

B & W - NOTA

B & W - BESLUIT

Registratienummer: 1053397

Besluit:

Het College van B&W besluit

1. In te stemmen met het voorontwerp-wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planherziening' (kenmerk: 1053846) ten behoeve van de realisatie van 15 grondgebonden woningen aan de Koudekerkseweg en Berlagestraat;
2. het voorontwerp-wijzigingsplan in procedure te brengen (inspraak en overleg met andere instanties);
3. omwonenden door middel van een brief in kennis te stellen van de ter inzage legging van het voorontwerp-wijzigingsplan;
4. raadsleden door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief (1059188) te informeren over bovengenoemd initiatief;
5. vast te stellen dat, op basis van de onderzoeken en afwegingen in de beoordelingsnotitie d.d.16-11-2018 (kenmerk: 1053867) met betrekking tot het initiatief, het niet nodig is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen;
6. vast te stellen, dat de vereiste besluiten (het wijzigingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning bouwen) gecoördineerd kunnen worden voorbereid, zoals bepaald in artikel 3, lid 2, van de 'Coördinatieverordening Wet ruimtelijke ordening Vlissingen';
7. in te stemmen met het aangaan van de concept-anterieure overeenkomst (bijlage met kenmerk: 1053868) tussen Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V. en de gemeente;
8. de concept-anterieure overeenkomst door middel van bijgevoegde brief (kenmerk: 1053870) toe te sturen aan Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V.
9. in te stemmen met het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst (bijlage met kenmerk: 1053871) met de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9;
10. de concept-planschadeverhaalsovereenkomst door middel van bijgevoegde brief (kenmerk: 1053873) toe te sturen aan de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9;
11. In te stemmen met het verzoek van de directeur van Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V. om enkele notarieel vastgelegde kwalitatieve verplichtingen m.b.t. gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Vlissingen, sectie F, nummers 1368, 1369 en 1781 (voorheen sectie F, nummer 351) te laten vervallen.

Vlissingen, 11 december 2018

de secretaris,



mr. drs. ing. M. van Vliet

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1053397
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: B&W
Datum document:	

Bijlage(n):

1053867	Vormvrije m.e.r.-beoordeling Middengebied, eerste planwijziging
1053870	Aangaan anterieure overeenkomst Middengebied, eerste planwijziging
1053887	akte van levering d.d. 20-10-1993
1053875	Vooroverlegplan 14 woningen ZVO Berlagestraat - Koudekerkseweg
1053871	ontwerp-planschadeverhaalsovereenkomst familie Roelse Berlagestraat 9
1053873	Aangaan planschadeverhaalsovereenkomst Middengebied, eerste planwijziging
1053868	Concept-anterieure overeenkomst ZVO 'Middengebied, eerste planwijziging'.docx
1053884	brief van de heer Maljaars, Berlagestraat 12 vrees voor schade
1053877	Uitnodiging 2018.09.12 - inloop ZVO.pdf
1053851	kennisgeving tervisielegging voorontwerp-wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planherziening'
1053846	voorontwerp-wijzigingsplan Middengebied, eerste planherziening
1053885	brief van mw. Steketee en mw. Laméijn-van Luijk vrees voor schade
1053886	antwoordbrief aan de heer Maljaars, Berlagestraat 12 vrees voor schade

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1053397
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: B&W
Datum document:	

Registratiekenmerk: 1055177

Onderwerp: Start planologische procedure realisatie 15 woningen Koudekerkseweg / Berlagestraat

Concept besluit:

Het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het voorontwerp-wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planherziening' (kenmerk: 1053846) ten behoeve van de realisatie van 15 grondgebonden woningen aan de Koudekerkseweg en Berlagestraat;
2. het voorontwerp-wijzigingsplan in procedure te brengen (inspraak en overleg met andere instanties);
3. omwonenden door middel van een brief in kennis te stellen van de ter inzage legging van het voorontwerp-wijzigingsplan;
4. raadsleden door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief (1059188) te informeren over bovengenoemd initiatief;
5. vast te stellen dat, op basis van de onderzoeken en afwegingen in de beoordelingsnotitie d.d.16-11-2018 (kenmerk: 1053867) met betrekking tot het initiatief, het niet nodig is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen;
6. vast te stellen, dat de vereiste besluiten (het wijzigingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning bouwen) gecoördineerd kunnen worden voorbereid, zoals bepaald in artikel 3, lid 2, van de 'Coördinatieverordening Wet ruimtelijke ordening Vlissingen';
7. in te stemmen met het aangaan van de concept-antérieure overeenkomst (vertrouwelijke bijlage met kenmerk: 1053868) tussen Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V. en de gemeente;
8. de concept-antérieure overeenkomst door middel van bijgevoegde brief (kenmerk: 1053870) toe te sturen aan Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V.
9. in te stemmen met het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst (vertrouwelijke bijlage met kenmerk: 1053871) met de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9;
10. de concept-planschadeverhaalsovereenkomst door middel van bijgevoegde brief (kenmerk: 1053873) toe te sturen aan de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9;
11. In te stemmen met het verzoek van de directeur van Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V. om enkele notarieel vastgelegde kwalitatieve verplichtingen m.b.t. gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Vlissingen, sectie F, nummers 1368, 1369 en 1781 (voorheen sectie F, nummer 351) te laten vervallen.

Samenvatting

Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna: ZVO) is van plan om 14 woningen te realiseren op gronden van het voormalig tuincentrum Maritima aan de Koudekerkseweg / Berlagestraat. Verder zijn de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9 van plan om een tweede woning te realiseren op hun perceel. Beide ontwikkelingen zijn opgenomen in het bijgevoegde voorontwerp-wijzigingsplan. Voorgesteld wordt om dit voorontwerp-wijzigingsplan in procedure te brengen. Tevens wordt voorgesteld om in te stemmen met de Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en wordt voorgesteld om de bijgevoegde antérieure overeenkomst aan te gaan met ZVO en de bijgevoegde planschadeverhaalsovereenkomst aan te gaan met de eigenaar van het perceel Berlagestraat 9.

Inleiding

De gronden van het voormalig tuincentrum Maritima aan de Koudekerkseweg / Berlagestraat zijn na het vertrek van het tuincentrum in onbruik geraakt. Na het vertrek van het tuincentrum is hoveniersbedrijf Pouwelse met een opslagloods achter de bedrijfswoning achtergebleven. De gronden zijn, met uitzondering van de bedrijfswoning van de heer Pouwelse, eigendom van AM Wonen en De Groene Wel Vastgoed uit Breda. Pogingen van de eigenaren om zelf tot planontwikkeling te komen hebben niet tot een positief resultaat geleid. ZVO heeft inmiddels overeenstemming weten te bereiken met beide eigenaren over de aankoop van deze gronden.

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1053397
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: B&W
Datum document:	

Doordat hoveniersbedrijf Pouwelse de werkzaamheden op een andere locatie zal voortzetten, ontstaat de mogelijkheid om van het gehele plangebied een woonegebied te maken. De door ZVO beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 14 woningen, 15 garageboxen, 21 semi openbare parkeerplaatsen en bijbehorende infrastructuur.

De 14 woningen worden langs de Koudekerkseweg gebouwd. Aan de zuidzijde 5 woningen en de overige 9 woningen tot de noordgrens van het plangebied. In het bijgevoegde vooroverlegplan (kenmerk: 1053875) wordt een goed beeld gegeven van de beoogde ontwikkeling. De woningen krijgen ieder een parkeerplaats op eigen erf. De uitstraling van de woningen zal stedelijk en afwisselend zijn, aansluitend bij de bebouwing aan de overzijde van de Koudekerkseweg. De nieuwe bebouwing zal een duidelijke begrenzing van de Koudekerkseweg vormen.

De twee rijen woningen worden van elkaar gescheiden door een plantsoen met daar achter 15 parkeerplaatsen. Achter de woningen, op de gronden van het voormalige hoveniersbedrijf, wordt een veld met speelgroen aangelegd. Ook worden hier 15 garageboxen en nog eens 6 parkeerplaatsen aangelegd. Het gebied achter de woningen wordt ontsloten via de voormalige toegang tot het hoveniersbedrijf aan de Berlagestraat. De locatie zal geheel particulier eigendom blijven; ook de gronden die te zijner tijd een openbaar karakter krijgen. De infrastructuur zal door de op te richten vereniging van eigenaren worden beheerd en onderhouden.

Verder zijn de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9 van plan om een woning te realiseren op een aangrenzend kadastraal perceel dat in eigendom is bij hen en gelegen is tussen de ontwikkellocatie van ZVO en het perceel Berlagestraat 9, zodat in totaal 15 woningen worden gerealiseerd. De bedrijfswoning van de heer Pouwelse moet worden omgezet naar burgerwoning met de bestemming Wonen. Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan Middengebied, kan medewerking verleend worden aan deze ontwikkeling.

Inloopbijeenkomst

Op dinsdag 11 september jl. heeft ZVO een informatieavond voor omwonenden georganiseerd in verband met de door ZVO beoogde ontwikkeling. ZVO heeft college- en raadsleden hiervoor uitgenodigd (zie bijlage: 1053877). Wethouder De Jonge, alsmede enkele medewerkers van de gemeente, zijn hierbij aanwezig geweest. Samenvattend is het initiatief positief ontvangen door de aanwezige omwonenden. De vragen en opmerkingen spitsten zich met name toe op verkeerskundige zaken en de vrees voor schade aan omliggende woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Verkeerskundige onderzoek

Om de verkeerskundige situatie in beeld te brengen, heeft ZVO - naar aanleiding van de inloopbijeenkomst - aan adviesbureau Rho opdracht verleend om onderzoek te doen naar de verkeerskundige situatie. Dit heeft geresulteerd in de 'Memo verkeersontsluiting Berlagestraat'. Deze memo is bijgevoegd als bijlage 1 van de toelichting van het voorontwerp-wijzigingsplan. In de memo zijn drie ontsluitingsvarianten onderzocht voor de woningbouwontwikkeling aan de Berlagestraat. Variant 1 betreft het behouden van de huidige verkeersstructuur met éénrichtingregime, variant 2 staat tweerichtingsverkeer toe tot het plangebied en variant 3 betreft het omkeren van het éénrichtingregime. Door Rho wordt geconcludeerd dat variant 1 (de huidige situatie) de voorkeursvariant blijft.

Vrees voor schade aan omliggende woningen

Enkele omwonenden hebben door middel van bijgevoegde brieven (vertrouwelijke bijlagen met kenmerken 1053884 en 1053885) aangegeven te vrezen voor schade aan hun woningen als gevolg van bouwwerkzaamheden. Door middel van bijgevoegde antwoordbrief (vertrouwelijke bijlage met 1053886) zijn de brieven beantwoord.

Onderzoeken

Uit de tot dusver uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat het plan uitvoerbaar is. Er is nog één onderzoek in uitvoering, t.w. een aanvullend vleermuizenonderzoek. Het is niet de verwachting dat dit onderzoek de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg zal staan. Verder is uit akoestisch onderzoek gebleken dat er een hogere grenswaarde vastgesteld moet worden voor verkeerslawaaai dat afkomstig is van de Koudekerkseweg. Gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan zal t.z.t. het ontwerp besluit tot het vaststellen van de hogere grenswaarde in procedure worden gebracht.

Walcherse woningmarktafspraken 2017

In de Walcherse woningmarktafspraken 2017 zijn 15 woningen aan harde plancapaciteit opgenomen voor deze locatie. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 15 nieuwbouwwoningen, zodat voldaan wordt aan de Walcherse woningmarktafspraken 2017.

Crisis- en herstelwet

Op grond van het bepaalde onder 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet valt de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied onder de reikwijdte van deze wet. De Crisis- en Herstelwet treft bijzondere wettelijke voorzieningen voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Coördinatieregeling

De directeur van ZVO heeft gevraagd om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen. Op grond van de 'Coördinatieverordening Wet ruimtelijke ordening Vlissingen' zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2013 moet uw college formeel vaststellen dat een gecoördineerde voorbereiding mogelijk is op de benodigde publiekrechtelijke besluiten. Toepassing betekent feitelijk, dat het ontwerp-wijzigingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen' tegelijk ter inzage worden gelegd en dat tegelijkertijd tegen beide (voorgenomen) besluiten zienswijzen bij uw college kunnen worden ingediend én dat eenmalig tegen beide besluiten bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep kan worden aangetekend.

De eigenaar van het perceel Berlagestraat 9 is op het moment van tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan waarschijnlijk nog niet zover dat zij de aanvraag omgevingsvergunning voor hun woning gereed hebben. Uw college wordt desalniettemin geadviseerd om te besluiten voor het gehele plangebied een gecoördineerde voorbereiding mogelijk te maken, zodat - indien de eigenaar van het perceel Berlagestraat 9 toch de aanvraag omgevingsvergunning bouwen gereed heeft op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan - deze ontwikkeling eveneens gecoördineerd voorbereid kan worden.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld waarin onderzocht is of sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Uit deze notitie blijkt dat hiervan geen sprake is. De conclusie van de notitie luidt dat een m.e.r. niet nodig is. Deze conclusie wordt intern onderschreven.

Privaatrechtelijke overeenkomsten

Anterieure overeenkomst ZVO

ZVO is voornemens om de ontwikkeling geheel op eigen kosten en risico uit te (laten) voeren, waaronder ook de aanleg van benodigde infrastructuur. Voorgesteld wordt om tijdens de termijn van tervisielegging van het voorontwerp-wijzigingsplan de bijgevoegde concept-anterieure overeenkomst af te sluiten met ZVO, waarin onder meer de volgende zaken worden vastgelegd:

- afspraken over het afwentelen van alle door de gemeente te maken kosten die verband houden met het initiatief, op de initiatiefnemer;
- afspraken over de afwenteling van eventuele gegronde planschadeverzoeken op ZVO;
- verkoop van enkele reststroken rondom het plangebied aan ZVO;
- aankoop van gronden door de gemeente van ZVO, vanwege een correctie van de ligging van een abri gedeeltelijk op een particulier perceel;
- afspraken over aansluitingen op het gemeentelijk openbaar gebied;
- opwaarderen van het rioolstelsel langs de Koudekerkseweg in opdracht en risico van ZVO;
- voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een 0-meting te worden uitgevoerd van het omliggende openbare gebied in opdracht van, en op kosten van ZVO;
- het bouw- en woonrijp maken van het terrein in opdracht van, en op kosten van ZVO;
- voorzien in de mogelijkheid om op het perceel een ondergrondse afvalcontainer te accommoderen;
- de ontwikkellocatie – waar onder de infrastructuur - blijft geheel particulier eigendom;
- de op te richten VVE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de infrastructuur.

Planschadeverhaalsovereenkomst eigenaar perceel Berlagestraat 9

Voorgesteld wordt om tijdens de termijn van tervisielegging van het voorontwerp-wijzigingsplan een planschadeverhaalsovereenkomst op te stellen met de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9. Er zijn geen andere zaken waarover privaatrechtelijke afspraken gemaakt moeten worden met de eigenaren van het perceel. De door de gemeente te verhalen kosten i.v.m. de ontwikkeling op dit perceel, zijn verdisconteerd in de exploitatiebijdrage die bij ZVO in rekening wordt gebracht. Deze exploitatiebijdrage is gebaseerd op de ontwikkeling van 15 woningen. Tussen ZVO en de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9, zal onderling een verrekening plaatsvinden.

In de begeleidende brieven aan ZVO en de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9, is opgenomen dat de overeenkomsten afgesloten moeten zijn, voordat overgegaan zal worden tot het in procedure brengen van het ontwerp-wijzigingsplan.

Verzoek vervallen notariële lasten en beperkingen perceel Maritima

Notarieel zijn ten aanzien van de huidige kadastrale percelen sectie f, nummer 1368, 1369 en 1781 enkele kwalitatieve verplichtingen vastgelegd. Deze vloeien voort uit een akte van levering d.d. 20-10-1993 (kenmerk: 1053887), waarin de gemeente Vlissingen een strook grond van 235 m2 langs de Vlissingse Watergang heeft verkocht aan Pouwelse Tuinen B.V. voor een bedrag van 1 gulden. De strook grond was destijds een afzonderlijk perceel (sectie F, nummer 351). Dit perceel is opgegaan en vernummerd in de bovengenoemde percelen.

De kwalitatieve verplichtingen komen er op neer dat het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Vlissingen verboden is de betreffende gronden anders te gebruiken dan als groenvoorzieningen en als tuin. Verder is bepaald dat op de betreffende gronden geen bebouwing mag worden opgericht. Tevens is vastgelegd dat indien de gemeente toestemming verleent voor de realisatie van bebouwing, daaraan de voorwaarde wordt verbonden dat een aanvullend bedrag op de koopsom betaalt dient te worden.

De directeur van ZVO heeft gevraagd of dit kettingbeding kan komen te vervallen. Voorgesteld wordt om hier mee in te stemmen. De betreffende strook is gelegen langs de Vlissingse Watergang, heeft een breedte van 3 meter en heeft beperkte gebruiksmogelijkheden. Het plan van ZVO voorziet slechts in de realisatie van 1 berging en een relatief klein gedeelte van een garagebox in de betreffende strook waar de kwalitatieve verplichtingen betrekking op hebben. De voorziene bebouwing heeft een oppervlakte van ca. 10 m2. Voor het overige blijft de strook – conform de betreffende akte - in gebruik als tuin/groenvoorziening.

In de betreffende akte is vastgelegd dat - indien de gronden worden bebouwd – een aanvullend bedrag op de koopprijs betaald dient te worden aan de gemeente. Voorts is vastgelegd dat dit bedrag door de gemeente Vlissingen zal worden bepaald aan de hand van het verschil tussen de volgens door de gemeente gehanteerde normen geldende koopprijs voor grond waarop de door de koper te realiseren bebouwing is toegestaan en de blijkens de koopovereenkomst door de koper betaalde koopprijs voor niet te bebouwen grond. Tegenwoordig wordt een dergelijke strook aangemerkt als restgroen (€65,- excl. benodigde belastingen). In onderhavig geval zal dan ook ca. € 650,- in rekening gebracht kunnen worden bij de ontwikkelende partij. Echter, gezien de werkzaamheden die hiervoor verricht dienen te worden (gesprek met ontwikkelaar, aanpassen anterieure overeenkomst, versturen factuur, andere administratieve werkzaamheden) loont het niet of nauwelijks om deze kosten in rekening te brengen. Gezien het bovenstaande wordt voorgesteld om in te stemmen met het doen laten vervallen van het betreffende kettingbeding.

Wat willen we bereiken?

- Het verlenen van (planologische) medewerking aan een gewenst initiatief. Het initiatief leidt tot een kwalitatieve opwaardering van de entree van Vlissingen langs de Koudekerkseweg.

Wat gaan we ervoor doen?

- Het voorontwerp-wijzigingsplan zal op grond van de Inspraakverordening gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. De kennisgeving hiervan zal worden gedaan in de Faam, het Gemeenteblad, overheid.nl en de website. Tevens zal op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg plaatsvinden met de provincie en het waterschap.

- Het aangaan van de bijgevoegde concept-antérieure overeenkomst met ZVO en de bijgevoegde planschadeovereenkomst met de eigenaar van het perceel Berlagestraat 9.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Ten aanzien van dit voorstel zijn geen kanttekeningen en/of risico's te benoemen.

Wat mag het kosten?

- Naast ambtelijke inzet zijn er geen kosten verbonden aan het voorliggende voorstel. De gemeentelijke kosten worden gedekt door een exploitatiebijdrage van ZVO.
- Eventuele gegronde planschadeclaims worden in de af te sluiten antérieure overeenkomst met ZVO en in de planschadeverhaalsovereenkomst met de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9 op hen afgewenteld.

Wat en hoe gaan we communiceren?

- De tervisielegging van het voorontwerp-wijzigingsplan wordt op de wettelijk verplichte wijze bekendgemaakt.
- Omwonenden worden door middel van een brief in kennis gesteld van de terinzagelegging van het voorontwerp-wijzigingsplan.