

## ONTWERP-RAADSVORSTEL

**Registratiekenmerk: 823954**

**Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Claverveld, eerste fase**

**Het College van B&W stelt de Raad voor te besluiten:**

de raad van de gemeente Vlissingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van DATUM;

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 bestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen;

gedurende de termijn van tervisielegging wel/geen zienswijzen zijn ingebracht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met bijbehorende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase'', waarin wordt voorgesteld de zienswijzen wel/niet ontvankelijk te verklaren en wel/niet tegemoet te komen aan de zienswijzen;

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 BGT en is opgeslagen onder de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0718.BPCV01-VG01.dwg;

overwegende dat het vaststellen van een grondexploitatieplan 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 wel/niet ontvankelijk verklaren en wel/niet tegemoet komen aan de zienswijze, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase'';
2. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, ongewijzigd / gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Claverveld, eerste fase';
3. 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

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 823942
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	Behandelmwijze: Besprekstuk

vaststelling aan de raad voorgelegd. Tevens heeft, in het kader van de toegepaste coördinatie-regeling 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. Vervolgens staat voor beide besluiten voor belanghebbenden beroep open bij de Raad van State. Tevens wordt het beeldregieplan 'Claverveld, eerste fase' ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Het beeldregieplan zal vervolgens onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

## Inleiding

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. Dit aantal 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
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>97</b>

Er 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 wel/geen zienswijzen ingekomen bij uw raad.

## Coördinatie-regeling

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 voor hun ontwikkeling de coördinatie-regeling 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 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 coördinatie-regeling 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 wel/geen zienswijzen ingekomen bij het college.

## Vaststelling bestemmingsplan en beeldregieplan

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.

#### Ontwerp-beeldregieplan

In de welstandsnota ontbreken spelregels voor bouwen in 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 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 belangstellende voor Claverveld is afgenomen, blijkt dat een meerderheid van de belangstellende 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 wel/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 onderzoekskosten 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.