

RAADSVORSTEL

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Ritthem

Voorstel Raad te besluiten:

De raad van de gemeente Vlissingen;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Ritthem als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPRI01.ON01 met ingang van 3 februari 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gemaakt en tevens een volledig bestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat, gedurende deze termijn van tervisielegging één zienswijze (dhr. J. de Pagter, Zandweg 29, 4389 TJ Ritthem) is ingekomen.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met bijbehorende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem', waarin wordt voorgesteld gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen;

overwegende voorts, dat de raad de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem'), vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening zijn;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0718.BPRI01-VG01

overwegende dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekend moet worden gemaakt;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. het gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem';
2. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Ritthem', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPRI01.VG01 met de daarbij behorende toelichting en regels;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten alle bestemmingsplannen tijdig geactualiseerd worden. Daartoe is een werkprogramma opgesteld voor de periode tot 2013. Op basis van dat programma is in 2010 een aanvang gemaakt met de actualisatie van de nog vigerende bestemmingsplannen voor de kern Ritthem, genaamd 'Ritthem'. Nu de voorbereiding, de inspraak en het overleg is afgerond, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Door dhr. J. de Pagter (Zandweg 29, 4389 TJ Ritthem) is een zienswijze ingediend over de voorgestelde bestemming van zijn woning. In de bij dit voorstel behorende bijlage 1 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem' is voorgesteld gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet nodig, omdat verhaal van kosten niet aan de orde is. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan, waarbij, in vergelijking met het geldend planologisch regime, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Inleiding:

In hoofdstuk 1, paragraaf 1 van de toelichting is de aanleiding en doel van het bestemmingsplan aangegeven. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Benadrukt wordt, dat het gaat om een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden vastgelegd van de gronden en gebouwen in de kern Ritthem.

Dit bestemmingsplan is onderwerp van overleg en inspraak geweest. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen, maar wel twee vooroverlegreacties. In de antwoordnota (bijlagen 4 bij de toelichting) is aangegeven welke instanties gereageerd hebben en op welke wijze met de reacties is omgegaan. Van belang is, dat het plan is besproken met het Dorpscomité Ritthem en dat van die zijde geen reactie is ingekomen.

Vervolgens is het ontwerp van het bestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter inzage gelegd (van 3 februari 2011 tot en met 16 maart 2011). Gedurende deze termijn van tervisielegging is één zienswijze (dhr. J. de Pagter, Zandweg 29, 4389 TJ Ritthem) ingekomen bij uw raad.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet over de vaststelling door de raad worden besloten binnen twaalf weken na afloop van de termijn van tervisielegging. Tot vaststelling door de raad van dit bestemmingsplan kan nu worden overgegaan.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet verplicht, indien verhaal van kosten niet aan de orde is, omdat er geen nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt, die vallen binnen de reikwijdte van het Besluit ruimtelijke ordening. Korthedshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde in paragraaf 6.1 van de toelichting.

Beoogd resultaat:

Een actuele juridisch-planologische regeling van de kern Ritthem vaststellen.

Argumenten:

Algemeen:

Een actueel bestemmingsplan geeft eigenaren, gebruikers, overheid en overige belanghebbenden rechtszekerheid over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in het desbetreffende plangebied. Anderzijds is het van belang dat de regels actueel zijn in het licht van eventuele ongewenste ontwikkelingen en het daarbij behorende handhavingsbeleid.

Tenslotte moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan tijdig worden geactualiseerd, dat wil zeggen voor 1 juli 2013. Het niet voldoen aan deze wettelijke verplichting leidt tot het niet meer mogen heffen van leges op ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning.

Afweging zienswijze:

In bijlage 2 (kenmerk: 411697) treft u de ingediende zienswijze aan.

In bijlage 1 behorende bij dit voorstel met de titel: "Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem" is een samenvatting gegeven van de bestemmingsplanmatig relevante aspecten van de zienswijze, het commentaar daarop en het te nemen besluit. Korthedshalve wordt naar deze bijlage verwezen.

Kanttekeningen:

Ruimtelijke ontwikkelingen, die zich in de toekomst mogelijkwijs in het plangebied aandienen, zullen op dat moment, na beslissing van ons college en uw raad, door middel van een afzonderlijke wettelijke planologische procedure, geregeld moeten worden.

Kosten, baten en dekking:

Het bestemmingsplan is in eigen beheer vervaardigd.

Uitvoering:

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en beslist op de ingediende zienswijze.

De indiener van de zienswijze is uitgenodigd door de griffie om aanwezig te zijn bij de commissievergadering en de raadsvergadering onder gelijktijdige toezending van het commentaar op de zienswijze.

Belanghebbenden kunnen tegen de beslissing van de gemeenteraad in beroep bij de Raad van State.

Na vaststelling moet het bestemmingsplan binnen zes weken gepubliceerd worden.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Communicatie/burgerparticipatie:

Extern: Vlissingen.nl Officiële publicatie De Faam

Diversen: Overig

Toelichting op overig:1. Wettelijk verplichte publicatie in De Staatscourant

2. Digitaal beschikbaar stellen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlage(n):

414259	Bijlage 1: Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem
414252	Regels ontwerp-bestemmingsplan Ritthem
414258	Verbeelding ontwerp-bestemmingsplan Ritthem
414253	Toelichting ontwerp-bestemmingsplan Ritthem
411697	Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Ritthem
413100	Vaststelling bestemmingsplan Ritthem

RAADSBESLUIT

Registratienummer: 413101

De raad van de gemeente Vlissingen

Besluit:

De raad van de gemeente Vlissingen;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Ritthem als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPRI01.ON01 met ingang van 3 februari 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gemaakt en tevens een volledig bestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat, gedurende deze termijn van tervisielegging één zienswijze (dhr. J. de Pagter, Zandweg 29, 4389 TJ Ritthem) is ingekomen.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met bijbehorende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem', waarin wordt voorgesteld gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen;

overwegende voorts, dat de raad de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem'), vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening zijn;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0718.BPRI01-VG01

overwegende dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekend moet worden gemaakt;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. het gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem';
2. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Ritthem', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPRI01.VG01 met de daarbij behorende toelichting en regels;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;

Vlissingen, 9 juni 2011
De raad voornoemd,

de griffier,



Mr. F. Vermeulen

de burgemeester,



Drs. R.H. Roep

NOTA BEOORDELING EN BESLUITVORMING ZIENSWIJZE ONTWERP - BESTEMMINGSPLAN RITTHEM

Op grond van artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende zes weken (vanaf 3 februari 2011 t/m 16 maart 2011) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk.

Onderstaand is de zienswijze beknopt weergegeven met het oordeel van de gemeente en het besluit. De zienswijze wordt integraal als bijlage bij deze nota gevoegd.

ZIENSWIJZE	OORDEEL GEMEENTE	BESLUIT
<p>Dhr. J. de Pagter, Zandweg 29, 4398 TJ Ritthem</p> <p>1. Onduidelijk is of een uitbreiding aan een hoofdgebouw (woning) als een hoofdgebouw moet worden gezien, of als een bijbehorend bouwwerk.</p> <p>2. De bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk is gerelateerd aan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. Uiteenlopend is een nieuw goot, gelijk aan de huidige goothoogte wenselijker. Het voorschrift is onnodig dwingend.</p> <p>3. De bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken is lager dan ingevolge het geldende plan (5 meter i.p.v. 5,50 meter). Dit levert onnodige beperkingen op en maakt de hoogteverschillen tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken groter.</p>	<p>1. Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is nader bestudeerd en aangevuld, zodanig dat expliciet is bepaald, dat een bijbehorend bouwwerk in ruimtelijk en bouwkundig opzicht ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw.</p> <p>2. Het is niet mogelijk om de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk te relateren aan de goothoogte van het hoofdgebouw. Veel woningen (in Ritthem) bestaan uit twee bouwlagen en een kap. De goothoogte van dergelijke woningen ligt veelal op een hoogte van ca. 6 meter. Het is in algemene zin dan ook niet mogelijk om de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk - welke ruimtelijk ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw - te relateren aan de goothoogte van het hoofdgebouw. Dat zou namelijk tot gevolg hebben dat er geen onderscheid gemaakt wordt tussen een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk, terwijl dat uit stedenbouwkundig oogpunt wel wenselijk is.</p> <p>Met Dhr. de Pagter zijn wij het eens, dat een koppeling van het bijbehorend bouwwerk aan de goothoogte esthetisch fraaier is, indien het hoofdgebouw één bouwlaag omvat. Om die reden is er geen bezwaar tegen de koppeling van het bijbehorend bouwwerk te koppelen aan de hoogte van de begane grond (de 1^e bouwlaag). Dit begrip geeft o.a. aan, dat de begane grond op bij benadering gelijke hoogte van de vloeren is begrensd. Op deze wijze kan aan het door Dhr. de Pagter aangeroerde aspect worden tegemoet gekomen. Overigens kan altijd op basis van een welstandsadvies aan dit soort geringe afwijkingen – zo er al interpretatieverschil zou ontstaan over begrippen – medewerking worden verleend.</p> <p>3. In de bestemmingsplannen voor de woonwijken in Vlissingen is bepaald, dat de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (indien afgedekt met een kap) 5.00 meter mag bedragen. In het geldende bestemmingsplan Ritthem was echter al een bouwhoogte van 5.50 meter voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Het nu opnemen van een bouwhoogte van 5.00 meter betekent inderdaad een geringe inperking. Naar aanleiding van de zienswijze is nagegaan of er noodzaak bestaat om de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken terug te brengen tot 5.00 meter. Ten opzichte van de woonwijken in Vlissingen, zijn er in Ritthem bijbehorende bouwwerken met een bouwhoogte van ca. 5,5 meter. Dat heeft een historische achtergrond: de dorpskern Ritthem heeft toch een ander stedenbouwkundig karakter dan een 'normale' woonwijk, waardoor er verhoudingsgewijs een iets forsere omvang van bijbehorende bouwwerken is ontstaan. In het verleden is niet gebleken, dat de bouwhoogte van 5.50 meter tot problemen heeft geleid.</p>	<p>1. Tegemoet komen aan de zienswijze,</p> <p>2. Gedeeltelijk tegemoet komen aan de zienswijze.</p> <p>3. Tegemoet komen aan de zienswijze .</p>

<p>4. Verzocht wordt de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor zijn woning te laten vervallen. De cultuurhistorische waarde is gebaseerd op onjuiste argumenten. Verder is de gevel gerenoveerd.</p>	<p>4. Door de deskundige in de monumentencommissie is bezien is of de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gerechtvaardigd is. Deze heeft het volgende aangegeven.</p> <p>"Gebleken is, dat het een karakteristiek woonhuis betreft. Het is van een eenvoudige klassieke architectuur, passend binnen en bepalend voor de landelijke bebouwing van het dorp Ritthem. Het heeft een traditionele opbouw van een rechthoekige bouwmassa met een begane grond en een kap evenwijdig aan de rooilijn. Uit nadere gegevens blijkt, dat de bouwtijd rond de eeuwwisseling van de 19e-20e eeuw ligt. Dit is echter niet meer aan de gevels af te lezen, aangezien deze recent van een witte pleisterlaag zijn voorzien. Eveneens blijkt, dat o.a. de vensters, voordeur en kap zijn gerenoveerd, waarbij het originele materiaal is vervangen dan wel ingrijpend is veranderd. Hoewel de architectuur zelf is veranderd, maar niet in negatieve zin is aangetast, moet op grond van deze recente gegevens worden geconcludeerd, dat aan enkele essentiële criteria van authenticiteit en aanwezigheid van het oorspronkelijke materiaal niet meer wordt voldaan. Tevens heeft door het aanbrengen van de pleisterlaag de woning een gedaanteverandering ondergaan, waardoor de oorspronkelijke culturele waarde niet meer aanwezig is".</p> <p>Op grond hiervan kan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' vervallen.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze heeft de deskundige alle beschrijvingen van de cultuurhistorisch waardevolle panden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen doorgenomen. Dit heeft ertoe geleid dat de beschrijvingen van de panden Zandweg 17 en Zuidwateringstraat 20 op ondergeschikte punten zijn aangepast. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden van het pand Zandweg 27 is aanzienlijk gewijzigd. Ten aanzien van deze panden blijft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder meer gerechtvaardigd.</p>	<p>4. Tegemoet komen aan de zienswijze.</p>
---	--	---