

Kenniswerf Oost, 1e herziening

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Planomschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Analyse en toelichting	4
1.3 Voorstel regeling	12
Hoofdstuk 2 Overige aspecten	15
2.1 Sectorale aspecten	15
2.2 Algemeen	15
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Toelichting verbeelding	17
3.3 Toelichting regels	17
Hoofdstuk 4 Overleg	19
Hoofdstuk 5 Financieel-Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 6 Procedure	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Planomschrijving

1.1 Inleiding

Op 11 april 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kenniserf Oost' vastgesteld (geldend binnen de rode kaders van de onderstaande afbeelding). Het bestemmingsplan maakt een kwalitatief hoogwaardige invulling van het plangebied planologisch mogelijk.

Dit gebied maakt onderdeel uit van de Kenniserf. Dit gebied ontwikkeld zich van een verouderd industriegebied, naar een volwaardig stadsdeel waar kennis, innovatie en ondernemerschap centraal staan.

In het noordelijke deel van het plangebied Kenniserf Oost is een tankstation gerealiseerd. Centraal in het plangebied bevinden zich Orionis en Team Industrial Services. Aan de Prins Hendrikweg staat het monumentale Witte Huis. De overige gronden zijn onbebouwd en in handen van de gemeente Vlissingen.



Figuur 1: Ligging plangebied

Gebleken is dat het bestemmingsplan Kenniserf Oost op grote lijnen nog steeds een actueel en solide toetsingskader vormt, maar op enkele onderdelen actualisatie heeft. In voorliggende eerste herziening van het bestemmingsplan Kenniserf Oost zijn deze aanpassingen opgenomen. Doel hiervan is het verder ontwikkelen van de Kenniserf Oost, waarin de mogelijkheden voor bedrijven zorgvuldiger bepaald zijn. Verder is gelijktijdig met voorliggende herziening van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan voor de omgeving van de Prins Hendrikweg opgesteld. Er is namelijk behoefte aan bijstelling van de stedenbouwkundige opzet voor het deel van het plangebied in de omgeving van het Witte Huis. Deze bijstelling vraagt ook een bestemmingsplanmatige aanpassing. De bijstelling betreft het schrappen van de minimale bouwhoogtes en rooilijn in dit plangebied. Het gehele gebied ten zuiden van Orionis zal naast kantoren en dienstverlening ook voor bedrijven beschikbaar komen. Daarnaast krijgen de gronden

met de bestemming Verkeer (voormalige gronden van de NS met aanduiding railverkeer) de bestemmingen Groen en Gemengd.

1.2 Analyse en toelichting

Huidige situatie

Het huidige bestemmingsplan biedt binnen de bestemming Gemengd aan verschillende functies ruimte. De volgende functieaanduidingen zijn aanwezig: 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'specifieke vorm van dienstverlening-zakelijke dienstverlening', 'horeca tot en met horecacategorie 1', 'kantoor' en 'maatschappelijk'.

De functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is aanwezig op het perceel van het parkeerterrein bij Orionis, hier zijn dus bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 (zie Figuur 2). De functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is aanwezig op het perceel van Orionis, exclusief het parkeerterrein, en alles ten noorden daarvan, hier zijn dus bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 (zie Figuur 3).



Figuur 2: Gebied met functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1"



Figuur 3: Gebied met functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2"

De functieaanduiding 'maatschappelijk' is gelegen op het perceel van Orionis, het pand, en de percelen vanaf het Witte Huis tot aan de Oude Veerhavenweg (zie Figuur 4). Binnen de functieaanduiding 'maatschappelijk' is onderwijs mogelijk. Voor het perceel van Orionis is dit echter uitgesloten.

De functieaanduidingen 'specifieke vorm van dienstverlening-zakelijke dienstverlening' en 'kantoor' zijn gelegen op de percelen ten zuiden van het parkeerterrein bij Orionis en ten noorden van Team Industrial Services (zie Figuur 5).



Figuur 4: Gebied met functieaanduidingen "Maatschappelijk".



Figuur 5: Gebied met functieaanduidingen "Kantoor" en "specifieke vorm van dienstverlening-zakelijke dienstverlening".

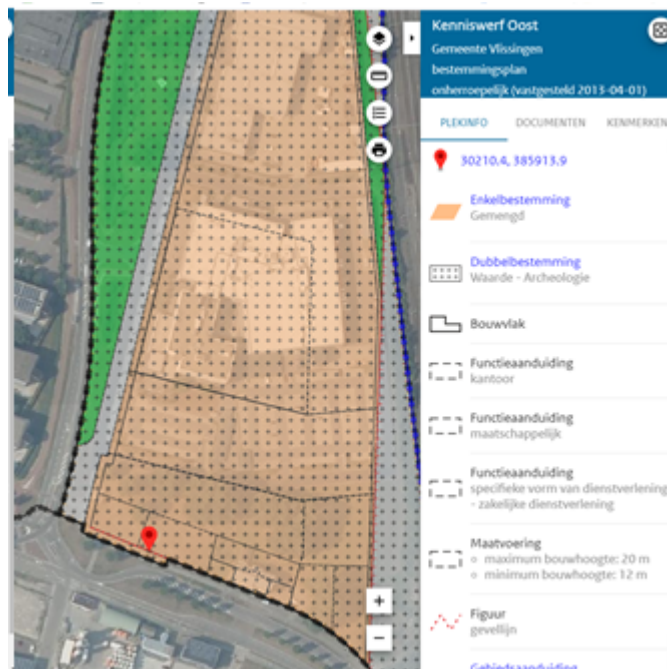
De functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1' is gelegen op het Witte Huis (zie Figuur 6). Dit is in het bestemmingsplan Kenniswerf-Oost de enige locatie voor zelfstandige horeca. In het gehele plangebied is aan de hoofdactiviteit ondersteunde en daaraan ondergeschikte horeca toegestaan.



Figuur 6: Gebied met functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1'

Bouwhoogte & gevellijn

Binnen het bestaande bestemmingsplan Kenniswerf-Oost is in de zone langs de noordzijde van de Prins Hendrikweg (omgeving Witte Huis) een minimale bouwhoogte bepaald van 12 tot 22 meter. Daarnaast is een gevellijn opgenomen, waardoor de bebouwing een wand moet vormen (zie bijvoorbeeld Figuur 7). Dit gebied moet namelijk een representatieve uitstraling krijgen en het "visitekaartje" zijn van Vlieringen en de Kenniswerf. Gebleken is echter dat deze eisen de vestigingsmogelijkheden beperken.



Figuur 7, Voorbeeld van een locatie met minimale bouwhoogte en gevellijn aan de Prins Hendrikweg

De huidige regeling vormt een belemmering voor concrete ontwikkelingen. Het plangebied wekt namelijk vooral interesse bij bedrijven met een kantoorruimte in combinatie met een productieruimte. Omdat deze partijen geen behoefte hebben aan kantoorruimtes van het gestelde volume, wordt ontwikkeling van het

gebied niet gestimuleerd. Vooral de minimale bouwhoogtes aan de Prins Hendrikweg zijn voor Zeeuwse begrippen fors.

Daarom is het gewenst de minimale bouwhoogte en de gevellijn los te laten. Daarnaast wordt er middels het recent opgestelde Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf "De werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens" op gestuurd dat bedrijven hun kantoorruimte, ofwel het representatieve gedeelte, aan de Prins Hendrikweg situeren. Op deze manier wordt het streven om hier een representatieve uitstraling te krijgen en het "visitekaartje" zijn van Vlissingen en de Kenniswerf te realiseren bereikt.

Functieaanduiding bedrijven

Op de percelen in de omgeving van het Witte Huis binnen de Kenniswerf-Oost is momenteel alleen het gebruik ten behoeve van kantoren en/of dienstverlening toegestaan. Dit in tegenstelling tot de percelen vanaf het parkeerterrein bij Orionis in noordelijke richting. Daar zijn ook bedrijven toegestaan.

De percelen in de omgeving van het Witte Huis zijn echter vooral in trek bij partijen die zijn te definiëren als bedrijven met een kantoor ter ondersteuning. Daarmee zijn deze partijen momenteel niet planologisch toegestaan.

Daarom is het gewenst de regeling voor het zuidelijk deel van het plangebied te versoepelen en ook ten zuiden van Orionis bedrijven toe te staan.

Toepassen wijzigingsbevoegdheid

Op twee stroken parallel aan het spoor, ter plaatse van de bestemming Verkeer (met aanduiding railverkeer), is een wijzigingsbevoegdheid gevestigd. Dit om deze stroken te kunnen wijzigen in een bestemming ten behoeve van groen, bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen aansluitend bij de rest van het gebied. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kenniswerf-Oost waren deze gronden nog in eigendom bij de Nederlandse Spoorwegen, NS Vastgoed. Inmiddels zijn deze gronden in handen van de gemeente. In deze herziening wordt de voorgestelde uitwerking van wijzigingsbevoegdheid gelijk meegenomen.

Beeldkwaliteitsplan

In 2020 is het Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf "De werelden van de Prins Hendrikweg & de Binnenhavens" opgesteld voor de Binnenhavens, de Prins Hendrikweg en de gronden direct ten noorden van de Prins Hendrikweg. In het beeldkwaliteitsplan wordt gestuurd op het realiseren van een representatieve gevel naar de Prins Hendrikweg (zie Figuur 8). Ook wordt in het beeldkwaliteitsplan niet meer gestuurd op een dichte bebouwingswand langs de Prins Hendrikweg, maar wordt voorzien dat de percelen ten noorden van de Prins Hendrikweg worden ingevuld door losstaande bedrijfspanden, haaks op de Prins Hendrikweg, in een groene en campusachtige sfeer (zie Figuur 9). Hierom wordt de minimale bouwhoogte en de gevelrooilijn uit het bestaande bestemmingsplan Kenniswerf Oost geschrapt.



Figuur 9, De accenten vormen de geleiding langs de Prins Hendrikweg



Figuur 9, Visie op bebouwing

Een 'landmark' op de hoek Prins Hendrikweg/Oude Veerhavenweg en op de meest zuidoostelijke locatie in de zone langs de Prins Hendrikweg blijft gewenst. Op de hoek van de Prins Hendrikweg/Oude Veerhavenweg blijft de 'landmark' gekenmerkt worden door een hoogteaccent (zie Figuur 10). De maximale bouwhoogte op deze locaties zal 32 meter (8 bouwlagen van 4 meter) zijn. Voor de rest van de zone geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter (4 bouwlagen van 4 meter), hier zal wel een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen voor een maximale bouwhoogte van 32 meter.



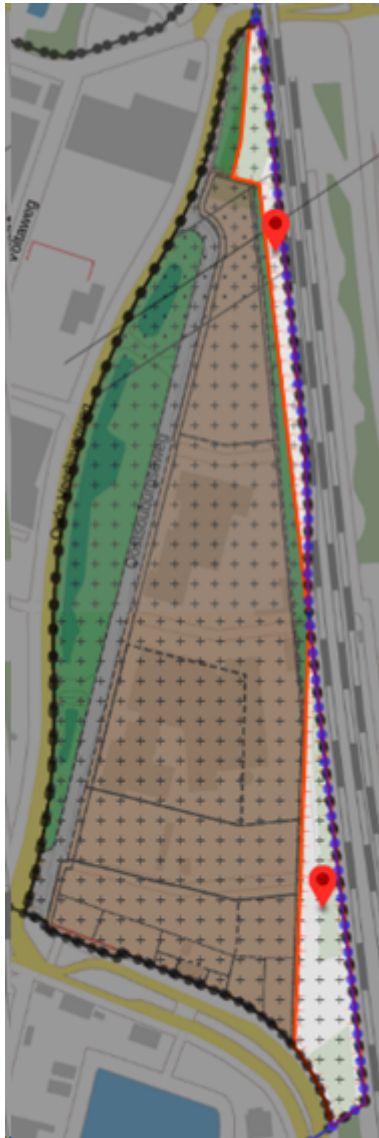
Figuur 10, 'Landmarks' uitgebeeld in het beeldkwaliteitsplan

De locaties binnen het plangebied waar met deze herziening van het bestemmingsplan daadwerkelijk veranderingen optreden betreffen:

- de zone langs de noordzijde van de Prins Hendrikweg tussen de Oude Veerhavenweg en de spoorweg (zie Figuur 11);
- de stroken, door de gemeente verworven gronden, aan de noord- en oostzijde van het plangebied, direct grenzend aan de eigendom van NS Vastgoed (zie Figuur 12).



Figuur 11, Zone langs de noordzijde van de Prins Hendrikweg



Figuur 12, Gronden langs het spoor

1.3 Voorstel regeling

Op grond van het gestelde in paragraaf 1.2 wordt de verbeelding als volgt aangepast:

- de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' binnen de bestemming 'Gemengd' wordt vergroot in zuidelijke richting tot de Prins Hendrikweg (grens van het plangebied);
- de minimale bouwhoogte voor de percelen rondom het Witte Huis komt te vervallen;
- maximale bouwhoogte in de zone rondom het Witte Huis wordt aangepast naar 16 meter met uitzondering van de locaties van de 'landmarks' (hoek Prins Hendrikweg/Oude Veerhavenweg en de zuidoostelijke hoek van het plangebied);
- ter hoogte van de Prins Hendrikweg wordt, daar waar de maximale bouwhoogte 16 meter zal bedragen, 'specifieke bouwaanduiding - 1' toegevoegd;
- minimale bouwhoogte aan noordzijde van plangebied vervalt;
- ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid wordt de enkelbestemming 'Verkeer - Railverkeer' gewijzigd naar 'Groen' en 'Gemengd';
- wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 vervallen;
- de gevelrooilijn, aan de Prins Hendrikweg, komt te vervallen.

- Op grond van het gestelde in paragraaf 1.2 worden de regels als volgt aangepast:
- de 'specifieke bouwaanduiding - 1' biedt een afwijkingsbevoegdheid tot een maximale bouwhoogte van 32 meter;
- het gestelde in het in 2018 vastgestelde 'paraplubestemmingsplan Parkeernormering' blijft van toepassing op het plangebied.

Hoofdstuk 2 Overige aspecten

2.1 Sectorale aspecten

Bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan Kenniswerf Oost zijn alle vereiste sectorale onderzoeken uitgevoerd. Gezien het doel van deze partiële herziening - bijstelling bouwhoogten, de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' verlengen in zuidelijke richting tot de Prins Hendrikweg en aanpassing van de bestemming van de twee stroken grond aan de oostzijde parallel aan het spoor - bestaat voor nieuw of aanvullend onderzoek geen aanleiding.

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. Een grondexploitatie, specifiek toegespitst op dit bestemmingsplan, is dan ook niet aan de orde.

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 'Kenniserf Oost' moeten worden gelezen. 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.

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening. Dat betekent, dat een onderdeel van een geldend bestemmingsplan wordt gewijzigd. Concreet gaat het om:

- het schrappen van de minimale en het wijzigen van de maximale bouwhoogten op de gronden rondom het Witte Huis;
- het schrappen van de minimale bouwhoogte aan de noordzijde van plangebied;
- het schrappen van de gevelrooilijn aan de Prins Hendrikweg;
- de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' verlengen in zuidelijke richting tot de Prins Hendrikweg;
- het toevoegen van een specifieke aanduiding in de zone langs de Prins Hendrikweg ten behoeve van een afwijkingsbevoegdheid;
- het wijzigen van de bestemming van de twee stroken grond aan de noord- en oostzijde van het plangebied parallel aan het spoor;
- het vervallen van de nu geldende wijzigingsbevoegdheid voor de twee stroken grond aan de oostzijde van het plangebied parallel aan het spoor.

3.2 Toelichting verbeelding

De voorliggende herziening heeft betrekking op het plangebied Kenniserf Oost. Binnen dit gebied komt voor de geldende bestemming 'Gemengd', ter hoogte van de Prins Hendrikweg en bij de spoorwegovergang van de Oude Veerhavenweg de minimale bouwhoogte te vervallen. De functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' wordt verlengd in zuidelijke richting tot de Prins Hendrikweg. Rondom het Witte Huis wordt 'specifieke bouwaanduiding - 1' toegevoegd. Ook wordt conform de wijzigingsbevoegdheid, de bestemming 'Verkeer' (met aanduiding railverkeer) gewijzigd in 'Gemengd' en 'Groen', waarmee de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen. Ten slotte komt de gevelrooilijn, aan de Prins Hendrikweg, te vervallen.

3.3 Toelichting regels

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 inhoudt.

Hoofdstuk 2 Herziening regels

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen in de regels verwerkt, die door middel van deze herziening, in de

regels van het bestemmingsplan Kenniswerf Oost worden aangebracht. In het algemeen wordt aangegeven dat de regels beschreven in het bestemmingsplan Kenniswerf Oost en het paraplubestemmingsplan Parkeernormering van toepassing blijven op het plangebied. Daartoe is een schakelbepaling opgenomen.

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

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is deze partiële herziening, gezien de beperkte reikwijdte in vergelijking tot het geldend planologisch regime, toegezonden aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en Prorail.

De reacties zullen in dit hoofdstuk worden opgenomen, waarbij tevens zal worden aangegeven of dit geleid heeft tot aanpassingen in deze partiële herziening.

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 deze herziening is daar geen sprake van. 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. 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.

