

Registratiekenmerk: 2079344 / 2091136

Onderwerp: Planologische procedure herontwikkeling schoollocatie Zuidwateringstraat 12

Besluit 29 maart 2022:

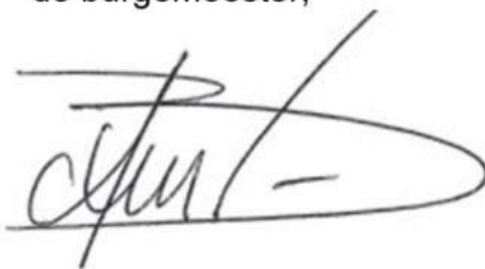
Het college van B&W besluit;

1. in te stemmen met de 'Antwoordnota beoordeling en besluitvorming zienswijze Zuidwateringstraat 12' (2079716);
2. Indien de gemeenteraad de beslissing over de afgifte van de verklaring niet aan zich wil houden de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van zes woningen op de locatie Zuidwateringstraat 12 te verlenen onder onderstaande motivering en bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing (2091122) en situatietekening (2091111);
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de gemeenteraad middels bijgevoegde Raadsinformatiebrief (2091152) te informeren en op grond van artikel 2 onder f van het Algemeen delegatiebesluit Vlissingen 2015 de mogelijkheid te geven om het besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning aan zich te houden.

Burgemeester en wethouders van Vlissingen,
De secretaris, de burgemeester,



Drs. R.D.A. Wiskerke



drs. A.R.B. van den Tillaar

Bijlage(n)

2079716, 2091111, 2091122, 2091152, 2092644

Vertrouwelijkheid

Intern

Reden voor geheimhouding

N.v.t.

Samenvatting

Ten behoeve van de realisering van zes woningen aan de Zuidwateringstraat 12 te Ritthem heeft een ontwerpomgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan met bijbehorende documenten heeft gedurende zes weken ter visie gelegen gedaan. Tevens heeft de ontwerpomgevingsvergunning bouwen ter inzage gelegen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend welke beide ontvankelijk zijn verklaard. Op basis van één van de zienswijzen is gebleken dat de situering van twee parkeervakken binnen het plangebied anders moest worden vormgegeven. Dit is na gesprek met de indieners van de zienswijze aangepast, de zienswijze is hierop ingetrokken. Aan de punten van de andere zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

De gemeenteraad wordt gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld het besluit tot afgifte

van de omgevingsvergunning aan zich te houden. Vervolgens staat voor beide besluiten voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS).

Inleiding

Op 17 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van zes woningen aan de Zuidwateringstraat 12 te Ritthem, deze is op 4 juni 2021 nog aangevuld. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Ritthem' en om het plan mogelijk te maken is een uitgebreide procedure gestart om afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Het college is hierover reeds geïnformeerd middels de nota d.d. 16 november 2021 (Verseonnr. 1273730). De aanvraag heeft vervolgens gedurende zes weken ter visie gelegen, van 25 november 2021 t/m 5 januari 2022. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen van omwonenden, te weten de bewoners van Zuidwateringstraat 6 en de bewoners van Zuidwateringstraat 14.

In de zienswijze van de bewoners van Zuidwateringstraat 14 werd aangegeven dat twee parkeervakken in de situatietekening ingetekend zijn op een deel van hun tuin. Na gesprek met deze bewoners is de situatietekening gewijzigd en worden de twee parkeervakken elders binnen het plangebied gerealiseerd. Daarop hebben de bewoners van Zuidwateringstraat 14 hun zienswijze ingetrokken (2088359).

In de zienswijze van de bewoners van Zuidwateringstraat 6 wordt onder meer aangegeven dat men:

- overlast verwacht op het gebied van verkeer en parkeren;
- het uitzicht op het buitengebied verdwijnt;
- conclusies van sectorale onderzoeken in twijfel trekt.

Er wordt niet aan deze zienswijze tegemoet gekomen, omdat:

- er geen recht bestaat op uitzicht. Daarnaast is het uitzicht recht naar achter op een loods met een nokhoogte van 5 meter. Bebouwingsmogelijkheden staan een bouwhoogte van 4 meter tot op de erfgrens toe. Met het initiatief wordt wel een nokhoogte tot 8,5 meter gerealiseerd, maar verder van bestaande bebouwing af;
- de ontsluiting van het plangebied niet mogelijk wordt gemaakt via het pad tussen Zuidwateringstraat 8 en 10 door het plaatsen van een hekwerk;
- er aan de normen uit de Nota Parkeernormering Vlissingen 2017-2022 wordt voldaan;
- er zijn geen tegenadviezen uitgebracht tegen de onderzoeken van de deskundige bureaus;
- uit de conclusie van het bodemonderzoek naar voren komt dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en overschrijdingen van de achtergrond-/streefwaarde niet hoeft te leiden tot interventie.

Procedure

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Bij besluit van 16 november 2021 heeft het college besloten dat de vereiste besluiten gecoördineerd worden voorbereid zoals bepaald in artikel 3, lid 2 van de Coördinatieverordening Wet ruimtelijke ordening Vlissingen. Dit houdt in dat de omgevingsvergunningen 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' en 'bouwen' gecoördineerd voorbereid zijn.

Er kan gesteld worden dat de aanvraag:

1. voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening;
2. voldoet aan de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
3. de geraadpleegde instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg (Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio Zeeland,) met het project instemmen.
4. na participatie overeenstemming is bereikt met de directe omwonenden over de aanvraag.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor ingevolge het Algemeen delegatiebesluit Vlissingen 2015 geen verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning is vereist door de gemeenteraad. De raad is middels een RIB geïnformeerd over de start van de procedure. Conform de procedure voor categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de raad, zal de raad gedurende twee weken in de gelegenheid worden gesteld om aan te geven of zij de beslissing over de afgifte van de verklaring alsnog aan zich wil houden. Dit zal gebeuren middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Wat willen we bereiken?

Juridisch planologisch mogelijk maken van initiatief om te komen tot zes woningen aan Zuidwateringstraat 12 in Ritthem.

Wat gaan we ervoor doen?

Verlenen van de omgevingsvergunning 'handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen'.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen de vergunningverlening. Aangezien er één zienswijze is ingediend waaraan niet tegemoet wordt gekomen, bestaat de kans dat de indiener in beroep gaat.

Wat mag het kosten?

Ontwikkelaars hebben een aanbod gedaan voor de aankoop van de grond in de huidige situatie. Op basis hiervan is een anterieure overeenkomst ondertekend (2091112). De verkoopprijs bevat de levering van de gronden, waarbij de gemeente formeel opdrachtgever is voor de sloop, de kosten voor ambtelijke begeleiding van de ruimtelijke procedure en toetsing van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Er is derhalve geen exploitatieplan vereist.

Wat en hoe gaan we communiceren?

De start van de beroepstermijn wordt bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad. Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken beroep instellen.