

Bestemmingsplan Ritthem



Gemeente Vlissingen
9 juni 2011

Bestemmingsplan 'Ritthem'

PROCEDURE

Plannummer:	NL.IMRO.0718.BPRI01-VG01
Ontwerp tervisielegging	3 februari 2011 – 16 maart 2011
Vaststelling gemeenteraad:	9 juni 2011
Publicatie vaststellingsbesluit:	20 juli 2011
Beroepstermijn:	22 juli 2011 – 1 september 2011

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN RITTHEM

1.	INLEIDING	1
	1.1. Aanleiding en doel	1
	1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	1
	1.3. Geldende bestemmingsplannen	2
	1.4. Opbouw van de toelichting	2
2.	Beleidskader	3
	2.1. Rijksbeleid	3
	2.2 Provinciaal beleid	3
	2.3 Gemeentelijk beleid	5
	2.4 Dorpsplan Ritthem 2010-2020	8
	2.5 Toetsing beleidskaders	9
	2.6 Conclusies	9
3.	Inventarisatie en analyse plangebied	10
	3.1 Historie	10
	3.2 Functionele structuur plangebied	12
	3.3 Ruimtelijke structuur plangebied	12
	3.4 Gebiedsvisie	13
4.	MILIEU	15
	4.1 Water	15
	4.2 Bodem	15
	4.3 Geluid	16
	4.4 Externe Veiligheid	16
	4.5 Luchtkwaliteit	19
	4.6 Natuur	19
	4.7 Archeologie	20
	4.8 Cultuurhistorie	22
	4.9 Milieuzonering	23
	4.10 Lichthinder en duisternis	23
	4.11 Planologisch relevante leidingen	24
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25
	5.1 Hoofdpzet	25
	5.2 Verbeelding	25
	5.3 Regels	26
	5.4 Handhaving	28
6.	UITVOERBAARHEID	29
	6.1 Financieel-economische toetsing	29
	6.2 Inspraak	29
	6.3 Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	29
	6.4 Wettelijke procedure	29

BIJLAGEN TOELICHTING

1. Conclusies en actiepunten Dorpsplan Ritthem 2010-2020
2. Overzicht cultuurhistorische waarden
3. Antwoordnota inspraak
4. Antwoordnota vooroverleg art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

AFZONDERLIJKE BIJLAGE

1. Raadsbesluit tot vaststelling d.d. 9 juni 2011 met bijbehorende antwoordnota over de zienswijze

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Op 1 juli 2008 is de "nieuwe" Wet ruimtelijke ordening (Wro) inwerking getreden. De Wro schrijft voor dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Vanaf 1 juli 2013 moet daar aan voldaan worden. Ook de "oude" Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) schreef voor dat bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar moesten worden herzien, maar aan die bepaling was echter geen wettelijke sanctie verbonden. In tegenstelling tot de WRO verbindt de Wro aan het niet voldoen van deze verplichting wel een sanctie. De Wro schrijft verder voor dat bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar moeten zijn.

Het vigerende bestemmingsplan Ritthem, 3e algehele herziening is door de raad vastgesteld op 24 april 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 augustus 1997. Dit bestemmingsplan moet vóór 1 juli 2013 geactualiseerd zijn. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daar aan voldaan.

Doelstelling van een te actualiseren bestemmingsplan is het juridisch-planologisch regelen van de bestaande situatie in een gebied op een gefixeerde datum, i.c. 1 juli 2010, de datum van inventarisatie van het plangebied. Dit heeft tot gevolg dat,

- a. afwijkinsprocedures als gevolg van verouderde bestemmingen en voorschriften minder snel noodzakelijk zijn;
- b. aan nieuwe, gewenste, ontwikkelingen door middel van het voorliggende bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

Tevens dient in een te actualiseren bestemmingsplan alle in werking getreden sectorale wetgeving, met name op het gebied van natuur, milieu, water en cultuurhistorie te worden verantwoord. Voorts hebben zich na de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Ritthem, 3e algehele herziening een aantal incidentele ontwikkelingen voorgedaan die een juridisch-planologische regeling behoeven.

Ook het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid leidt tot aanpassing van de bestemmingsregeling. Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in het door Provinciale Staten op 30 juni 2006 vastgestelde Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Een aantal in het Omgevingsplan benoemde provinciale belangen zijn vervolgens op 9 april 2010 juridisch vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de Provincie Zeeland.

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is vastgelegd in de structuurvisie "Vlissingen stad aan zee- zee aan ruimte". De structuurvisie is in december 2009 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en door de raad van de gemeente Vlissingen. In de structuurvisie zijn de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Vlissingen beschreven. De structuurvisie is een richtinggevende visie voor de lange termijn en heeft betrekking op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Vlissingen voor de periode tot 2020.

Verder heeft het Dorpscomité Ritthem medio 2010 het Dorpsplan Ritthem 2010-2020 opgeleverd. In dat plan wordt een visie vastgelegd op de leefbaarheid van Ritthem en omgeving. Op basis van die visie zijn door het dorpscomité actiepunten geformuleerd die moeten leiden tot behoud en verbetering van de leefbaarheid van Ritthem. Voor zover er planologisch relevante zaken uit voortvloeien, is er in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan "Ritthem" vervangt het vigerende bestemmingsplan "Ritthem, derde herziening". Verder vervangt het een klein gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening uit 1997. Het betreft gronden ten noorden van de woningen Zandweg 38, 38a, 38b en 38c. Deze gronden worden bestemd als tuin met de aanduiding agrarisch met waarden. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan vervallen bovengenoemde (gedeelten) van die bestemmingsplannen van rechtswege.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een beheersmatig karakter. In vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen worden geen nieuwe bouw mogelijkheden geboden, anders dan voortvloeiend uit de hedendaagse inzichten.

1.4 Opbouw van de toelichting

Getracht is de toelichting logisch op te bouwen. Met verwerking van het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente (hoofdstuk 2), de inventarisatie en analyse van het plangebied (hoofdstuk 3) en de uitkomsten van de verplichte milieuonderzoeken (hoofdstuk 4), is de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) opgesteld. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

Het nationaal ruimtelijke beleid is uitgewerkt in de Vijfde Nota Ruimte. Op 23 april 2004 heeft het kabinet deze nota vastgesteld. In deze rijksnota gaat het hoofdzakelijk om ruimtelijke inrichtingsvraagstukken. Het rijksbeleid spreekt zich in de Vijfde Nota Ruimte niet specifiek uit over het beheer van het bestaand bebouwd gebied. In algemene zin staat in het rijksbeleid de bestaande bebouwing en kwaliteitsverbetering daarvan centraal. Een bestemmingsplan, dat voorziet in een actuele bestemmingsregeling, gericht op beheer van de bestaande situatie, is daarmee in overeenstemming. Kwaliteitsverbetering moet bereikt worden door concrete maatregelen. Dit bestemmingplan staat dat niet in de weg.

Nationaal landschap Zuidwest-Zeeland

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is met name het beleid omtrent nationale landschappen van belang. Het onderhavige plangebied is namelijk geheel gelegen in het in de Vijfde Nota Ruimte aangewezen nationaal landschap Zuidwest-Zeeland. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijk, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten niet toegestaan. Waar deze ingrepen redelijkerwijs, vanwege een groot openbaar belang onvermijdelijk zijn, dienen mitigerende en compenserende maatregelen - zoals inpassing en grote aandacht voor ontwerp kwaliteit - te worden getroffen. In dit bestemmingsplan worden geen van dergelijke grootschalige projecten mogelijk gemaakt.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. De Provincie Zeeland heeft de begrenzing van het nationale landschap en de kernkwaliteiten daarvan nader uitgewerkt. Deze uitgewerkte kernkwaliteiten zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling. In de volgende paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Algemeen

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in het door Provinciale Staten op 30 juni 2006 vastgestelde Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Een aantal in het Omgevingsplan benoemde provinciale belangen zijn vervolgens op 9 april 2010 juridisch vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de Provincie Zeeland. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze verordening. De verordening staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg en kan verder buiten beschouwing worden gelaten.

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

In het Omgevingsplan geeft de provincie kaders en randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen in de provincie plaats kunnen vinden. Het Omgevingsplan is daarmee vooral richtinggevend. De kerngedachte is dat ontwikkelingen de ruimte moeten krijgen, maar wel met kwaliteit. Het provinciaal beleid is gericht op het handhaven van de bestaande kwaliteiten. In deze paragraaf wordt stilgestaan bij de voor het bestemmingsplan Ritthem relevante aspecten uit het Omgevingsplan Zeeland.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mag niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

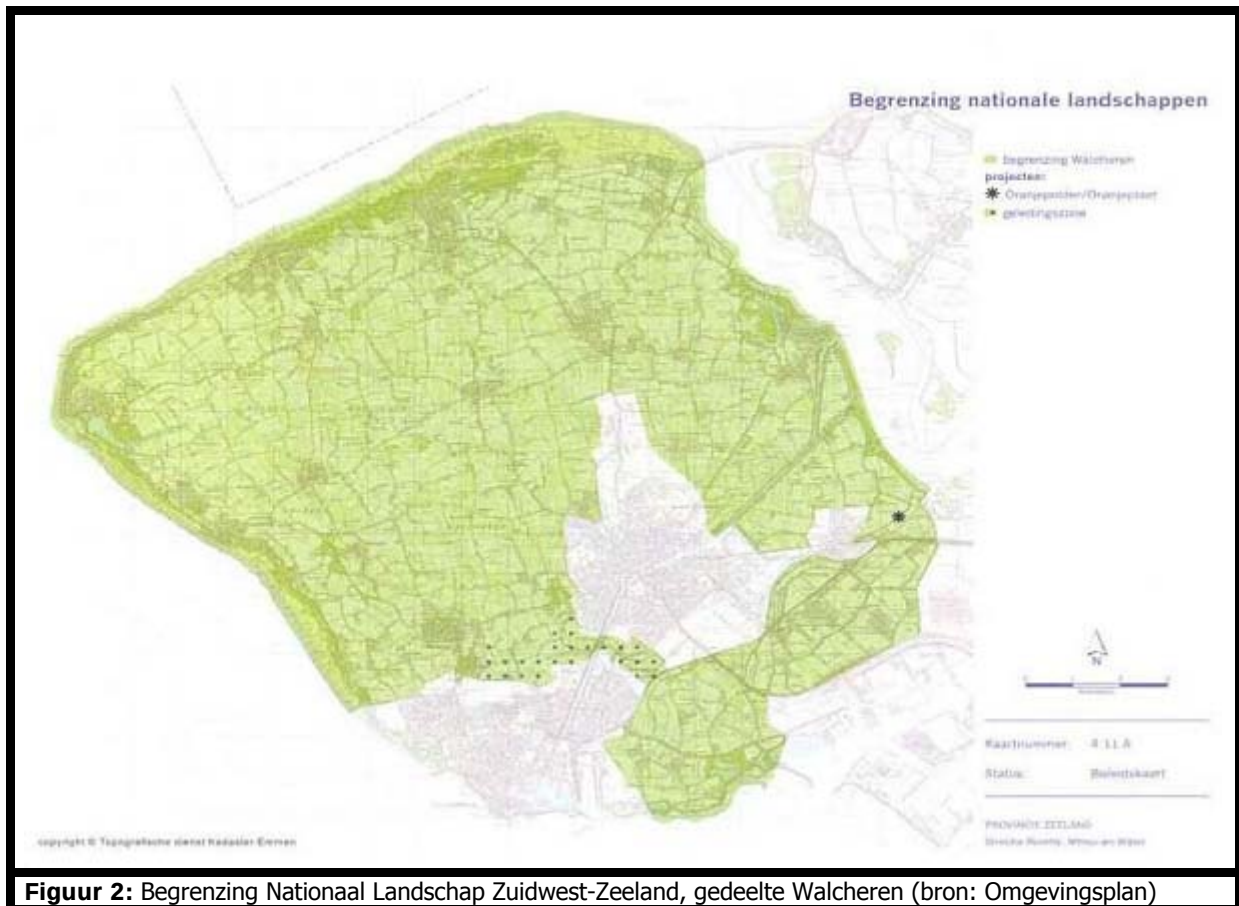
1. Beschermen;
2. Ruimte voor een nadere afweging.

De kern Ritthem valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- **Gewenste ontwikkeling:** De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- **Locatiekeuze:** De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.
- **Vormgeving:** Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
- **Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:** Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- **Wettelijk eisen:** In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Nationaal landschap

Walcheren is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. In het Omgevingsplan Zeeland is de begrenzing van het nationaal landschap Zuidwest-Zeeland nader uitgewerkt. In figuur 2 is de begrenzing van het Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland voor het gedeelte Walcheren aangegeven.



Figuur 2: Begrenzing Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland, gedeelte Walcheren (bron: Omgevingsplan)

In de Nota Ruimte zijn de kernkwaliteiten van het nationaal landschap op het gebied van landschap, natuur en/of cultuurhistorie genoemd. Ook is aangegeven dat de toeristisch-recreatieve betekenis moet toenemen. De provincie heeft de kernkwaliteiten verder uitgewerkt. Deze nadere uitwerking is gebaseerd op aanwezige landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

Uitgangspunt voor het te voeren beleid is het realiseren van de hoofddoelstelling van het concept Nationale Landschappen: het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. De ontwikkeling dient aan te sluiten bij de aard en schaal van het landschap en de kernkwaliteiten van het gebied. De benadering valt uiteen in drie punten:

- de kernkwaliteiten van het nationale landschap dienen te worden versterkt;
- gemeenten dienen uit te gaan van een reële woningbouwplanning, conform de kaders van het Omgevingsplan;
- aanpak en ontwikkelingen dienen goed te worden gemonitord.

Het Omgevingsplan Zeeland biedt – in navolging van de Nota Ruimte – gemeentebesturen de mogelijkheid om op basis van en met inachtneming van de eigen omgevingskwaliteiten gemeentelijk ruimtelijk beleid te formuleren. De ontwikkelingsruimte wordt in het Omgevingsplan voor de verschillende gebruiksfuncties echter ook afgebakend en voorzien van randvoorwaarden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Vlissingen aan zee – een zee aan ruimte' vastgesteld. Een structuurvisie richt zich per definitie hoofdzakelijk op nieuw gedachte ruimtelijke ontwikkelingen en minder op beheer van een bestaande situatie.

In de structuurvisie is de kern Ritthem aangeduid als 'wonen'. In het uitvoeringsprogramma wordt onder "Uitvoering Buitengebied" het ommetje Ritthem genoemd. Voor dit bestemmingsplan betekent

dit, dat in een actuele bestemmingsregeling, gericht op beheer, van de woonkern Ritthem moet worden voorzien. Tevens staat dit bestemmingsplan het ommetje Ritthem niet in de weg. Met het ommetje Ritthem wordt beoogd een impuls te geven aan de verblijfskwaliteit ten behoeve van zowel de recreatie als het toerisme in het oostelijk deel van de gemeente Vlissingen.

2.3.2 Woonvisie

Algemeen

Het college van B&W en de gemeenteraad van Vlissingen hebben in december 2009 de woonvisie "Vlissingen stad aan zee - zee aan woonkwaliteit" vastgesteld, waarin het woonbeleid voor de gemeente Vlissingen is beschreven.

De gemeente Vlissingen zet met zijn woonbeleid in op kwaliteit boven kwantiteit. De focus van het beleid ligt op de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Kwalitatief goede huisvesting voor de verschillende doelgroepen is hierbij onmisbaar. De nieuwbouw die wordt ontwikkelt, moet aanvullend zijn aan bestaande woningtypen en woonmilieus.

Analyse Ritthem

Algemeen

Als opmaat naar kwaliteitsverbetering in de buurten bevat de woonvisie een uitgebreide analyse van de fysieke en sociale woonomgeving per buurt. Hierbij is naast statistisch cijfermateriaal van het CBS en de Stadsmonitor ook gebruik gemaakt van de resultaten van het 2-jaarlijkse belevingsonderzoek onder de bevolking van de gemeente Vlissingen.

In de Woonvisie is de kern Ritthem samen met het landbouwgebied Ritthem en de Havens geanalyseerd. Dit gebied heeft een oppervlakte van 600 hectare waarin 175 woningen zijn gelegen. De aspecten van de fysieke leefomgeving worden bovengemiddeld gewaardeerd in deze omgeving, met uitzondering van de kwaliteit van de woningen en het voorzieningenniveau. Het blijkt dat er aan meerdere voorzieningen behoefte is, uitdrukkelijk komen winkels, supermarkt en medische voorzieningen naar voren.

Sociale woonomgeving

De bevolking in het gebied omvat 675 personen. In opbouw komt de bevolking in grote lijnen overeen met de bevolkingsopbouw van Vlissingen als geheel. De huishoudenssamenstelling bevat meer gezinnen (met en zonder kinderen) dan Vlissingen gemiddeld, het aantal alleenstaanden is aanzienlijk lager. Het merendeel van de aspecten van de sociale woonomgeving, ongenoegens en veiligheid scoort beter dan het gemiddelde van Vlissingen. Een aantal aspecten laten ten opzichte van de vorige meting van leefbaarheid een daling in beoordeling zien. Het betreft hier de aspecten 'overlast zwerfvuil', 'overlast uitwerpselen' en 'verkeersoverlast'.

Toekomst perspectief

De buurt scoort op alle kwaliteitsindicatoren bovengemiddeld. Echter de leefbaarheid is naar de toekomst toe een aandachtspunt. Met name het voortbestaan van de school in relatie tot eventuele nieuwbouw gericht op gezinnen. Daarnaast is de behoefte aan seniorenwoningen een onderwerp voor toekomstige ontwikkeling.

Uit het Dorpsplan Ritthem blijkt echter dat er meer behoefte is aan starterswoningen in Ritthem. Er loopt een onderzoek naar de realisatie van een aantal starterswoningen / seniorenwoningen in de kern Ritthem. Indien de initiatieven daartoe concreter worden en het gemeentebestuur medewerking wil verlenen aan dit initiatief, kunnen deze plannen via een afzonderlijke planologische procedure gerealiseerd worden.

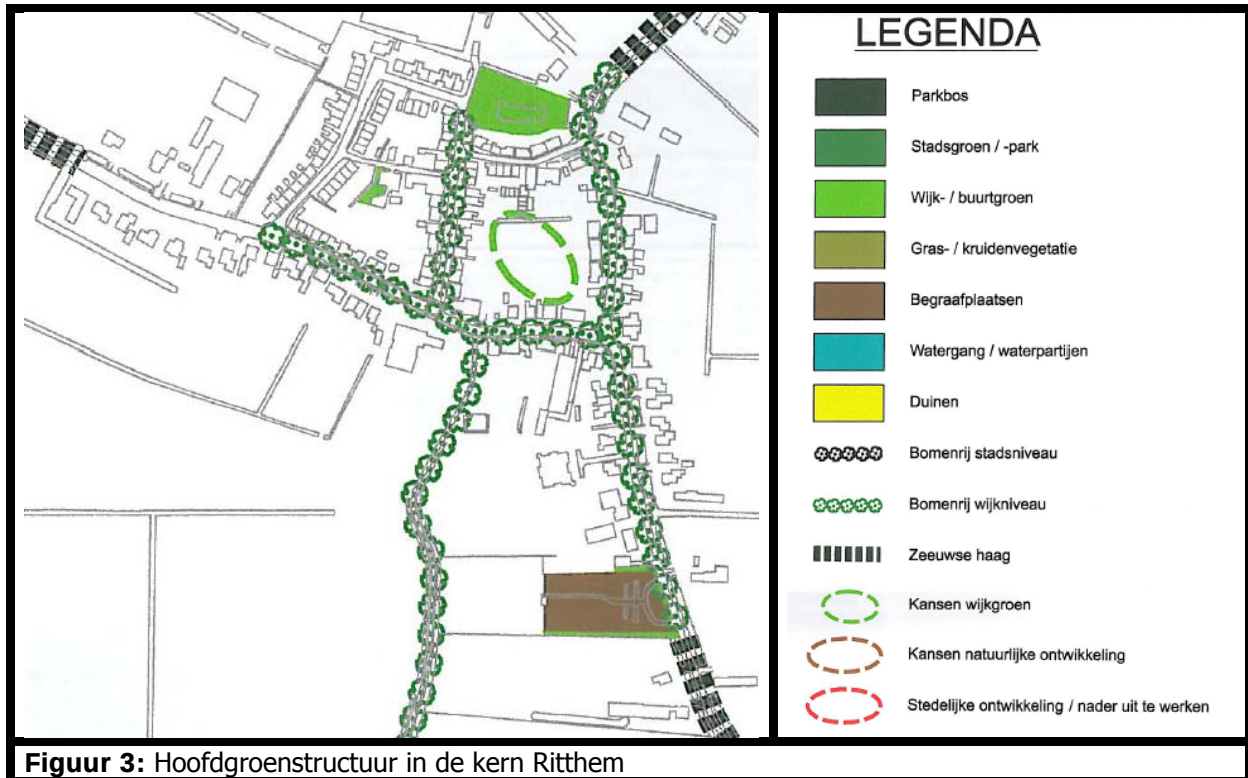
2.3.3 Groenbeleidsplan

Op 6 november 2007 is door het college van burgemeester en wethouders het Groenbeleidsplan Vlissingen "Groene stad aan de Westerscheldemonding" vastgesteld. Het groenbeleidsplan schetst op hoofdlijnen de mogelijkheden voor het uitbouwen, versterken en eventueel aanpassen van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Vlissingen.

Het groensbeleidsplan betreft een lange termijnvisie op het groen in de kernen Vlissingen, Souburg en Ritthem. Het plan dient als leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het groenbeleidsplan vormt dus een kader waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden bij:

- het ontwerp, de inrichting, het beheer, en onderhoud van het openbaar groen;
- ruimtelijke ingrepen die invloed hebben op het openbaar groen binnen de gemeente.

De ambitie is om een robuuste hoofdgroenstructuur te creëren die de stedenbouwkundige opbouw van de gemeente versterkt en de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving vergroot. Voor de kern Ritthem betekent dit dat de bestaande karakteristieke structuur behouden dient te blijven door het versterken van de bestaande beplanting (bomenrijen, leilinden en Zeeuwse hagen) en het behoud van open ruimten in het dorp. In figuur 3 is een uitsnede weergegeven van de hoofdgroenstructuur in de kern Ritthem. Dit bestemmingsplan staat de uitvoering van deze doelstelling niet in de weg.



2.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2004-2014

Bij de beschrijving van dit onderdeel is uitgegaan van het nu geldende Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2004-2014 (GVVP). Momenteel (2011) is een actualisatie in voorbereiding genomen. Naar stellige verwachting zal dit niet leiden tot grote verkeerskundige ingrepen in het plangebied. Wijzigingen van de verkeersfuncties binnen de kern Ritthem zullen zich niet aandienen. Voor de goede orde, verkeersmaatregelen kunnen en mogen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, daarvoor dient de verkeerswetgeving.

Alle straten en wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen. Deze wegen hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen verkrijgen de bestemming 'Verkeer'.

2.3.5 Speelruimteplan

Op 21 december 2006 is het speelruimteplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het speelruimteplan heeft geleid tot een afgewogen en door de bewoners gesteund initiatief om de formele speelruimten in de gemeente Vlissingen, waar nodig, binnen de financiële mogelijkheden te optimaliseren.

In het speelruimteplan zijn t.a.v. de kern Ritthem twee formele speelruimten benoemd. Het betreft een speelveldje aan de Bleekstraat en een basketbalveld aan de Zuidwateringstraat. Het speelveldje aan de Bleekstraat heeft een oppervlakte van ca. 100 m². In het speelsruimteplan wordt gesteld dat deze locatie slechts beperkte speelwaarde biedt voor alleen de kinderen tot zes jaar. Het basketbalveld is geschikt voor de wat oudere jeugd en heeft eveneens een oppervlakte van ca. 100 m². Geconstateerd wordt dat de voorzieningen voor de kinderen in Ritthem matig zijn. Het aanbod is ten opzichte van de leeftijdsopbouw en de normering te laag.

Inmiddels is het speelterreintje aan de Bleekstraat heringericht en zijn de speeltoestellen vervangen. Door de plaatsing van wat uitgebreidere/multifunctionele speeltoestellen is het speelterrein - ook voor de iets oudere groep - aantrekkelijker geworden.

De locatie aan de Zuidwateringstraat heeft nog beperkte mogelijkheden voor uitbreiding, maar is gezien de enigszins afgelegen ligging alleen geschikt voor de kinderen vanaf tien jaar. De speelterreinen zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd.

2.4 Dorpsplan Ritthem 2010-2020

Medio 2010 heeft het Dorpscomité Ritthem (hierna: DC) het Dorpsplan Ritthem 2010-2020 opgeleverd. In dat plan wordt een visie vastgelegd op de leefbaarheid van Ritthem en omgeving. Op basis van die visie zijn door het DC actiepunten geformuleerd die moeten leiden tot behoud en verbetering van de leefbaarheid van Ritthem. Een deel daarvan kan door de inwoners zelf ter hand worden genomen en voor een deel aan instanties voorgeld worden, zoals de gemeente en Staatsbosbeheer. Het Dorpsplan is onderverdeeld in thema's. In bijlage 1 is een opsomming gegeven van alle actiepunten die de diverse thema's opgeleverd hebben. Enkele van deze actiepunten hebben planologische betekenis en behoeven derhalve borging in dit bestemmingsplan. Onderstaand worden deze laatstgenoemde actiepunten benoemd. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze er in dit bestemmingsplan uitvoering aangegeven wordt. In bijlage 1 zijn tevens de conclusies uit het Dorpsplan weergegeven.

Thema Wonen

- 5.2 Nieuwbouwplannen dienen vooral gericht te zijn op starterswoningen en het aantrekken van jonge gezinnen.*
- 5.3 Bij de nieuwbouw van woningen en de gekozen locaties moet rekening gehouden worden met het dorpskarakter.*
- 5.4 Bij de keuze voor nieuwbouw dient een voorzichtige start te worden gemaakt om de effecten van doorstroming te beoordelen. Gefaseerd bouwen.*

In dit bestemmingsplan wordt de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk gemaakt. Separaat aan dit bestemmingsplan loopt er een onderzoek naar de realisatie van een aantal starterswoningen / seniorenwoningen in de kern Ritthem. Indien de initiatieven daartoe concreter worden en het gemeentebestuur medewerking wil verlenen aan een dergelijk initiatief, kunnen deze plannen via een afzonderlijke planologische procedure gerealiseerd worden. Deze plannen dienen passend te zijn bij de aanwezige kernkwaliteiten van de kern Ritthem en omgeving.

Thema Voorzieningen

- 5.14 Het organiseren van een jaarlijkse Ritthemdag of -weekend.*

In de regels van de bestemming Verkeer is bepaald dat het houden van evenementen is toegelaten.

- 5.15 Het onderzoeken of van de behoefte van sport- en spelvoorzieningen.*

Op gronden met de bestemming 'Verkeer' is het mogelijk om speelvoorzieningen op te richten.

- 5.16 Onderzoeken of er commerciële interesse bestaat voor een winkel.*

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om binnen de bestemming 'Wonen' met toepassing van een binnenplanse afwijkmogelijkheid en onder voorwaarden, detailhandel aan huis toe te staan. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen. Verder staat de gemeente, onder voorwaarden, beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe, waaronder een bed and breakfast.

Thema Verkeer

5.17 Routeborden plaatsen richting haven.

5.19 Plaatsen van digitale snelheidsborden.

Binnen de bestemming Verkeer is het mogelijk om bebording te plaatsen.

Thema Economie en toerisme

Uit dit thema vloeien geen maatregelen voort welke planologische regeling in dit bestemmingsplan behoeven. Indien er zich een initiatief aandient voor het vestigen van een horecazaak, zal het gemeentebestuur beoordelen of er medewerking verleend kan worden aan een dergelijk initiatief.

Thema's Buitengebied, Sociale veiligheid en Bestuur en informatie

Uit deze thema's vloeien geen maatregelen voort welke planologische regeling behoeven in het bestemmingsplan Ritthem.

2.5 Toetsing beleidskaders

Het onderhavige bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe woningen, niet mogelijk. Wel is in de toelichting van dit bestemmingsplan aandacht besteed aan randvoorwaarden waaraan mogelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Indien zich in de planperiode (woning)bouwplannen voordoen, beoordeelt het gemeentebestuur aan de hand van het beschreven beleid of daar via een afzonderlijke planologische procedure medewerking aan verleend kan worden.

2.6 Conclusies

Het bestemmingsplan "Ritthem" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd.

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE PLANGEBIED

3.1 Historie

De identiteit van het plangebied wordt in de eerste plaats ontleend aan de ontstaansgeschiedenis en het abiotisch basispatroon (geomorfologie, bodem, water) van het landschap. Het lage Zeeuwse kustgebied, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is in het verleden voortdurend onderhevig geweest aan veranderingen. De invloeden van klimaatwisselingen en vooral de daarmee samenhangende wisselende hoogten van de zeespiegel, zorgden voor een voortdurend proces van landverlies en landaanwinst.

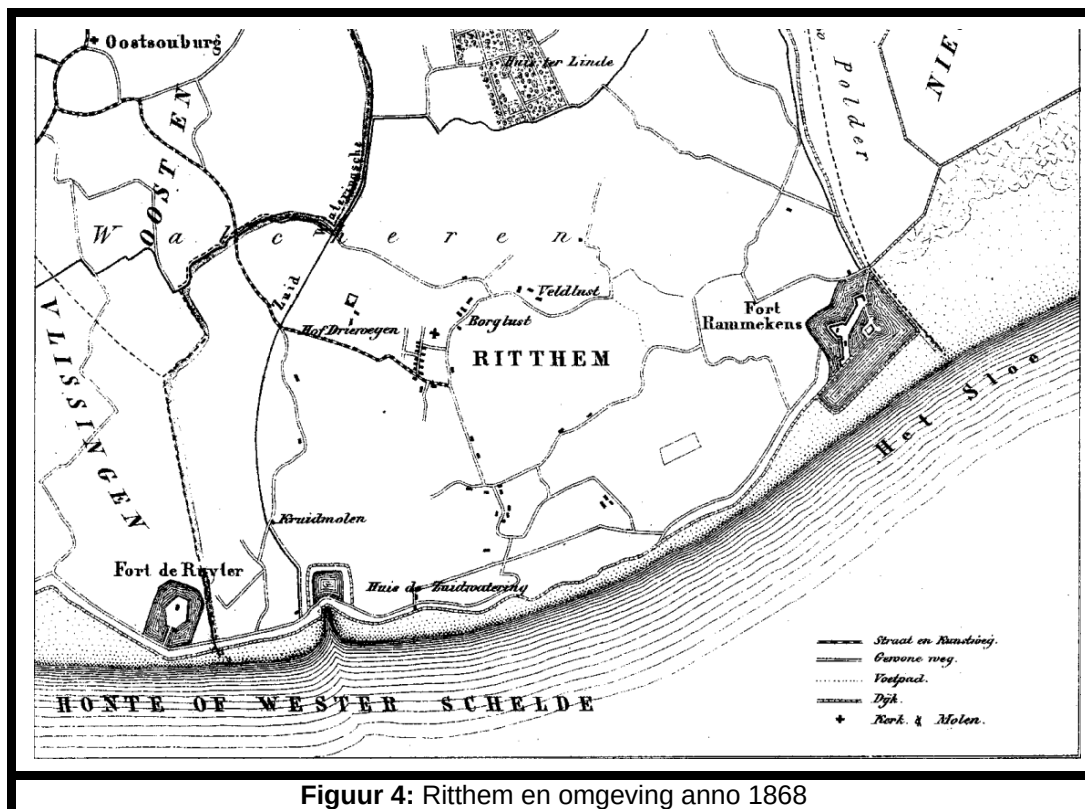
Walcheren wordt gekenmerkt door een karakteristiek patroon van laag gelegen poelgronden (klei op veen) en hoger gelegen zandige kreekruggen. De kreekruggen, welke zijn ontstaan door verzanding van oude getijdengeulen, zijn door het inklinken van veenondergrond van de poelgronden hoger komen te liggen.

De ontsluitingswegen en de bebouwing zijn van oudsher vooral op de kreekruggen aangelegd, hooggelegen en droog. Dit geldt eveneens voor de kern Ritthem. Door menselijk ingrijpen heeft het bodemprofiel nog wijzigingen ondergaan. In de middeleeuwen heeft men op de meeste plaatsen in de poelgebieden het zilte veen onder de klei weg gegraven om door middel van drogen en verbranden zout te winnen. Vele van de resterende holle en bolle gronden zijn inmiddels geëgaliseerd.

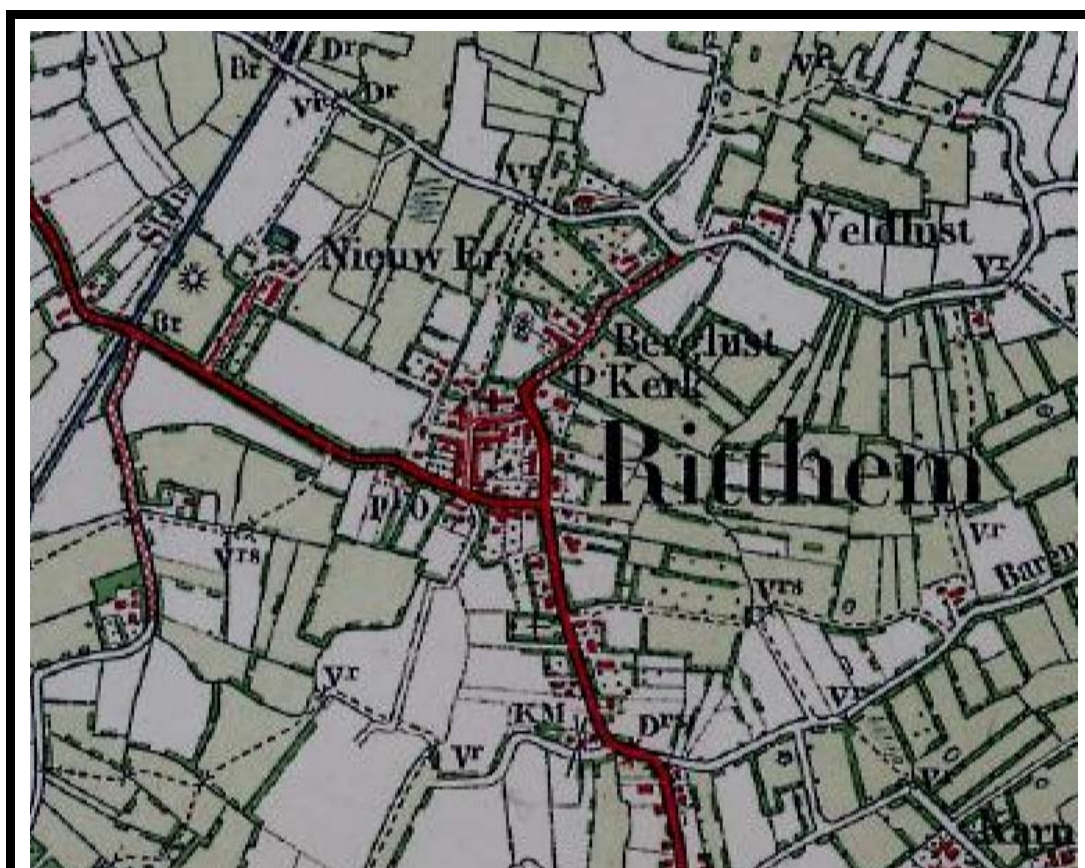
Rondom Ritthem komen omvangrijke kreekruggen voor van enkele honderden meters breedte. Daartussen liggen uitgestrekte, lager gelegen gebieden die voornamelijk uit poelgronden bestaan. De hoogteverschillen tussen deze gebieden zijn in het veld goed waarneembaar.

Vanaf 1600 werd in het oosten van de polder Walcheren land aangewonnen. De grotere polders van Nieuw- en Sint Joosland ontstonden als opwas. Later werden ook de geulen van de Arne en de Welsinga door middel van op elkaar volgende langgerekte bedijkingen ingedijkt. Het laatste stuk van deze inpoldering is de Schorerpolder (ingepolderd in 1860) ten oosten van Ritthem. De inundatie in de Tweede Wereldoorlog heeft grote gevolgen gehad voor het landschapsbeeld. Met de herinrichting van Walcheren zijn deels nieuwe wegenpatronen, watergangen en bebouwingen aangelegd.

De vroegste vermelding van Ritthem gaat terug tot 1235. Uit deze bron is op te maken dat de kerk van Ritthem gesticht is vanuit de kerk van West-Souburg. De karakteristieke overhellende toren is het oudste deel van het gebouw en dateert uit de 14e eeuw. Het schip is van later datum: ca. 16e eeuw. In de figuren 4 en 5 is Ritthem en omgeving respectievelijk anno 1886 en 1912 weergegeven.



Figuur 4: Ritthem en omgeving anno 1868



Figuur 5: Ritthem en omgeving anno 1912

3.2 Functionele structuur plangebied

De belangrijkste functie in het plangebied is de woonfunctie. De meest voorkomende woonvorm betreft grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-éénkap, rijen).

In het plangebied zijn enkele maatschappelijke functies gelegen. In het noorden van het plangebied is de Nederlands Hervormde kerk gesitueerd, Weverstraat 1. Deze kerk betreft een rijksmonument. Aan de Zuidwateringstraat 12 is een kleine Christelijke basisschool gevestigd, genaamd Rietheim. Het pand Dorpsstraat 27 heeft eveneens een maatschappelijke functie. In dit pand is muziekvereniging ONDA gevestigd. Het pand Dorpsstraat 22 wordt gebruikt door het Dorpscomité Ritthem. De bunker op het perceel Zandweg 9 wordt regelmatig opengesteld voor belangstellenden. In deze bunker worden voorwerpen en foto's tentoongesteld. Hiermee heeft deze bunker eveneens een maatschappelijk functie.

In het plangebied is één winkel gelegen. Het betreft een dierenspeciaalzaak, gevestigd op het adres Zandweg 5. Verder vinden er op twee percelen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Het betreft de percelen Zandweg 5 en Zandweg 38 / 38a.

Aan de Zuidwateringstraat is voorts het sportterrein van korfbalvereniging Atlas gelegen. Tevens is op dit terrein een basketbalveldje gesitueerd. Aan de Bleekstraat is eveneens een speelterreintje gelegen. Tot slot zijn er verspreid in het plangebied verscheidene huisverbonden- beroepen en bedrijven gevestigd. Tevens bevinden zich in het plangebied enkele percelen welke in gebruik zijn bij agrarische bedrijven of agrarisch verwante bedrijven.

3.3 Ruimtelijke structuur plangebied

De Zandweg, de Rammekensweg en de Zuidwateringstraat vormen de ontsluitingsroutes naar het dorp. Aan deze wegen is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. Deze lintbebouwing wordt niet gerekend tot de kern van het dorp. Deze is dan ook opgenomen in het voor het buitengebied geldende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 26 november 2009.

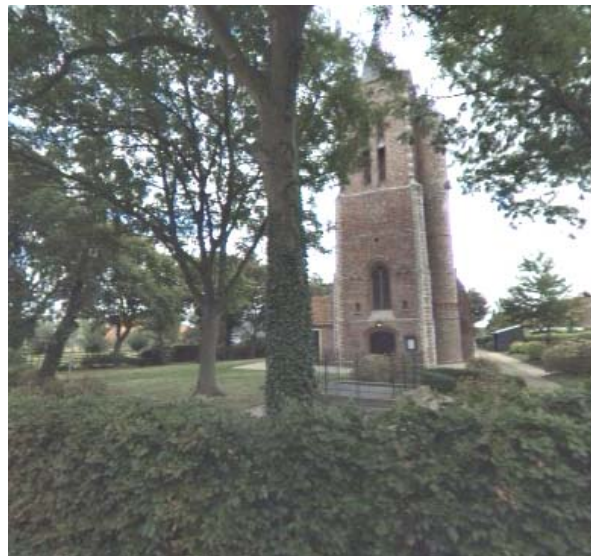
Kenmerkend voor de vorm van het dorp is de excentrisch gelegen kerk. Karakteristiek is het rechthoekige verkavelingspatroon alsmede de daardoor ontstane binnenterreinen ter weerszijden van de Dorpsstraat. De oorspronkelijke bebouwing, zoals nog aanwezig aan de Dorpsstraat en de Weverstraat, kenmerkt zich door lage bebouwing met een kleinschalig karakter. Dit karakter wordt verder bepaald en versterkt door de volgende natuurlijke elementen:

- de leilinden in de Dorpsstraat en langs de Zandweg;
- de tuin rondom de kerk, waarin zich een aantal dorpsbepalende bomen bevindt;
- de Louwerse's Wegeling; deze onverharde weg wordt omzoomd met dicht opéénstaande knotwilgen;
- de vliedberg aan de Rammekensweg; dit object is cultuurhistorisch van belang en is geplaatst op de lijst van archeologische monumenten.

Tussen 1980 en 1986 is de woningvoorraad in betekenende mate toegenomen. Voor het overige had de ontwikkeling van de woningvoorraad een incidenteel karakter. De meest recente uitbreiding van de kern Ritthem is gelegen aan weerszijde van de Zandweg, aan de westzijde van de kern. In figuur 6 zijn enkele foto's van het plangebied weergegeven.



Leilinden Dorpsstraat



Kerktuin met beeldbepalende bomen



Knotwilgen Louwerse's Wegeling



Meest recente dorpsuitbreiding aan de Zandweg

Figuur 6: foto's plangebied

3.4 Gebiedsvisie

In de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie 'Vlissingen aan zee – een zee aan ruimte' is de kern Ritthem aangegeven als 'wonen'. Er loopt een onderzoek naar de realisatie van een aantal starterswoningen / seniorenwoningen in de kern Ritthem. Indien de initiatieven daartoe concreter worden en het gemeentebestuur medewerking wil verlenen aan dit initiatief, kunnen deze plannen via een afzonderlijke planologische procedure gerealiseerd worden.

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor de kern Ritthem is erop gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Ook het Dorpscomité Ritthem streeft dit na. Het leefbaar houden van Ritthem staat hoog op de politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente, middels een ontheffing en onder voorwaarden, detailhandel aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen.

Verder staat de gemeente, onder voorwaarden, beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe. Zodoende is het mogelijk om aan huis een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen. Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van Ritthem:

- seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- cultuurhistorisch waardevolle elementen en archeologisch en landschappelijk waardevolle terreinen, zijn van een toegesneden bestemming voorzien.

Er worden in de planperiode voor Ritthem geen grootschalige veranderingen verwacht. Het beleid is erop gericht de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven.

4 MILIEU

4.1 Water

Algemeen

Het plangebied Ritthem is kwetsbaar in gevallen van extreme neerslag. Voor dorpsuitbreiding zijn mogelijk vergaande en kostbare maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.

Waterhuishouding

Het gebied ligt in het afwateringsgebied Zuidwatering. Via een stelsel van primaire en secundaire waterlopen en bermsloten en kavelsloten wordt overtollig water door neerslag afgevoerd richting gemaal en uiteindelijk geloosd op de Westerschelde. Het gebied ligt binnen een peilvak waar een zomerpeil wordt nagestreefd van 1,85 m –NAP. Het winterpeil is 2,05 m – NAP.

Riolering

In een groot gedeelte van Ritthem is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Afvalwater en hemelwater worden gemengd afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Beleid van de gemeente is om over te gaan naar een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Een deel van de Zandweg is aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. Drukriolering is alleen afgestemd op huishoudelijk afvalwater (dwa). De pompen zijn niet afgesteld op een grote variatie in piekafvoeren en te grote debieten. Het hemelwater wordt zo veel als mogelijk, naar het oppervlaktewater afgevoerd. Hierdoor wordt de aanvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering beperkt.

Onderhoud

Ten aanzien van door het waterschap beheerde waterlopen dienen obstakelvrije stroken/beplantings- en bebouwingsvrije onderhoudstroken in acht te worden genomen. In de Keur Waterschap Zeeuwse Eilanden 2009 en de bijbehorende Algemene regels zijn bepalingen opgenomen voor het onderhoud van deze waterlopen.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

De Wet bodembescherming heeft als doel om te voorkomen dat er nieuwe gevallen van bodemverontreiniging ontstaan. Deze wet bevat bepalingen met betrekking tot bodembescherming en bodemsanering. Het al dan niet verontreinigd zijn van de bodem vormt een belangrijke factor bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. De bodem dient te allen tijde geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik.

Per 1 januari 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit in werking getreden. Vanuit dit Besluit wordt de verplichting gesteld om een bodemfunctieklassenkaart op te stellen. Op 27 januari 2009 is deze kaart voor het gemeentelijk grondgebied van Vlissingen door het college vastgesteld. Op deze kaart heeft het bestemmingsplan Ritthem de functie 'wonen'. Bij het toepassen van grond binnen het bestemmingsplan, zal deze de kwaliteit 'wonen' of schoner moeten hebben.

Onderzoeksresultaten

Uit inventarisatie van de aanwezige bodemonderzoeken binnen het plangebied blijkt dat er geen verontreinigingsituaties bekend zijn. Over het geheel genomen is daarmee het plangebied geschikt voor de meest gevoelige functie, zijnde wonen. Enige voorbehoud hierin is dat niet het volledige gebied onderzocht is. Er kunnen dus altijd onverwachte verontreinigingen aangetroffen worden. Indien zich nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal daarom ten allen tijde bodemonderzoek uitgevoerd

moeten worden en vastgesteld worden of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Binnen het plangebied bevinden zich wel enkele potentieel verdachte locaties.

4.3 Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Onderzoekresultaten

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder moet de geluidsbelasting van iedere weg in beschouwing worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. In de gehele kern Ritthem geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. Om die reden kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de geluidzones van drie gezondeerde industrieterreinen. Het betreft de industrieterreinen De Schelde/Buitenhavens, het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie en het zeehaven- en industrieterrein Vlissingen-Oost. Deze geluidzones strekken zich echter niet tot in het plangebied. Zodoende is geen nader onderzoek vereist en staat het aspect industrielawaai de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen. Dit aspect is dan ook niet van belang.

4.4 Externe Veiligheid

4.4.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) van toepassing.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Bevi in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Van de richtwaarden mag om "gewichtige redenen" gemotiveerd worden afgeweken.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Munitiedepots

Het beleid voor externe veiligheid rond munitieopslagcomplexen is vastgelegd in de circulaire Van Houwelingen (12 april 1988). Op basis van de circulaire gelden drie zones waarbinnen beperkingen voor bebouwingsmogelijkheden gelden. Het gaat om de volgende zones:

- Zone A: Geen bebouwing, geen openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren vaarwegen, geen recreatieterreinen.
- Zone B: Geen bebouwing waarin zich personen kunnen bevinden, geen drukke openbare wegen, geen recreatieterreinen, wegen met beperkt verkeer toegestaan, evenals dagrecreatie.
- Zone C: Geen gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructie, geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, geen bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren.

Het Rijk heeft besloten om de uitgangspunten uit de Circulaire Van Houwelingen juridisch vast te leggen via de AMvB Ruimte, die als ontwerp beschikbaar is. Daarin worden alle munitiecomplexen met naam en toenaam genoemd, de verschillende veiligheidszones op kaart getekend en de belemmeringen binnen die zones op nationaal niveau vastgelegd. Het voorliggende bestemmingsplan is zowel in overeenstemming met de circulaire Van Houwelingen als met de ontwerp-AMvB Ruimte.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (hierna: Circulaire Rnvgs) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt, dat op een afstand van 200 meter vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Op 22 december 2009 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Het betreft nieuwe regelgeving ten aanzien van de omgang met externe veiligheid langs verkeers- en waterwegen, ook wel Basisnet genoemd.

4.4.2 Onderzoekresultaten

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn wel twee risicovolle inrichting gelegen, het gaat om het munitiedepot Ritthem (Rammekensweg 10) en het bedrijf Kloosterboer (gelegen in het industriegebied Vlissingen-Oost).

Uit gegevens van de Risicokaart Zeeland, blijkt dat de PR 10^{-6} -contour van Kloosterboer of andere risicovolle inrichtingen niet binnen het plangebied zijn gelegen. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de grenswaarde voor het PR.

Het invloedsgebied van het bedrijf Kloosterboer is in een gedeelte van het voorliggende bestemmingsplan gelegen. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is en er geen ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden waarbij de personendichtheid relevant kan toenemen, zijn er ook geen gevolgen voor het GR van de bedoelde risicovolle inrichting. Derhalve levert deze inrichtingen geen belemmering op voor de vaststelling van het plan.

Op het munitiedepot is de circulaire Van Houweling van toepassing, waardoor er bebouwingsbeperkingen voor de omgeving van de opslag gelden. De kern Ritthem is gedeeltelijk gelegen in Zone C van het munitiedepot. In deze zone mogen zich geen:

- gebouwen bevinden met een vlies- of gordijngewelconstructie;
- gebouwen bevinden met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt;
- bedrijven bevinden die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren.

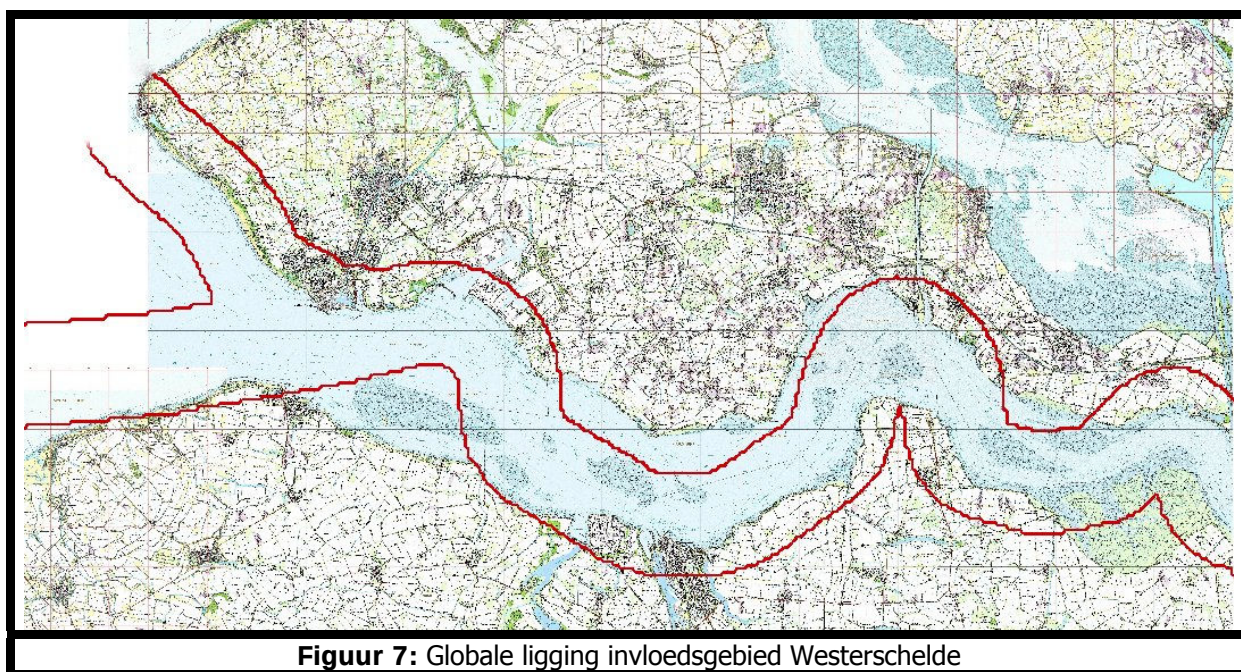
In het plangebied zijn geen objecten gelegen welke strijdig zijn met het beleid t.a.v. zone C uit de circulaire. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Ritthem, 3e herziening, wordt er bovendien geen nieuwe bebouwing of activiteiten mogelijk gemaakt in deze zone C. Het bestaande gebruik wordt gecontinueerd. Er wordt dan ook voldaan aan het veiligheidsbeleid aangaande munitiedepots. Derhalve leveren risicovolle inrichtingen geen belemmering op voor de vaststelling van het plan. Verder dient vermeld te worden dat de vestiging van risicovolle inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit risicoanalyse(s) is gebleken dat het invloedsgebied van de Westerschelde zich uitstrekt tot over de oevers van de Westerschelde. Het invloedsgebied wordt in figuur 7 globaal weergegeven. De kern Ritthem is gelegen in dit invloedsgebied. Uit de risicoanalyses is gebleken dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde nergens leidt tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

In de Circulaire Rnvgs is bepaald dat bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, de beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico moeten betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Aangezien er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en het bestemmingsplan geen ontwikkelingsmogelijkheden biedt, waardoor de personendichtheid kan toenemen, leidt de vaststelling van dit bestemmingsplan niet tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico waarbij aandacht besteedt moet worden aan de aspecten zelfredzaamheid en hulpverlening kan daarom achterwege blijven.



4.4.3 Conclusie en verantwoording

In de nabijheid van het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen gelegen. Het betreft het munitiedepot Ritthem (Rammekensweg 10) en het bedrijf Kloosterboer. Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is en er geen ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden waarbij de personendichtheid relevant kan toenemen, zijn er ook geen gevolgen voor het GR van de bedoelde risicovolle inrichting. Derhalve levert deze inrichtingen geen belemmering op voor de vaststelling van het plan.

Op dit munitiedepot zijn de circulaire Van Houweling en de ontwerp AMvB Ruimte van toepassing, waardoor er bebouwingsbeperkingen voor de omgeving van de opslag gelden. In het plangebied zijn geen objecten gelegen welke strijdig zijn met dit beleid. De aanwezigheid van het munitiedepot in de

nabijheid van het plangebied vormt derhalve geen knelpunt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Uit de voorgaande paragrafen, blijkt dat er geen toename van het groepsrisico zal zijn als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Derhalve staat het aspect externe veiligheid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Normstelling en beleid

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau, die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen, die de luchtkwaliteit verbeteren.

Het doel is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide en fijn stof de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 januari 2009 zijn de tijdstippen, waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aangepast. Het tijdstip, waarop aan de normen voor fijn stof moet worden voldaan is gesteld op 11 juni 2011. Het tijdstip, waarop aan de normen voor stikstofdioxide moet worden voldaan is in Nederland 1 januari 2015.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- kleine projecten: projecten, die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren; deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en hoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit; onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (is 3% van de jaargemiddelde stikstofdioxide en fijn stof);
- grote projecten: projecten, die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren; ze zijn waar mogelijk opgenomen in het gebiedsgerichte programma van het NSL; deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden:

- als het project past binnen het NSL (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder d Wet milieubeheer).
- als de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder a Wet milieubeheer);
- door middel van projectsaldering (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder b Wet milieubeheer);
- indien de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project (art. 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer).

4.5.2 Onderzoeksresultaten

Dit bestemmingsplan is gericht op actualisatie van de geldende planologische regels. Nieuwe projecten worden niet mogelijk gemaakt. Daarom is dit plan aan te merken als zijnde "niet in betekenende mate" (NIBM) voor de bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd wordt, dat het aspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder a en c van de Wet milieubeheer, geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

4.6 Natuur

Normstelling en beleid

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Activiteiten, die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten zijn niet toegestaan zonder ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van natuurgebieden in Nederland en de aanwijzing van natuurgebieden, die van

nationaal of internationaal belang zijn. Activiteiten, die negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingdoelstellingen van de natuurwaarden in deze gebieden zijn aan een toets en/of vergunning gekoppeld. Met deze wetten heeft de implementatie van de soorten- en gebiedenbescherming uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn beslag gekregen.

Naast deze wetgeving is de op rijks- en provinciaal niveau vastgesteld Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De Zeeuwse EHS bestaat uit de bestaande natuurkerngebieden, de nog te realiseren natuurontwikkelingsgebieden en de ecologische verbindingzones uit het Natuurgebiedsplan Zeeland. De gebieden moeten wettelijk beschermd en goed beheerd worden. Zonering en gerichte maatregelen dienen te zorgen voor goede milieucondities, die nodig zijn om de gestelde natuurdoelen te realiseren. Daarnaast is één van de doelen uit het Omgevingsplan Zeeland duisternis te behouden en verstoring daarvan te voorkomen o.m. ten behoeve van de flora en fauna.

Onderzoeksresultaten

Het plangebied is niet in de nabijheid gelegen van beschermde natuurgebieden, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur. Nu dit plan bovendien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, kan ten aanzien van de gebiedsbescherming nader onderzoek achterwege blijven. Verder leidt de vaststelling van het bestemmingsplan niet tot activiteiten, die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten. Een inventarisatie van de in het plangebied voorkomende plant- en diersoorten kan om die reden achterwege blijven. Ook zal de vaststelling van dit plan niet leiden tot een toename van lichthinder dan wel aantasting van de duisternis op het omliggende landelijk gebied.

4.7 Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend. Dit verdrag bepaalt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met het archeologisch erfgoed, o.a. in ruimtelijke planontwikkelingen. Dit verdrag heeft inmiddels zijn weerslag verkregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud *in situ* (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud *ex situ* (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de wet niet van toepassing is op projecten met oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. Het provinciaal bestuur heeft bij brief van 24 januari 2006 met de inhoud van deze nota ingestemd.

Inmiddels is de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 geëvalueerd. In april 2008 heeft de gemeenteraad de nieuwe Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008 vastgesteld. Onderdeel van deze nota vormt een gewijzigde afwijkingsregeling, waarbij (onder meer) is bepaald dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m². Voor gebieden ter hoogte van AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde en voor gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en voor gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats geldt dat uitsluitend bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. AMK-terreinen, zijnde de middeleeuwse dorpskernen zijn hiervan uitgezonderd. Voor deze gebieden is een vrijstelling geregeld voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 60 m².

Onderzoeksresultaten

In voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de Walcherse Archeologische Dienst een bescheiden bureauonderzoek uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar verschillende kaarten, zowel oude kaarten als

kaarten met archeologische informatie. Ook is de landelijke database ARCHIS en het Zeeuws Archeologisch Archief geraadpleegd.

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) staat de oude kern van Ritthem aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. De contouren van het terrein zijn hier ruim getrokken. Op basis van een studie van de oude kaart van Visser en Roman uit ca. 1680 en van de gebroeders Hattinga uit ca. 1750 is een nieuwe contour getrokken van het terrein van hoge archeologische waarde. Het omvat het gebied van de oude kern van Ritthem, waarbinnen in de ondergrond archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn van het Ritthem en haar bewoners uit de Middeleeuwen en uit de 16^e, 17^e en 18^e eeuw.

Vrijwel het gehele gebied van de kom van Ritthem is gelegen op een kreekrug. Kreekruggen zijn op de archeologische verwachtingskaart van Walcheren aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij om verwachting op archeologische resten uit de Middeleeuwen en daarna. Alleen aan de randen van het plangebied bevinden zich gebieden die in de poel of kom zijn gelegen en op de verwachtingskaart zijn aangeduid met een middelhoge verwachting. Deze verwachting betreft met name resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd in de top van het onderliggend veen.

Het terrein van hoge archeologische waarde ter begrenzing van de oude kern van Ritthem strekt zich aan de noordzijde uit buiten de plangrens van het bestemmingsplan. Net buiten het plangebied liggen twee archeologische terreinen die op de archeologische monumentenkaart staan aangeduid met een zeer hoge archeologische waarde. Het terrein net ten noorden van de kom van Ritthem heeft daarbij een beschermde status volgens de Monumentenwet 1988. Het betreft een vliedbergterrein. Op het andere, meer westelijk gelegen terrein stond in de Middeleeuwen het kasteel Nieuwerve met een kerk en enkele huizen.

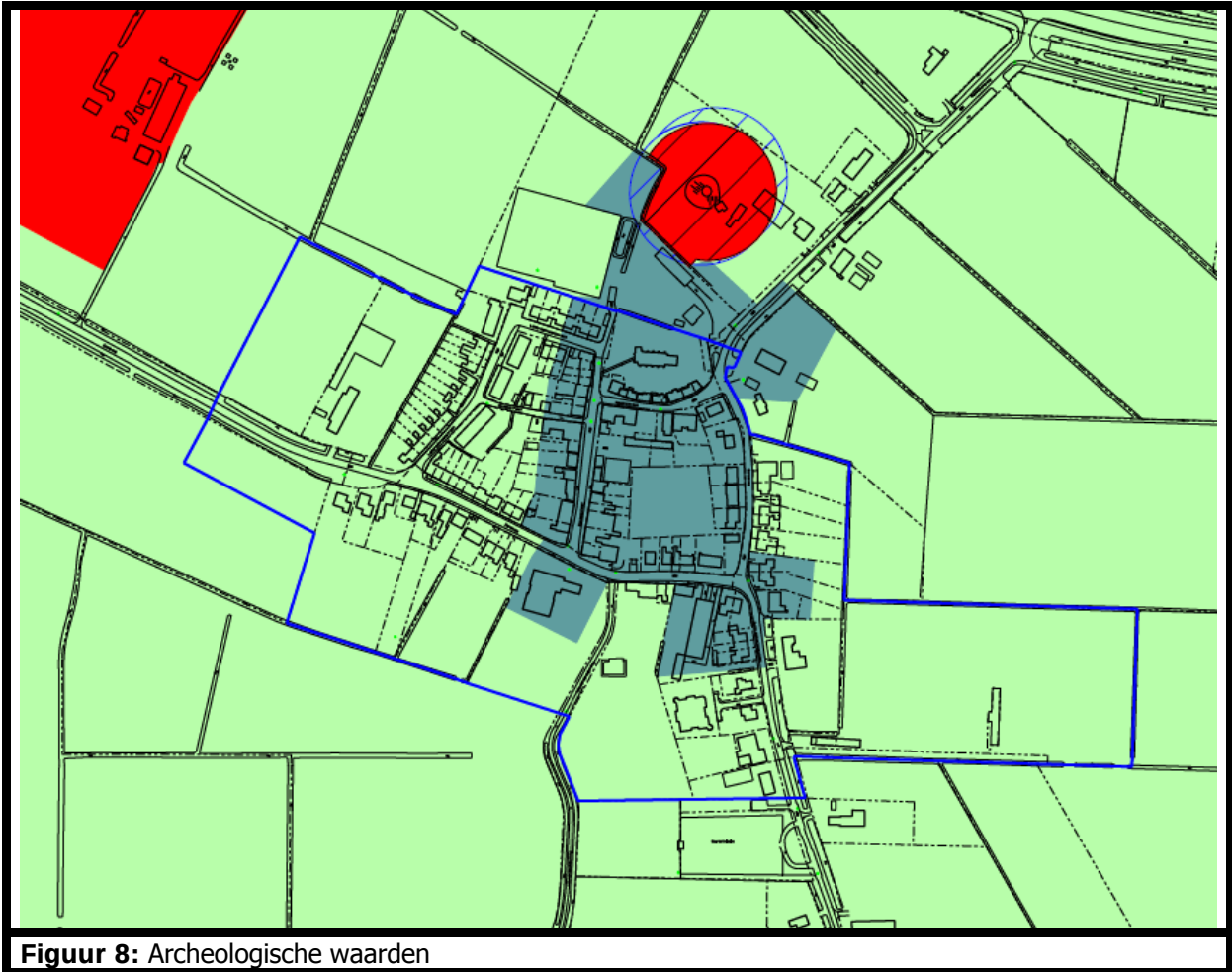
Aandachtspunten voor beleid

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren kunnen verschillende terreinen worden onderscheiden met elk een afzonderlijke afwijkingsregeling voor archeologisch onderzoek. Ten behoeve van de uniformiteit binnen de bestemmingsplannen zijn voor de vier verschillende soorten terrein modelvoorschriften opgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen Waarde Archeologie 1 (WA1), Waarde Archeologie 2 (WA2), Waarde Archeologie 3 (WA3) en Waarde Archeologie 4 (WA4). Het streven is om voor elk bestemmingsplan op Walcheren dezelfde Waarde Archeologie aan hetzelfde soort terrein met de afzonderlijke ontheffing toe te kennen.

Binnen de plangrens van het bestemmingsplan Ritthem bevinden zich twee verschillende terreinen met verschillende Waarde Archeologie.

Het terrein van hoge archeologische waarde ter begrenzing van de oude kern van Ritthem geniet de Waarde Archeologie 2 (WA2). In dit gebied moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 60 m² worden voorafgegaan door (verkennend) archeologisch onderzoek. Het terrein is grijsblauw gemarkeerd in figuur 8.

Het tweede terrein binnen de plangrens is het terrein met een middelhoge verwachtingswaarde. Het geniet de Waarde Archeologie 3 (WA3). In dit gebied moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 500 m² moeten worden voorafgegaan door (verkennend) archeologisch onderzoek. Het terrein is groen gemarkeerd in figuur 8.



Figuur 8: Archeologische waarden

4.8 Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Op grond van de Monumentenwet 1988 is de Minister bevoegd monumenten aan te wijzen: panden of terreinen, ouder dan vijftig jaar, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Monumenten behoeven geen nadere regeling in het bestemmingsplan, omdat de Monumentenwet 1988 uitputtend hun bescherming regelt.

Op gemeentelijk niveau is de nota monumentenzorg door de gemeenteraad vastgesteld op 31 augustus 2006. Op basis van deze nota kunnen, op grond van een door deskundigen uitgevoerde selectie, gemeentelijke monumenten worden aangewezen. Bij die nota was een concept-lijst van gemeentelijke monumenten bijgevoegd. Die lijst is echter (nog) niet vastgesteld. In de kern Ritthem zijn twee panden gelegen welke zijn opgenomen in deze concept-lijst. Het betreft de panden Dorpsstraat 27 en Zuidwateringstraat 10. Doordat de lijst (nog) niet is vastgesteld is het beschermingsniveau van deze panden in dit bestemmingsplan gelijkgesteld aan panden die zijn aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol'.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten, zijn objecten die niet van een zo hoge kwaliteit zijn dat het monumenten betreffen, maar waarvan de cultuurhistorische waarde op lokaal of regionaal niveau vaststaat.

Ten behoeve van de bescherming van zowel de gemeentelijke monumenten als de beeldbepalende panden wordt in het bestemmingsplan een regeling getroffen door middel van een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', waaraan een sloopvergunningstelsel is gekoppeld, die sloop en het

verwijderen van de kenmerkende elementen van deze objecten verbiedt zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Onderzoek

In het plangebied komen drie gebouwde rijksmonumenten voor:

- Nederlandse Hervormde kerk, Weverstraat 1;
- boerderij met woongedeelte, Zandweg 13;
- bunker (personeelsonderkomen), bij Zandweg 1.

Zoals hiervoor gesteld mag voor rijksmonumenten geen nadere regeling in het bestemmingsplan worden getroffen.

Door de werkgroep monumenten van de gemeentelijke monumentencommissie is een aantal panden met cultuurhistorische waarden geselecteerd. Deze zijn in een overzicht opgenomen met een beschrijving van de desbetreffende waarden (bijlage 2). Deze panden verkrijgen tevens de bestemming 'cultuurhistorische waarden'. Aan die bestemming is, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, een sloopvergunningstelsel verbonden en aanvragen om een omgevingsvergunning worden door de monumentencommissie beoordeeld.

4.9 Milieuzonering

Normstelling en beleid

De VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', geeft richtafstanden aan tussen milieugevoelige objecten en milieubelastende objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar).

Door het aanbrengen van een zone tussen milieubelastende objecten (zoals bedrijven) en milieugevoelige objecten (zoals woningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf, dan wel bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande situatie liggen de onderlinge afstanden tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. De VNG-handreiking is niet bedoeld als toetsingskader voor bestaande situaties.

Onderzoeksresultaten

In de kern Ritthem zijn twee bedrijfsgebouwen gesitueerd. Deze bedrijfsgebouwen zijn gelegen aan de Zandweg 5 en Zandweg 38 / 38a en worden gebruikt als opslagruimte. Ten aanzien van opslagruimten geldt een richtafstand van 30 meter. De genoemde situaties voldoen hier niet aan. Direct buiten het plangebied zijn agrarische bedrijfsfuncties gesitueerd, waarvoor eveneens een richtafstand van 30 meter geldt. De agrarische bebouwing van het perceel Dorpsstraat 5 voldoet niet aan deze afstand ten opzichte van woonbebouwing in de kern Ritthem.

Doordat het bestaande situaties betreft, mag niet getoetst worden aan de VNG-handreiking. Bovendien veroorzaken deze bedrijfslocaties voor zover bekend geen overlast. Het aspect milieuzonering staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Lichthinder en duisternis

Beleidskader

Duisternis is nog in een groot deel van Zeeland aanwezig, een waardevol gegeven. Uit onderzoek blijkt, dat de lichtvervuiling jaarlijks tussen de 3 en 9 procent toeneemt. Het provinciaal bestuur wil de duisternis beschermen en heeft dit thema daarom opgenomen in het Omgevingsplan 2006-2012. Het doel is om duisternis te behouden voor flora, fauna en recreatief gebruik. Lichtbelasting kent vooralsnog geen normen, dus is het uitgangspunt om Zeeland zo donker mogelijk te houden.

Om de duisternis voor Zeeland te behouden en verstoring te voorkomen, richten de beleidsinspanningen zich in eerste instantie op onder meer Walcheren, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het stedelijke en het landelijke gebied. Bij de ontwikkeling en beoordeling van nieuwe plannen in het stedelijke gebied vormt lichthinder alleen een aspect van aandacht, wanneer er een aanzienlijk effect wordt verwacht op het omliggende landelijke gebied.

Onderzoeksresultaten

Dit bestemmingsplan is conserverend van karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Mochten zich in de toekomst nieuwe ontwikkelingen aandienen in het plangebied, vooral indien deze zouden zijn gelegen op of nabij de grens met het landelijke gebied, zal aan het aspect lichthinder aandacht worden geschonken. Het voorliggende bestemmingsplan zal niet tot gevolg hebben, dat de lichthinder toeneemt dan wel de duisternis wordt aangetast.

4.11 Planologisch relevante leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Hoofdopzet

Doelstelling van het bestemmingsplan is, zoals aangegeven in paragraaf 1.1, het actualiseren van de verouderde bestemmingsplannen binnen het plangebied. Dit komt feitelijk neer op het regelen van de bestaande situatie in het plangebied. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel gelden ter plaatse van de bestaande percelen in beperkte mate verruimde bouw mogelijkheden (in de vorm van een bouwvlak en een verbale bebouwingsregeling voor het bestemmingsvlak).

Een gedetailleerd bestemmingsplan met direct bouwrecht is daarvoor de meest geschikte planvorm. Daarnaast is een aantal algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen om adequaat en snel op geringe, zich aandienende, afwijkingen, die de structuur van het plangebied niet aantasten, te kunnen reageren.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is, in relatie tot de regels van bestemmingsplannen van belang:

- de reikwijdte van het vergunningvrij bouwen en gebruiken; het is noodzakelijk de regels van bestemmingsplannen daarop af te stemmen en
- de beslissing op binnenplanse en buitenplanse afwijkingen, al dan niet in combinatie met een bouwaanvraag, is aan een fatale beslistermijn verbonden, met andere woorden na afloop van de beslistermijn (8, met verdaging 14, weken) ontstaat van rechtswege de gevraagde afwijking/bouwvergunning; het verdient om die reden aanbeveling binnenplanse afwijkmogelijkheden tot een minimum te beperken en het overgrote deel van de bouwregels directe werking te laten hebben; de procedureregels zijn op deze wettelijke termijnen afgestemd.

Per 1 juli 2008 is, op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, een bestemmingsmethodiek verplicht gesteld, de zgn. Standaard Vergelijkbaarheid BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze methodiek is, uiteraard, onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is, in overeenstemming met de per 1 januari 2010 daartoe strekkende verplichtingen, digitaal vervaardigd en zal vanaf het tijdstip van ontwerp-tervisielegging, digitaal raadpleegbaar zijn op de wettelijk verplicht gestelde website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop staande opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin is opgenomen de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg met externe diensten en instanties en een rapportering van de inspraak. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status, maar kan wel dienen als motivatie bij de interpretatie van de regels en de toepassing van de flexibiliteitsregels.

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is, dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden, dus geen realiseringsplicht. Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toelaatbaar wordt geacht. De bestaande situatie, het geldende beleid en het voorheen geldend planologisch regime vormen hierbij uitgangspunt.

5.2 Verbeelding

Voor het vervaardigen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de verbeelding de bestemmingsregeling aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte staan per bouw- of bestemmingsvlak aangegeven op de verbeelding. Diverse functieaanduidingen geven aan, dat ter plaatse van een bepaalde bestemming ook een niet direct binnen die bestemming passende andere functie eveneens of uitsluitend is toegestaan.

5.3 Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard (enkele zijn voorgeschreven binnen de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2008) en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zo zoveel mogelijk uit te sluiten, dat de regels onjuist worden geïnterpreteerd.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels, waarin de materiële inhoud van de in het plan voorkomende bestemmingen, is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

Deze bestemming is geprojecteerd op de binnen het plangebied aanwezige agrarische gronden. De regels zijn gebaseerd op die van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vlissingen.

Bedrijf (Artikel 4)

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor opslag. Opslag van gevaarlijke stoffen is uitgesloten. Aan de bedrijfslocatie aan de Zandweg 5 is conform het huidige gebruik een nadere functieaanduiding 'detailhandel' toegekend.

Maatschappelijk (Artikel 5)

De school, de kerk, het dorpshuis en de muziekruimte hebben de bestemming maatschappelijk verkregen.

Sport (Artikel 6)

De korfbalvelden - en gronden ten oosten daarvan - zijn bestemd voor 'Sport'. De gronden ten oosten van de korfbalvelden hebben – conform het huidige gebruik – tevens de functieaanduiding 'Agrarisch met waarden' verkregen. Een eventuele uitbreiding van de sportvelden in oostelijke richting (op de gronden met de functieaanduiding Agrarisch met waarden) is derhalve planologisch mogelijk.

Tuin (Artikel 7)

Het binnenterrein wat is ingesloten door bebouwing aan de Weverstraat, Dorpsweg, Zandweg en Dorpsstraat heeft de bestemming Tuin met de functieaanduiding 'agrarisch'. Dit terrein is onbebouwd. Bebouwing wordt in dit bestemmingsplan uitgesloten.

Percelen ten noorden van woningen Zandweg 38, 38a, 38b en 38c zijn bestemd als Tuin met de functieaanduiding 'agrarisch met waarden'. Geringe bebouwing is hier toegestaan.

Verkeer (Artikel 8)

Voor alle straten en wegen binnen het plangebied geldt deze bestemming.

Wonen (Artikel 9)

Alle woningen met de bijbehorende tuinen en erven zijn, met een enkele uitzondering waar uit stedenbouwkundig oogpunt bebouwing ongewenst is, tot wonen bestemd. Binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Ten aanzien van de bebouwing zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de goot- en bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse

bouwperceelsgrenzen. De toegestane goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk (afhankelijk of deze al dan niet is afgedekt met een kap) is gerelateerd aan de hoogte van de begane grond (de 1e bouwlaag) van het hoofdgebouw. Dit begrip geeft o.a. aan, dat de begane grond op bij benadering gelijke hoogte van de vloeren is begrensd.

Uit oogpunt van leefbaarheid van de kern is een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen, zodat detailhandel onder voorwaarden mogelijk is. Het in gebruik nemen/hebben van een gedeelte van de woning ten behoeve een aan huisverbonden beroep en/of bedrijf (waar onder een bed and breakfast), is eveneens onder voorwaarden toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 10)

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden welke zijn gelegen in de oude kern van Ritthem. In dit gebied moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 60 m² worden voorafgegaan door (verkennd) archeologisch onderzoek. Een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders is opgenomen om deze bestemming te doen vervallen, indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 11)

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden die een middelhoge verwachtingswaarde hebben. Het geniet de Waarde Archeologie 3 (WA3). In dit gebied moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 500 m² moeten worden voorafgegaan door (verkennd) archeologisch onderzoek. Een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders is opgenomen om deze bestemming te doen vervallen, indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

5.3.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk wordt in de artikel 'Anti-dubbeltelregel', 'Algemene bouwregels', 'Algemene aanduidingsregels', 'Algemene ontheffingsregels', 'Algemene wijzigingsregels' en een aantal algemene bepalingen verwoord, die onder meer de flexibiliteit van het bestemmingsplan vergroten.

De anti-dubbeltelregel (Artikel 12) bepaalt, dat gronden, die al eerder in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

In de algemene bouwregels (Artikel 13) worden bestaande situaties, die afwijken van de in dit plan gegeven bouwregels, gerespecteerd. Ook het overschrijden van op de verbeelding aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte onderdelen zijn met deze regels gelegaliseerd.

De algemene aanduidingsregels (Artikel 14) zijn opgenomen met betrekking tot de veiligheidszone van het munitiedepot aan de Rammekensweg 10.

In de algemene afwijkingsregels (Artikel 15) en de algemene wijzigingsregels (Artikel 16) zijn bevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend, die afwijkingen mogelijk maken van wat in het bestemmingsplan is bepaald.

In de Wro is geregeld dat het gebruik van gronden in strijd met de bestemming strafbaar is op grond van de Wet op de economische delicten (Wed). In artikel 17 is een bepaling opgenomen, waarmee het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, zoals opgenomen in de betreffende artikelen, zonder aanlegvergunning ook strafbaar is op grond van de Wed.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Tot slot worden in dit hoofdstuk de overgangsregels (Artikel 18) en slotregels (Artikel 19) geformuleerd in overeenstemming met de wettelijk verplicht gestelde redactie. In het artikel 'Overgangsregels' worden regels bepaald over bouwwerken en gebruik, die in de bestaande situatie aanwezig zijn, mogen worden gebouwd of mogen worden gebruikt.

In de 'Slotregel' is aangegeven onder welke naam de regels worden aangehaald.

5.4 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de bestemmings- en gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van het gebruik van de gronden en bouwwerken, waaruit vervolgens een strijdigheid met de bestemming kan voortvloeien. Op basis hiervan kan dan in beginsel handhavend worden opgetreden.

In dit bestemmingsplan zijn geen bestemmingen of gebruiksregels opgenomen, die doelbewust huidig feitelijk gebruik zou uitsluiten.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel-economische toetsing

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht gegeven te worden in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan voor een bestaande situatie. Behoudens de nog in het geldende bestemmingsplan voorkomend onbenutte (en in dit plan opnieuw opgenomen) bouw mogelijkheden, voorziet dit bestemmingsplan niet in nieuwe ontwikkelingen of andere bouwplannen, zoals aangegeven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan of het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen grondeigenaren is dan ook niet verplicht c.q. niet aan de orde. Het bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn slechts plankosten gemoeid, welke gedragen worden door de Gemeente Vlissingen.

Gezien het bovenstaande is de financiële uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

6.2 Inspraak

Op 9 november 2010 is het concept-voorontwerp bestemmingsplan Ritthem besproken met het Dorpscomité Ritthem. In dat overleg is aangegeven wat de doelstelling van het plan is. Tevens is aan de hand van de verbeelding het bestemmingsplan wat nauwkeuriger besproken. Ook is aangegeven op welke wijze het Dorpsplan Ritthem vertaald is in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van dat overleg is in het plan nog e.e.a. aangepast.

Vervolgens is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening onderwerp van inspraak geweest. Het bestemmingsplan heeft daartoe van 25 november 2010 tot en met 5 januari 2011 ter inzage gelegen en was tevens via internet raadpleegbaar. Reacties konden zowel schriftelijk als per e-mail worden gegeven. Gedurende de tervisielegging zijn geen inspraakreacties ontvangen.

6.3 Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestuursorgaan, dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met die diensten van het Rijk, provincie en waterschappen, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Zowel Gedeputeerde Staten als de Minister kunnen bepalen, dat onder bepaalde omstandigheden of bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de desbetreffende diensten van provincie of rijk.

Bij brief van 1 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten aangegeven in welke gevallen van overleg wordt afgezien. Dit is het geval bij bestemmingsplannen, gericht op actualisatie, tenzij er sprake is van een aanwijsbaar provinciaal belang. Dat is in dit bestemmingsplan niet het geval. Alle in voorbereiding genomen bestemmingsplannen worden in het reguliere overleg met de provincie overigens gemeld.

Bij brief van 26 mei 2009 heeft de VROM Inspectie nadere invulling gegeven aan de wijze, waarop het overleg over gemeentelijke plannen moet worden gevoerd. Daaruit blijkt, dat overleg vereist is, indien nationale belangen in het geding zijn in een gemeentelijk plan. Daarvan is in dit bestemmingsplan geen sprake, zodat overleg achterwege kan blijven.

Dit bestemmingsplan is voor dit overleg toegezonden aan:

1. Delta Nutsbedrijven, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg;
2. Waterschap Zeeuwse Eilanden, Postbus 1100, 4330 ZE Middelburg;
3. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg;
4. Nederlandse Gasunie, Postbus 44, 2740 AK Waddinxveen;

In de antwoordnota (bijlage 4) zijn de resultaten van het overleg weergegeven.

6.4 Wettelijke procedure

Vanaf 3 februari 2011 t/m 16 maart 2011 heeft dit bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen. De zienswijze heeft geleid tot een, ten opzichte van het ontwerp, gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad op 9 juni 2011. Het raadsbesluit, met de bijbehorende antwoordnota over de zienswijze is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het vastgestelde bestemmingsplan is op 20 juli 2011 gepubliceerd. De beroepstermijn loopt van 22 juli 2011 t/m 1 september 2011. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.5 Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Ritthem heeft vanaf 3 februari 2011 tot en met 16 maart 2011 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze bestemmingsplan Ritthem' dat is toegevoegd bij het raadsbesluit. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vastgesteld. De volgende wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

6.5.1 Algemeen

Naar aanleiding van de zienswijze is bezien of ten aanzien van het pand Zandweg 29 de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gerechtvaardigd is. Gebleken is dat de oorspronkelijke culturele waarde niet meer aanwezig is. De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is dan ook komen te vervallen.

6.5.2 Verbeelding/ plankaart

Op de verbeelding is ten aanzien van het pand Zandweg 29 de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' komen te vervallen.

6.5.3 Regels

Artikel 1

Naar aanleiding van de zienswijze is het gewenst gebleken een duidelijker onderscheid te maken in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is zodoende verduidelijkt door te benadrukken dat een bijbehorend bouwwerk in ruimtelijke en bouwkundig opzicht ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw.

Artikel 9

De zienswijze gaf aanleiding de bouwhoogtes van bijbehorende bouwwerken bij woningen aan te passen.

Artikel 9.2.2 b is gewijzigd, door te bepalen dat de maximale bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bouwwerk, welke is afgedekt met een plat dak, niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw.

Artikel 9.2.2 c is gewijzigd, door te bepalen dat de maximale goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bouwwerk, welke is afgedekt met een kap, niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw en de bouwhoogte niet meer dan 5.50 meter mag bedragen.

Artikel 9.2.2 d is gewijzigd, door te bepalen dat de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 5.50 meter mag bedragen.

6.5.4 Toelichting

In de juridische planbeschrijving is artikel 5.3.2, onder 'wonen', gewijzigd ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken.

Verder is naar aanleiding van de zienswijze het pand Zandweg 29 komen te vervallen als zijnde een cultuurhistorisch waardevol object. Tevens zijn de beschrijvingen van de cultuurhistorische waarden van de panden Zandweg 17, Zandweg 27 en Zuidwateringstraat 20 gewijzigd.

B I J L A G E N

INHOUD

- Bijlage 1: Conclusies en actiepunten Dorpsplan Ritthem 2010-2020
- Bijlage 2: Overzicht Cultuurhistorische waarden
- Bijlage 3: Antwoordnota inspraak
- Bijlage 4: Antwoordnota vooroverleg

Bijlage 1

Conclusies en actiepunten Dorpsplan Ritthem 2010-2010

Conclusies

De enquête is door 81% van de inwoners van 11 jaar en ouder ingevuld, wat een geweldig resultaat is.

Uit de enquête blijkt dat de betrokkenheid van de bewoners groot is en zij relatief tevreden zijn met hun dorp.

De Ritthemers waarderen de kleinschaligheid, de rust en de ruimte.

Men voelt zich veilig en voldoende geïnformeerd over lokale zaken.

Het mogelijk verdwijnen van de school wordt door veel Ritthemers als een bedreiging gezien. Het komt de leefbaarheid van het dorp niet ten goede en vraagt aandacht. Het stimuleren van het aantrekken van jonge gezinnen en het realiseren van een klein aantal starterswoningen worden als oplossingen gezien.

Ook het bouwen van een aantal woningen voor ouderen zal de doorstroom bevorderen en de jonge Ritthemers een kans op een woning bieden.

De inwoners van Ritthem vinden het buitengebied zeer belangrijk en willen dat goed onderhouden en beschermen tegen oprukkende industrie en daarmee de kwaliteit waarborgen.

Een en ander heeft geresulteerd in een behoorlijk aantal actiepunten. Een deel daarvan kan door de inwoners zelf ter hand worden genomen en voor een deel aan andere instanties voorgelegd worden, zoals de gemeente Vlissingen en Staatsbosbeheer.

Het Dorpscomité neemt het initiatief om aan de slag te gaan met zaken die de inwoners van Ritthem belangrijk vinden en doet een beroep op de betrokken bewoners om hen daarin te ondersteunen en helpen.

In het volgende hoofdstuk is een opsomming gegeven van alle actiepunten die de diverse onderwerpen opgeleverd hebben. Het Dorpscomité streeft ernaar om de bewoners op de hoogte te houden en verslag te doen van de vorderingen tijdens jaarlijkse Algemene Dorpsvergaderingen. Wie weet levert dit op korte termijn al een mooi resultaat op en kan het Dorpscomité u ook via een website of nieuwsbrief op de hoogte houden!

Ritthem, het fijnste dorp van Vlissingen!

Actiepunten

THEMA WONEN		UITVOERING DOOR
5.1	Het DC gaat actie ondernemen, in samenwerking met betrokken partijen en organisaties, om doorstroming te bevorderen.	DC, woningbouwvereniging, projectontwikkelaar
5.2	Nieuwbouwplannen dienen vooral gericht te zijn op starterswoningen en het aantrekken van jonge gezinnen.	woningbouwvereniging, projectontwikkelaar
5.3	Bij de nieuwbouw van woningen en de gekozen locaties moet rekening gehouden worden met het dorpskarakter. Het DC Ritthem zal dit steeds bij de samenwerkende partijen en organisaties onder de aandacht brengen.	DC, Gemeente, woningbouwvereniging, projectontwikkelaar
5.4	Bij de keuze voor nieuwbouw dient een voorzichtige start te worden gemaakt om de effecten van doorstroming te beoordelen. Gefaseerd bouwen.	DC, Gemeente
5.5	Nieuwbouwplannen in de koop - en huursector richten op de prijsklasse 180.000-250.000 euro resp. 348- 525 euro (prijspeil 2009).	Gemeente, woningbouwvereniging, projectontwikkelaar
5.6	Een zorgcomplex en/of woonzorgboerderij kan zeker op belangstelling rekenen. De haalbaarheid hiervan onderzoeken.	DC, woningbouwvereniging, zorginstelling
5.7	Seniorenwoningen kunnen een alternatief voor een zorgcomplex of woonzorgboerderij zijn.	DC, woningbouwvereniging, Projectontwikkelaar
5.8	Onder de aandacht brengen, dat er grote belangstelling is bij jongeren uit Ritthem voor nieuwbouwwoningen in het dorp.	DC, woningbouwvereniging, Projectontwikkelaar

THEMA VOORZIENINGEN		UITVOERING DOOR
5.9	Het op peil houden van het leerlingenaantal, teneinde de basisschool te behouden.	Schoolbestuur, gemeente, bewoners
5.10	Studie naar de mogelijkheid voor het vormen van een brede school, eventueel in een multifunctioneel gebouw.	DC, schoolbestuur, gemeente
5.11	Uitbreiden van de activiteiten van het dorpshuis.	DC, beheerder "Ons Dorpsleven"
5.12	Oprichten van een evenementencommissie.	DC, bewoners
5.13	Activiteiten organiseren door een jongerenplatform.	DC, jongeren
5.14	Het organiseren van een jaarlijkse Ritthemdag of - weekend door evenementencommissie en jongerenplatform.	DC, bewoners
5.15	Het onderzoeken van de behoefte van sport - en spelvoorzieningen.	DC, jongeren
5.16	Onderzoeken of er commerciële interesse bestaat voor een winkel of pinautomaat.	DC

THEMA VERKEER		UITVOERING DOOR
5.17	Routeborden plaatsten richting haven.	DC, waterschap, provincie
5.18	Publicaties naar bewoners i.v.m. snelheidslimieten.	DC
5.19	Plaatsen van digitale snelheidsborden.	DC, waterschap, provincie, gemeente
5.20	Actie terugdringen verkeersonveiligheid.	DC, VVN, Rietheim
5.21	Onderzoek verkeerssituatie.	DC, ROVZ

THEMA BUITENGEBIED		UITGEVOERD DOOR
5.22	Het nemen van initiatieven om het belang van het handhaven van de bestaande industriële grenzen te onderstrepen.	DC, waterschap, provincie
5.23	Lichtvervuiling onder de aandacht brengen.	DC, Cobelfret, Zeeland Seaports
5.24	Kwaliteit buitengebied verhogen.	DC, gemeente, staatsbosbeheer, provincie

THEMA ECONOMIE EN TOERISME		UITVOERING DOOR
5.25	Inventarisatie fiets - wandel - en ruiterroutes. Mogelijke uitbreiding en hoe deze te promoten, inclusief landschappelijk en historische plekken. Horecamogelijkheden bezien.	DC, VVV, Staatsbosbeheer, provincie en gemeente
5.26	Onderhouden en opknappen van het strand en overlast ongewenste activiteiten onder de aandacht brengen.	DC, gemeente
5.27	Promoten streekproductenverkoop via boerderijen. (zie ook thema voorzieningen).	DC

THEMA SOCIALE VEILIGHEID		UITVOERING DOOR
5.28	De politie zal gevraagd worden te surveilleren /controleren op de Zeedijk, met name 's avonds en 's nachts.	DC, politie
5.29	Idem bij de parkeerplaats bij het bos.	DC, politie
5.30	Informeren of het mogelijk is een aanspreekpunt, waar klachten gemeld kunnen worden, in te stellen.	DC, politie

THEMA BESTUUR EN INFORMATIE		UITVOERING DOOR
5.31	Onderzocht moet worden of de informatieverstrekking naar bewoners (nog) beter kan, door nieuwsbrieven te versturen.	DC
5.32	Onderzocht moet worden of de informatieverstrekking verbeterd kan worden door een eigen dorpswebsite te bouwen.	DC

Bijlage 2

Overzicht Cultuurhistorische waarden

OVERZICHT CULTUUR-HISTORISCHE WAARDEN BESTEMMINGSPAN RITTHEM

Straat	Huis- nummer	Cultuur- bepalend 2010	Gem.- Monum. 2009	Rijks- Monum. 2009	Bijzonder- heden
Dorpsstraat	17	X			
Dorpsstraat	25	X			Schuur
Dorpsstraat	27		X		Voormalig gemeentehuis
Dorpsstraat	30	X			
Dorpsstraat	32	X			
Dorpsstraat	34	X			
Dorpsweg	12	X			Boerderij
Dorpsweg	13-15	X			
Weverstraat	1			X	NH-kerk
Weverstraat	5	X			
Weverstraat	9	X			
Weverstraat	13	X			
Zandweg	4	X			
Zandweg	6-8	X			
Zandweg	Bij 11			X	Bunker
Zandweg	17	X			Boerderij
Zandweg	27	X			Boerderij
Zuidwateringstraat	10		X		
Zuidwateringstraat	20	X			Boerderij

Dorpsstraat 17

- Typologie: woonhuis
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 2^e kwart 19^e eeuw, mogelijk inwendig ouder
Bouwstijl: klassiek, landelijk
- Bouwmassa: het huis heeft een rechthoekige bouwmassa met een (lage) begane grond en kap evenwijdig aan de rooilijn. Het huis staat in een rij.
- Gevels: De voorgevel is wit gepleisterd. De gevel heeft een traditionele indeling met voordeur rechts en twee vensters. De vensterkozijnen zijn origineel 19^e eeuws (of ouder), de raamindeling is vernieuwd tot T-vensters met wisseldorpel.
- Dak: het dak bestaat uit een zadeldak evenwijdig aan de rooilijn met vernieuwde dakpannen. In het voordakvlak een nieuwe dakkapel. Onder de dakrand een eenvoudige klassiek geprofileerde kroonlijst met consoles.
- Waarde: het huis ontleent zijn waarde aan de eenvoudige klassiek architectuur. Massa en hoogte van gevel en kap doen vermoeden dat het huis ouder is dan het 19^e eeuwse uiterlijk, waarmee het huis tot de oudere oorspronkelijke 17^e/18^e eeuwse dorpsbebouwing behoort.

Dorpsstraat 25

- Typologie: schuur
Functie: opslagruimte
Bouwtijd: 1^e kwart 20^e eeuw, ca 1920
Bouwstijl: functioneel, traditioneel landelijk
- Bouwmassa: het gebouw heeft een rechthoekige bouwmassa met begane grond en kap het gebouw staat aan drie zijden vrij met straat erf erom heen Aan de linkerzijde is het tegen het voormalige gemeentehuis van Ritthem aangebouwd. De voorgevel is aan de Zandweg gelegen. De schuur behoort bij de woning Dorpsstraat 25, dat echter niet tot het cultureel erfgoed behoort.
- Gevels: gevels van metselwerk met daarin vlakken die duiden op enkele reparaties of verbouwingen. In de gevel aan de voorkant een grote deur, venster enkele kleine deuren en vensters in het gebouw.
- Dak: het gebouw heeft een zadeldak met rode ceramische vernieuwde pannen.
- Bijzonderheden: De verschillende verbouwingen die in de gevels te zien zijn duiden op een mogelijk oudere oorsprong en kern dan aan de buitenzijde is waar te nemen.
- Waarde: de schuur ontleent zijn waarde aan het typisch traditionele landelijke karakter van bebouwing in het dorp en de (mogelijk) oudere oorsprong en kern van het gebouw.

Dorpsstraat 27

- Typologie: raadhuis
Oorspr. functie: school, daarna gemeentehuis van Ritthem
Huidige functie: verenigingsgebouw
Bouwtijd: XIXd
Bouwstijl: klassiek
- Omschrijving: Rechthoekig gebouw op de hoek van de Dorpsstraat en Zandweg te Ritthem. De bouwmassa bestaat uit een begane grond en een kap. Het gebouw is onderkelderd. De korte zijde van de rechthoek vormt de voorgevel aan de Dorpsstraat. Tussen het

gebouw en het buurhuis links een smalle gang waarin enkele nevenruimtes (toiletten). Aan de achterzijde is het gebouw ingesloten.

Gevels en vensters:

De gevels zijn wit gepleisterd. Het plint bestaat uit grijs pleisterwerk. In de topgevel aan de voorzijde is de gevel met verticale delen betimmerd, waarbij de onderzijde is voorzien van een afwerking in driepasmotief. Deze afwerking loopt langs de zijgevel door onder het dakoverstek. De vensters zijn vernieuwd en hebben een roedeverdeling in T-vorm. De kozijnen zijn wit, de ramen donker groen geschilderd. De deur heeft een eenvoudige klassieke omlijsting met pilasters en kroonlijst. Boven de voordeur een kalf met bovenlicht. In de voorgevel ronde gietijzeren muurankers.

Dak:

Het gebouw heeft een zadeldak, aan de voorzijde met een overstek. Hiertegen fraai bewerkte houten boeiboorden. De lange zijden van het gebouw worden bekroond door een klassiek geprofileerde kroonlijst. Goten en boeiboorden zijn donker groen geschilderd. De dakbedekking is vernieuwd en bestaat uit keramische opnieuw verbeterde Hollandse dakpannen.

Bijzonderheden:

Het gebouw was oorspronkelijk een schoolgebouw. In 1883 is een nieuwe school in Ritthem gebouwd, waarna dit tot gemeentehuis is ingericht. Het heeft tot aan de herindeling van de Walcherse gemeenten in 1966 dienst gedaan als gemeentehuis van Ritthem. Daarna heeft het een functie als verenigingsgebouw gekregen. Inwendig is het aangepast voor verenigingsdoeleinden. Het wapenschildje met de vijf klavers naast de voordeur refereert zowel naar de vereniging als naar het wapen van de voormalige gemeente Ritthem.

Waarde:

Het gebouw is door zijn wit gepleisterde kleur een opvallend element op de hoek van de Dorpsstraat en Zandweg. De eenvoudige bouwmassa met flauw hellend dak is kenmerkend voor de klassieke bouwstijl die voor openbare gebouwen werd gebruikt in de 19^e eeuw. De detaillering van de dakranden en lijsten is gaaf bewaard gebleven en verleent het gebouw een bijzondere waarde. Het gebouw heeft een bijzondere maatschappelijke en geschiedkundige waarde als voormalig gemeentehuis van Ritthem

Dorpsstraat 30

Typologie: woonhuis

Functie: woonhuis

Bouwtijd: 2^e kwart 19^e eeuw, mogelijk inwendig ouder

Bouwstijl: klassiek, landelijk

Bouwmassa: rechthoekige bouwmassa met een (lage) begane grond en kap. Het huis staat in een rij.

Gevel: het huis heeft een wit gepleisterde gevel met traditionele indeling met voordeur links en 2 vensters rechts. De vensters zijn originele schuiframen met 2 x 3 indeling en wisseldorpel. Aan de gevel zwarte ankers.

Dak: het huis heeft een schilddak evenwijdig aan de rooilijn. Onder de dakrand een eenvoudige zinken goot op beugels. Het dak heeft vernieuwde ceramische Hollandse dakpannen.

Waarde: het huis ontleent zijn waarde aan de eenvoudige klassieke architectuur. De hoogte van de gevels en kap doen vermoeden dat het huis ouder is dan het 19^e eeuwse uiterlijk, waarmee het huis tot de oudere 17^e/18^e eeuwse oorspronkelijke bebouwing van het dorp behoort.

Dorpsstraat 32

Typologie: woonhuis
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 4^e kwart 19^e eeuw
Bouwstijl: traditioneel

Bouwmassa: rechthoekige bouwmassa met begane grond en kap. Het huis staat in een rij.

Gevels: gevels van metselwerk. Boven de vensters en vensterbanken van geglaazuurde baksteen. Boven de vensters tegels met siermotief. De gevel heeft een traditionele indeling met 1 venster links en 2 vensters rechts naast de voordeur. Aan de linkerkant een deur met raampje voor een schuur/opslagruimte die deel uitmaakt van de bouwmassa. Originele vensterkozijnen, ramen vernieuwd.

Dak: de kap bestaat uit een mansardekap met grijs gesmoorde dakpannen. Boven het woonhuisgedeelte een dakkapel. Onder de dakrand een eenvoudige geprofileerde kroonlijst.

Waarde: het huis ontleent zijn waarde aan de eenvoudige klassieke architectuur met enkele opvallende details kenmerkend voor het eind van de 19^e eeuw. Massa, vorm, architectuur, detaillering en indeling met aangebouwde schuur dragen bij aan het landelijke karakter van het dorp.

Dorpsstraat 34

Typologie: woonhuis
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 4^e kwart 19^e eeuw
Bouwstijl: klassiek

Bouwmassa: rechthoekige bouwmassa met begane grond en kap. Het huis staat in een rij.

Gevels: gevels van metselwerk in rode baksteen. Originele 19^e eeuwse vensterkozijnen. De ramen zijn veranderd tot T-vensters. De vensters zijn wit/groen geschilderd. De gevel heeft een traditionele indeling met deur links en twee vensters. Aan de gevel rozetankers. De voordeur heeft een klassieke deuromlijsting.

Dak: Het huis heeft een schilddak evenwijdig aan de rooilijn. Met grijs gesmoorde ceramische Hollandse dakpannen.

Bijzonderheden:
voor het huis een eigen stoep.

Waarde: het huis ontleent zijn waarde aan de eenvoudige klassieke architectuur. De traditionele massa, vorm en detaillering dragen bij aan het landelijke karakter van het dorp.

Dorpsweg 12

Typologie: woonhuis
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 1844 volgens opschrift
Bouwstijl: klassiek

Bouwmassa: rechthoekig gebouw met begane grond en kap evenwijdig aan de straat. Het huis is vrijstaand met erf en tuin rondom.

Gevels: gerestaureerde nieuw opgetrokken gevel in historische stijl. Vensters vernieuwd in historische stijl met 2 x 3 indeling en luiken, groen/wit geschilderd. Asymmetrische klassieke gevelindeling met 1 venster links en 2 vensters rechts naast de voordeur.

Voordeur met klassiek geprofileerde omlijsting en bovenlicht met levensboom-ornament.
Dak: het huis heeft een zadeldak met vernieuwde dakpannen. Op de nokeinden schoorstenen. Eenvoudig geprofileerde klassieke kroonlijst.

Bijzonderheden:
in het fries van de kroonlijst opschrift: "klein Ritthem 1844".

Waarde: hoewel gerestaureerd, redelijk gaaf voorbeeld van eenvoudige klassieke dorpsbebouwing met klassieke 19^e eeuwse detaillering. Massa, vorm en architectuur dragen bij aan het oorspronkelijke landelijke karakter van het dorp.

Dorpsweg 13-15

Typologie: woonhuis
Functie: 2 woonhuizen met schuur
Bouwtijd: 1904
Bouwstijl: landelijk, klassiek

Bouwmassa: rechthoekige bouwmassa van een begane grond met kap evenwijdig aan de straat. Voor het huis een tuin, achter en naast het huis een erf met tuin.

Gevels: gemetselde gevels van rood-bruine baksteen. De vensters zijn vernieuwd en uitgevoerd met luiken. Aan het huisje links is een kleine schuur gebouwd met topgevel waarin halfronde boogvensters.

Dak: Het huis heeft een zadeldak over de gehele bouwmassa van de huizen en schuur doorlopend, gedekt met platte grijs gesmoorde dakpannen. In het voordakvlak een dakkapel. Het dak heeft een eenvoudig geprofileerde goot op consoles.

Bijzonderheden:
klein jaartalsteentje met 1904.

Waarde: eenvoudige klassieke dorpsbebouwing in boerderijachtige vorm. In hoogte massa, indeling en uitstraling bijdragend aan het landelijke karakter van het dorp.

Weverstraat 5

Functie: woonhuis
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 4^e kwart 19^e eeuw
Bouwstijl: klassiek

Bouwmassa: lange rechthoekige bouwmassa met begane grond en kap. Het huis staat in een rij. Oorspronkelijk 2 huizen welke (recent) zijn samengevoegd.

Gevels: het huis heeft gevels van metselwerk in rode baksteen. De gevels zijn vernieuwd/gerestaureerd. De voordeur bevindt zich rechts met een klein venster aan de rechterzijde en 5 vensters links in de lange zijde van het gebouw. De voordeur heeft een (vernieuwde) omlijsting met klassieke profilering. Tussen de vensters ingemetselde gevelsteentjes.

Dak: het huis heeft een zadeldak evenwijdig aan de rooilijn. Het dak is vernieuwd met rode ceramische dakpannen. Onder de dakrand een eenvoudige goot op consoles. De 2 dakkapellen zijn gerenoveerd.

Waarde: hoewel (sterk) gerestaureerd ontleent het huis zijn waarde aan de opvallende lange vorm met rij vensters (als gevolg van samenvoeging van 2 huizen) in de voorgevel. Opvallend zijn de (nieuwe) gevelsteentjes tussen de vensters. De verder klassieke eenvoudige architectuur, massa en detaillering dragen bij aan het dorpskarakter.

Weverstraat 9

Typologie: woonhuis
Oospr.functie: woonhuis
Huidige functie: woonhuis
Bouwtijd: XIXa (1800 volgens jaartalsteen)
Bouwstijl: classicistisch

Omschrijving: Rechthoekig gebouw bestaande uit een bouwmassa met begane grond en kap. Het huis staat aan een dorpsstraat in Ritthem tussen kleinschalige bebouwing met huizen met begane grond en kappen evenwijdig aan de rooilijn. De voorgevel staat op de rooilijn, links naast het huis loopt een gang naar het achterterrein, rechts staat het huis los van het naastliggende huis als gevolg van een knik in de rooilijn.

Gevels en vensters

De gevels bestaan uit donker bruin schoon metselwerk in kruisverband. Op de hoeken van de gevel staan pilasters in stucwerk met een eenvoudige klassieke profilering ter plaatse van het kapiteel. De voorgevel heeft een symmetrische opzet met voordeur in het midden en links en rechts daarvan een venster. In de voorgevel een plint in grijs stucwerk

De vensters zijn originele schuiframen met 2 x 3 indeling en wisseldorpel. De vensters in de achtergevel zijn eveneens origineel, hoger in de gevel geplaatst echter Asymmetrisch, met 2 identieke vensters naar de rechterzijde. Deze vensters hebben een 2 x 3 indeling met wisseldorpel. De achterdeur is niet origineel. Vensters voor en achter in klassieke kleurstelling van gebroken witte kozijnen met groene ramen.

Rondom de niet-originele voordeur een doorgaande eenvoudig geprofileerde lijst. Aan de voorgevel een kroonlijst, het klassiek geprofileerde gootgedeelte loopt rondom het huis door.

Dak: Het huis heeft een schilddak met grijs gesmoorde oud Hollandse dakpannen. In het voor en achterdakvlak 2 kleine dakvensters. Tegen het linker dakvlak een schoorsteen.

Bijzonderheden:

Het huis is een gaaf voorbeeld van eenvoudige klassieke vormgeving uit het begin van de 19^e eeuw. Onder het rechtervenster in de voorgevel een (verweerde) marmeren steen met het jaartal 18(?)00. De indeling is nog grotendeels origineel met kamers ter weerszijde van de gang. Rechts een klein kabinet. Binnenkozijnen nog origineel.

Waarde: Het huis is een zeer gaaf bewaard gebleven voorbeeld van eenvoudige klassieke architectuur. De klassieke orde met pilasters en kroonlijst maakt de gevel bijzonder. De symmetrische voorgevel en detaillering en klassieke rechthoekige bouwmassa met schilddak dragen verder bij aan de monumentale waarde.

Weverstraat 13

Typologie: woonhuis
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 4^e kwart 19^e eeuw
Bouwstijl: klassiek

Bouwmassa: rechthoekige bouwmassa met begane grond en kap. Tussen dit huis en het buurpand links een brandgang afgesloten met een poort.

Gevels: de gevel is wit gepleisterd. Traditionele symmetrische gevelindeling met voordeur en links en rechts 1 venster. Originele vensterkozijnen. Oorspronkelijk schuiframen met ramen 2 x 2 indeling en wisseldorpel. Het bovendeel is vernieuwd tot klappramen. De vensters zijn wit/groen geschilderd. De voordeur is vernieuwd. Aan de gevel ankers.

- Dak: Het huis heeft een zadeldak evenwijdig aan de rooilijn. Boven de voordeur een dakkapel. Het dak heeft rode ceramische Hollandse dakpannen.
- Waarde: het huis ontleent zijn waarde aan de traditionele symmetrische opzet met klassieke architectuur. Massa, hoogte en detaillering dragen bij aan het landelijk karakter van het dorp.

Zandweg 4

- Typologie: woonhuis
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 2^e kwart 20^e eeuw, ca 1930
Bouwstijl: klassiek

- Bouwmassa: rechthoekige bouwmassa van begane grond met kap evenwijdig aan de straat. Het huis maakt onderdeel uit van het bouwblok Zandweg 4-6-8. Voor het huis een tuin.
- Gevels: de gevels bestaan uit metselwerk wit geschilderd. Venster en deurkozijnen origineel uit de bouwtijd, raamindeling (waarschijnlijk) gewijzigd. Boven de vensters siermetselwerk. Aan de gevel zwarte ankers.
- Dak: het dak bestaan uit een zadeldak met rode ceramische Hollandse dakpannen. In het dak nieuwe dakvensters. Onder de dakrand een eenvoudige blokgoet.
- Waarde: de waarde wordt bepaald door de redelijk gave gevels en detaillering uit de jaren 1930. Massa, hoogte en architectuur dragen bij aan het landelijk karakter van het dorp.

Zandweg 6-8

- Typologie: woonhuis
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 1^e kwart 20^e eeuw, ca 1920
Bouwstijl: klassiek

- Bouwmassa: rechthoekige bouwmassa met begane grond en kap evenwijdig aan de straat. Voor het huis een tuin. Het huis maakt deel uit van het bouwblok Zandweg 4-6-8.
- Gevels: de gevels bestaan uit metselwerk van bruine baksteen, de zijgevel rode baksteen. De gevel kent een tweedeling, waarschijnlijk teruggaand op een oudere indeling in twee huizen. Het grote rechterdeel met klassieke indeling van 1 venster rechts en 2 vensters links naast de voordeur. In het rechterdeel 2 vensters. De vensters zijn origineel met 2 x 3 indeling, wit/groen geschilderd. Aan de gevel zwarte rozetankers.
- Dak: het dak bestaat uit een schilddak met rode platte ceramische dakpannen. In het voor dakvlak nieuwe dakkapellen.
- Waarde: het huis ontleend zijn waarde aan de redelijk gave gevels en detaillering uit de jaren 1920. Massa, hoogte en architectuur dragen bij aan het landelijke karakter van het dorp.

Zandweg 17

- Typologie: boerderij
Functie: woonhuis met agrarisch bedrijf
Bouwtijd: woonhuis 3^e kwart 19^e eeuw, schuur 3^e kwart 20^e eeuw
Bouwstijl: woonhuis: klassiek, traditioneel landelijk, schuur: traditioneel baksteenarchitectuur

- Bouwmassa:** twee rechthoekige bouwmassa's met de korte zijde tegen elkaar, de voorgevels in een lijn evenwijdig aan de straat, volgens het traditionele Zeeuwse boerderijtype. Vanaf de straat staat het woonhuis links, de schuur rechts. De boerderij staat terugliggend van de rooilijn rondom vrij met erf (voor en rechts naast de schuur), tuin en boomgaard. Evenwijdig achter de schuur staat een rechthoekige landbouwschuur van recentere tijd uitgevoerd in baksteen met golfplaten dak die niet tot het cultuur historisch waardevolle complex behoort. Rechts naast de boerderij aan het erf staat een kleine houten wagenschuur van oudere datum, vermoedelijk eind 19^e eeuw dat wel tot het historisch waardevolle complex behoort.
- Gevels:** het woonhuisgedeelte heeft bakstenengevels tot aan de goot wit gepleisterd. De kopgevel links heeft boven de pleisterlaag metselwerk met vlechtingen, wit geschilderd. De voorgevel heeft een traditionele asymmetrische indeling met 2 vensters links en 1 venster rechts naast de voordeur. De vensters zijn vernieuwd met 2 x 3 roedeverdeling, waarschijnlijk volgens de oorspronkelijke indeling van de schuiframen. het bovendeel is een klepraam geworden. De voordeur heeft een eenvoudige laat 19^e eeuwse omlijsting in hout. De kozijnen zijn wit, de ramen groen geschilderd. De voordeur is vernieuwd, waarschijnlijk jaren 1930. De achtergevel heeft een identieke indeling als de voorgevel. De schuur is opgetrokken in donker bruine baksteen. De voor- en achtergevel is verdeeld in 4 vakken met daartussen uitspringende licenen. Deze opzet komt voor bij verschillende schuren in de omgeving uit de periode ca 1930-1950. Boven de goederendeuren. Luiken en kleine vensters betonnen lateien, waarschijnlijk aangebracht bij latere verbouwingen. In voor en rechter kopgevel verschillende goederendeuren en luiken, onregelmatig geplaatst, conform het agrarisch gebruik van de schuur. In de gevel van het woonhuis enkele gevelankers.
- Dak:** het dak van het woonhuis bestaat uit een zadeldak met rode ceramische Hollandse dakpannen. In het achter dakvlak een (later aangebrachte) dakkapel. Boven de linker kopgevel een gemetselde schoorsteen. De schuur heeft een zadeldak met rode ceramische verbeterde Hollandse dakpannen.
- Waarde:** het woonhuis is redelijk authentiek 19^e eeuws. Uit het metselwerk van de zijgevel kan afgeleid worden dat het huis oorspronkelijk ouder is en mogelijk tot de vroege 19^e eeuw of 18^e eeuw kan terug gaan. Door het pleisterwerk heeft het een eenvoudig klassiek laat 19^e eeuws karakter gekregen. De schuur is eveneens heel authentiek en moet op grond van stijlkenmerken van het metselwerk in de periode rond 1930 (met latere verbouwingen) worden gedateerd. Inwendig mogelijk met restanten van oudere bebouwing. Te samen vormt het met de omliggende tuin en boomgaard een gaaf agrarisch complex.

Zandweg 27

Typologie: boerderij
Functie: woonhuis
Bouwtijd: 2^e kwart 20^e eeuw, (1927, verbouwd 1963)
Bouwstijl: landelijk traditioneel

- Bouwmassa:** rechthoekige bouwmassa, evenwijdig aan de straat met begane grond en kap. Het gebouw staat rondom vrij, met tuin en erf rond het huis.
- Gevels:** de boerderij heeft bakstenen gevels van donker bruine baksteen. De gevel heeft een traditionele asymmetrische indeling met woonhuisgedeelte en schuurgedeelte. Het woonhuis heeft een voordeur met 2 vensters links en 1 venster rechts naast de voordeur. In het schuurgedeelte een grotere deur met 2 kleine venster ter weerszijden. In de zijgevels enkele kleine vensters en luiken. De vensters zijn ramen met 2 x 3 indeling, vernieuwd naar traditioneel model met luiken, geheel gebroken wit geschilderd. Aan de gevel zwarte ankers.

Dak: het huis heeft een zadeldak over het gehele gebouw evenwijdig aan de straat. Onder de dakrand een voor de 20/30er jaren kenmerkende eenvoudig geprofileerde houten goot op consoles.

Waarde: de boerderij ontleent zijn waarde aan de gave en authentieke architectuur die sinds de jaren 1930 nog redelijk in tact is gebleven. De vensters zijn later historiserend veranderd ten opzichte van de oorspronkelijke T-vensters. De schuur is (waarschijnlijk) later verbouwd of veranderd en in overeenstemming met het woonhuisgedeelte aangebracht. Gevelindeling en metselwerk vormen de belangrijkste authentieke elementen.

Zuidwateringstraat 10

Typologie: villahuis

Oorspr. functie: woonhuis, (bovenmeesterswoning behorend bij de school).

Huidige functie: woonhuis

Bouwtijd: XIXd, 1883 volgens jaartalsteen

Bouwstijl: classicistisch

Omschrijving: Vrijstaand huis, voormalige woning voor het schoolhoofd van de lagere school van Ritthem. De bouwmassa bestaat uit een T-vormige plattegrond, waarbij de hoofdmassa met de lange zijde loodrecht op de rooilijn staat. Het gebouw bestaat uit een begane grond en een kap. De borstwering van de kap is van de hoofdmassa hoger dan van het zijgedeelte. Het huis ligt terugliggend van de rooilijn met tuin rondom.

Gevels en vensters:

de gevels bestaan uit schoon metselwerk in donker bruine baksteen. Hierin horizontale lagen van gele baksteen verwerkt, aansluitend op de boven en onderdorpels van de vensters en de wisseldorpels. De vensters staan verdiept in nissen met halfronde boog of toog. De vensters zijn vernieuwd, met behoud van de oorspronkelijke indeling in T-vorm. De vensters zijn wit geschilderd. De linker zijgevel is een blinde bakstenen muur, aangeheeld als gevolg van de afbraak van de school die hier tegenaan stond.

Dak: De kappen bestaan uit zadeldaken, op elkaar aansluitend volgens de T-vorm. De dakvlakken zijn overkragend over de gevels met doorstekende gordingbalken. Hiertegen brede boeiboorden met eenvoudig profiel. De dakbedekking bestaat uit keramische grijs gesmoorde tuile-du-nord dakpannen met rode dakpannen in een diagonaal patroon.

Waarde: Het huis ontleent zijn waarde aan de massa, vorm en redelijk stijlzuiver bewaard gebleven detaillering van gevels, kap, goot en metselwerk. Het feit dat de vensters zijn vernieuwd doet geen afbreuk aan de architectuur. Bijzonder is de dakbedekking met patronen in rode dakpannen. De woning is een (redelijk) gaaf voorbeeld van klassieke architectuur uit het eind van de 19^e eeuw. Het huis heeft tevens een bijzondere betekenis voor de geschiedenis van Ritthem als woning behorend bij de (afgebroken) dorpsschool.

Zuidwateringstraat 20

Typologie: boerderij

Functie: woonhuis

Bouwtijd: 2^e kwart 20^e eeuw

Bouwstijl: klassiek, traditioneel

Bouwmassa: rechthoekige bouwmassa met begane grond en kap. De boerderij is vrijstaand met erf en tuin rondom.

- Gevels: gevels van metselwerk in kettingverband, bruine baksteen kenmerkend voor de jaren 1930. De aansluitende schuur van gepotdekselde horizontale houten delen. Het huis heeft een klassieke asymmetrische gevelindeling met 2 vensters links en 1 venster rechts naast de voordeur. De vensters zijn originele schuiframes met 2 x 2 indeling en wisseldorpel.
- Dak: Het dak bestaat uit een zadeldak evenwijdig aan de straat met Hollandse rode ceramische dakpannen. Onder de dakrand een eenvoudig kroonlijst met profilering, kenmerkend voor de jaren 1930 met consoles. De topgevels met houten windveren betimmerd.
- Waarde: Eenvoudige boerderij in stijl van jaren 1930, traditioneel, historiserend. Deze stijl loopt door tot in de jaren 1940. Detaillering, gevelindeling en origineel materiaal van de gevels zijn de belangrijkste waardebepalende elementen.

Bijlage 3

Antwoordnota inspraak

ANTWOORDNOTA INSPRAAK VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN RITTHEM

Op 24 november 2010 heeft publicatie plaatsgevonden in het huis-aan-huisblad De Faam. Gedurende een termijn van zes weken (tot en met 5 januari 2011) is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ingekomen.

Bijlage 4

Antwoordnota vooroverleg

ANTWOORDNOTA OVERLEG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN RITTHEM

Per email d.d. 24 november 2010 zijn onderstaande instanties, in het kader van het overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in de gelegenheid gesteld overleg te voeren over het voorontwerp van het bestemmingsplan Ritthem. In de email is aangegeven, dat zij gedurende de terinzagetermijn (tot en met 5 januari 2011) een vooroverlegreactie kunnen indienen.

Aangenomen wordt, dat, indien niet gereageerd is, met het voorontwerp kan worden ingestemd.

Onderstaand zijn alle overlegreacties weergegeven met het commentaar van de gemeente. In de kolom conclusie is aangegeven of de reactie aanleiding is geweest tot aanpassing van het plan.

REACTIES OVERLEG	COMMENTAAR GEMEENTE	CONCLUSIE
1. Delta Nutsbedrijven; Geen reactie ontvangen		
2. Waterschap Zeeuwse Eilanden; brief d.d. 15 december 2010 Geconstateerd wordt dat paragraaf 4.1 onder 'onderhoud' niet in overeenstemming is met het beleid en regelgeving van het waterschap. Verzocht wordt de tekst aan te passen en te verwijzen naar de Keur en Algemene regels van het waterschap.	Aan dit verzoek is tegemoet gekomen. Tekst paragraaf 4.1 onder 'onderhoud' is aangepast.	Toelichting aanpassen
3. Veiligheidsregio Zeeland; brief d.d. 12 januari 2011 Geconstateerd wordt dat het bedrijf Kloosterboer een risicobron is waarvan het invloedsgebied is gelegen in het plangebied. Dit bedrijf wordt niet genoemd als risicobron. In overweging nemen om met de Ministeries van Defensie en Infrastructuur en Milieu de wenselijkheid van de aanwezigheid van het munitiedepot aan de Rammekensweg te bespreken.	De toelichting is aangepast op dit punt. Er vindt reeds overleg plaats tussen de gemeente en het Ministerie van Defensie inzake de aanwezigheid van het munitiedepot. Defensie heeft aangegeven het munitiedepot te willen behouden.	Toelichting aanpassen Er wordt reeds uitvoering gegeven aan dit aspect.
4. N.V. Nederlandse Gasunie; Geen reactie ontvangen		

AFZONDERLIJKE BIJLAGE

RAADSVOORSTEL

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 mogelijkwerijs 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

RAADSBSLUIT

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;

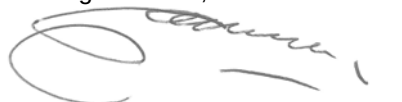
Vlissingen, 9 juni 2011
De raad voornoemd,

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
Dhr. J. de Pagter, Zandweg 29, 4398 TJ Ritthem 1. Onduidelijk is of een uitbreiding aan een hoofdgebouw (woning) als een hoofdgebouw moet worden gezien, of als een bijbehorend bouwwerk. 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. Uiteenlopende aanbouwen 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 voorschrift is onnodig dwingend. 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 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 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.	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. 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 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 aanbouwend 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. 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 goot/bouwhoogte (afhankelijk van wel/niet afgedekt met een kap) 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. 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 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.	1. Tegemoet komen aan de zienswijze, 2. Gedeeltelijk tegemoet komen aan de zienswijze. 3. Tegemoet komen aan de zienswijze .

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.	4. Door de deskundige in de monumentencommissie is gezien is of de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gerechtvaardigd is. Deze heeft het volgende aangegeven. "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". Op grond hiervan kan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' vervallen. 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.	4. Tegemoet komen aan de zienswijze.
---	--	---