

# GEMEENTE VLISSINGEN

## Bestemmingsplan Kenniswerf west, partiële herziening Kanaalzone

---



### INHOUD

- toelichting
- regels
- verbeelding

Gemeente Vlissingen  
Directie Ruimte en Samenleving  
Team fysiek  
Vastgesteld d.d. 11 april 2019

# **INHOUDSOPGAVE TOELICHTING**

## **1. INLEIDING**

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

## **2. OMGEVINGSASPECTEN**

## **3. JURIDISCHE TOELICHTING**

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Toelichting verbeelding
- 3.3 Toelichting regels

## **4. OVERLEG**

## **5. FINACIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

## **6. PROCEDURE**

- 6.1 Voorbereidingsfase
- 6.2 Ontwerpfase
- 6.3 Vaststellingsfase

## **BIJLAGEN**

- 1. Beeldregieplan Kenniswerf Vlissingen; regels kavels en gebouwen Kanaalzone
- 2. Evaluatieverslag bodemsanering
- 3. Advies niet gesprongen conventionele explosieven

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding en doel**

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Vlissingen het bestemmingsplan Kenniswerf West vastgesteld (het zo geheten ‘moederplan’) in het kader van de, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, geldende plicht tot actualisatie van verouderde bestemmingsplannen.

Een onderdeel van dit bestemmingsplan vormt het deelgebied ‘Kanaalzone’, gelegen tussen de Edisonweg en het Kanaal door Walcheren. In het bestemmingsplan, en dus ook in dit deelgebied, zijn bedrijven met bedrijfswoningen toestaan. Voor de bouw van een bedrijfswoning moet echter de noodzaak voor de bedrijfsvoering worden aangetoond. Dit belet de mogelijkheid om op die locatie de destijds beoogde combinatie van werken en wonen te realiseren. Om die reden is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In deze herziening wordt een onderscheid gemaakt tussen het noordelijk deel, waar onbebouwde, direct uitgeefbare, gronden liggen, en het zuidelijk deel, waar bebouwing aanwezig is. Voor dit zuidelijk deel kunnen - door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders - andere functies worden toegelaten, zoals in het moederplan ook al is voorzien. Met deze herziening wordt beoogd binnen de wijzigingsbevoegdheid dezelfde functionele mogelijkheden te bieden als voor het noordelijk deel.

In het door de gemeenteraad op 29 mei 2008 vastgestelde ‘Stedenbouwkundig plan Kenniswerf’ is beleidsmatig de mogelijkheid voor wonen met bedrijvigheid voor de Kanaalzone al nadrukkelijk aangegeven. In het ‘Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf’, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is dit bevestigd. Voor dit deelgebied is, met de nu voorziene aanvullende functionele mogelijkheden, de beoogde beeldkwaliteit beschreven in het ‘Beeldregieplan Kenniswerf Vlissingen; regels kavels en gebouwen Kanaalzone’ d.d. 28 september 2018 als uitwerking van het stedenbouwkundig plan (bijlage 1). Deze zal, tegelijkertijd met deze herziening, ter besluitvorming worden aangeboden, waarna deze deel uitmaakt van de welstandsnota. Vervolgens dient deze als richtinggevend voor architecten en als toetsingskader bij bouwaanvragen.

De beleidsmatig gewenste functionele invulling van dit deelgebied is dus niet gewijzigd. Expliciet is in deze beleidstukken ook aangegeven, dat het deelgebied Kanaalzone geschikt is voor de vestiging van innovatieve kennisintensieve bedrijvigheid. De juridische vormgeving moest daarom worden aangepast, waartoe deze partiële herziening ook dient. Er is, gezien de omvang en reikwijdte van de huidige planologische mogelijkheden in vergelijking tot de nu voorliggende aanpassing van de juridische vormgeving van de planologische mogelijkheden, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

In het op 18 juli 2017 door burgemeester en wethouders van Vlissingen vastgestelde ‘Bedrijventerreinprogramma Walcheren 2017-2021’ - eveneens vastgesteld door de

besturen van Veere en Middelburg en de Provincie Zeeland - is het bedrijventerrein Kenniswerf, waarbinnen het gebied van deze partiële herziening valt, als bovenregionaal terrein aangemerkt. In dat programma zijn voor de Kenniswerf de mogelijkheden voor woon-werkcombi's, haven- en kadegebonden bedrijven, visserij, watersport, bedrijven met een (sterk) kennisintensief en innovatief karakter, gerelateerd aan de in dit gebied bestaande onderwijscluster (HZ/ROC), benoemd. Er is nog een netto uitgeefbare oppervlakte van ca 13 ha beschikbaar. De behoefte aan de in dat bedrijventerreinprogramma benoemde regionale bedrijventerreinen voor Walcheren is gebaseerd op een actualisatie in 2016 van de vraagruiming uit 2013 van het adviesbureau STEC Groep.

De uitgeefbare grond in het gebied van de partiële herziening heeft een oppervlakte van in totaal ca 9.300 m<sup>2</sup>. De juridische vormgeving van deze herziening maakt een flexibele verkaveling mogelijk. Afhankelijk van de behoefte en wensen van kopers zal de definitieve verkaveling in de loop der tijd vorm krijgen. Naar verwachting zullen ca 12 kavels beschikbaar komen.

## **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied van deze partiële herziening, waarop de beoogde aangepast juridisch-planologische regeling gaat gelden, betreft het gebied aan de westzijde van de Edisonweg en wordt begrensd aan de oostzijde door de Edisonweg, aan de noordzijde door de Stroomweg, aan de westzijde door het Kanaal door Walcheren en aan de zuidzijde door de Prins Hendrikweg.

## **2. OMGEVINGSASPECTEN**

Bij de voorbereiding van het moederplan bestemmingsplan Kenniswerf West in 2013 zijn alle vereiste sectorale onderzoeken uitgevoerd. Gezien de beperkte reikwijdte van deze partiële herziening is volstaan met de bestaande onderzoeksgegevens. Voor nieuw onderzoek bestaat geen aanleiding.

Aanvullend is een bodemsanering uitgevoerd, waarvan het evaluatieverslag als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (bijlage 2). Tevens is een advies (bijlage 3) opgesteld over de wijze waarop met het risico op de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven voor de nu onbebouwde uitgeefbare gronden binnen het plangebied moet worden omgegaan.

Deze aanvullende onderzoeken staan de uitvoering van de bestemming niet in de weg.

## **3. JURIDISCHE TOELICHTING**

### **3.1 Algemeen**

Deze partiële herziening bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen de juridisch bindende onderdelen. Deze dienen in

onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Om duidelijk en inzichtelijk na te kunnen gaan welke regeling geldt, zal deze herziening altijd in samenhang met het moederplan bestemmingsplan Kenniswerf West moeten worden gelezen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. Deze geeft een weergave van de beweegredenen en uitgangspunten, die aan deze herziening ten grondslag liggen. Om die reden de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het plan.

### **3.2 Toelichting verbeelding**

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op de Kanaalzone - het deelgebied tussen de Edisonweg en het Kanaal door Walcheren - binnen het plangebied Kenniswerf West. Binnen dit gebied wordt de geldende bestemming 'Bedrijf' aangevuld met een specifieke functieaanduiding voor de beoogde woon-werkcombinaties. Aldus zijn, behalve bedrijfsvestigingen, tevens vestigingen mogelijk worden met een combinatie van werken en wonen. Dat betekent, dat de woonfunctie dus niet noodzakelijk hoeft te zijn voor de bedrijfsuitoefening, wat wel het geval moet zijn bij een bedrijfswoning. Ook is bepaald, dat, naast de toegelaten bedrijven in de Staat van Bedrijven, in dit deel van de Kenniswerf, kennisintensieve bedrijven en kantoren toegestaan zijn, zoals dat in het van toepassing zijnde beleidskader voor de Kenniswerf staat aangegeven.

Het gebied, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, is iets verruimd en nu logisch begrensd op de grens met de uitgeefbare gronden in het noordelijk deel van de Kanaalzone.

### **3.3 Toelichting regels**

#### *Algemeen*

Voor de onbebouwde, nu uitgeefbare gronden binnen het plangebied, is direct bouwrecht van toepassing. Voor de andere gronden binnen het gebied van deze partiële herziening, is, naast het geldende directe bouwrecht, de geldende wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders gehandhaafd. Het gebied voor toepassing van die bevoegdheid is enigszins verruimd en wordt nu aan de noordzijde begrensd op de onbebouwde, direct uitgeefbare, gronden. Bij toepassing van die bevoegdheid is nu ook de vestiging van een combinatie van bedrijven en woningen en kennisintensieve bedrijven en kantoren mogelijk gemaakt overeenkomstig het gebied aan de noordzijde.

De overige regels van het bestemmingsplan Kenniswerf West blijven na de herziening van kracht. De verbeelding van de partiële herziening geeft, in samenhang met de regels, de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In dit hoofdstuk is één nieuw begrip opgenomen. Het betreft het begrip 'kennisintensieve bedrijven en kantoren'. Dit begrip is wenselijk als aanvulling op de al toegelaten bedrijven in de geldende Staat van Bedrijven, omdat dit gewenst type van innovatieve bedrijvigheid niet altijd valt te rangschikken onder één van de bedrijfsomschrijvingen, zoals vermeld in de geldende Staat van Bedrijven, die overigens onverkort van toepassing blijft. Tevens zijn de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan', die verplicht moeten worden verklaard, opgenomen.

Deze geven de naamgeving en ligging van de partiële herziening van het bestemmingsplan aan.

### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

In dit artikel zijn de aanvullingen opgenomen, die door middel van deze partiële herziening in de regels van het bestemmingsplan Kenniswerf West worden aangebracht. De bestemmingsomschrijving 'Bedrijf' (artikel 3.1) is aangevuld met een specifieke vorm van bedrijf, die woningen toelaat, uitsluitend in combinatie met een toelaatbaar gesteld bedrijf of een kennisintensief bedrijf / kantoor, mits het bedrijfsvloeroppervlak ten minste 30% van de bebouwing omvat. In artikel 3.2.1 zijn de bouwregels opgenomen, die gaan gelden voor deze specifieke vorm van bedrijf.

Per bestemming is bepaald, dat de geldende bestemmingsregels van het bestemmingsplan Kenniswerf West van de in het gebied van de partiële herziening voorkomende bestemmingen onverkort van toepassing blijven.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Het opnemen van een eigen antidubbeltelbepaling is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening.

De aanduidingsregel geluidzone - industrie van het bestemmingsplan Kenniswerf West voor het gebied van de partiële herziening blijft onverkort van toepassing.

De wijzigingsbevoegdheid (artikel 18.2.2) is aangevuld in lijn van de bestemming, zoals die in de bestemmingsomschrijving 'Bedrijf' (artikel 3.1) is aangevuld met woon-werkcombinaties en kennisintensieve bedrijvén en kantoren. De toelaatbaar gestelde bouwhoogten, die via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen worden toegelaten, zijn gebaseerd op de 'Notitie bijstelling bouwhoogten Kenniswerf West d.d. 25 september 2012, die ook al deel uitmaakte van de toelichting van het moederplan.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Het opnemen van een eigen overgangsrecht (evenals een eigen antidubbeltelbepaling) is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening.

In de slotregel is de officiële naam van deze partiële herziening bepaald.

## **4. OVERLEG**

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening is de voorliggende partiële herziening, gezien de beperkte reikwijdte in vergelijking tot het geldend planologisch regime, toegezonden aan de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. DNWG (De NetWerkGroep) heeft afzonderlijk gereageerd in het kader van de inspraak.

Bij brieven d.d. 8 en 22 oktober 2018 hebben de provincie resp. het waterschap bericht geen opmerkingen te hebben.

Per e-mail d.d. 28 november 2018 heeft DNWG geattendeerd op de aanwezigheid van een aantal kabels en leidingen en heeft zij tevens verzocht bij de uitvoering van werkzaamheden daarmee rekening te houden. Aan dit verzoek zal gevolg worden gegeven. Zodra feitelijke werkzaamheden aan de orde zijn, zal met DNWG in overleg worden getreden, zodat met hun belangen rekening kan worden gehouden.

## **5. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de financieel-economische uitvoerbaarheid van een (herziening van een) bestemmingsplan en in het gemeentelijk kostenverhaal, indien sprake is van het mogelijk maken van bouwplannen, zoals die zijn opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze partiële herziening is daar sprake van.

De gronden, waarop direct bouwrecht van toepassing is, zijn, met uitzondering van het meest noordelijke perceel (sectie K 698, groot 1.166 m<sup>2</sup>), in eigendom bij de gemeente. De kosten, die gemoeid zijn met de realisering van de beoogde bestemming, worden verrekend in de grondprijs. Voor de overige gronden in het plangebied, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt c.q. blijft gelden, wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beoordeeld ten tijde van de aanvraag en voorbereiding van een concreet wijzigingsplan.

Nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is, mag worden afgezien van de vaststelling van een grondexploitatieplan.

Uit de grondexploitatieberekeningen voor het gebied Kenniswerf, fase 1, blijkt, dat de inkomsten van de te verkopen kavels de kosten (ruim) overstijgen. Er is dus sprake van een positief saldo.

Op grond van het vorenstaande luidt de conclusie, dat het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

## **6. PROCEDURE**

### **6.1 Voorbereidingsfase**

De partiële herziening wordt onderwerp van inspraak gemaakt. Voorafgaand aan de inspraakprocedure is op 22 oktober 2018 tijdens een inloopbijeenkomst het plan toegelicht aan belangstellenden.

Op 24 oktober 2018 is de herziening gepubliceerd voor de inspraak. Ingaande 25 oktober 2018 (t/m 5 december 2018) heeft het voorontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft DNWG een reactie ingediend. Deze is benoemd en becommentarieerd in paragraaf 4.

## **6.2 Ontwerpfase**

Het ontwerp wordt gepubliceerd op 19 december 2018 en, overeenkomstig de wettelijke procedure, gedurende zes weken (t/m 30 januari 2019) ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

## **6.3 Vaststellingsfase**

In zijn vergadering van 11 april 2019 heeft de gemeenteraad de partiële herziening ongewijzigd - ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp - vastgesteld.