

RAADSVOORSTEL

RAADSBESLUIT

Registratienummer: 1079226

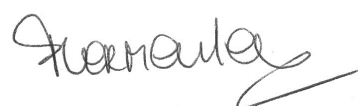
De raad van de gemeente Vlissingen

Besluit:

1. het gedeeltelijk tegemoet komen aan de zienswijze, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende “Antwoordnota ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel” ;
2. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “ 3 woningen Driewege/Kromwegesingel”;
3. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel’’, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPOS06-VG01;
3. het niet vaststellen van een exploitatieplan;
4. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan “ 3 woningen Driewege/Kromwegesingel” en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Vlissingen, 27 juni 2019
De raad voornoemd,

De griffier,



mr. F. Vermeulen

de voorzitter,



drs. A.R.B. van den Tillaar

Bijlage(n):

1100482	concept-verbeelding bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel na gewijzigde vaststelling
1075958	Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel.pdf
1100487	Aangepast akoestisch onderzoek d.d. 24-04-2019 nieuwbouwplannen Visodeweg te Oost-Souburg
1100665	Tekening d.d. 16-04-2019 Ontwerp Visodeweg verhardingen V09
1075949	ontwerpbestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
1075961	Ontwerpbeeldkwaliteitsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
1100490	Brief VL.1651.B01 Reactie naar aanleiding van zienswijzen akoestisch rapport VL.1651.R01 (Visodeweg)
1100481	Geanonimiseerde zienswijze omwonende ontwikkeling 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
1075960	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 3 woningen

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1079226
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	

1100639

Driewege/Kromwegesingel
concept-antwoordnota ontwerp bestemmingsplan Driewege

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1079226
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	

Registratiekenmerk: 1079230

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel'

conceptbesluit

De raad besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met kenmerk 1079235

overwegende dat:

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPOS06-ON01 en met ondergrond o_NL.IMRO.0718.BPOS06-ON01.dwg gedurende zes weken (vanaf 28 februari 2019 t/m 10 april 2019) 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 1 zienswijze is ontvangen;

hij de in bijlage 1 'Antwoordnota ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel', vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerpbestemmingsplan, het bestemmingsplan is gewijzigd, zoals aangegeven in de 'Antwoordnota ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel',

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 Grootschalige Topografie (BGT) en is opgeslagen onder de bestandsnaam o_NL.IMRO.0718.BPOS06-VG01.dwg;

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

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, op grond van het bepaalde onder 3.4 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet, op dit besluit van toepassing is;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. het gedeeltelijk tegemoet komen aan de zienswijze, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende 'Antwoordnota ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel';
2. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel';
3. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPOS06-VG01;
3. het niet vaststellen van een exploitatieplan;
4. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel' en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Samenvatting

Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. beoogt de realisatie van 3 vrijstaande woningen in landelijke sfeer en bijbehorende voorzieningen op een braakliggend perceel aan de Driewege in Oost-Souburg. De directeur van deze onderneming wenst zelf de middelste woning te realiseren en te betrekken. De overige twee kavels worden door de initiatiefnemer uitgegeven aan andere particulieren, alwaar men een eigen woning kan (laten)

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1079226
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	

bouwen. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide plannen hebben gedurende zes weken ter visie gelegen en worden nu ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

Inleiding

Om de ontwikkeling van de drie kavels (planologisch) mogelijk te maken, zijn een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het thans braakliggende perceel is eigendom van de gemeente. Met Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. is een koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten, waarin afspraken gemaakt zijn over de totstandkoming van deze ontwikkeling. Op dinsdag 27 september 2016 en maandag 2 juli 2018 zijn omwonenden geïnformeerd over de planvorming. Verder is er twee maal overleg gevoerd met buurtvereniging VenK (buurtvereniging Vlissingestraat en Kromwegesingel) over de voortgang.

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan dat vanaf 28 juni 2018 t/m 8 augustus 2018 ter visie heeft gelegen, zijn een aantal inspraakreacties ontvangen van enkele omwonenden en van buurtvereniging VenK. Verder zijn vooroverlegreacties ontvangen van het Waterschap en Rijkswaterstaat. 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 (ontwerp-)bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen (vanaf 28 februari 2019 t/m 10 april 2019). Gedurende deze termijn van tervisielegging is 1 zienswijze ingekomen bij uw raad.

In de 'Antwoordnota ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel' is deze zienswijze beoordeeld (kenmerk: 1100639). Op basis hiervan wordt uw raad voorgesteld om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze.

In de antwoordnota zijn verder een viertal ambtshalve wijzigingen opgenomen. In de antwoordnota zijn alle voorstellen tot een gewijzigde vaststelling opgenomen, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp.

Gedurende de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, hebben de eigenaren van de percelen Vlissingestraat 179 t/m 191 overeenstemming bereikt met de initiatiefnemer, over de aankoop van een strook grond van 10 strekkende meter achter hun percelen. De gronden gaan behoren tot de achtererven van de betreffende woningen. Dit is verwerkt in de tekening met kenmerk 110665. Voorgesteld wordt om deze gronden te bestemmen voor de daarbij passende bestemming 'Wonen'. Op de concept verbeelding (kenmerk: 1100482) is de verwerking van dit voorstel tot aanpassing, na besluitvorming door uw raad, vastgelegd.

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.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk, omdat de gemeentelijk kosten m.b.t. deze ontwikkeling anderszins zijn verzekerd. Tussen Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. en de Gemeente Vlissingen is een koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten, waarin onder meer vastgelegd is dat alle kosten die de gemeente maakt voor deze ontwikkeling, in rekening worden gebracht bij Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V.. Korthedshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde in paragraaf 5.1 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. De aanleg of wijziging van wegen valt onder de reikwijdte van deze wet. In voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de (her)aanleg van een weg, zodat de Crisis- en herstelwet op dit bestemmingsplan van toepassing kan worden verklaard. De Crisis- en herstelwet treft bijzondere wettelijke voorzieningen voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten. Korthedshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde in paragraaf 2.4 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Coördinatieregeling

Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. wenst gebruik te maken van de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor de middelste woning (de woning van initiatiefnemer). Op grond van de 'Coördinatieverordening Wet ruimtelijke ordening Vlissingen' zoals vastgesteld door uw raad d.d. 27 juni

2013 hebben wij op 19 juni 2018 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 de woning van initiatiefnemer gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van tervisielegging is door de omwonende die een zienswijze ingediend heeft tegen het ontwerp-bestemmingsplan, eveneens een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder. Het college is bevoegd om een besluit te nemen op deze zienswijzen.

Beeldkwaliteitsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het voorontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegen. Ten aanzien hiervan is door buurtvereniging VenK opgemerkt dat hierin opgenomen dient te worden dat er uitsluitend woningen gebouwd mogen worden die een landelijke architectuur en Zeeuws karakter dragen. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast en is wederom gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd. Gedurende deze termijn van tervisielegging zijn geen inspraakreacties ingekomen bij uw raad. Uw raad wordt voorgesteld het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de aanvragen omgevingsvergunning bouwen en zal deel gaan uitmaken van de welstandsnota.

Ontwikkeling woon-zorgcomplex Philadelphia

Aan de oostzijde grenst de ontwikkellocatie aan een braakliggend perceel dat eigendom is van Stichting Zeeuwwand. Zeeuwwand en Stichting Philadelphia Zorg voorzien op dit perceel de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex voor verstandelijk gehandicapte personen. Voor deze ontwikkeling heeft gelijktijdig een (voor)ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegen. Uw raad zal hiervoor een separaat voorstel worden voorgelegd.

Wat willen we bereiken?

Een juridisch-planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan, dat de ontwikkeling van de drie kavels mogelijk maakt.

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

Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal het college over gaan tot het vaststellen van het besluit hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder en zal de omgevingsvergunning bouwen voor de middelste woning verlenen.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Geen.

Wat mag het kosten?

- Met Y.C de Rijke Projectontwikkeling B.V. is een koop- en ontwikkelovereenkomst opgesteld. De verkoop van het perceel levert meer op dan dat de gemeente er in het verleden voor betaald heeft aan Woonburg en is eveneens hoger dan de boekwaarde.

- De aanleg van het openbaar gebied (wegen en parkeerplaatsen) worden op kosten van de initiatiefnemers aangelegd overeenkomstig de gemeentelijk eisen.

- Naast ambtelijke inzet zijn er geen kosten verbonden aan het voorliggende voorstel. De gemeentelijke kosten worden gedekt door legesinkomsten en de grondopbrengsten als gevolg van de verkoop van gronden aan Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V.
- In de koop-en ontwikkelovereenkomst is vastgelegd dat eventuele gegronde planschadeclaims op Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. worden afgewenteld.

Wat en hoe gaan we communiceren?

De besluiten worden op de wettelijk verplichte wijze bekendgemaakt.