

RAADSVOORSTEL

RAADSBESLUIT

Registratienummer: 843674

De raad van de gemeente Vlissingen

Besluit:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 april 2018;

overwegende dat:

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPCV01-ON01 en met ondergrond o_NL.IMRO.0718.BPCV01-ON01.dwg gedurende zes weken (vanaf 22 februari 2018 t/m 4 april 2018) voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledig ontwerp-bestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen;

gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen zijn ingebracht;

overwegende dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 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 bestandsnaam o_NL.IMRO.0718.BPCV01-VG01.dwg;

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

overwegende dat Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, op grond van 3.1 van bijlage I, juncto artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, eerste tranche, op dit besluit van toepassing is;

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 'Claverveld, eerste fase';
2. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPCV01-VG01;
3. het niet vaststellen van een exploitatieplan;
4. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.
5. het vaststellen van het beeldregieplan 'Claverveld, eerste fase' en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota

Vlissingen, 31 mei 2018

De raad voornoemd,

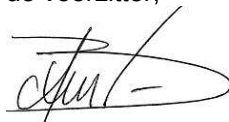
Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 843674
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	Behandelwijze: Besprekstuk

De griffier,



mr. F. Vermeulen

de voorzitter,



drs. A.R.B. van den Tillaar

Bijlage(n):

827541

Toelichting ontwerp bestemmingsplan Claverveld, eerste fase

827543

Ontwerp beeldregieplan Claverveld, eerste fase

827539

Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Claverveld, eerste fase

827542

regels ontwerp bestemmingsplan Claverveld, eerste fase

827540

Bijlagenboek ontwerp bestemmingsplan Claverveld, eerste fase

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 843674
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	Behandelwijze: Besprekstuk

Registratiekenmerk: 843678

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldregieplan Claverveld, eerste fase

conceptbesluit

De raad besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 april 2018;

overwegende dat:

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPCV01-ON01 en met ondergrond o_NL.IMRO.0718.BPCV01-ON01.dwg gedurende zes weken (vanaf 22 februari 2018 t/m 4 april 2018) voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledig ontwerp-bestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen;

gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen zijn ingebracht;

overwegende dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 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 bestandsnaam o_NL.IMRO.0718.BPCV01-VG01.dwg;

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

overwegende dat Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, op grond van 3.1 van bijlage I, juncto artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, eerste tranche, op dit besluit van toepassing is;

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 'Claverveld, eerste fase';
2. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPCV01-VG01;
3. het niet vaststellen van een exploitatieplan;
4. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.
5. het vaststellen van het beeldregieplan 'Claverveld, eerste fase' en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Samenvatting

Ten behoeve van de realisering van de eerste fase van de nieuwbouwwijk Claverveld is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen en wordt nu ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Tevens heeft, in het kader van de toegepaste coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, de ontwerp-omgevingsvergunning bouwen ter inzage gelegen voor de bouw van twee twee-onder-een-kapwoningen aan de Jacoba van Beierenweg. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, kan het college, daags erna, de omgevingsvergunning bouwen verlenen. Tevens wordt het beeldregieplan 'Claverveld, eerste fase' ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Het beeldregieplan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

Inleiding

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 843674
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	Behandelwijze: Besprekstuk

Om de realisering van de eerste fase van de nieuwbouwwijk Claverveld mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader. Het plan voorziet in de realisering van maximaal 95 (eengezins)woningen en de inpassing van 2 bestaande woningen. Dit aantal is onder meer gebaseerd op de voorgenomen verkaveling van de geselecteerde ontwikkelende partners, AM Zeeland en Zeeland Wonen en is in overleg met hen tot stand gekomen. Verder wordt in de eerste fase van Claverveld voorzien in de uitgifte van maximaal 31 vrije kavels door de gemeente. Ook worden drie nieuwbouwwoningen ten behoeve van een particuliere ontwikkeling mogelijk gemaakt, op percelen die voorheen bij een voormalige agrarisch bedrijf (witlofkwekerij) op het adres Jacoba van Beierenweg 46 behoorden. Het maximaal beoogde aantal woningen voor de eerste fase van Claverveld is als volgt onderverdeeld:

woningtype	Levensloop-bestendig	2-1 kap	hoek	tussen	vrijstaand	Vrije ruimte	bestaand	totaal
<i>projectmatig</i>	24	28	4	3		2		61
<i>gemeente</i>		2			25	4		31
<i>particulier</i>		2			1		2	5
Totaal	24	32	4	3	26	6	2	97

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan zijn enkele inspraakreacties ontvangen van omwonenden. Verder zijn vooroverlegreacties ontvangen van DNWG, Gasunie, Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Gemeente Middelburg. In de Antwoordnota, die als bijlage 9 is toegevoegd aan het Bijlagenboek behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan, zijn deze reacties opgenomen en is weergegeven op welke wijze met de reacties is omgegaan in het bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 22 februari 2018 t/m 4 april 2018). Gedurende deze termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingekomen bij uw raad.

Coördinatieregeling

De initiatiefnemers van de particuliere ontwikkeling ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf op het perceel Jacoba van Beierenweg 46, hebben aangegeven dat zij het wenselijk vinden dat op hun ontwikkeling de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening wordt toegepast. Op grond van de 'Coördinatieverordening Wet ruimtelijke ordening Vlissingen' zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2013 hebben wij op 21 november 2017 formeel vastgesteld dat een gecoördineerde voorbereiding mogelijk is op de benodigde publiekrechtelijke besluiten. Toepassing betekent feitelijk, dat het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen' tegelijk ter inzage worden gelegd en dat tegelijkertijd tegen beide (voorgenomen) besluiten zienswijzen bij respectievelijk de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders kunnen worden ingediend én dat eenmalig tegen beide besluiten bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep kan worden aangetekend.

In het kader van de toepassing van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de ontwerp-omgevingsvergunning 'bouwen' voor twee twee-onder-een-kapwoningen aan de Jacoba van Beierenweg gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingekomen bij het college.

Vaststelling bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet over de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden besloten. Tot vaststelling van dit bestemmingsplan door uw raad kan nu worden overgegaan. Na de vaststelling door uw raad van het bestemmingsplan, zijn wij bevoegd en zullen wij overgaan tot het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning 'bouwen'.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk, omdat de kosten van deze ontwikkeling anderszins zijn verzekerd. Korthedshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde in paragraaf 6.1 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Tevens wordt voorgesteld om de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren. Deze wet is gericht op het versnellen van procedures. Korthedshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde in paragraaf 1.5 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Vaststelling beeldregieplan

In de welstandsnota is het plangebied aangegeven als agrarisch buitengebied met de daarbij behorende welstandscriteria. In de welstandsnota ontbreken momenteel dan ook spelregels voor het bouwen van woningen in het plangebied Claverveld. Om de omgevingsvergunning bouwen voor Claverveld te kunnen toetsen is het ontwerp-beeldregieplan Claverveld fase 1 opgesteld. Zeeland Wonen, AM Zeeland en geïnteresseerden in een woning in Claverveld zijn daarbij in een vroegtijdig stadium betrokken geweest (meedenk-bijeenkomsten). Het beeldregieplan dient na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de omgevingsvergunning bouwen. Het Ambtelijk toetsteam (ATT) toetst of de bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Uitgangspunt van het beeldregieplan is de lokale Walcherse, landelijke identiteit. Deze identiteit wordt vertaald naar uitgangspunten voor de bebouwing, de erven en het openbaar gebied. Als toetsingskader biedt het beeldregieplan houvast om ook op de lange termijn de ruimtelijke kwaliteit in Claverveld te borgen.

Uit een enquête die onder belangstellenden voor Claverveld is afgenomen, blijkt dat een meerderheid van de belangstellenden waarde hecht aan 'spelregels' die de kwaliteit borgen. Tevens blijkt uit de enquête dat de gekozen beeldkwaliteit aansluit bij de marktverwachtingen.

Het ontwerp-beeldregieplan heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop was inspraak mogelijk. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Het beeldregieplan zal na vaststelling door de gemeenteraad als toetsingskader fungeren bij de verder uitwerking van de bouwplannen en zal deel gaan uitmaken van de welstandsnota.

Wat willen we bereiken?

1. Een juridisch-planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan, dat de realisering van de eerste fase van de nieuwbouwwijk Claverveld mogelijk maakt.
2. Een beeldregieplan dat als toetsingskader fungeert bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en deel zal uitmaken van de welstandsnota.

Wat gaan we ervoor doen?

Na vaststelling moet het bestemmingsplan gepubliceerd worden. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het beeldregieplan zal na vaststelling door de raad onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota en zal als toetsingskader fungeren bij de beoordeling van de bouwplannen.

Wat mag het kosten?

Het bestemmingsplan en het beeldregieplan zijn in eigen beheer vervaardigd. De kosten die gemoeid zijn met de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken, komen ten laste van de grondexploitatie Claverveld.

Wat en hoe gaan we communiceren?

De vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldregieplan zullen op de wettelijk verplichte wijze worden bekendgemaakt.