

## B & W - NOTA

### B & W - BESLUIT

Registratienummer: 1043407

**Besluit:**

Het College van B&W besluit

conform advies:

1. tot het vaststellen van de antwoordnota voor de inspraakprocedure en het vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg';
2. de insprekers en vooroverlegpartners schriftelijk te informeren over de antwoordnota;
3. in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg';
4. het ontwerp bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg' in procedure te brengen, alsmede het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï;
5. tot het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen Stichting Zeeuwland en de gemeente, inzake de ontwikkeling van het betreffende woon-zorgcomplex;
6. de concept-anterieure overeenkomst door middel van bijgevoegde brief toe te sturen aan Stichting Zeeuwland;
7. tot het vaststellen van de antwoordnota voor de inspraakprocedure en het vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel;
8. de insprekers en vooroverlegpartners te informeren over de antwoordnota;
9. in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel;
10. in te stemmen met het ontwerp beeldregieplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel;
11. het ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel in procedure te brengen, alsmede het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï;
12. het ontwerp beeldregieplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel in procedure te brengen;
13. tot het sluiten van de koop- en ontwikkelovereenkomst tussen Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. en de gemeente, inzake de verkoop en ontwikkeling van het betreffende perceel;
14. vast te stellen dat op basis van de onderzoeken en afwegingen in de Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Juust B.V., ATL\_2018\_01\_D01, 20 augustus 2018) met betrekking tot de beide initiatieven, het niet nodig is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen.

Vlissingen, 19 februari 2019

de secretaris,



mr. drs. ing. M. van Vliet

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1043407
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid:B&W
Datum document:	

**Bijlage(n):**

1074569	Aangaan anterieure overeenkomst bestemmingsplan Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg
1076115	regels ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg
1075958	Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel.pdf
1076118	Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg
1075949	ontwerpbestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
1076000	Anterieure overeenkomst woonzorgcomplex Philadelphia
1076111	koop- en ontwikkelovereenkomst Driewege
1075961	Ontwerpbeeldkwaliteitsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
1076120	ontwerpbesluit vaststellen van hogere waarden Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg
1076318	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg
1076009	Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Juust B.V., ATL_2018_01_D01, 20 augustus 2018)
1076106	ontwerpbesluit hogere waarde 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
1075960	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel
1076346	Antwoordnota voorontwerp bestemmingsplan Philadelphia
1076117	toelichting ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg
1076100	antwoordnota voorontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1043407
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid:B&W
Datum document:	

**Registratiekenmerk: 1074551**

**Onderwerp: procedure ontwerpbestemmingsplannen initiatieven Driewege/Kromwegesingel**

**Concept besluit:**

**Het College van B&W besluit:**

1. tot het vaststellen van de antwoordnota voor de inspraakprocedure en het vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg';
2. de insprekers en vooroverlegpartners schriftelijk te informeren over de antwoordnota;
3. in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg';
4. het ontwerp bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg' in procedure te brengen, alsmede het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï;
5. tot het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen Stichting Zeeuwendland en de gemeente, inzake de ontwikkeling van het betreffende woon-zorgcomplex;
6. de concept-anterieure overeenkomst door middel van bijgevoegde brief toe te sturen aan Stichting Zeeuwendland;
  
7. tot het vaststellen van de antwoordnota voor de inspraakprocedure en het vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel;
8. de insprekers en vooroverlegpartners te informeren over de antwoordnota;
9. in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel;
10. in te stemmen met het ontwerp beeldregieplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel;
11. het ontwerp bestemmingsplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel in procedure te brengen, alsmede het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï;
12. het ontwerp beeldregieplan 3 woningen Driewege/Kromwegesingel in procedure te brengen;
13. tot het sluiten van de koop- en ontwikkelovereenkomst tussen Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. en de gemeente, inzake de verkoop en ontwikkeling van het betreffende perceel;
  
14. vast te stellen dat op basis van de onderzoeken en afwegingen in de Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Juust B.V., ATL\_2018\_01\_D01, 20 augustus 2018) met betrekking tot de beide initiatieven, het niet nodig is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen.

**Samenvatting**

Op 19 juni 2018 heeft uw college besloten (846155) om ten behoeve van een tweetal initiatieven aan de Driewege / Kromwegesingel in Oost-Souburg twee afzonderlijke voorontwerp-bestemmingsplannen in procedure te brengen. Het ene voorontwerp-bestemmingsplan is in opdracht van woningcorporatie Zeeuwendland opgesteld en voorziet in de realisatie van een woon-zorgcomplex van 32 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking ten behoeve van de Stichting Philadelphia Zorg (oostelijk kavel). Het andere voorontwerp-bestemmingsplan is in opdracht van Y.C. De Rijke Projectontwikkeling B.V. opgesteld en heeft betrekking op de realisatie van drie vrijstaande woningen op gronden die thans nog eigendom zijn van de gemeente Vlissingen (westelijk kavel).

Ten aanzien van beide voorontwerpbestemmingsplannen zijn door enkele vooroverleginstansities, buurtvereniging VenK en door enkele omwonenden vooroverlegreacties- en inspraakreacties ingediend. De reacties zijn beoordeeld, deels weerlegd en deels overgenomen in de ontwerpbestemmingsplannen. Uw college wordt geadviseerd om beide ontwerpbestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan voor de drie woningen, alsmede de ontwerpbesluiten tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï in procedure te brengen. Tevens wordt uw college voorgesteld om in te stemmen met de anterieure overeenkomst met Zeeuwendland en met de koop- en ontwikkelovereenkomst met Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V..

**Inleiding**

Onderstaand wordt ingegaan op beide initiatieven.

Ontwikkeling woon-zorgcomplex Philadelphia

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1043407
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: B&W
Datum document:	

### *Bestemmingsplan*

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan met betrekking tot deze ontwikkeling is slechts 1 inspraakreactie ontvangen (van buurtvereniging VenK). De buurtvereniging is van mening dat de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van maximaal 10 meter van het woon-zorgcomplex te hoog is. Naar aanleiding hiervan is in opdracht van Zeeuwend onderzocht of er een lagere bouwhoogte kan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat blijkt ten dele het geval te zijn. In het voorontwerp-bestemmingsplan was een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 10 meter opgenomen voor het gehele bouwvlak ter plaatse van het geprojecteerde hoofdgebouw. Het ontwerp van het hoofdgebouw betreft een zeer specifiek ontwerp, met een bijzondere dakconstructie, waarbij de nokhoogte van het hoofdgebouw afloopt vanaf het midden naar de kopgevels.

Bij de nadere uitwerking van het ontwerp van het hoofdgebouw, is gebleken dat volstaan kan worden met een goothoogte van 6,5 meter i.p.v. 8 meter. Verder kan volstaan worden met een nokhoogte van 10 meter in het midden van het gebouw, aflopend naar een nokhoogte van 8 meter ter plaatse van de kopgevels. Ook is een afwijkingsbevoegdheid waarmee medewerking verleend zou kunnen worden aan een hogere bouwhoogte komen te vervallen. Dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Verder zijn er vooroverlegreacties ontvangen van het Waterschap en Rijkswaterstaat. Deze ontwikkeling is naar aanleiding van deze vooroverlegreacties nader met hen afgestemd. Beide partijen zijn akkoord met de voorgestelde ontwikkeling.

### *Concept anterieure overeenkomst*

Onder voorbehoud van goedkeuring van uw college en van de directie van Stichting Zeeuwend is overeenstemming bereikt over de concept-antérieure overeenkomst. Zeeuwend is voornemens om de ontwikkeling geheel op eigen kosten en risico uit te (laten) voeren. Voorgesteld wordt om tijdens de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan de bijgevoegde concept-antérieure overeenkomst af te sluiten met Zeeuwend. In de overeenkomst zijn onder meer de volgende zaken opgenomen:

- 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 Zeeuwend;
- aan-, en verkoop van enkele perceelgedeelten t.b.v. een adequate planontwikkeling;
- afspraken over aansluitingen op het gemeentelijk openbaar gebied;
- het bouw- en woonrijp maken van het eigen terrein, in opdracht, en op kosten van Zeeuwend;

In de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst met Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. is vastgelegd dat op hun kosten en risico het openbaar gebied wordt aangelegd overeenkomstig de gemeentelijke eisen. De aanleg van het openbaar gebied is echter eveneens benodigd voor de ontsluiting van het terrein van Zeeuwend waar het woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd. Om die reden worden onderling tussen beide partijen afspraken gemaakt over o.a. de kostenverdeling. In de concept anterieure overeenkomst met Zeeuwend is als achtervang echter opgenomen dat - indien de ontwikkeling van het plan van Y.C. de Rijke Projectontwikkeling B.V. om wat voor reden dan ook geen doorgang vindt – het openbaar gebied op kosten en risico van Zeeuwend wordt aangelegd.

### *Crisis- en herstelwet*

Zoals u reeds op 19 juni 2018 heeft besloten is de crisis- en herstelwet van toepassing op het (ontwerp-)bestemmingsplan. De aanleg of wijziging van wegen valt onder de reikwijdte van deze wet. In beide voorliggende voorontwerp-bestemmingsplannen wordt voorzien in de (her)aanleg van een weg, zodat de Crisis- en herstelwet op beide bestemmingsplannen van toepassing kan worden verklaard. De Crisis- en herstelwet treft bijzondere wettelijke voorzieningen voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

### *Coördinatieregeling*

Ten tijde van uw besluit van 19 juni 2018 was Zeeuwend voornemens om gebruik te willen maken van de coördinatieregeling, zodat de aanvraag omgevingsvergunning voor het project gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie zou kunnen worden gelegd. Het bouwplan is echter nog niet zo ver uitgewerkt dat er op dit moment een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend. Om die reden wenst Zeeuwend geen gebruik meer te maken van de coördinatieregeling.

## Ontwikkeling drie kavels

### *Bestemmingsplan*

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan met betrekking tot deze ontwikkeling zijn meerdere inspraakreacties ontvangen van direct omwonenden en van buurtvereniging VenK. De inspraakreacties zijn met name gericht op civieltechnische zaken, zoals het peil van het plangebied, beheer en onderhoud aan omliggende sloten, waterafvoer, watercompensatie en straatverlichting. Dit heeft aanleiding gegeven om het plan verder civieltechnisch uit te laten werken. Deze uitwerking is afgestemd met het waterschap en is bijgevoegd als bijlage 8 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt inzicht gegeven over de inrichting van het plangebied.

### *Concept koop- en ontwikkelovereenkomst*

Op 26 maart 2015 heeft de raad besloten om, conform de afspraken uit het verleden, de grond bij de voormalige Visodeweg - Kromwegesingel in Oost-Souburg te kopen van Woonburg (tegenwoordig Woningcorporatie Zeeuwend). Deze kavel is de helft van de locatie die in beeld was voor de ontwikkeling van een brede school. Met het raadsbesluit van 16 juli 2015 heeft de raad besloten dat deze locatie niet meer in beeld is voor de ontwikkeling van een brede school.

Op 15-12-2014 heeft dhr. Y.C. de Rijke kenbaar gemaakt dat hij interesse heeft in deze kavel om deze te (laten) ontwikkelen voor de bouw van een eigen woning en mogelijk nog 1 of 2 extra woningen.

Op basis van dit verzoek heeft het college op 17 november 2015 (kenmerk: 647144) besloten deze kavel in optie uit te geven aan dhr. Y.C. de Rijke en de portefeuillehouder te mandateren de onderhandeling uit te voeren over de verkoopprijs met de boekwaarde als financiële ondergrens.

Inmiddels zijn de ontwikkelingen met dhr. Y.C. de Rijke zo ver gevorderd dat er een koop- en ontwikkelovereenkomst afgesloten kan worden. Voorgesteld wordt de betreffende kavel te verkopen aan De Rijke Projectontwikkeling B.V. en bijgevoegde overeenkomst aan te gaan. Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met deze overeenkomst zodat deze door beide partijen ondertekend kan worden.

### *Crisis- en herstelwet*

Zoals u reeds op 19 juni 2018 heeft besloten is de crisis- en herstelwet van toepassing op het (ontwerp-)bestemmingsplan. De aanleg of wijziging van wegen valt onder de reikwijdte van deze wet. In beide voorliggende voorontwerp-bestemmingsplannen wordt voorzien in de (her)aanleg van een weg, zodat de Crisis- en herstelwet op beide bestemmingsplannen van toepassing kan worden verklaard. De Crisis- en herstelwet treft bijzondere wettelijke voorzieningen voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

### *Coördinatie-regeling*

Zoals uw college op 19 juni 2018 reeds heeft besloten, wenst De Rijke Projectontwikkeling B.V. gebruik te maken van de coördinatie-regeling voor de middelste woning (de woning van initiatiefnemer).

### *Beeldkwaliteitsplan*

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. Voorgesteld wordt om het aangepaste ontwerp-beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

Het beeldkwaliteitsplan kent een afzonderlijke procedure en zal na inspraak, gelijktijdig met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

## **Wat willen we bereiken?**

Door positief te besluiten op het voorliggend voorstel, wordt een volgende stap gezet in de ontwikkeling van de beide percelen.

## **Wat gaan we ervoor doen?**

Bij een positief collegebesluit, zullen de ontwerpbestemmingsplannen en het aangepaste ontwerpbeeldkwaliteitsplan in procedure worden gebracht. Verder kan de anterieure overeenkomst worden gesloten met Zeeuwendijk en kan de koop- en ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten met De Rijke Projectontwikkeling B.V.. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldregieplan worden gedurende 6 weken ter visie gelegd.

### **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?**

- De verkoop van het perceel aan De Rijke Projectontwikkeling B.V. levert meer op (€330.000,-) dan dat de gemeente er voor betaald heeft aan Woonburg (305.000,-). De boekwaarde bedraagt eveneens € 305.000,-. Met dit resultaat is voldaan aan de voorwaarde uit het collegebesluit d.d. 17 november 2015 dat de verkoopprijs niet lager mag zijn 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 een exploitatiebijdrage van Zeeuwendijk, legekosten die bij De Rijke Projectontwikkeling B.V. in rekening worden gebracht en de grondopbrengsten als gevolg van de verkoop van gronden aan De Rijke Projectontwikkeling B.V.
- Eventuele gegronde planschadeclaims worden in de af te sluiten overeenkomst afgewenteld op Zeeuwendijk en De Rijke Projectontwikkeling B.V..

### **Wat en hoe gaan we communiceren?**

- De kennisgevingen van het ter visie te leggen stukken worden op de wettelijk verplichte wijze gepubliceerd.
- Aan insprekers en vooroverleginstansies die gereageerd hebben op de voorontwerpbestemmingsplannen zal de antwoordnota worden toegestuurd.