

Registratiekenmerk: 1082023

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planwijziging'

Concept besluit:

Het College van B&W besluit:

1. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, **gewijzigd/ongewijzigd** vaststellen van het wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planwijziging';
2. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planwijziging', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.WPMI01-VG01;
3. het niet vaststellen van een exploitatieplan;
4. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï t.a.v. 14 woningen langs de Koudekerkseweg;
6. na vaststelling van het wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planwijziging', over te gaan tot verlening van de omgevingsvergunning aan Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V. voor het bouwen 14 woningen langs de Koudekerkseweg.

Samenvatting

Op 26 februari 2019 heeft uw college besloten (1074290) het ontwerp-wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planherziening' (1077828), de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 14 woningen aan de Koudekerkseweg en het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï in procedure te brengen.

De betreffende stukken hebben vanaf 7 maart 2019 t/m 17 april 2019 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen. Hier is **wel/geen** gebruik van gemaakt.

Uw college wordt voorgesteld het ontwerp-wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planherziening' (1077828) en het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï **gewijzigd/ongewijzigd** vast te stellen. Tevens wordt uw college voorgesteld om na vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan tot verlening van de omgevingsvergunning aan Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna: ZVO) voor het bouwen 14 woningen langs de Koudekerkseweg.

Inleiding

Op 11 december 2018 heeft uw college besloten (1053397) om het voorontwerp-wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planwijziging' in procedure te brengen ten behoeve van de realisatie van 15 grondgebonden woningen aan de Koudekerkseweg en Berlagestraat. Het wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling om het initiatief van ZVO voor de bouw van 14 woningen langs de Koudekerkseweg mogelijk te maken, alsmede de bouw van 1 woning aan de Berlagestraat 9 t.b.v. grondeigenaren van dat perceel.

Op 26 februari 2019 heeft uw college besloten het ontwerp-wijzigingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning t.b.v. ZVO voor de bouw van 14 woningen aan de Koudekerkseweg en het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï in procedure te brengen. De hierop betrekking hebben de stukken hebben vanaf 7 maart 2019 t/m 17 april 2019 ter inzage gelegen.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen. Hier is **wel/geen** gebruik van gemaakt. Uw college wordt voorgesteld het ontwerp-wijzigingsplan 'Middengebied, eerste planherziening' (1077828) en het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden o.g.v. de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï **gewijzigd/ongewijzigd** vast te stellen. Tevens wordt uw college voorgesteld om na vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan tot verlening van de omgevingsvergunning aan Zeeuwse Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna: ZVO) voor het bouwen 14 woningen langs de Koudekerkseweg.

Onderstaand treft u achtergrond informatie aan over de voorgestelde besluiten.

Omgevingsvergunning ZVO

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1081991
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: B&W
Datum document:	

Op de aanvraag omgevingsvergunning van ZVO voor de bouw 14 langs de Koudekerkseweg is op 11 december 2018 de coördinatieregeling van toepassing verklaard door uw college. Dit houdt in dat de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan ter visie heeft gelegen. Dat geldt niet voor de bouw van de beoogde woning op het perceel Berlagestraat 9.

Besluit vaststelling hogere waarden

De geluidsbelasting op diverse gevels van de geprojecteerde woningen van ZVO langs de Koudekerkseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Derhalve is de vaststelling van hogere waarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder, noodzakelijk. Hiervoor is een ontwerpbesluit opgesteld dat gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan ter visie heeft gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn **wel/geen** zienswijzen ingekomen bij uw college t.a.v. dit ontwerpbesluit.

De beoogde nieuwbouwwoning op het perceel Berlagestraat 9 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, zodat daarvoor geen hogere grenswaarde vastgesteld dient te worden.

Afzien vaststellen van een exploitatieplan

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 ZVO en de Gemeente Vlissingen is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer vastgelegd is dat alle kosten die de gemeente maakt voor deze ontwikkeling, in rekening worden gebracht bij ZVO.

Met de eigenaren van het perceel Berlagestraat 9 is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Er zijn geen andere zaken waarover privaatrechtelijke afspraken gemaakt moeten worden met de eigenaren van dat 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 is gebracht. Deze exploitatiebijdrage is gebaseerd op de ontwikkeling van 15 woningen.

Crisis- en herstelwet

Uw college heeft op 11 december 2018 besloten om de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het wijzigingsplan. Deze wet is gericht op het versnellen van procedures. 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.

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?

Na vaststelling van het wijzigingsplan en de hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, kan de omgevingsvergunning 'bouwen' aan ZVO worden verleend. Tegelijkertijd met het wijzigingsplan en het besluit hogere waarden zal de omgevingsvergunning 'bouwen', op grond van de coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening, worden gepubliceerd.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treden zowel het wijzigingsplan, het besluit tot vaststelling van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning aan ZVO in werking en kan daarvan gebruik worden gemaakt, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Geen.

Wat mag het kosten?

De gemeentelijke kosten worden gedekt door een exploitatiebijdrage van ZVO.

Wat en hoe gaan we communiceren?

Na een instemmend besluit van uw college wordt op de wettelijk verplichte wijze kennisgeving gedaan van de vaststelling van het wijzigingsplan en de hogere grenswaarden, alsmede van de verleende omgevingsvergunning aan ZVO.