

ANTWOORDNOTA INSpraak VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN RITTHEM - ZANDWEG-ZUID

Op 30 september 2015 is, op grond van de Inspraakverordening Vlissingen, in het huis-aan-huisblad De Vlissingse Bode en in het GVOP de inspraakprocedure over het voorontwerp van het bestemmingsplan Ritthem - Zandweg-zuid gepubliceerd. Gedurende een termijn van zes weken (t/m 11 november 2015) heeft iedereen kunnen reageren op dit plan. Onderstaand zijn de reacties weergegeven, voorzien van de overwegingen van de gemeente en de conclusie.

INSpraakREACTIES (samenvatting)	OVERWEGINGEN GEMEENTE	CONCLUSIE
1. Dhr. W. de Pagter, Zandweg 49, 4389 TG RITTHEM a. De nieuw te bouwen woningen horen niet echt tot het dorp, maar zijn te beschouwen als bebouwing in het buitengebied, waar de gemeente in het verleden altijd zeer terughoudend in is geweest. b. De compensatie voor het verlies van vier woningen in het buitengebied is feitelijk onjuist, omdat voor twee bedrijfswoningen en het bijbehorende bedrijf al ruimschoots compensatie plaatsvindt aan de Landbouwweg; ook daar wordt buitengebied opgeofferd, de marinierskazerne nog buiten beschouwing gelaten. c. Onbegrijpelijk, dat het laatste stukje open ruimte, dat het dorp scheidt van de lintbebouwing verder op aan de Zandweg wordt volgebouwd; het weidse uitzicht vanaf de Zandweg richting de zeedijk zal verdwijnen; temeer, omdat Ritthem meerdere locaties binnen de bebouwde kom heeft, waarop woningbouw mogelijk is;	a. Met de beoogde bouwlocatie vindt uitbreiding van het dorp plaats in nu onbebouwd gebied. De toegangswegen naar het dorp - de Zandweg, de Rammekensweg en de Zuidwateringstraat - vormen van oudsher wegen, waaraan incidenteel bebouwing heeft plaatsgevonden. Aan de Zandweg laatstelijk omstreeks het jaar 2000. Aansluitend aan het dorp leent deze weg leent zich bij uitstek voor de bouw van vrijstaande woningen, die passen bij de overgang tussen dorp en landelijk gebied. b. Als gevolg van de vestiging van de marinierskazerne verdwijnen er vier woningen, waarvan er één gerealiseerd wordt bij de nieuwe bedrijfslocatie aan de Landbouwweg. Daardoor is ruimte ontstaan voor de compensatie elders van de drie te slopen woningen. De bedrijfsbebouwing wordt eveneens gecompenseerd, overigens in mindere mate dan voorheen aanwezig was aan de Havenweg. Het gestelde in hoofdstuk 3 van de toelichting is dus correct. Nu deze gelegenheid zich heeft aangediend, is tevens getracht een bescheiden uitbreiding (2) van bouw kavels voor vrijstaande woningen boven de compensatie van de te slopen woningen te realiseren. c. Met de komst van de marinierskazerne is intensief en constructief overleg gevoerd met de dorpsraad over de gevolgen voor het dorp. Eén van de belangrijkste aandachtspunten vanuit de dorpsraad is, ter versterking/behoud van de leefbaarheid en handhaving van de bevolkingsomvang, realisatie van (enige) woningbouw. Daarop is een aantal potentiële locaties gezien, waarbij de dorpsraad zijn voorkeur heeft uitgesproken voor de locatie van de vm. school, het binnenterrein Zandweg-Dorpsstraat-Dorpsweg - waarvan inspreker overigens eigenaar is - en de Zandweg. Laatstgenoemde locatie stond ook al genoemd in het Dorpsplan Ritthem 2010-2020. Tevens is de wens uitgesproken - en bevestigd in een in 2014 gehouden enquête over de woningbehoefte - om in de verschillende typen (huur, koop, aaneengesloten, vrijstaand) en voor de diverse doelgroepen (starters, senioren, gezinnen en anderen) de mogelijkheden voor woningbouw nader te bezien. Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd en gefaseerd aanbod van woningbouw. Met deze algemene doelstellingen, waarover met de dorpsraad op hoofdlijnen overeenstemming bestaat, wordt getracht de leefbaarheid van Ritthem op korte en lange(re) termijn te behouden en te bevorderen. Daaraan wordt momenteel gevolg gegeven, met dien verstande, dat het aantal te bouwen woningen ingepast moet worden in de planning van de gemeente Vlissingen en de regionale woningmarktafspraken. Dit geldt overigens voor alle woningbouwlocaties in de gemeenten op Walcheren. Voor het binnenterrein, waarvan, zoals vermeld, inspreker eigenaar is, wordt door een ontwikkelaar, namens hem, in overleg met de gemeente studie verricht naar een mogelijke toekomstige invulling. Voor de locatie van de vm. school wordt door Woonburg, eveneens in nauw overleg met de gemeente, een studie verricht naar een concrete planontwikkeling. Deze locaties binnen de bebouwde kom zijn,	a. Plan handhaven b. Plan handhaven c. Plan handhaven

	stedenbouwkundig gezien qua ligging en uitstraling, niet geschikt en niet aantrekkelijk voor vrijstaande woningen, maar deze zijn wel geschikt voor de andere typen gewenste woningen. Aaneengesloten woningbouw of kleine(re) kavels aan de Zandweg leidt daar juist tot dichtere bebouwing, wat niet of veel minder past bij het open karakter van de Zandweg. Overigens zijn de beoogde kavels qua grootte vergelijkbaar met de omstreeks het jaar 2000 gerealiseerde kavels aan zowel de noord- als zuidzijde van de Zandweg. Zoals eerder aangegeven, een gefaseerd en gedifferentieerd aanbod is één van de doelstellingen. Met de nu voorziene situering van de bouw kavels is er juist naar gestreefd om het uitzicht vanaf de Zandweg/hoek Havenweg-watgang richting de zeedijk zoveel mogelijk te handhaven. Van aantasting van de weidsheid is, door - weliswaar met een kleine buffer ter breedte van 25 meter - aan te sluiten bij het bestaande dorp, slechts in geringe mate sprake.	
d. Niet wordt ingezien wat de beoogde grote kavels zullen toevoegen aan de leefbaarheid van Ritthem, omdat deze niet betaalbaar zijn voor starters of gezinnen: juist de doelgroep, die het dorp levendig houdt; er komen mensen wonen, die rust en ruimte zoeken en niet deelnemen aan het verenigingsleven; dorp is beter af met kleinere kavels en een mix van huur- en koopwoningen;	d. Zoals onder c. al deels uiteengezet, is het streven om een gevarieerd aanbod aan woningbouw voor verschillende doelgroepen te realiseren, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Uit de gehouden enquête kwamen de verschillende behoeften ook naar voren. Alle bevolkingsgroepen dragen bij aan de leefbaarheid van een gemeenschap, niet uitsluitend bewoners van starterswoningen of gezinnen. In algemene zin zoeken (toekomstige) bewoners van een (klein) dorp rust en ruimte en is het zeker niet zo, dat deze mensen niet zouden deelnemen aan het verenigingsleven. Met inspreker wordt de mening gedeeld, dat gestreefd moet worden naar een mix van huur- en koopwoningen. Onder c is aangegeven op welke wijze daar naar gestreefd wordt.	d. Plan handhaven
e. De beoogde woningbouw zal nadelige gevolgen hebben voor de mogelijkheden tot bedrijfsvoering op de locatie Zandweg 49, ondanks dat er nu geen feitelijke bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden; vrees voor ernstige waardedaling van zijn onroerend goed en een mindere opbrengst bij verkoop van de opstallen/ grond; dit was niet te voorzien, omdat er nooit eerder sprake is geweest van woningbouw op deze plaats;	e. De afstand van de bebouwing Zandweg 49 ten opzichte van de beoogde woningbouw bedraagt ca 250 meter. Dit zal niet leiden tot beperkingen in een mogelijke (hervatting van de) bedrijfsvoering aldaar, indien die zich weer zou aandienen. Mocht inspreker van mening zijn, dat zijn eigendom in waarde daalt als gevolg van de in dit plan beoogde woningbouw, dan kan, nadat voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is, een beroep worden gedaan op de wettelijke regeling (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening) voor planschade. Alsdan wordt een onafhankelijke deskundige ingeschakeld om te bepalen of daar sprake is. Tegen besluitvorming over planschade staat bezwaar en beroep open.	e. Plan handhaven
f. De eigenaresse van de woning Zandweg 45 (echtgenote van inspreker) heeft dezelfde bezwaren; deze woning is nu landelijk gelegen met een vrij uitzicht en het dorp op ruime afstand; ook hier is een flinke waardedaling te verwachten.	f. Zoals onder c. staat aangegeven, is ernaar gestreefd het uitzicht vanaf de Zandweg zoveel mogelijk te handhaven. Vanuit de woning Zandweg 45 (afstand ca 200 meter) wordt het uitzicht nauwelijks nadelig beïnvloedt. Voor wat de gevreesde waardedaling betreft, wordt verwezen naar het gestelde onder e.	f. Plan handhaven
2. Dhr. W. Ovaa, Zandweg 38c, 4389 TH RITTHEM Inspreker pleit voor het handhaven van de bestaande beplanting.	Aan het verzoek zal worden voldaan. Overeenkomstig de stedenbouwkundige schets (figuur 2.3 van de toelichting) vormt het handhaven van de bestaande beplanting bij de uitwerking van het plan uitgangspunt. Wel moeten er uiteraard inritten worden gerealiseerd.	Plan handhaven ; rekening houden met het verzoek

ANTWOORDNOTA VOOROVERLEG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN RITTEHM - ZANDWEG-ZUID

Per e-mail d.d. 23 september 2015 zijn onderstaande instanties, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in de gelegenheid gesteld om vòòr 1 november 2015 een reactie te geven over het voorontwerp van het bestemmingsplan Ritthem – Zandweg-zuid. Onderstaand zijn de vooroverlegreacties weergegeven met de overwegingen van de gemeente. In de kolom conclusie is aangegeven of de reactie aanleiding is geweest tot aanpassing van het plan.

REACTIES OVERLEG	OVERWEGINGEN GEMEENTE	CONCLUSIE
<u>1. Provincie Zeeland</u>; brief d.d. 9 oktober 2015 Geen opmerkingen	Voor kennisgeving aannemen.	Plan handhaven
		Plan handhaven
<u>2. Waterschap Scheldestromen</u>; brief d.d. 28 oktober 2015 Verzocht wordt initiatiefnemer op het vereiste van een watervergunning te wijzen voor het dempen en graven van oppervlaktewater.	Aan dit verzoek zal worden voldaan.	