

Binnenhavens Eerste herziening

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Analyse en toelichting	4
1.2.1 Herzien mogelijkheden horeca Binnenhavens	4
1.2.2 Verwerken van omgevingsvergunningen voor evenementenlocatie 'De lasloods';	9
1.2.3 Aanpassen maximale bouwhoogte als gevolg van geactualiseerd beeldkwaliteitsplan;	10
1.3 Voorstel regeling	15
Hoofdstuk 2 Overige aspecten	17
2.1 Sectorale aspecten	17
2.2 Algemeen	17
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	19
3.1 Algemeen	19
3.2 Toelichting verbeelding	19
3.3 Toelichting regels	19
Hoofdstuk 4 Overleg	21
Hoofdstuk 5 Financieel-Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 6 Procedure	25

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Op 11 april 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Binnenhavens' vastgesteld (geldend binnen de rode kaders van de onderstaande afbeelding). De Visie Binnenhavens (daterend van april 2011) vormde hiervoor het kader.



Figuur 1 Locatie plangebied

Gebleken is dat het bestemmingsplan Binnenhavens op grote lijnen nog steeds een actueel en solide toetsingskader vormt, maar op enkele onderdelen actualisatie behoeft. In voorliggende eerste herziening van het bestemmingsplan Binnenhavens zijn deze aanpassingen opgenomen. De aanpassingen hebben betrekking op:

- het herzien van de mogelijkheden voor horeca in de Binnenhavens;
- het verwerken van de eerder in afwijking van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunningen voor evenementenlocatie 'De lasloods';
- het aanpassen van de maximale bouwhoogte als gevolg van het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan;

In paragraaf 1.2 worden de betreffende aanpassingen toelicht.

1.2 Analyse en toelichting

1.2.1 Herzien mogelijkheden horeca Binnenhavens

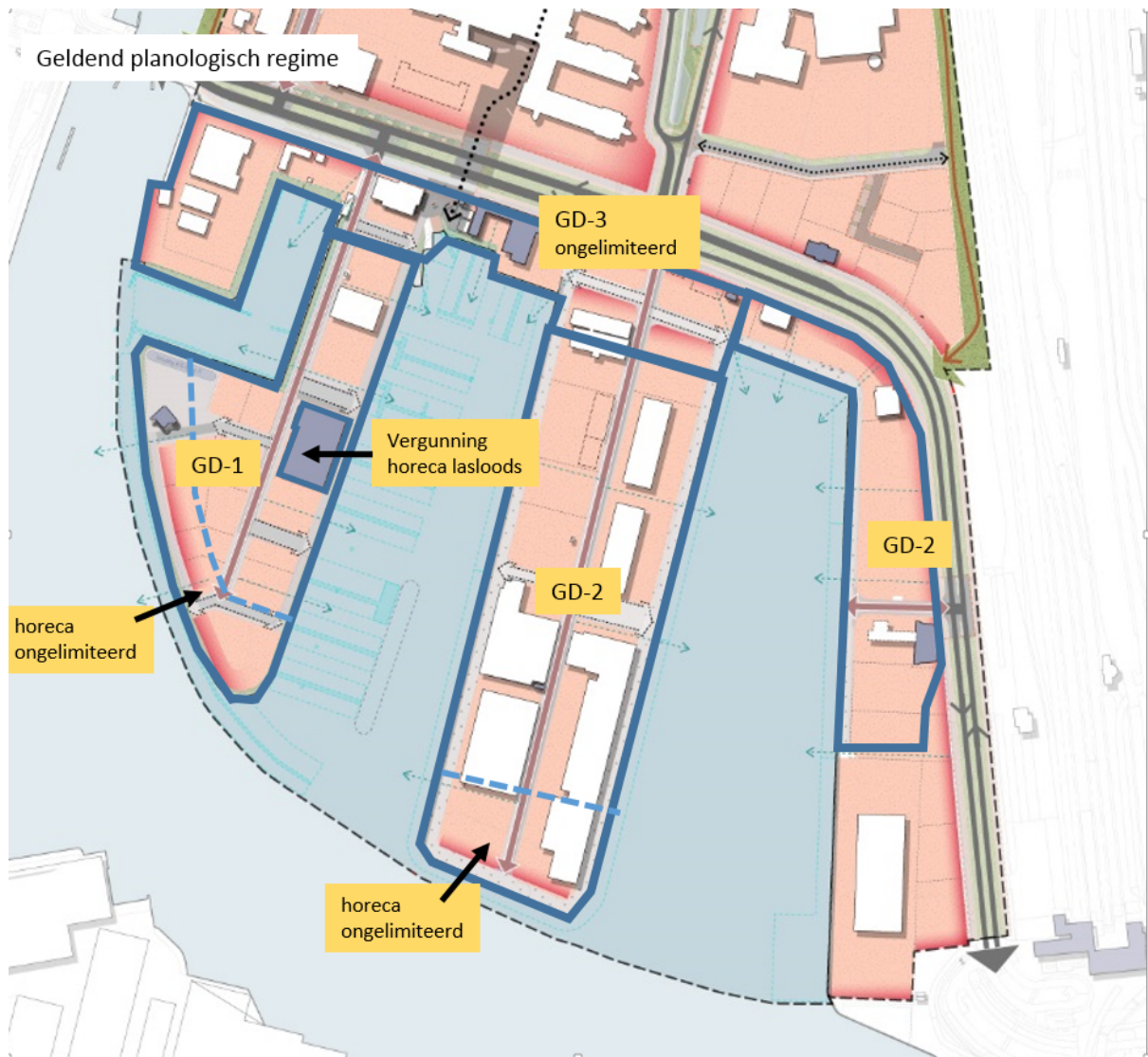
Huidige situatie

Om de Binnenhavens optimaal de kans te geven zich te ontwikkelen van haventerrein tot een maritiem centrum, is in het bestemmingsplan Binnenhavens uit 2013 gekozen voor een ruime en flexibele regeling van diverse vestigingsmogelijkheden in dit gebied, waaronder horeca. Momenteel bevinden zich twee horecavestigingen in het plangebied. Langs de Prins Hendrikweg bevinden zich Eetcafé 'De Klip' bij de Watersportvereniging De Schelde Vlissingen (Prins Hendrikweg 4) en broodjeszaak 't Smoske (Prins Hendrikweg 6). Verder is op het adres Tweede Binnenhavenweg 8 evenementenlocatie 'De Lasloods' gevestigd. Dit gebouw is in gebruik voor uiteenlopende zakelijke, culinaire en culturele bijeenkomsten en publieksevenementen met livemuziek en dancefeesten. Als onderdeel van de bredere exploitatie van De Lasloods zijn diverse vormen van horeca toegestaan op deze locatie. Horeca vormt dan ook een onlosmakelijk onderdeel van de exploitatie van De Lasloods, maar De Lasloods betreft geen zelfstandige horecagelegenheid.

Nu de ontwikkeling van het gebied Binnenhavens gestaag vordert, is de gemeente tot het inzicht gekomen dat de vestigingsmogelijkheden voor horeca (erg) ruim zijn. Zowel in relatie tot de gewenste ontwikkeling van de Binnenhavens, alsmede tot andere gebieden (met name Scheldekwartier, Binnenstad en Boulevards) in de gemeente waar horeca is gevestigd of is beoogd. Om die redenen is het economisch en planologisch ongewenst, dat er een (grote) concentratie van horecavoorzieningen kan ontstaan.

Met de huidige regeling bestaat het risico, dat het beoogde karakter van het gebied - in de door de gemeenteraad op 22 september 2011 vastgestelde visie voor de Binnenhavens - niet of slechts ten dele wordt gerealiseerd of in de toekomst (deels) wordt aangetast. Daarom is het gewenst het aantal horecavestiging te limiteren en voor een horecavestiging een maximale omvang aan te geven om te voorkomen, dat vestigingen met een exceptionele omvang zouden kunnen worden gerealiseerd.

In het huidige bestemmingsplan Binnenhavens (2013) is een aanzienlijk aantal mogelijkheden voor horecavestigingen opgenomen. Dit is op de volgende figuur weergegeven en wordt daaronder nader toegelicht.



Figuur 2: Planologische situatie horeca bestemmingsplan Binnenhavens 2013

De geldende regeling voor horecavoorzieningen behelst (samengevat) dat binnen de bestemming 'Gemengd - 1' in de westelijke en zuidelijke strook op de eerste landtong (functieaanduiding 'horeca') ongelimiteerd horeca is toegelaten in de categorieën 1b en 1c (lichte en maaltijd/logiesverstreckende horeca). Tevens zijn, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, in dit gebied voor de huidige evenementenlocatie 'De Lasloods', Tweede Binnenhavenweg 8, omgevingsvergunningen verleend voor maaltijdverstreckende horeca en voor een gebruik ten behoeve van uiteenlopende zakelijke, culinaire en culturele bijeenkomsten en publieksevenementen met livemuziek en dancefeesten.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' is in een gebied aan de zuidzijde van de tweede landtong (functieaanduiding 'horeca'), ongelimiteerd horeca toegelaten in de categorieën 1b en 1c (lichte en maaltijd/logiesverstreckende horeca).

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' is langs de Prins de Hendrikweg vanaf de Keersluisbrug tot en met de tweede landtong ongelimiteerd horeca toegelaten in de categorieën 1b en 1c.

Daarnaast is ook bij alle andere toegelaten voorzieningen en bedrijven in het plangebied Binnenhavens ondersteunende horeca toegelaten.

De gebieden waar horeca is toegestaan binnen het bestemmingsplan Binnenhavens uit 2013, hebben

een grote oppervlakte. Dit kan dan ook leiden tot een ongewenst grote concentratie van horeca in de Binnenhavens.

Verder is het begrip 'horeca' van belang bij de voorliggende herziening van het bestemmingsplan Binnenhavens. In het bestemmingsplan Binnenhavens is 'horeca' als volgt gedefinieerd en gecategoriseerd:

Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, nader te onderscheiden in:

- a. lichte horeca, categorie 1a, aan detailhandel verwante horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich met name richt op het winkelend publiek en openingstijden hanteert, die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- b. lichte horeca, categorie 1b, overige aan de detailhandel verwante horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich in mindere mate richt op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteert dan aan detailhandel verwante horeca (categorie 1a) en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- c. lichte horeca, categorie 1c, maaltijd- en logiesverstrekkende horeca: horecabedrijf, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden voor consumptie ter plaatse, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen, en het aanbieden van nachtverblijf al dan niet met congres- en vergaderaccommodatie;
- d. middelzware horeca, categorie 2, drankenverstrekkende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en het, ondergeschikt daaraan verstrekken van geringe etenswaren en kleine maaltijden;
- e. zware horeca, categorie 3, vermaakaanbiedende horeca: horecabedrijf van grote omvang, gericht op het structureel aanbieden van grootschalige feest-, muziek- en dansevenementen, die door hun aard en omvang grote aantallen bezoekers trekken.

Gewenste situatie

Onderzocht is op welke locaties de ontwikkeling van lichte en maaltijdverstrekkende horeca aanvaardbaar is, in relatie tot de nu planologisch vigerende mogelijkheden. In de op 21 april 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Horecanota Vlissingen 2016 - 2020', is voor het gebied Kenniswerf (incl. de Binnenhavens) geen specifiek beleid vastgesteld, zodat dit situationeel is bezien.

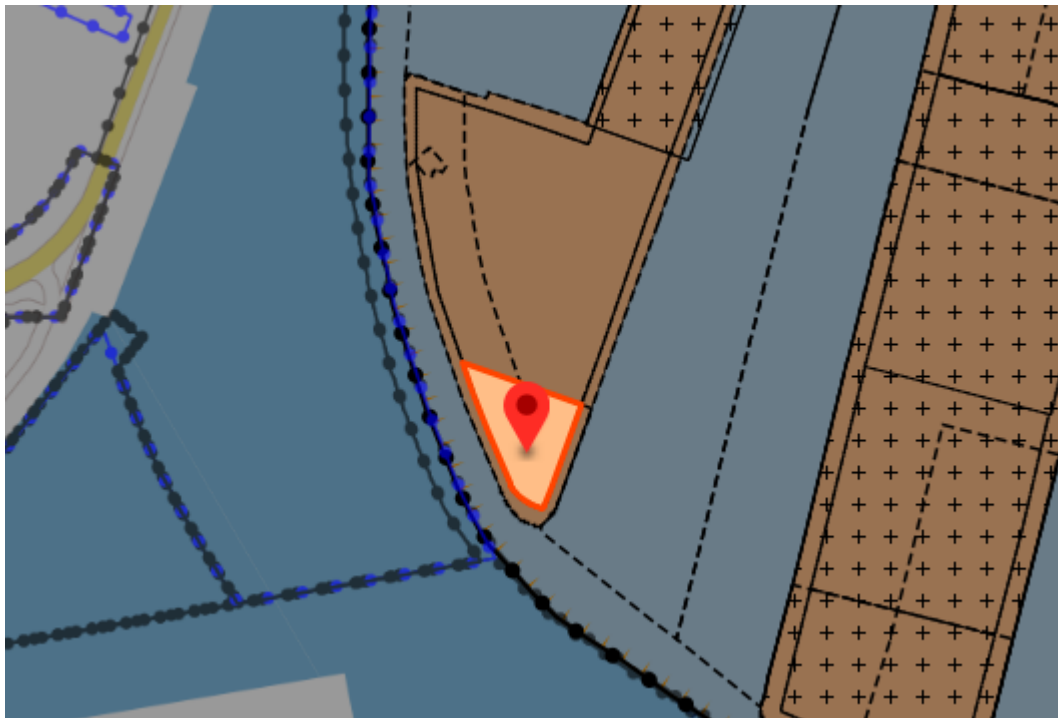
Onderstaand wordt beschreven welke wijzigingen noodzakelijk worden geacht. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat er in totaal, op basis van deze nieuwe regeling, in het hele plangebied Binnenhavens vijf (zes inclusief de afwijkingsmogelijkheid met omgevingsvergunning binnen de bestemming Gemengd - 1) zelfstandige horecavestigingen gerealiseerd kunnen worden, waarvan er nu twee aanwezig zijn. Evenementenlocatie 'De Lasloods' is hierbij niet meegeteld, omdat de horeca-activiteiten die hier plaatsvinden geen zelfstandige horeca betreffen, maar onderdeel uitmaken van de bredere exploitatie van de evenementenlocatie.

Ten opzichte van de nu geldende regeling, op basis waarvan er ca. 15 vestigingen mogelijk waren, vormt dit een aanzienlijke inperking. In relatie tot andere gebieden in de stad is dit een planologisch

evenwichtiger en meer verantwoorde ruimtelijke spreiding. Verder wordt vastgelegd dat de omvang van een horecavestiging maximaal 750 m² bruto vloeroppervlak (bvo) mag bedragen. Logiesverstreckende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m² bvo mag bedragen. Dit om in aansluiting op de gemeentelijke toeristische visie 2030 'Stedelijk toerisme op de grens van land en water', de vestiging van nieuwe (toeristische) verblijfsaccommodaties - die aansluiten op de kwaliteit van de omgeving – mogelijk te maken. Onderstaand worden per bestemming de wijzigingen toegelicht.

Gemengd - 1

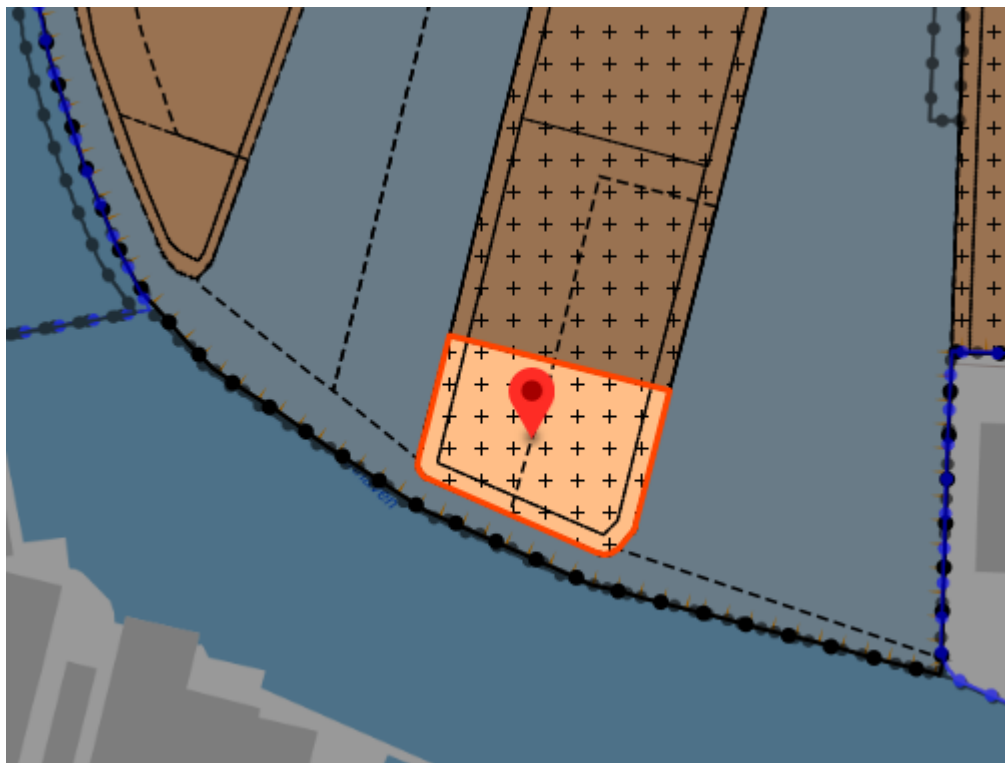
De functieaanduiding 'horeca' binnen de bestemming 'Gemengd - 1' (de westelijke en zuidelijke strook op de eerste landtong) wordt geschrapt. Vestiging van maximaal één extra zelfstandige horecavestiging, ten opzichte van het moment van vaststelling van deze herziening, uit categorie 1b/1c en met een maximale omvang van 750 m² bruto vloeroppervlak (bvo) is nog wel mogelijk op de zuidelijke punt van de eerste landtong door middel van een afwijkingsbevoegdheid, mits aangetoond kan worden dat dit gebiedsgerelateerd is en/of een aanvulling biedt op andere horeca in de gemeente. Deze locatie is op onderstaande figuur uitgelicht. De wijzigingen m.b.t. evenementenlocatie 'De Lasloods' worden onder paragraaf 1.2.b toegelicht.



Figuur 3: Locatie afwijkingsbevoegdheid horeca op zuidelijke punt van de eerste landtong

Gemengd - 2

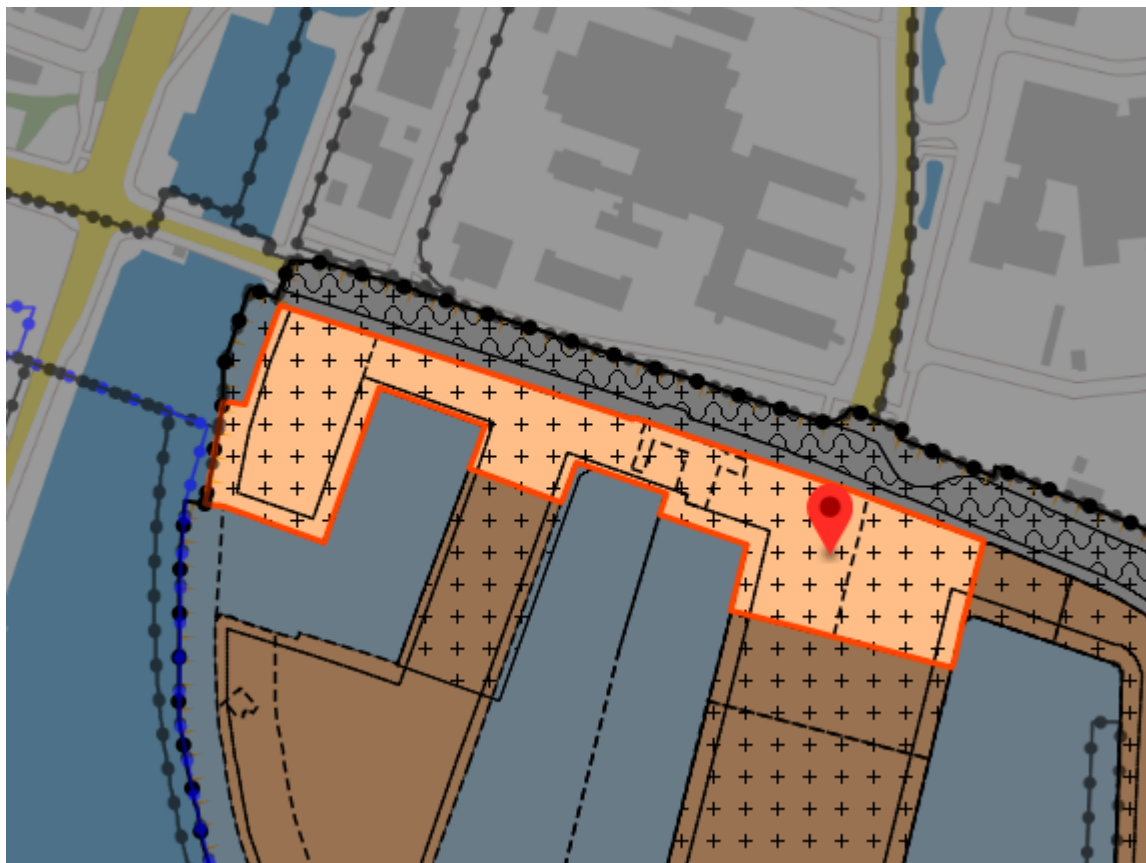
Voor de functieaanduiding 'horeca' in de bestemming 'Gemengd - 2' (zuidzijde tweede landtong) wordt bepaald, dat binnen het gebied nog ten hoogste één horecavestiging uit categorie 1b/1c van maximaal 750 m² bvo en gerelateerd aan visserij is toegestaan. Logiesverstreckende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m² bvo mag bedragen. De betreffende locatie is op onderstaande figuur uitgelicht.



Figuur 4: Locatie horeca op zuidelijke punt van de tweede landtong

Gemengd - 3

Langs de Prins Hendrikweg (bestemming Gemengd - 3), wordt het aantal horecabedrijven beperkt tot ten hoogste 4. Dit betekent, dat er nog twee extra vestigingen mogelijk zullen zijn naast de huidige vestigingen van Eetcafé 'De Klip' en broodjeszaak 't Smoske. Dit om ontwikkelingsruimte te behouden en de kans op planschade te minimaliseren. Deze bestemming 'Gemengd - 3' is op onderstaande figuur uitgelicht.



Figuur 5: Ligging bestemming 'Gemengd - 3'

1.2.2 Verwerken van omgevingsvergunningen voor evenementenlocatie 'De lasloods';

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenhavens, heeft het gebouw op het adres Tweede Binnenhavenweg 8, een transitie ondergaan van bedrijfsloods tot een gebouw waarin een veelheid aan publieksgerichte activiteiten worden georganiseerd (evenementenlocatie 'De Lasloods'). Hier mag, op basis van een omgevingsvergunning d.d. 22 januari 2015, maaltijdverstreckende horeca worden uitgeoefend. Tevens mag De Lasloods, op grond van een omgevingsvergunning d.d. 14 juni 2018, gebruikt worden voor uiteenlopende zakelijke, culinaire en culturele bijeenkomsten en publieksevenementen met livemuziek en dancefeesten. Deze vergunningen worden in deze planherziening opgenomen door middel van:

- een functieaanduiding 'horeca categorie 1b/1c';
- een functieaanduiding 'horeca categorie 2';
- de functieaanduiding 'horeca categorie 3';
- de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning'.

Ten aanzien van de functieaanduiding 'horeca categorie 1b/1c' is in de regels van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover dit onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de ter plaatse aanwezige evenementenlocatie 'De Lasloods'.

Ten aanzien van de functieaanduiding 'horeca categorie 3' is in de regels van voorliggend bestemmingsplan - overeenkomstig de vergunde situatie - vastgelegd, dat publieksevenementen met livemuziek en dancefeesten maximaal 8 keer per jaar zijn toegestaan in combinatie met een geluidsdag. Personeelsfeesten worden gerangschikt onder de horeca categorie 2.

De maximale geluidsbelasting is vastgelegd in de maatwerkvoorschriften op grond van het

Activiteitenbesluit milieubeheer. Op deze beschreven wijze wordt de reeds vergunde situatie van evenementenlocatie 'De Lasloods' verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

1.2.3 Aanpassen maximale bouwhoogte als gevolg van geactualiseerd beeldkwaliteitsplan;

Aanleiding actualisatie beeldkwaliteitsplan

Gebleken is dat de binnen het plangebied Binnenhavens de geldende beeldkwaliteitsplannen op enkele onderdelen aangepast dienen te worden. Een aantal beeldkwaliteitseisen blijken niet haalbaar te zijn of worden niet langer wenselijk geacht. Dit heeft deels te maken met een veranderende markt en deels met voortschrijdend inzicht. Hierbij is gebleken dat er ook behoefte is aan bijstelling van de stedenbouwkundige opzet voor een deel van het plangebied.

Bovendien gelden er binnen het plangebied Binnenhavens diverse afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen. Om de overzichtelijkheid te bevorderen is de behoefte ontstaan om de beeldkwaliteitseisen voor de Binnenhavens in één overzichtelijk document te bundelen. Hiertoe is dan ook een nieuw beeldkwaliteitsplan - genaamd Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf 'Wereld van de Binnenhavens' - opgesteld dat inhoudelijk grotendeels voortbouwt op de reeds eerder vastgestelde visies en beeldkwaliteitsplannen voor de Binnenhavens. Het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan is aanleiding om het bestemmingsplan t.a.v. de toegestane maximale bouwhoogte te herzien, zodat de beeldkwaliteitseisen en het bestemmingsplan goed op elkaar aansluiten.

Het beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan in procedure gebracht. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota en zal als toetsingskader fungeren om te beoordelen of bouwaanvragen - voor wat betreft ruimtelijke uitstraling en esthetische vormgeving - voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Onderstaand wordt ingegaan op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten uit het beeldkwaliteitsplan en de wijze waarop dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Hoogteaccenten beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is indicatief aangegeven waar hoogteaccenten gewenst zijn. De gewenste hoogteaccenten zijn weergegeven door middel van de sterren op de in onderstaande kaart ingevoegde kaart uit het beeldkwaliteitsplan.



Figuur 6: Visiekaart uit beeldkwaliteitsplan Kenniswerf Wereld van de Binnenhavens

Uit deze kaart en de beschrijving uit het beeldkwaliteitsplan, blijkt dat het wenselijk wordt geacht, dat er ter plaatse van de indicatief aangegeven locaties, hoogteaccenten worden gerealiseerd. Deze locaties bevinden zich verspreid over de Binnenhavens. In het beeldkwaliteitsplan zijn de gewenste hoogteaccenten uitgedrukt in bouwlagen. Er zijn twee verschillende na te streven hoogtematen benoemd, namelijk hoogteaccenten van 4 bouwlagen en hoogteaccenten van 6 - 8 bouwlagen. De hoogteaccenten van 4 bouwlagen zijn op de betreffende kaart uit het beeldkwaliteitsplan aangeduid met de kleine sterren op de kop van de landtongen. De hoogteaccenten van 6 – 8 bouwlagen zijn aangeduid met de grote zwarte sterren op diverse locaties langs de Prins Hendrikweg.

Een kantoorruimte (met verlaagd plafond) heeft normaal gesproken een maximale hoogte van 4 meter. Uitgaande van een bouwhoogte van een bouwlaag van 4 meter, komen 4 bouwlagen overeen met 16 meter en komen 8 bouwlagen overeen met 32 meter. Daar waar in het beeldkwaliteitsplan een hoogteaccent van 6 – 8 bouwlagen is opgenomen, is dit in voorliggend bestemmingsplan verwerkt tot de maximale bouwhoogte van 32 meter. Een bouwhoogte van 6 bouwlagen (ca. 24 meter) wordt hiermee immers ook mogelijk gemaakt. Voor de motivatie en onderbouwing van de wenselijkheid van de hoogteaccenten, wordt korthedshalve verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Onderstaand wordt per locatie waar in het beeldkwaliteitsplan een hoogteaccent is aangegeven, benoemd wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan. De twee indicatief aangegeven hoogteaccenten op de zuidelijke punten van de landtongen, zijn reeds planologisch toegestaan op grond van het huidige bestemmingplan Binnenhavens, zodat dit geen aanpassing behoeft.

Hoogteaccent locatie Rijkswaterstaat bij Keersluisbrug

In onderstaande figuur is indicatief de ligging van het gewenste hoogteaccent ter plaatse van de locatie van Rijkswaterstaat bij de Keersluisbrug weergegeven.



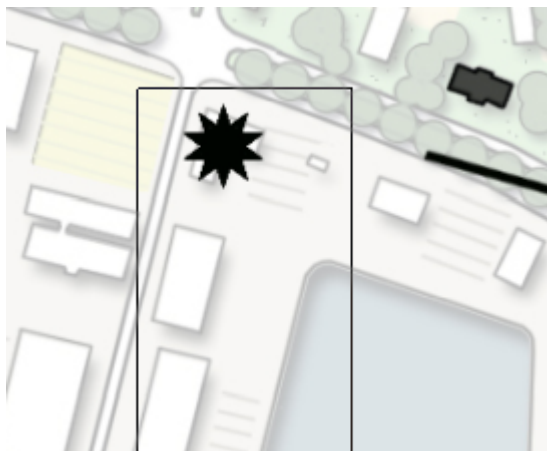
Figuur 7: gewenst hoogteaccent locatie Rijkswaterstaat bij Keersluisbrug

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat een hoogteaccent op deze locatie maximaal 8 bouwlagen (32 meter) mag bedragen. In het bestemmingsplan Binnenhavens uit 2013 is een maximale bouwhoogte van 30 meter toegestaan op deze locatie.

In het voorliggende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte dan ook aangepast naar 32 meter. Gezien de reeds toegestane bouwhoogte van 30 meter, betreft dit een geringe wijziging, waarbij geen belangen van derden (onevenredig) worden geschaad en er geen planschade te verwachten valt.

Hoogteaccent locatie Eerste Binnenhavenweg 1

In onderstaande figuur is indicatief de ligging van het gewenste hoogteaccent ter plaatse van Eerste Binnenhavenweg 1 weergegeven.



Figuur 8: gewenst hoogteaccent locatie Eerste Binnenhavenweg 1

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat een hoogteaccent op deze locatie maximaal 8 bouwlagen (32 meter) mag bedragen. In het bestemmingsplan Binnenhavens uit 2013 is een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan op deze locatie. In het voorliggende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte dan ook aangepast naar 32 meter. Op deze locatie vindt de meest ingrijpende wijziging van de maximale bouwhoogte plaats binnen het voorliggende bestemmingsplan. Onderstaand wordt om deze reden extra aandacht besteed aan de motivering hiervan.

In de visie Binnenhavens uit 2011 wordt uitgegaan van vastgoedontwikkelingen langs de Prins Hendrikweg op onder andere het perceel tussen de nieuwbouw van Oceanwide (Visserijkade 5) en de Prins Hendrikweg. Onder dit perceel ligt echter nog een oud afvoerkanaal van de voormalige energiecentrale van de PZEM. Dit afvoerkanaal wordt tegenwoordig gebruikt als schoonwaterriolering. Vastgoedontwikkelingen op dit perceel zijn op zich mogelijk maar hebben wel beperkingen. In samenwerking met de ontwikkelende partijen uit deze omgeving is tot een andere stedenbouwkundige opzet gekomen. Het perceel tussen de nieuwbouw van Oceanwide en de Prins Hendrikweg zal in beginsel niet meer bebouwd worden, maar ingericht worden als parkeerterrein (van en voor de omliggende bedrijven) met daaromheen bebouwing. In onderstaande afbeelding is een 3D-weergeve opgenomen van de beoogde nieuwe stedenbouwkundige opzet. Aan de oostzijde van het parkeersterrein is de realisatie van een hoogteaccent gewenst. In het beeldkwaliteitsplan is een hoogteaccent aangegeven van maximaal 8 bouwlagen (32 meter).

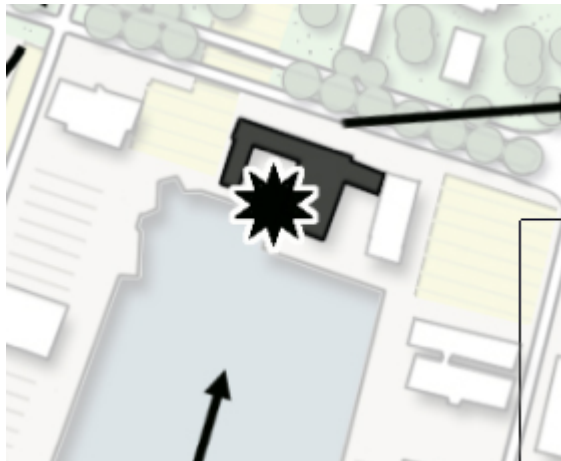


Figuur 9: 3D-weergave van beoogde nieuwe stedenbouwkundig opzet

De gemeente is grondeigenaar van deze locatie. Er is geen gegronde planschadeclaim te verwachten aangezien er geen belangen van derden (onevenredig) worden geschaad.

Hoogteaccent PSD-gebouw

In onderstaande figuur is indicatief de ligging van een gewenst hoogteaccent ter plaatse van de plot van het PSD-gebouw weergegeven.



Figuur 10: gewenst hoogteaccent PSD-gebouw

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat een hoogteaccent op deze locatie maximaal 8 bouwlagen (32 meter) mag bedragen. In het bestemmingsplan Binnenhavens uit 2013 is een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan op deze locatie. In het voorliggende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte dan ook aangepast naar 32 meter. Op deze locatie vindt een vrij ingrijpende wijziging van de maximale bouwhoogte plaats. Onderstaand wordt om deze reden extra aandacht besteed aan de motivering hiervan.

Het perceel waar het PSD-gebouw op is gelegen, betreft de westelijke begrenzing van het aan te leggen parkeerterrein zoals eerder beschreven onder 'Hoogteaccent locatie Eerste Binnenhavenweg 1'. Daarin is aangegeven dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om beide zijden van het parkeerterrein te beëindigen met een hoogteaccent van maximaal 32 meter.

Bijkomend argument is dat het PSD-gebouw in het bestemmingsplan Binnenhavens uit 2013 aangemerkt is als een cultuurhistorisch waardevol object. De gemeente is eigenaar van het PSD-gebouw. Het gebouw wordt reeds langere tijd gebruikt door HZ University of Applied Sciences, maar staat op de nominatie om verkocht te worden. Om een rendabele exploitatie mogelijk te maken, waarbij het cultuurhistorische waardevolle gebouw behouden kan blijven, is het echter noodzakelijk om extra volume toe te kunnen voegen. Dit kan gevonden worden in een hoogteaccent. Ook om die reden is bezien of een dergelijk hoogteaccent vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is op deze locatie. Vanuit de ligging op de kop van Tweede Binnenhaven is een hoogteaccent te verantwoorden. De prominente ligging van deze locatie 'verdient' een accentuering. Een hoog gebouw benadrukt deze bijzondere plek en markeert de beëindiging van de binnenhaven.

Vanuit het gebouw kan een voor Vlissingen nieuwe verblijfskwaliteit ontstaan, waarbij de bedrijvigheid in de Binnenhavens - en meer specifiek in de Tweede Binnenhaven - direct beleefd worden. Dit in combinatie met behoud van het cultuurhistorisch waardevolle PSD-gebouw, kan zorgen voor een unieke verblijfskwaliteit.

De gemeente is grondeigenaar van deze locatie. Er is geen gegronde planschadeclaim te verwachten, aangezien er geen belangen van derden (onevenredig) worden geschaad.

Algemene afwijkingsbevoegdheid bouwhoogte

De in het beeldkwaliteitsplan aangegeven wenselijke hoogteaccenten zijn daarin indicatief aangegeven. Het is echter best denkbaar dat er ook op enkele andere locaties in de Binnenhavens, hoogteaccenten - vanuit stedenbouwkundig oogpunt - aanvaardbaar zijn. Bovendien zijn de hoogteaccenten in het

beeldkwaliteitsplan indicatief aangegeven en niet exact begrenst. In voorliggend bestemmingsplan is getracht om de situering van de in het beeldkwaliteitsplan aangegeven hoogteaccenten op juiste wijze over te nemen op de verbeelding. Dit neemt echter niet weg dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is dat grenzend aan een in het bestemmingsplan opgenomen hoogteaccent, het wenselijk is dat het betreffende hoogteaccent iets anders gesitueerd wordt dan aangegeven is in het beeldkwaliteitsplan en in voorliggend bestemmingsplan. Om deze redenen is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het - onder voorwaarden - mogelijk is om in afwijking van het bestemmingsplan een gebouw te vergunnen met een maximale bouwhoogte van 32 meter. Deze bouwhoogte komt overeen met de in het plangebied maximaal gewenste hoogteaccenten van 8 bouwlagen.

1.3 Voorstel regeling

Op grond van het gestelde in paragraaf 1.2 worden de verbeelding en de bestemmingsregeling als volgt aangepast.

A. Verbeelding

- de functieaanduiding 'horeca' binnen de bestemming 'Gemengd - 1' wordt geschrapt;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' - ter plaatse van de zuidelijke punt van de eerste landtong - wordt de functieaanduiding 'afwijkingsbevoegdheid - 1' toegevoegd;
- het gebouw Tweede Binnenhavenweg 8 (evenementenlocatie 'De Lasloods') verkrijgt binnen de bestemming 'Gemengd - 1' tevens de functieaanduidingen 'horeca categorie 1b/1c', 'horeca categorie 2', 'horeca categorie 2' en 'cultuur en ontspanning'.
- ter plaatse van de locatie van Rijkswaterstaat bij de Keersluisbrug, wordt de maximale bouwhoogte van het maatvoeringsvlak gewijzigd naar 32 meter (i.p.v. 30 meter);
- ter plaatse van de locatie van Rijkswaterstaat bij de Keersluisbrug, wordt de specifieke bouwaanduiding 'maximum aantal horecavestigingen – 1' toegevoegd;
- ter plaatse van de bestemming Gemengd – 3, met uitzondering van de locatie van Rijkswaterstaat bij de Keersluisbrug, wordt de specifieke bouwaanduiding 'maximum aantal horecavestigingen – 3' toegevoegd;
- ter plaatse van de Eerste Binnenhavenweg 1, wordt een nieuw maatvoeringsvlak opgenomen, waarbij een maximale bouwhoogte wordt opgenomen van 32 meter (i.p.v. 15 meter);
- ter plaatse van het perceel waar het PSD-gebouw op is gelegen, wordt een nieuw maatvoeringsvlak opgenomen, waarbij een maximale bouwhoogte wordt opgenomen van 32 meter (i.p.v. 15 meter);

B. Bestemmingsregeling

- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1b/1c' tevens horeca toegestaan uit categorie 1b/1c, voor zover dit onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de ter plaatse aanwezige inrichting;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 2' tevens horeca toegestaan uit categorie 2, voor zover dit onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de ter plaatse aanwezige inrichting;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 3', tevens horeca toegestaan uit categorie 3, voor zover dit onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de ter plaatse aanwezige inrichting en er maximaal 8 keer per jaar gebruik wordt gemaakt van deze categorie horeca;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'

tevens culturele bijeenkomsten toegestaan;

- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn er plaatse van de aanduiding 'zakelijke bijeenkomsten' tevens zakelijke bijeenkomst toegestaan, zoals beurzen en congressen;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ter plaatse van de zuidelijke punt van de eerste landtong, een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van ten hoogste één extra zelfstandige horecavestiging van horeca in categorie 1b/1c met een maximale omvang van 750 m² bvo, mits gebiedsgerelateerd en/of een aanvulling biedend op andere horeca in de gemeente, waarbij logiesverstrekkende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m² bvo mag bedragen;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 2' is in het gebied aan de zuidzijde van de tweede landtong met de functieaanduiding 'horeca' ten hoogste één zelfstandige horecavestiging - gerelateerd aan visserij - toegestaan, in de categorieën 1b/1c met een maximale omvang van 750 m² bvo, waarbij logiesverstrekkende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m² bvo mag bedragen;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 3' worden ten hoogste vier zelfstandige horecavestigingen toegelaten in de categorieën 1b/1c met een maximale omvang van 750 m² bvo per vestiging, waarbij logiesverstrekkende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m² bvo mag bedragen;
- er wordt een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee - onder voorwaarden - medewerking verleend kan worden aan het afwijken van het bestemmingsplan voor een gebouw met een maximale bouwhoogte van 32 meter.

Hoofdstuk 2 Overige aspecten

2.1 Sectorale aspecten

Voor deze partiële herziening zijn er geen sectorale aspecten aan de orde. Bij de vergunningverlening van horecabedrijven moet uiteraard voldaan worden aan alle overige eisen en verplichtingen op het gebied van drank- en horeca (Drank- en Horecawet, APV, Activiteitenbesluit milieubeheer).

2.2 Algemeen

In de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zijn bepalingen opgenomen, die gaan over verplicht kostenverhaal door de gemeente. In bepaalde gevallen kan dit uitmonden in een verplicht op te stellen grondexploitatieplan. Nu dit bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van bouwplannen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is verplicht kostenverhaal in beginsel aan de orde. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Deze bepaling brengt met zich, dat, indien de gronden binnen een bestemmingsplan, waarop meer bouwmogelijkheden worden toegestaan, in eigendom zijn van de gemeente, er geen exploitatieplan nodig is.

De gemeente is eigenaar van de gronden waar extra bouwmogelijkheden worden toegestaan. De gemeente regelt het kostenverhaal voor deze gronden via de uitgifte van de bouwgrond. Dit met uitzondering van de locatie van Rijkswaterstaat bij de Keersluisburg. Op de locatie is echter sprake van een dermate geringe toename van de bouwhoogte (van 30 meter naar 32 meter), dat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, zodat kostenverhaal niet aan de orde is.

Gezien het bovenstaande is een grondexploitatieplan dan ook niet vereist.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Deze herziening bevat een verbeelding, regels en toelichting en is opgesteld overeenkomstig de landelijke richtlijnen voor bestemmingsplannen. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Om duidelijk en inzichtelijk na te kunnen gaan welke regeling geldt, zal deze herziening altijd in samenhang met het moederplan bestemmingsplan 'Binnenhavens' moeten worden gelezen. Tevens blijft het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormering' (vastgesteld 5 juli 2018) onverkort van toepassing.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. Deze geeft een weergave van de beweegredenen en uitgangspunten, die aan deze herziening ten grondslag liggen. Tevens is deze van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het plan.

3.2 Toelichting verbeelding

De voorliggende herziening heeft betrekking op het plangebied Binnenhavens. Binnen dit gebied worden voor de geldende bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3', de planologische mogelijkheden voor zelfstandige horeca beperkt en wordt de bouwhoogte overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf 'De werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens' aangepast.

3.3 Toelichting regels

Algemeen

-

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan', die verplicht moeten worden verklaard, opgenomen. Deze geven de naamgeving en ligging van de herziening van het bestemmingsplan aan. Tevens is het begrip 'moederplan' toegevoegd, om aan te duiden wat dit inhoud.

Hoofdstuk 2 Herziening regels

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen in de regels, die door middel van deze herziening, in de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens worden aangebracht. In het algemeen wordt aangegeven dat de regels beschreven in het bestemmingsplan Binnenhavens nog steeds van toepassing zijn maar dat er wijzigingen zijn gemaakt in de planologische mogelijkheden voor het oprichten van horeca binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3'.

Verder wordt beschreven dat er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd waarmee medewerking verleend kan worden aan een hogere bouwhoogte van een gebouw, dan dat het bestemmingsplan bij recht toe staat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Het opnemen van een eigen anti-dubbeltelbepaling is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voor elk plan verplicht, dus ook voor een herzieningsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het opnemen van een eigen overgangsrecht (evenals een eigen anti-dubbeltelbepaling) is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voor elk plan verplicht, dus ook voor een herzieningsplan.

In de slotregel is de officiële naam van deze herziening bepaald.

Hoofdstuk 4 Overleg

Deze herziening is, in het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden aan de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Andere rijks- of provinciale diensten hebben geen belang bij deze planherziening.

Hoofdstuk 5 Financieel-Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de financieel-economische uitvoerbaarheid van een (herziening van een) bestemmingsplan en in het gemeentelijke kostenverhaal, indien sprake is van het mogelijk maken van bouwplannen, zoals die zijn opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 2.2 is reeds onderbouwd dat van het opstellen van een grondexploitatieplan geen sprake is.

Hoofdstuk 6 Procedure

De herziening wordt onderwerp van inspraak gemaakt. Voorafgaand aan de inspraakprocedure is een inloopbijeenkomst waar het plan wordt toegelicht aan belangstellenden. De inspraakreacties worden beoordeeld, waarbij wordt aangegeven of deze hebben geleid tot aanpassingen in deze herziening. Hierna wordt een definitief ontwerp van de herziening opgesteld

Vervolgens zal de planherziening, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, worden gepubliceerd en in ontwerp ter visie worden gelegd. Na de terinzagelegging en de beoordeling van eventuele zienswijzen, zal deze aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

