

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED

Bouwplan Rammekensweg 5



Gemeente Vlissingen

Ontwerp: 18 april 2018
Vastgesteld: 4 juni 2108

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beoogde situatie

3. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

- 3.1 Geldend bestemmingsplan
- 3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied
- 3.3 Juridische aspecten wijzigingsbevoegdheid

4. MILIEUASPECTEN

- 4.1 Geluidhinder en luchtkwaliteit
- 4.2 Bodemverontreiniging
- 4.3 Natuur
- 4.4 Archeologie
- 4.5 Water
- 4.6 Milieuhinder
- 4.7 Externe veiligheid
- 4.8 Conclusie

5. UITVOERBAARHEID

- 5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
- 5.3 Procedure

BIJLAGEN

- 1. Beschrijving cultuurhistorische waarden
- 2. Schetsplan
- 3. Advies monumentencommissie
- 4. Bodemonderzoek



2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De schuur dateert uit de periode 1920-1940. De schuur en enkele andere objecten op het perceel Rammekensweg 5 zijn in het bestemmingsplan Buitengebied geclassificeerd en bestemd tot cultuurhistorisch waardevol. In bijlage 1 is de beschrijving van de cultuurhistorische waarden opgenomen.

2.2 Beoogde situatie

De eigenaar wenst de schuur te verbouwen tot woning met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen. De monumentencommissie heeft in haar vergadering van 25 januari 2018 een positief advies uitgebracht, met dien verstande, dat enkele aanpassingen worden voorgesteld. In bijlage 2 is het schetsplan opgenomen en in bijlage 3 het advies van de monumentencommissie.

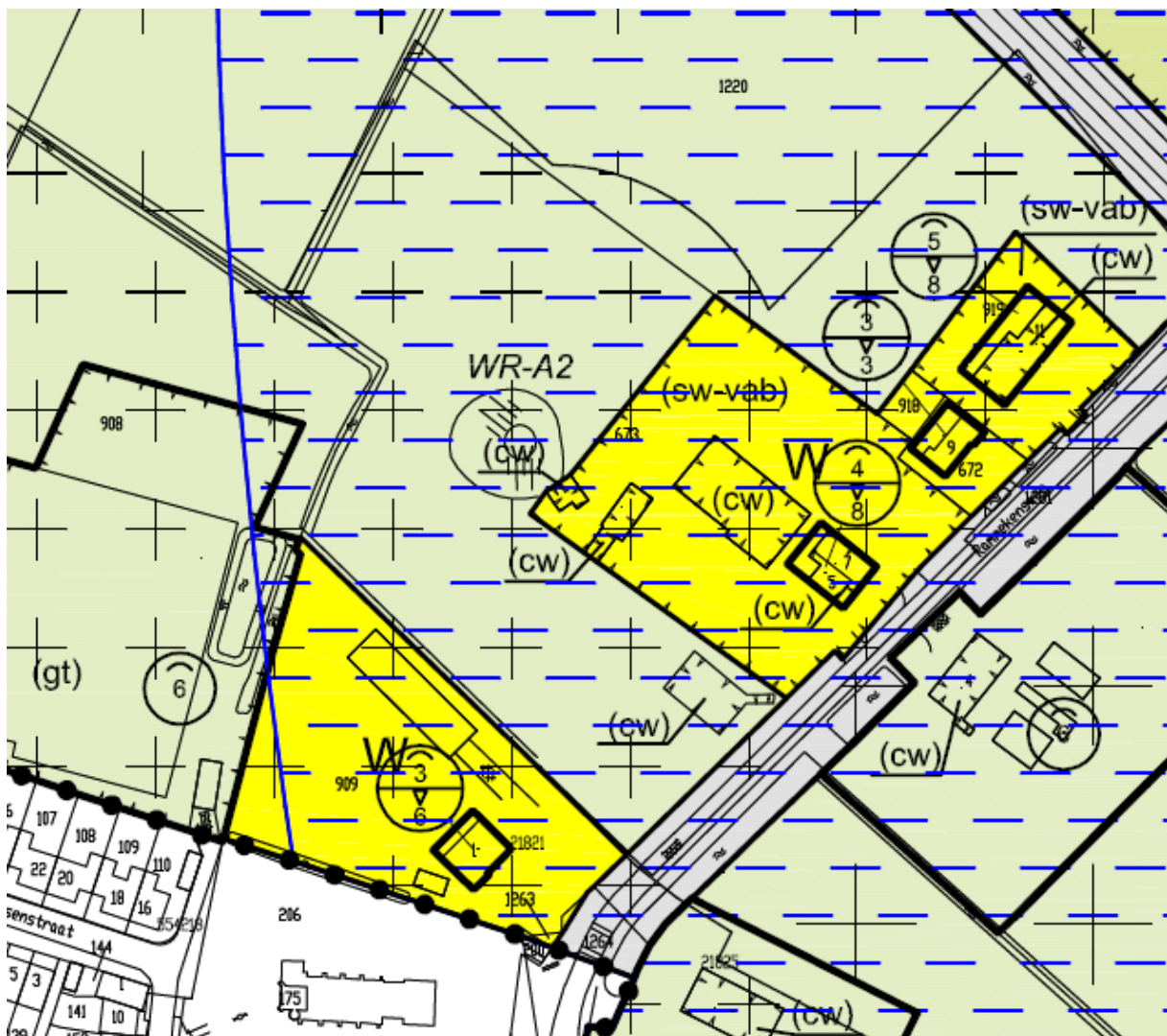
Het perceel Rammekensweg 5 zal worden gesplitst. De bestaande woning met een deel van het erf/tuin wordt verkocht door de huidige eigenaar en deze zal de tot woning te verbouwen schuur in gebruik nemen. De nieuwe woning verkrijgt een eigen uitrit op de Rammekensweg.

De te realiseren woning wordt ten laste gebracht van de restcapaciteit in de regionale woningmarktafspraken voor 2018.

3. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

3.1 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Rammekensweg 5 is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2009 en in werking getreden op 18 februari 2010. De bestemming van de schuur is nu 'Wonen' (W) met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf (vab)' en 'cultuurhistorische waarden (cw)'. Onderstaand is de relevante uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied weergegeven.



De schuur mag binnen de huidige bestemming niet gebruik worden als woning. Bepaald is, dat een woning uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden opgericht. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan planologische medewerking kan worden verleend aan dit plan. Deze wijzigingsbevoegdheid is in lijn met het huidige provinciale beleid voor agrarisch erfgoed.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied

In artikel 14, lid 8, van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van ten hoogste drie nieuwe woningen in bestaande gebouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van

wonen - voormalig agrarisch bedrijf (vab)', indien er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Aan de overige gestelde voorwaarden om toepassing te mogen geven aan de wijzigingsbevoegdheid wordt ook voldaan (ruimtelijke kwaliteitswinst, geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bestemmingen). Een overeenkomst over aanleg, beheer en onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst is niet aan de orde, omdat het uitsluitend een wijziging van het gebruik van de schuur betreft.

3.3 Juridische aspecten wijzigingsbevoegdheid

Dit plan betreft een wijzigingsplan op grond van artikel 3.9a, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waartoe burgemeester en wethouders het bevoegde bestuursorgaan is. Door het projecteren van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de schuur Rammekensweg 5, wordt een juridisch-planologische grondslag gecreëerd voor het beoogde plan. De overige regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn onverminderd van toepassing op dit wijzigingsplan.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Geluidhinder en luchtkwaliteit

De Rammekensweg is een weg waar een maximale rijsnelheid van 60 km/uur geldt en vanaf de grens met de bebouwde kom naar de kern van 50 km/uur. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn de wegen in dat plangebied, waaronder dus de Rammekensweg, in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting op de aanliggende woningen (ver) onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) blijft. De nieuwe woning in de schuur ligt op ca 30 meter uit de as van de Rammekensweg en wordt bovendien nog afgeschermd door de bestaande woning. Aanvullend akoestisch onderzoek is dus niet nodig. Voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald, dat een functiewijziging naar wonen niet mag plaatsvinden, indien de bodem zodanig verontreinigd is, dat schade of gevaar te verwachten valt voor de gezondheid van de (toekomstige) gebruikers of het milieu.

Ter plaatse van de schuur is een verkennend bodemonderzoek verricht door Mitec Advies B.v. d.d. 22 maart 2018. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in een separate bijlage. Geconcludeerd wordt, dat de verkregen resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader onderzoek en geen belemmeringen vormen voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.3 Natuur

Het beoogde plan vindt plaats binnen de kaders van de bestaande bebouwing. Om die reden is een natuuronderzoek niet aan de orde.

4.4 Archeologie

Bij de toekomstige verbouwing worden de gronden niet geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet vereist.

4.5 Water

Het plan beoogt een functiewijziging en leidt niet tot toename van het verhard oppervlak. Waterberging is dan ook niet aan de orde. De nieuwe woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering.

4.6 Milieuhinder

Op grond van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is een richtafstand van 30 meter van toepassing tussen milieugevoelige objecten en bedrijfsgebouwen van landbouwbedrijven. Binnen een straal van 30 meter van de tot woning te verbouwen schuur zijn deze gebouwen niet aanwezig. Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

4.7 Externe veiligheid

In en nabij het plangebied zijn geen routes aanwezig waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de provinciale beleidskaart blijkt ook, dat er zich geen risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plan bevinden.

Het plangebied is wel gelegen in de veiligheidszone C (1.200 meter) van het munitiedepot aan de Ritthemsestraat 10. Binnen deze zone zijn geen gebouwen toegestaan met een vlies- of gordijngevelconstructie en geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. Het plan voldoet aan deze regel.

4.7 Conclusie

De eindconclusie luidt, dat de milieuaspecten zich niet verzetten tegen het beoogde plan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De locatie wordt door initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Er zijn geen kosten voor de gemeente mee gemoeid. Voor de ambtelijke begeleiding heft de gemeente leges voor dit wijzigingsplan en voor de, na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan, te verlenen omgevingsvergunning bouwen.

5.2 Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft er overleg plaatsgevonden met de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Bij brieven van 4 en 5 april 2018 hebben respectievelijk de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van dit wijzigingsplan.

5.3 Procedure

Op grond van artikel 3.9qa, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp van dit wijzigingsplan op 18 april 2018 gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het vastgestelde wijzigingsplan is vervolgens op 13 juni 2018 gepubliceerd.

BIJLAGE 1 BESCHRIJVING CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Beschrijving cultuurhistorische waarden object Rammekensweg 5

Het complex bestaat uit een woonhuis met daarachter een schuur. De boerderij dateert uit het begin van de 20^e eeuw (1916). Het woonhuis staat in langsrichting evenwijdig aan de straat. De schuur staat los daarachter, met de nokrichting loodrecht op de straat. Het woonhuis heeft een traditionele massa en symmetrische gevelindeling met een voordeur in het midden en links en rechts daarvan 2 vensters. De vensters zijn schuiframes. Metselwerk, kozijnwerk, muurankers en goot zijn oorspronkelijk. De dakbedekking is vernieuwd, de dakkapel is origineel. De ramen hebben echter hun oorspronkelijke indeling verloren. Aan de achterzijde een lage aanbouw. De schuur is uit baksteen opgebouwd, kenmerken voor de jaren 1930. De schuur bestaat uit 2 delen: een hoger rechthoekig deel met een kap met flauwe dakhelling en een lagere aanbouw over de volle lengte links van af de straat gerekend. Beide delen zijn van een zelfde functionele architectuur, kenmerkend voor de tijd. In de zijgevel rechts 2 grote mendeuren langs de toegangsweg. Metselwerk en dakbedekking zijn nog oorspronkelijk. Tuin en erf vormen een waardevol onderdeel van het ensemble. Het gehele complex heeft cultuur historische waarde.

November 2016

R.W.J. den Broeder

Rapportage boerderijen in Zeeland Eindrapportage Vlissingen 42257

Algemene gegevens

19-2-2004 Status - functie

Naam erf / boerderij Berglust
 Adres Rammekensweg 5
 Postcode / plaats 4389 TZ Ritthem

Status geen
 functie
 agrarisch

Ligging

Hoofdvorm

in bebouwde kom
 groepsgewijs

31 Boerderij bestaat uit losse delen; lokaal woonhuis met
 voordeur in zijgevel; inrijdeuren schuur in zijgevel

Relatie omgeving

Erf

Erfonderdelen
 eigentijdse tuin

Erfafdeling
 (deels) haag / hagen

Erfafdeling

Erfbebouwing

Aanwezige
bebouwing hondenhek
 woonhuis
 schuur
 varkenshok

Beschrijving

42257 Rammekensweg 5 4389 TZ Ritthem; gemeente Vlissingen

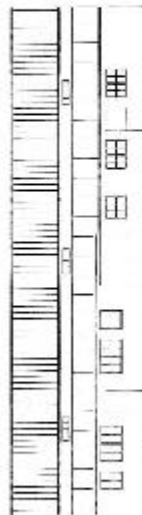
Op het erf bevinden zich een woonhuis (begin 20ste eeuw), een schuur (1920-1940) en een varkenshok. De woning heeft een symmetrische opzet. Aan beide zijden van de voordeur in de stenen voorgevel bevinden zich twee schuifvensters. Tussen de hakenkammen aan de bovenzijde van de vensters bevinden zich gevelankers. Ook in de kopgevel zijn gevelankers aanwezig. Boven de deur bevindt zich een dakkapel. Enkele ramen zijn vernieuwd. Het woonhuis bevat diverse oorspronkelijke onderdelen en bevindt zich in een redelijk authentieke staat.

De schuur is in baksteen opgetrokken en bevat een flauw hellend zadeldak. Er zijn diverse ingrepen gepleegd, zoals veranderde gevelopeningen. Hierdoor is de schuur aangetast.

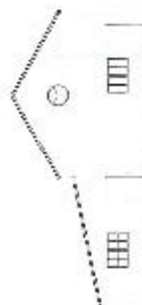
Het varkenshok is in baksteen opgetrokken en bevat een golfplaten zadeldak. Het varkenshok is redelijk authentiek.

Waardering

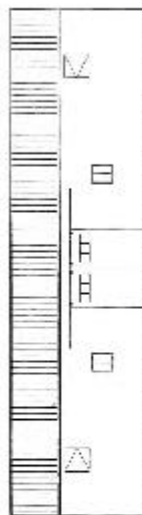
	aut	arch	zeldz	dat	eendoordeel	ensemble
Woonhuis	A	B	B	B	A	Ensemblewaarde A
Woonhuis en schuur						Stedebouwkundige context B
Schuur 1	A	B	B	B	A	Opmerkingen
Schuur 2						
Erf	B				B	
Wagenschuur						
Varkenshok						Indicatief eendoordeel A
Bakhuys						
Overige bijgebouwen						



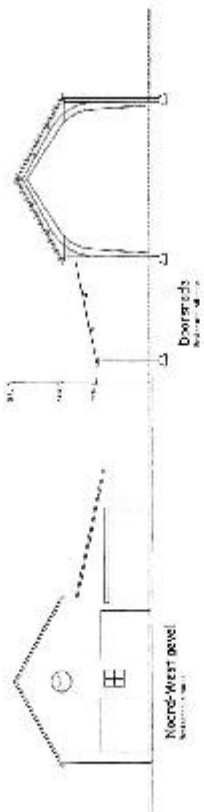
North-West side
1:50



North-East side
1:50



South-East side
1:50



Doors and windows
1:50



South-East side



South-East side

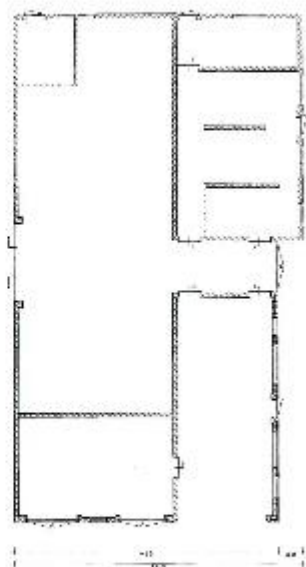


South-East side

1:50

HUZABOUW
SOUWADYNE V.O.F.
SOUWADYNE V.O.F.
SOUWADYNE V.O.F.

Project data	
Project name	WEDDING HALL
Client	WEDDING HALL
Location	WEDDING HALL
Area	WEDDING HALL
Volume	WEDDING HALL
Year	WEDDING HALL



Floor plan
1:50

BIJLAGE 3 ADVIES MONUMENTENCOMMISSIE

MONUMENTENCOMMISSIE - vooroverleg

Notulen van de vergadering d.d. 25-1-2018

No. W. 2018-2

begin: 8:30 uur
einde: 10:15 uur

aanwezige commissieleden :

ir. L.R. Harders (voorzitter)
A.J.C. Cloin, Ing. Arch. AVB
M.L.J. Blinmel

aanwezig namens de gemeente :

M. Overbeeke
R. den Broeder

bezoekers:

bijzonderheden:

Verslag monumentencommissie – vooroverleg 25 januari 2018

Agendapunt 5 : VOOR/2018/1-01-01

Aanvrager : K. Simons
Bouwadres : Rammekensweg 5 te Ritthem
Aard bouw : het verbouwen van een landbouwschuur naar woning

Advies : Akkoord onder voorwaarden

Het plan betreft het gedeeltelijk verbouwen van een landbouwschuur tot woning. De boerderij waar de schuur deel van uit maakt is bij de provinciale inventarisatie van historische boerderijen aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol volgens de klasse B. Dit betekent dat de karakteristiek van de landelijke bebouwing, in dit geval de schuur, zoveel mogelijk behouden moet worden. De functieverandering naar woning tast deze karakteristiek op zich niet aan. De commissie heeft hiertegen geen bezwaar. In de kopgevel worden enkele veranderingen aangebracht en nieuwe vensters geplaatst waardoor deze gevel een woningbouw-achtig karakter krijgt. De commissie adviseert in de oorspronkelijke grote deuropening geen deuren met zijvensters toe te passen, maar alleen deuren. Ook de beide vierkante vensters op de verdieping tasten het karakter enigszins aan. De commissie adviseert deze achterwege te laten. Voor het overige kan de commissie zich vinden in het plan.

BIJLAGE 4 BODEMONDERZOEK