

BIJLAGE OMGEVINGSVERGUNNING WABO-2020-295

ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZEN AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNING "HANDELEN IN STRIJD REGELS MET RUIMTELIJKE ORDENING" EN "BOUWEN" VAN FRAANJE B.V. TEN BEHOEVE VAN 6 WONINGEN OP HET PERCEEL, PLAATSELIJK BEKEND ZUIDWATERINGSTRAAT 12 TE RITTHEM

Gedurende de termijn van tervisielegging (25 november 2021 t/m 5 januari 2022) is aan een ieder de gelegenheid geboden zienswijzen in te dienen. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. bewoners van Zuidwateringstraat 6 te Ritthem;
2. bewoners van Zuidwateringstraat 14 te Ritthem.

De zienswijzen zijn bij deze antwoordnota gevoegd (bijlagen 1 en 2).

ONTVANKELIJKHEID

De zienswijzen zijn beide binnen de gestelde termijn ingekomen. Om die reden zijn de indieners ontvankelijk in hun zienswijze.

De bewoner van de Zuidwateringstraat 6 te Ritthem heeft vanaf de eerste verdieping zicht op het perceel rondom Zuidwateringstraat 12. De bewoners van Zuidwateringstraat 14 grenzen met hun perceel aan het te ontwikkelen perceel.

ZAKELIJKE SAMENVATTING ZIENSWIJZE 1 (BEWONERS ZUIDWATERINGSTRAAT 6)

A. Ongelijke maatstaven

In het verleden is door ons aangeboden de voormalige basisschool aan te voor een bedrag van €400.000 en later nogmaals voor het lagere bedrag van €350.000 (vanwege achteruitgang conditie gebouw). Beide malen met de bedoeling het te ontwikkelen voor de gemeenschap en tevens eigen bewoning. Dit alles met behoud van het gebouw (duurzaam) en binnen geldende regels en rekening houdend met de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemming. Op het deel bewoning na, paste dit in het bestemmingsplan. Dit is door de afdeling Vergunningen afgewezen.

Later hebben wij inspraaktijd en gekregen tijdens de Gemeenteraad nadat berichten verschenen over de aankoop van het terrein door Fraanje B.V. voor een veel lager bedrag en voor sloop en nieuwbouw voor bewoning. Er zijn gesprekken geweest en beloftes gedaan over compensatie, omdat destijds een en ander mis is gegaan met de gegevens. Op compensatie wordt nog steeds gewacht.

B. Overleg omwonenden

In de ruimtelijke onderbouwing valt te lezen dat met directe omwonenden en de Dorpsraad is gesproken en beide positief zijn. Echter is met ons nooit iets besproken. Dat de Dorpsraad positief is zegt niet, aangezien zijn ook voor woningbouwontwikkeling in De Boomgaard zijn, ondanks weerstand in de buurt.

C. Uitzicht belemmering

Via de achterzijde is uitzicht op het schoolgebouw van 1 bouwlaag. De nieuwe plannen gaan uit van een nokhoogte tot 8,5 meter, waardoor het uitzicht op het agrarische land erachter verdwijnt.

D. Overlast verkeer 1

De huidige ontsluiting van het schoolgebouw is tussen Zuidwateringstraat 10 en 12. In het bestand exb-2021-68085, na Rapport Geotechnisch Onderzoek, staat op een plattegrond met leidingen een haag geprojecteerd, maar dit is fictief en zegt niets over de praktijk.

In praktijk zal de ontsluiting ook gaan lopen over het pad aan de andere zijde van nummer 10, op het pad tussen Zuidwateringstraat 8 en 10. Dit is de toegang naar onze garage en parkeerplek. Hier gaat duidelijk hinder van worden ondervonden.

E. Overlast verkeer 2

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een niet overmatige toename van verkeer en het parkeren op de voorziene 12 plaatsen. Echter de 2x2 plaatsen bij de 2-onder-een-kap zijn fictief. In het begin van de Zuidwateringstraat (nummers 3 t/m 3E, 4, 8, 10 en 14) zijn dezelfde en grotere opritten naast de woning, die zelden tot nooit gebruikt worden voor 2 auto's. Daardoor is nu al regelmatig parkeeroverlast in de straat.

F. Vervuiling grond en grondwater

De conclusie in de ruimtelijke komt niet logisch over. Nergens is het rapport staat wat de maximaal of minimaal toegelaten waarden voor betreffende stoffen zijn. Zo ook niet wat "verdachte locatie" inhoudt. En daaropvolgend ook niet waarom de gemeten waarden wel of geen gevaar vormen voor de nieuwe bestemming.

G. Beschermde vogelsoorten

Het ecologisch rapport meldt dat vogelsoorten categorie 1-4 niet aanwezig zijn, maar de huismus (Categorie 2) en sperwer (Categorie 4) zijn met regelmaat in de tuin. Er is in de tuin ook een uil (Categorie 3) al kan ik niet benoemen welke soort dit is. En uit categorie 5 onder andere de reeds genoemde soorten, maar ook een niet vermelde soort maar wel zeer zeldzaam: de roze spreeuw.

H. Vleermuizen

Ook de resultaten in het rapport met betrekking tot de vleermuizen zijn bedenkelijk. Wij zien duidelijk vleermuizen overvliegen. Echter heb ik hier geen metingen van. De genoemde aantallen in het rapport (16 stuks dwergvleermuizen en 1 á 2 foeragerende rond het schoolgebouw) komt zeer summier en niet reëel over.

COMMENTAAR GEMEENTE

A. Ongelijke maatstaven

Dit punt is ruimtelijk gezien niet relevant. De opmerking gaat niet over de ter visie gelegde inhoud bij de ruimtelijke procedure.

Dat het schoolgebouw in het verleden niet is verkocht aan de indieners van de zienswijze heeft te maken met het moment waarop zij de interesse in het pand uitspraken. Destijds was er nog geen besluit genomen over de toekomstige invulling van het perceel. Pas na herstructurering door Woongoed elders in Ritthem is deze locatie in beeld gekomen voor woningbouw. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden voor hergebruik van het pand, maar dit bleek niet uitvoerbaar te zijn.

Over beloftes over compensatie vanwege de aankoop van het perceel door Fraanje B.V. is geen schriftelijke afschrift in het zaakstelsel aanwezig. Wel is middels een brief met d.d. 1 februari 2016 (kenmerk 682594) excuses gemaakt, omdat in 2015 is verzuimd de indieners van de zienswijze op de hoogte te stellen van het besluit deze locatie te gebruiken ten behoeve van kleinschalige woningbouw. In deze brief valt niks te lezen over eventuele compensatie. Verder heeft er 4 jaar lang geen onderlinge correspondentie per brief plaatsgevonden.

B. Overleg omwonenden

Fraanje B.V. heeft de direct aanwonenden (Zuidwateringstraat 10 en 14) middels een gesprek geïnformeerd over de ontwikkelplannen. De rest van de bewoners in de kern Ritthem zijn per brief op de hoogte gesteld. Uit gegevens van Fraanje B.V. blijkt dat er telefonisch contact heeft plaatsgevonden tussen Fraanje B.V. en de bewoners van Zuidwateringstraat 6. Hierin is de vraag gesteld, wanneer bouwwerkzaamheden zouden starten in verband met het afwijkende werkrooster van 1 van de bewoners.

C. Uitzicht belemmering

Via de achterzijde is het uitzicht recht naar achter op een loods met een nokhoogte van 5 meter. De ontwikkelingen op het voormalige schoolterrein gaan uit van een nokhoogte tot maximaal 8,5 meter. Dit is een overschrijding van de maximale bouwhoogte van 4 meter. De bouwhoogte van 8,5 meter wordt echter op redelijke afstand van bestaande bebouwing gerealiseerd. Daarnaast staan bebouwingsmogelijkheden een bouwhoogte van 4 meter tot op de erfgrens toe. Door de gekozen positionering wordt de hinder die de bewoners van Zuidwateringstraat 6 menen te gaan ervaren beperkt. Daarnaast bestaat er in Nederland geen recht op uitzicht.

D. Overlast verkeer 1

De huidige ontsluiting van het perceel zal blijven lopen over de inrit tussen Zuidwateringstraat 10 en 12. Een ontsluiting via het pad aan de andere zijde van nummer 10, op het pad tussen Zuidwateringstraat 8 en 10, wordt onmogelijk gemaakt door een hekwerk tussen het perceel horend bij de Zuidwateringstraat 12 en het perceel ter plaatse van de garages. Hier gaan de bewoners van Zuidwateringstraat 6 dan ook geen hinder van ondervinden.

E. Overlast verkeer 2

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend op basis van cijfers in het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormering'. Op basis van de oppervlaktes van de te ontwikkelen woningen zijn 12 parkeervakken nodig. De theoretische 2x2 parkeerplaatsen op de oprit van de 2-onder-een-kap zijn niet als 4 volwaardige parkeervakken gerekend, maar zoals staat becijferd in tabel 3.1 (pagina 10) van Nota Parkeernormering Vlissingen 2017-2022. Daarnaast is op basis van diezelfde nota een ontwikkelaar niet verantwoordelijk voor het oplossen van een eventueel bestaand parkeerprobleem.

F. Vervuiling grond en grondwater

Bij bodemonderzoeken worden 3 waardes genoemd. De achtergrond-/streefwaarde geeft aan welke waarde van nature in de bodem zit als het gaat om natuurlijke stoffen of de waarde waarnaar wordt gestreefd onder te blijven als het gaat om niet natuurlijke stoffen. De interventiewaarde is de waarde waarbij bij overschrijding sanering nodig is. De tussenwaarde is de waarde gelegen halverwege tussen de achtergrond-/streefwaarde en de interventiewaarde.

De conclusie dat er geen nader onderzoek nodig is, is omdat de waardes die gemeten zijn in bodemstalen wel de achtergrond-/streefwaarde overstijgt, maar niet de tussenwaarde en al helemaal niet de interventiewaarde. De verhoogde meting is dus beperkt. De locatie blijft wel als verdacht aangemerkt staan, omdat de gemeten waardes wel hoger zijn dan de achtergrond-/streefwaarde.

De cijfermatige resultaten zijn zichtbaar in bijlage 6 van het bodemonderzoek.

G. Beschermde vogelsoorten

Het ecologisch rapport is door een erkend deskundig bureau uitgevoerd. De deskundigheid van het bureau, de werkwijze en het door hen opgestelde rapport wordt niet in twijfel getrokken.

H. Vleermuizen

Het ecologisch rapport is door een erkend deskundig bureau uitgevoerd. De deskundigheid van het bureau, de werkwijze en het door hen opgestelde rapport wordt niet in twijfel getrokken.

CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande niet tegemoet komen aan de zienswijze.

ZAKELIJKE SAMENVATTING ZIENSWIJZE 2 (BEWONER ZUIDWATERINGSTRAAT 12)

De zienswijze is ingetrokken naar aanleiding van een overleg op maandag 14 februari en de daarop volgende aanpassing van de situatietekeningen.

BIJLAGE BIJ DEZE ANTWOORDNOTA

1. Zienswijze bewoners van Zuidwateringstraat 6, Ritthem