

RAADSVOORSTEL

RAADSBESLUIT

Registratienummer: 1293584

De raad van de gemeente Vlissingen

Besluit:

1. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kenniswerf-Oost, 1^e herziening" ;
2. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenhavens, 1^e herziening" ;
3. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Kenniswerf-Oost, 1^e herziening" , als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPKO02-VG01;
4. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenhavens, 1^e herziening" , als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPBH02-VG01;
5. het niet vaststellen van een exploitatieplan;
6. het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf "De werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens" en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

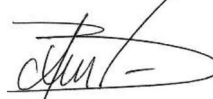
Vlissingen, 1 juli 2021
De raad voornoemd,

De griffier,



mr. F. Vermeulen

de voorzitter,



drs. A.R.B. van den Tillaar

Bijlage(n):

1310176	Bestemmingsplan 'Binnenhavens, 1e herziening' Verbeelding- Vaststelling
1310178	Bestemmingsplan 'Kenniswerf Oost, 1e herziening' Verbeelding - Vaststelling
1310177	Bestemmingsplan 'Kenniswerf Oost, 1e herziening' Regels & Toelichting - Vaststelling
1310180	Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf 'De werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens'
1310175	Bestemmingsplan 'Binnenhavens, 1e herziening' Regels & Toelichting-

Auteur: D. Bennaars	Registratienummer nota: 1293584
Telefoonnummer:	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	

Vaststelling

Auteur: D. Bennaars	Registratienummer nota: 1293584
Telefoonnummer:	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	

Registratiekenmerk: 1293588

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplannen herzieningen Kenniswerf-Oost en Binnenhavens en beeldkwaliteitsplan

conceptbesluit

De raad besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021;

overwegende dat:

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplannen 'Kenniswerf-Oost, 1^e herziening' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPKO02-ON01 en met ondergrond o_NL.IMRO.0718.BPKO02-ON01.dwg gedurende zes weken (vanaf 1 april 2021 t t/m 12 mei 2021) voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledig ontwerpbestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen;

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplannen 'Binnenhavens, 1e herziening' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPBH02-ON01 en met ondergrond o_NL.IMRO.0718.BPBH02-ON01.dwg gedurende zes weken (vanaf 1 april 2021 t t/m 12 mei 2021) voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledig ontwerpbestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen;

gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen zijn ingebracht tegen beide ontwerpbestemmingsplannen;

overwegende dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kenniswerf-Oost, 1e herziening' voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond, welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en is opgeslagen onder de bestandsnamen o_NL.IMRO.0718.BPKO02-VG01.dwg;

overwegende dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Binnenhavens, 1e herziening' voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond, welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en is opgeslagen onder de bestandsnamen o_NL.IMRO.0718.BPBH02-VG01.dwg;

overwegende dat het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist is voor beide bestemmingsplannen, omdat de kosten van de planontwikkeling anderszins zijn verzekerd;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kenniswerf-Oost, 1^e herziening';
2. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenhavens, 1^e herziening';

Auteur: D. Bennaars	Registratienummer nota: 1293584
Telefoonnummer:	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	

3. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Kenniswerf-Oost, 1^e herziening', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPKO02-VG01;
4. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenhavens, 1^e herziening', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPBH02-VG01;
5. het niet vaststellen van een exploitatieplan;
6. het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf "De werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens" en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Samenvatting

Op 23 maart 2021 is door het college ingestemd met de ontwerp bestemmingsplannen 'Binnenhavens, 1e herziening' en 'Kenniswerf Oost, 1e herziening'. Beide plannen hebben van 1 april t/m 12 mei ter inzage gelegen. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Kenniswerf "De werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens" heeft van 24 december 2020 t/m 3 februari 2021 ter inzage gelegen gelijktijdig met de voorontwerpbestemmingsplannen. In beide periodes zijn geen zienswijzen binnengekomen. De gemeenteraad neemt het besluit om beide bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Het college heeft tevens ingestemd met het actualiseren van respectievelijk de beeldkwaliteitsplannen Binnenhavens en het beeldkwaliteitsplan Kenniswerf, Regels kavels en gebouwen Spoorzone, voor het deelgebied Spoorzone/Prins Hendrikweg (omgeving Witte Huis). Dit met als doel te kunnen beschikken over 1 integraal beeldkwaliteitsplan voor de Prins Hendrikweg en omgeving, waarbij de beeldkwaliteitseisen goed aansluiten bij wat de gemeente acceptabel vindt en de markt kan en wil realiseren. Hierbij is er ook behoefte aan bijstelling van de stedenbouwkundige opzet voor een deel van de plangebieden Binnenhavens en Kenniswerf Oost.

Belangrijkste bijstelling betreft de stedenbouwkundige opzet voor de omgeving Oceanwide en de opzet voor de omgeving Witte Huis.

De visie Binnenhavens gaat voor de omgeving Oceanwide uit van vastgoedontwikkelingen langs de Prins Hendrikweg op onder andere het perceel tussen de nieuwbouw van Oceanwide en de Prins Hendrikweg. Onder dit perceel ligt nog een oud afvoerkanaal van de vm. energiecentrale van de PZEM. Dit afvoerkanaal wordt tegenwoordig gebruikt als schoonwater riolering. Vastgoedontwikkelingen op dit perceel zijn mogelijk maar hebben wel beperkingen. In samenwerking met de ontwikkelende partijen voor de omgeving Oceanwide zijn we tot een andere stedenbouwkundige opzet gekomen. Het perceel tussen de nieuwbouw van Oceanwide en de Prins Hendrikweg zal ingericht worden als parkeerterrein (van en voor de omliggende bedrijven) en niet meer bebouwd worden. De bebouwing daaromheen krijgt langs de Prins Hendrikweg bebouwingsaccenten met mogelijkheden voor een hogere bouwhoogte dan wat het bestemmingsplan nu toelaat. Het toevoegen van bebouwingaccenten bevordert het gewenste gevarieerde bebouwingsbeeld aan de Prins Hendrikweg. Ook benadrukt een dergelijk bebouwingsaccent in combinatie met het voormalige PSD gebouw de beëindiging van de 2^e Binnenhaven. De bouwplannen voor deze omgeving zijn zodanig concreet dat het voor de hand ligt de bouwhoogte aanpassing mee te nemen in de herziening van bestemmingsplan.

In het huidige beeldkwaliteitsplan Kenniswerf Oost wordt voor de omgeving Witte Huis een gesloten bebouwingswand langs de Prins Hendrikweg voorgeschreven. Vanuit de markt is deze stringente eis niet altijd haalbaar en staan we als gemeente een meer flexibele invulling voor. Daar waar het bebouwingsfront niet volledig met programma kan worden ingevuld kunnen ook representatieve groene ruimtes ontstaan. Representatieve functies zoals de entree, het bedrijfsrestaurant e.d., die de

levendigheid aan de Prins Hendrikweg vergroten, blijven gepositioneerd aan deze weg. Hierdoor wordt het bebouwingsbeeld minder gesloten en streven we naar een aantrekkelijk gevarieerd beeld. Om een zo integraal mogelijk beeldkwaliteitsplan te kunnen voorleggen is ook de strook ten noorden van Prins Hendrikweg tussen de Keersluisbrug en Oude Veerhavenweg beschouwd. Deze strook valt planologisch binnen het bestemmingsplan Kenniswerf West. Binnen de kaders van het daar geldende algemene beeldkwaliteitsplan Kenniswerf is nadere invulling gegeven aan de beeldkwaliteitseisen voor deze strook.

Samen met de uitwerking voor de Binnenhavens en de uitwerking voor de omgeving Witte Huis ontstaat hiermee een integraal beeldkwaliteitsplan voor 'De Werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens'. Gelijktijdig met de voorontwerp bestemmingsplannen 'Binnenhavens, 1e herziening' en 'Kenniswerf Oost, 1e herziening' heeft ook het ontwerp beeldkwaliteitsplan Kenniswerf "De werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens" ter inzage gelegen van 24 december 2020 t/m 3 februari 2021. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

Bestemmingsplan Kenniswerf-Oost

In 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kenniswerf Oost' vastgesteld. Onder het gebied vallen de gronden rondom het Witte Huis aan de Prins Hendrikweg tot de spoorwegovergang van de Oude Veerhavenweg. Het bestemmingsplan maakt een kwalitatief hoogwaardige invulling van het plangebied planologisch mogelijk. Dit gebied maakt onderdeel uit van de Kenniswerf. Dit gebied ontwikkelt zich van een verouderd industriegebied, naar een volwaardig stadsdeel waar kennis, innovatie en ondernemerschap centraal staan.

De ontwikkeling van het gebied blijft momenteel achter bij ontwikkelingen in de omgeving, zoals rondom de Binnen- en Buitenhavens. Voornamelijk de vastgestelde minimale bouwhoogtes voor het gehele gebied en de volumes in een gesloten wand direct langs de Prins Hendrikweg vormen een belemmering voor concrete ontwikkelingen. Daarnaast wordt de bestemming van de strook langs het spoor gewijzigd, zodanig dat deze aansluit bij de overige gronden binnen dit deelgebied en tot ontwikkeling kan worden gebracht.

Op 23 maart 2021 (1283182) heeft het college ingestemd met de ontwerp bestemmingsplan 'Kenniswerf Oost, 1e herziening'. Daarop van heeft het plan van 1 april 2021 t/m 12 mei 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, heeft met toepassing van de coördinatieregeling een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen voor de bouw van een kantoorgebouw met een bouwhoogte van 32 meter. De bouwhoogte van dit gebouw wordt met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan Kenniswerf-Oost planologisch mogelijk gemaakt. Het bouwplan wordt ontwikkeld door Bouwgroep Schrijver, t.b.v. de vestiging van het reeds op de Kenniswerf gevestigde bedrijf ModuVision. Na vaststelling van voorliggende herziening van het bestemmingsplan door uw raad, kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Bestemmingsplan Binnenhavens

Om de Binnenhavens optimaal de kans te geven zich te ontwikkelen van haventerrein tot een maritiem centrum, is in het bestemmingsplan Binnenhavens uit 2013 gekozen voor een ruime en flexibele regeling van diverse vestigingsmogelijkheden in dit gebied, waaronder horeca. Momenteel bevinden zich twee horecavestigingen in het plangebied. Langs de Prins Hendrikweg bevinden zich Eetcafé 'De Klip' bij de Watersportvereniging De Schelde Vlissingen en broodjeszaak 't Smoske. Verder is in het gebied evenementenlocatie 'De Lasloods' gevestigd.

Nu de ontwikkeling van het gebied Binnenhavens vordert, is tot het inzicht gekomen dat de vestigingsmogelijkheden voor horeca (erg) ruim zijn. Zowel in relatie tot de gewenste ontwikkeling van de Binnenhavens, alsmede tot andere gebieden (met name Scheldekwartier, Binnenstad en

Boulevards) in de gemeente waar horeca is gevestigd of is beoogd. Om die redenen is het economisch en planologisch ongewenst, dat er een (grote) concentratie van horecavoorzieningen kan ontstaan. Met de herziening van het bestemmingsplan blijven de huidige horecavoorzieningen gehandhaafd, maar worden overige ontwikkelmogelijkheden gelimiteerd. Daarmee wordt teruggedaan van 15 (mogelijke) horecavoorzieningen tot maximaal zes (mogelijke) horecavoorzieningen. Op beide landtongen is één horecavoorziening mogelijk. Langs de Prins Hendrikweg zijn vier horecavoorzieningen mogelijk, waarvan er reeds twee zijn benut, zoals in de vorige alinea al vermeld. Tevens heeft, sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenhavens, het gebouw op het adres Tweede Binnenhavenweg 8, een transitie ondergaan van bedrijfsloods tot een gebouw waarin een veelheid aan publieksgerichte activiteiten worden georganiseerd (evenementenlocatie 'De Lasloods'). Ook hiervoor is de wens dit planologisch vast te leggen.

Op 23 maart 2021 (1283182) heeft het college ingestemd met de ontwerp bestemmingsplan 'Binnenhavens, 1e herziening'. Daarop van heeft het plan van 1 april 2021 t/m 12 mei 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Niet vaststellen van een exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet aan de orde, omdat de gemeente eigenaar van de gronden is en de plankosten worden verrekend in de grondprijs. Korthedshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde in hoofdstuk 5 van de toelichting van de voorliggende bestemmingsplannen.

Wat willen we bereiken?

Met het vaststellen van de bestemmingsplannen kunnen de Binnenhavens en de omgeving van de Prins Hendrikweg zich ontwikkelen op een economisch en planologisch meer wenselijke manier. Tegelijkertijd wordt ook het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied ter vaststelling voorgelegd.

Wat gaan we ervoor doen?

- Na vaststelling moeten de bestemmingsplannen gepubliceerd worden. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treden de plannen in werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen (één van) de plannen.
- Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de raad onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota en zal als toetsingskader fungeren bij de beoordeling van de bouwplannen.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Het risico op planschade is nader bekeken en mede op basis van extern advies verwaarloosbaar bevonden omdat de gronden waar de herziening van bestemmingsplan Binnenhavens en de herziening van bestemmingsplan Kenniswerf Oost betrekking op hebben, voor het merendeel nog in handen van de gemeente zijn.

Wel dient nog opgemerkt te worden dat, wanneer het bestemmingsplan Kenniswerf Oost niet wordt herzien, de uitgangspunten en grondprijzen uit de Grondexploitatie Kenniswerf 2^e fase en de Nota Grondprijzen voor het deelgebied Spoorzone/Prins Hendrikweg opnieuw bepaald en vastgelegd moeten worden. Ook kunnen geïnteresseerde partijen met initiatieven die momenteel niet direct passen binnen het vigerende bestemmingsplan afhaken. Dit laatste geldt ook voor de Binnenhavens.

Wat mag het kosten?

De herziening van de bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld als onderdeel van de planontwikkeling Kenniswerf. Voor dekking van de plankosten is budget beschikbaar binnen de grondexploitatie Kenniswerf 2^e, 3^e en 4^e fase. Zoals opgenomen in de 1e herziening 2021

grondexploitaties is rekening gehouden met de veranderde ontwikkelmogelijkheden als gevolg van de herziening van de bestemmingsplannen.

Wat en hoe gaan we communiceren?

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan gepubliceerd, tezamen met het vaststellingsbesluit van het beeldkwaliteitsplan gepubliceerd.

Belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van zes weken tegen beide besluiten beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS).

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan en de gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning in werking en kan daarvan gebruik worden gemaakt, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Voorzitter van de ABRS. De kennisgeving van de start van de beroepsprocedure zal tevens gepubliceerd worden in de Staatscourant, Gemeenteblad en De Faam. Het bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen en liggen tevens gedurende 6 weken in het stadhuis ter inzage.