsplan (moederplan) een uit te werken woonbestemming hebben. De toetsing van de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid heeft in het kader van het moederplan al plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen waren om aan het gebied een (uit te werken) woonbestemming toe te kennen. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht.

3.2.1 Bodem

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

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Middelharnis' al een (uit te werken) woonbestemming. Door de bouw van nieuwe woningen wijzigt de bestemming van het plangebied niet.

Omdat de bestemming niet verandert, is een bodemonderzoek in het kader van de planologische procedure niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de realisering van de nieuwe woningen. Gezien de vigerende bestemming en het huidige gebruik van de gronden worden geen belemmeringen verwacht.

3.2.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. De nieuwe woningen in het plangebied staan binnen de onderzoekszone van de Joost van den Vondellaan en de Anne Franklaan. Daarnaast wordt een deel van de woningen gerealiseerd op relatief korte afstand van het parkeerterrein dat tussen de Joost van den Vondellaan, het Willem Kloospad en de Herman Heijermanssingel ligt. Door middel van akoestisch onderzoek is de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen in beeld gebracht¹.

In het onderzoek is voor de zijde van het bouwvlak aan de Joost van den Vondellaan een geluidbelasting van 52 dB (inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder) berekend. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB met 4 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. De overschrijding van 4 dB leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, mede omdat de achterzijde van de woningen geluidluw is. Voor de woningen is op 22 december 2015 een hogere grenswaarde vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het besluit omtrent verlening van de hogere grenswaarde is als bijlage opgenomen.

Het dichtslaan van portieren op het parkeerterrein ten zuidoosten van het plangebied leidt tot een maximaal geluidniveau van 56 dB(A) op de zijkant van het bouwvlak van het dichtstbijzijnde kavel. Voor de overige kavels is het maximale geluidniveau 49 dB(A) of lager. Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt het referentieniveau van het omgevingsgeluid hoofdzakelijk veroorzaakt door het wegverkeerslawaai van de Joost van den Vondellaan. In de dagperiode is het geluidniveau van de pieken (het dichtslaan van een autoportier) lager dan referentieniveau en in de avondperiode is het geluidniveau van de pieken gelijk aan het referentieniveau. Het is daarom aannemelijk dat het piekniveau in deze periodes niet tot hinder leidt. In de nachtperiode overstijgen de pieken het referentieniveau met 8 dB. In deze periode zullen de parkeerplaatsen die het dichtste bij de nieuwe woningen liggen, mede gezien de ligging van het parkeerterrein ten opzichte van het winkelgebied van Middelharnis, echter weinig worden gebruikt. Hinder is daarom ook in de nachtperiode niet te verwachten.

1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ter plaatse van Westplaat Oost te Middelharnis, DCMR, 11 juni 2015

3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

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

In de 'Regeling niet in betekenende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Voorliggend uitwerkingsplan betreft de realisering van 44 woningen, als onderdeel van de woonwijk Westplaat. Zowel in het plangebied van dit uitwerkingsplan, als voor de volledige woonwijk (die meerdere ontsluitingswegen kent) geldt dat het aantal van 3.000 woningen niet wordt gehaald. Ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate' draagt de bouw van woningen in Westplaat dus 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die invloed hebben op de beoogde ontwikkeling. De gronden ten zuiden van het plangebied maken deel uit van het reeds gerealiseerde deel van Westplaat en de gronden ten noorden van het plangebied zijn in gebruik als onbebouwde agrarische percelen. (Agrarische) bedrijven liggen op ruime afstand van het plangebied. Uit oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor het initiatief.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). De wetgeving omtrent risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor risicovolle transportassen (over de weg, over het spoor en over het water) geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Het plangebied ligt op grote afstand van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle installaties betreffen enkele propaangastanks, die zijn gesitueerd bij (agrari-sche) bedrijven in het buitengebied ten noorden van het plangebied. Blijkens de risico-kaart bedraagt de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde propaangas-tank ruim 800 meter. Gezien deze grote afstand zijn de tanks niet relevant in relatie tot de ontwikkelingen binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van wegen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de nabijheid van het plangebied liggen ook geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De dichtstbijzijnde buisleidingen die relevant zijn, zijn twee hogedruk aardgasleidingen die op zeer ruime afstand (ruim 1.000 meter) ten noordwesten van het plangebied liggen. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid der-halve geen belemmeringen voor het realiseren van woningen in het plangebied.

3.2.6 Water

Het plangebied van dit uitwerkingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbe-heerplan Hollandse Delta 2009-2015. In dit waterbeheerplan worden de functies van het water, de doelstellingen per functie en het beleid voor een breed scala aan onder-werpen beschreven. Het waterbeheerplan bevat beleidskaders die op hoofdlijnen rich-ting geven aan de uitvoering van maatregelen en werkzaamheden in het beheersge-bied van het waterschap Hollandse Delta.

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

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

Hiermee stelt het waterschap Hollandse Delta duidelijke eisen aan de watersystemen. Naast de voorgaande drietrapsstrategie hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Daarnaast is voor de gronden rondom watergangen en dijken de Keur van het waterschap van toepassing. De Keur bevat onder andere bepalingen ten behoeven van de bescherming en het beheer en onderhoud van water-gangen en oppervlaktewater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk.

Dit uitwerkingsplan voorziet in een toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied, zowel in de openbare ruimte (aanleg van straten en parkeerplaatsen) als op de particuliere percelen (realisering van woningen en verhardingen in de tuinen). De gronden zijn in de huidige situatie onverhard. In die gevallen waarin een ontwikkeling leidt tot meer verharding, dienen compenserende maatregelen te worden getroffen voor waterberging. 10% van het toegenomen verhard oppervlak dient als waterberging terug te komen in hetzelfde peilgebied. In de wijk Westplaat is voorzien in waterberging in de vorm van open water, onder andere langs het Simon Vestedijkpad en de Anne Franklaan. Het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied wordt aangesloten op het waterhuishoudkundig systeem van het overige deel van Westplaat. In overleg met het waterschap wordt bepaald hoe het waterhuishoudkundig systeem van het plangebied wordt ingericht. Omdat in dit uitwerkingsplan in alle bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan, biedt het uitwerkingsplan maximale flexibiliteit voor wat betreft de waterhuishoudkundige invulling.

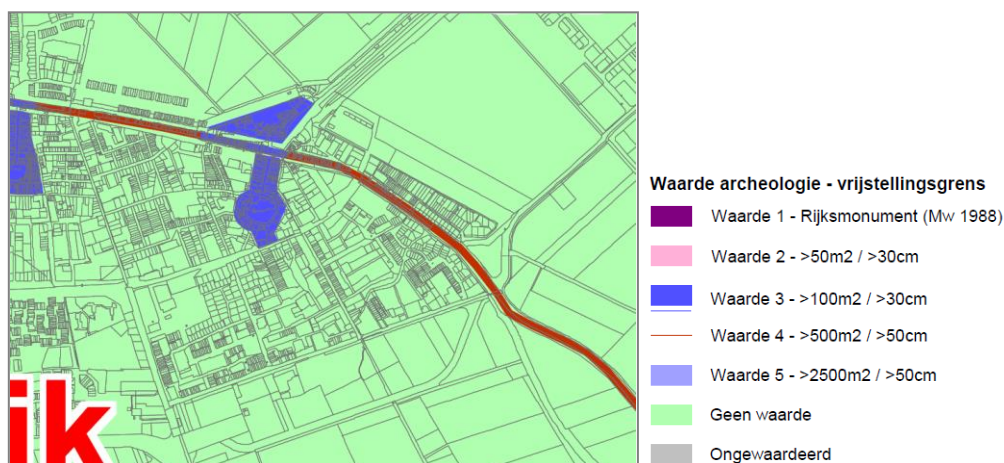
3.2.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Op de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aangegeven. De Galgweg, die de noordoostelijke grens van het plangebied vormt, is een historische route die op kaartbeelden van het begin van de 19^e eeuw al aanwezig is in de polder Westplaat. De Galgweg blijft behouden en vormt een logische begrenzing van het woongebied Westplaat aan de noordoostzijde. Dit cultuurhistorisch waardevolle element wordt derhalve gerespecteerd. In het plangebied zijn voor het overige geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Archeologie

De gemeente Goeree-Overflakkee hanteert een archeologische beleidskaart, waarop aan het gemeentelijk grondgebied verschillende archeologische (verwachtings)waarden zijn toegekend.



Beleidskaart archeologische waarden (bron: Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee)

Het plangebied ligt, net als het overgrote deel van het stedelijk gebied van Middelharnis, in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid daarom niet noodzakelijk.

3.2.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Haringvliet, op ruim 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling (toevoeging van 44 grondgebonden woningen aan een in ontwikkeling zijnde woonwijk) en de ligging van het plangebied, direct aansluitend aan reeds bebouwd gebied, heeft het initiatief geen effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit grasland. Binnen het plangebied is geen bebouwing of opgaand groen aanwezig. De watergangen die aanwezig zijn aan de noordzijde van de Galgweg blijven behouden. Gezien de inrichting van het plangebied worden geen beschermde soorten verwacht. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanwege de Flora- en faunawet.

3.2.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van de woningen.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

In het plangebied worden 44 woningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen.

Het kostenverhaal wordt verdisconteerd in de grondprijs voor de woonkavels. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Goeree-Overflakkee geen negatieve financiële consequenties.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het uitwerkingsplan 'Westplaat Oost' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het plangebied, waarbij de realisering van 44 grondgebonden woningen mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de uitwerkingsregels en is geconcludeerd dat aan de voorwaarden is voldaan. Het uitwerkingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Middelharnis'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' (ter plaatse van de voortuinen van de nieuwe woningen) en 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. De regels van het uitwerkingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit uitwerkingsplan. Daarnaast is in dit hoofdstuk het artikel 'wijze van meten' opgenomen, waarin is bepaald hoe de maatvoering in het plan moet worden genomen.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsmogelijkheden er gelden.
- In hoofdstuk 3 (algemene regels) zijn, aanvullend op de bestemmingsregels, algemene regels opgenomen, waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- In hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

4.3 De bestemmingen

Voorliggend uitwerkingsplan kent drie bestemmingen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemmingen is.

Tuin

De voortuinen van de nieuwe woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bij de woning behorende tuinen. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan en de hoogte van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen) mag niet meer bedragen dan 1 meter. Via afwijking kunnen burgemeester en wethouders erkers of entreeportalen aan de voor- of zijgevel van een woning toestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebied, wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan, wel mogen andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) worden opgericht.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, beroepsmatige activiteiten en aan de woonfunctie gebonden parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn onder andere ondergeschikte paden en wegen, erven en tuinen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is aangegeven in welke typologie de woningen mogen worden gebouwd (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd). In de regels is bepaald hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan: 18 vrijstaande woningen en 26 twee-aaneengebouwde/aaneengebouwde woningen. De 26 twee-aaneengebouwde/aaneengebouwde woningen mogen allemaal worden gebouwd als twee-onder-één-kapwoning. Maximaal 4 van de 26 woningen mogen worden gerealiseerd als aaneengebouwde woningen (rijwoning). Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kangoeroewoning' is 1 kangoeroewoning toegestaan. De kangoeroewoning moet fysiek verbonden zijn met de vrijstaande woning die op het perceel wordt gerealiseerd en mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de vrijstaande woning hebben.

Op de verbeelding zijn per bouwvlak de minimale (4 meter) en maximale (6 meter) goothoogte aangeduid. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m². De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen. In de bestemming 'Wonen' zijn beroepsmatige activiteiten onder voorwaarden toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

5 Procedures

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Westplaat Oost' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft daarnaast met ingang van 23 juli 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend. Het uitwerkingsplan 'Westplaat Oost' is op 22 december 2015 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.