



Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Oudeland'



Burgemeester en wethouders van Middelharnis maken ingevolge artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bekend, dat de gemeenteraad van Middelharnis bij besluit van 8 april 2010 het bestemmingsplan 'Oudeland' gewijzigd heeft vastgesteld.

Aanleiding voor het bestemmingsplan Oudeland is een herstructurering van het verpleeghuis 'De Samaritaan' en het inpassen van wijzigingsbevoegdheden ter plaatse van het verzorgingshuis 'De Goede Ree', seniorenwoningen Oudeland, Edudelta College en aannemingsbedrijf Boeter voor toekomstige herstructureringen. Verder zal het bestemmingsplan onder andere voorzien in het aanleggen van een 2^e verkeersontsluiting voor de Zwaluwbuurt en uitbreidingsmogelijkheden voor recreatiecomplex 'De Staver'.

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Sommelsdijk en wordt begrensd door de Langeweg, de Staverseweg, de singel tussen het Oudeland en de Zwaluwbuurt, een gedeelte van de A.J. de Graaffstraat en de Koninginnelaan (locatie De Goede Ree).

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreffen:

A. De toelichting

In paragraaf 5.2 (mobiliteit) is, via de volgende aanvulling aangegeven, waarom voor een parkeernorm van 2 is gekozen. Daarnaast is via een aanvulling nader toegelicht wanneer aan de parkeereis van het recreatiecomplex De Staver moet worden voldaan:

Steeds vaker blijkt dat een parkeernorm van 1,6 bij woningen te mager is. Gemeentelijk wordt daarom een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden.

De parkeerbehoefte die aanwezig is op recreatiecomplex De Staver kan worden opgevangen mits het wijzigingsgebied 3 wordt uitgewerkt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Echter, dit zal alleen gebeuren wanneer in het gebied voldaan wordt aan de parkeernormering van 2 parkeerplaatsen per woning zoals deze in artikel 15 lid d 8 van de regels is vermeld. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid niet wordt uitgewerkt zal de parkeerbehoefte van de Staver niet op deze locatie opgelost kunnen worden.

In paragraaf 6.1 (Geluid) is een nadere beschrijving opgenomen met betrekking tot de geplande toekomstige situatie.

In paragraaf 6.4 (Externe veiligheid) is de motivatie als volgt verbeterd:

Uit eerder gevoerd onderzoek in het kader van de bouw van de Rabobank blijkt dat binnen de LPG risicocontouren behorende bij de garage Knöps sprake is van overschrijding oriëntatiewaarde. In het kader van die ontwikkeling is toen al een doorkijk gegeven naar woningbouwontwikkeling zoals voorgesteld in het voorliggende plan. Ten opzichte van die situatie maakt het bestemmingsplan Oudeland nog intensievere bebouwing mogelijk:

- *Uitbreiding Staver*
- *Uitbreiding bedrijven door ruimtere bestemmingsregeling*
- *Wijzigingsgebied 3 Edudelta ontwikkeling woningbouw (45 tot 53 woningen)*

In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven wat deze ontwikkelingen betekenen voor de uitvoering van het plan: welke dichtheden ontstaan er en in hoeverre leidt dit tot een toename van het groepsrisico. Het eerdere onderzoek van Tebodin laat zien dat de toevoeging van 20 woningen per saldo leidt tot een geringe verbetering van de risiconiveaus doordat ter plaatse de school geheel verdwijnt. Alhoewel op dit moment nog zeer onzeker is of al deze ontwikkelingen zullen plaats vinden wordt uitgegaan van een situatie van maximale invulling.

Aangenomen kan worden dat bij verdere intensivering van de bebouwing en gebruiksmogelijkheden het groepsrisico licht zal toenemen en uit zal komen boven de huidige overschrijding van de oriëntatiewaarde. Gevolg is dat maximale ontwikkeling van het bestemmingsplan kan leiden tot een toename van de veiligheidsrisico's. De resultaten van een aanvullend onderzoek door Tebodin zijn verwerkt in



de toelichting. Voorts is in het plan bepaald dat bij wijziging van de bestemming (ontwikkeling Edudelta) nog een nadere afweging groepsrisico op bouwplanniveau dient plaats te vinden. Dit geeft het college de mogelijkheid om op dat moment een concrete afweging van het groepsrisico te maken en een besluit te nemen over een aanvaardbaarheid daarvan en eventuele aanvullende maatregelen te treffen.

Vervolgens ligt de vraag voor of de gemeente op dit moment kan instemmen met deze toename van het groepsrisico. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat dit acceptabel wordt geacht. Daarbij zijn een groot aantal maatregelen denkbaar die kunnen leiden tot een aanvaardbaar veiligheidsniveau. Door het treffen van een aantal maatregelen, zoals beschreven in het VRR rapport, kunnen de risico's zoveel mogelijk beperkt worden. Daarbij is in de plantoelichting volgens de CHAMP methodiek hier invulling aangegeven. Dat betekent in hoofdlijnen:

Communicatie: *de gemeente moet bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied bedrijven en bewoners in kennisstellen van de risico's. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit verwoord.*

Horizon: *beschrijving hoe de risico's zich gaan ontwikkelen in de toekomst. Doordat de doorzet van het LPG station is vastgelegd in de vergunning kan gesteld worden dat de risico's niet verder kunnen toenemen. Voor het LPG station wordt waarschijnlijk een sanering doorgevoerd waardoor de situatie ter plaatse zal verbeteren.*

Met de anticipatieplicht wordt bedoeld dat inzichtelijk dient te worden gemaakt welke maatregelen worden getroffen om het effect van een mogelijk incident te beperken zoals vluchtwegen, brandwerende voorzieningen, bluswatervoorzieningen etc. Bij de bouwplanontwikkeling zal hier nadrukkelijk op aangedrongen worden. In het kader van de woningbouwontwikkeling zal – alvorens een wijzigingsbesluit wordt genomen – aangegeven worden welke maatregelen worden getroffen.

Motivatieplicht

Deze plicht dient inzichtelijk te maken waarom de bouw van een kantoor binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit noodzakelijk is op die plaats, of waarom grote concentraties mensen nabij die locatie noodzakelijk zijn. Concreet kan aangenomen worden dat sprake zal zijn van een zeer geringe toename van de huidige risiconiveaus die met het treffen van aanvullende maatregelen tot acceptabel niveau kunnen blijven. In het wijzigingsbesluit voor de woningbouw zal dit concreet worden uitgewerkt.

Preparatieplicht

Deze plicht geldt geeft invulling aan de formele taak om goed voorbereid te zijn op een incident of ramp. Gemeente is momenteel bezig met plannen op dit gebied. Zodra concrete ontwikkelingen zich voordoen zal hier een communicatietraject voor worden opgezet. In de toelichting bij het wijzigingsbesluit zal dit nader worden uitgewerkt.

B. De regels

Artikel 2.4

De volgende zinsnede: 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; met dien verstande dat van de goot of het boeiboord van een dakkapel dan wel een dakopbouw wordt uitgegaan' is gewijzigd in: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen zoals sierranden, overstekken en uitkragingen buiten beschouwing kunnen blijven.

Artikel 3.1 lid i

De volgende zinsnede: 'ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tevens voor de bestaande bedrijfsactiviteiten (verkooppunt motorbrandstoffen)' is gewijzigd in: 'ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' uitsluitend voor een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg (verkooppunt motorbrandstoffen inclusief elektriciteit en/of biobrandstoffen) en ondergeschikte detailhandel;''

Artikel 3.1

Lid j is toegevoegd aan artikel 3.1 om de bestaande spuitinrichting te bestemmen: 'ter plaatse van de aanduiding 'spuitinrichting' tevens voor de bestaande bedrijfsactiviteiten (spuitinrichting).''

Artikel 4.2.3

Toegevoegd is een nieuw lid luidende:

Nieuwbouw binnen het bouwvlak uitsluitend is toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende parkeernorm waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 12.6.



Artikel 6.1 lid g

De volgende zinsnede: *'ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend bestemd voor groen, parkeren, (fiets-)paden en erven.'* is gewijzigd in: *'ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend bestemd voor groen, parkeren, (fiets-) paden, erven, serres en paviljoens.'*

Artikel 6.2.1 lid a,b, c en d

De leden a, b en c zijn vervangen door de volgende bepalingen en lid d is toegevoegd:

- a. *gebouwen, alsmede overkappingen, uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;*
- b. *de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximale goothoogte';*
- c. *het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan aangegeven binnen een bouwvlak, voor zover geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het gehele bouwvlak worden bebouwd;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'groen' maximaal 30 m² aan gebouwen mag worden gebouwd tot een hoogte van 3 m ten behoeve van paviljoens, erkers en/of een droogloop.*

Artikel 13 lid b, c en d

De leden b en d zijn geschrapt.

Lid c is gewijzigd en luidt nu als volgt:

- b. *burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor de bouw van beperkt kwetsbare objecten indien dit op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, toelaatbaar wordt geacht;*

Artikel 15 lid b 5

Is gewijzigd en luidt nu als volgt: *de goothoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m, met dien verstande, dat aan de bestemming Wonen een ontheffing mag worden toegevoegd voor het bouwen tot een goothoogte van 9 m op markante punten ter versterking van de stedenbouwkundige structuur;*

Artikel 15 lid c 1

Is gewijzigd en luidt nu als volgt:

Binnen de bestemming Wonen maximaal 110 woningen mogen worden gebouwd, waarvan minimaal 75% eengezins;

Artikel 15 lid c 5

De zinsnede *'de goothoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van aanduiding 'maximale goothoogte' binnen een bouwvlak:'* is gewijzigd in: *'de goothoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m met dien verstande, dat aan de bestemming Wonen ter hoogte van de entree in het noorden een ontheffing mag worden toegevoegd voor het bouwen tot een goothoogte van maximaal 9 m ter versterking van de stedenbouwkundige structuur;'*

Artikel 15 lid c

Toegevoegd is een nieuw lid 8 luidende:

'aan de noordzijde wordt voorzien in een tweetail groengebieden (doorzichten) met een breedte van minimaal 20 m tussen de bestaande bebouwing aan de Koningin Julianaweg ter versterking van de stedenbouwkundige structuur;'

Artikel 15 lid c

Toegevoegd is een nieuw lid 9 luidende:

'de afstand van de woningen tot de as van de Koningin Julianaweg dient tenminste 41 m te bedragen;'

Artikel 15 lid d 2

Is geschrapt en vervangen door de volgende bepaling:

In het gebied binnen de aanduiding 'veiligheidszone – lpg – gr' uit een nadere afweging blijkt dat de ontwikkeling uit oogpunt van externe veiligheid acceptabel wordt geacht en waarbij, ten opzichte van de plantoelichting, een nadere verantwoording van groepsrisico zal worden gemaakt;'

Artikel 15 lid d 11

De zinsnede *'het maximaal aantal woningen wordt vergroot tot 53;'* is aangevuld zodat het volgende geldt: *'het maximaal aantal woningen wordt vergroot tot 53 óf maximaal 1.000 m² brutovloeroppervlak aan maatschappelijke functies;'*

C. Verbeelding

- In wijzigingsbevoegdheid 2 is de noordelijke begrenzing van het wijzigingsgebied zodanig



- opgeschoven dat ook het bestaande fiets-voetpad binnen het wijzigingsgebied komen te liggen en er zodoende meer mogelijkheden ontstaan voor een andere inrichting;
- Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming van de Samaritaan zijn de goothoogten van de aangegeven bouwstroken met 0,5 m. verhoogd, de begrenzingen van de groenstroken afgestemd op de nieuwbouwplannen en een maximale goothoogte van 3 m. op 3 plaatsen toegevoegd;
 - Ter plaatse van de bedrijfsbestemming van autobedrijf Knöps is de aanduiding 'detailhandel' (dh) toegevoegd in het bouwvlak. Verder is het bouwvlak van de luifel met de aanduiding (vml) in noordelijke richting verruimd, maar wordt een minimale afstand van 10 m. ten opzichte van de zijerfscheiding in acht genomen. Tenslotte is de functieaanduiding 'spuitinrichting'(sb-spi) aangegeven binnen het bouwvlak en deze aanduiding ook opgenomen in het renvooi;
 - In kaartfragment 4 zijn de bestaande woningen aan de noordzijde van het Oudeland bestemd volgens de bestaande situatie. Vervolgens zijn alle bestaande woningen op het Oudeland voorzien van een 12 m. diepe bouwstrook en is de wijzigingsbevoegdheid verruimt tot aan de bestemming 'groen'.

Het bestemmingsplan 'Oudeland' ligt met ingang van **31 mei 2010** gedurende een periode van zes weken ter inzage en kan tijdens openingstijden (www.middelharnis.nl) worden ingezien bij de publieksbalie van het gemeentehuis, gevestigd aan de Koningin Julianaweg nummer 45 te Middelharnis. Daarnaast wordt het bestemmingsplan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

Gedurende genoemde termijn van terinzagelegging van zes weken kan bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State een schriftelijk beroepschrift worden ingediend tegen het bestemmingsplan door:

- diegene die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt;
- een belanghebbende, die aantoont redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening tijdig een zienswijze kenbaar te maken;
- iedereen die bezwaren heeft tegen een of meer bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen.

Deze beroepschriften dienen te worden gericht aan: Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Middelharnis, 20 mei 2010

Burgemeester en wethouders van Middelharnis.