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
1.2.4 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid camperplaatsen Tweede Binnenhaven 15
1.3 Voorstel regeling 16

Hoofdstuk 2 Overige aspecten **19**
2.1 Sectorale aspecten 19
2.2 Algemeen 19

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting **21**
3.1 Algemeen 21
3.2 Toelichting verbeelding 21
3.3 Toelichting regels 21

Hoofdstuk 4 Overleg **23**

Hoofdstuk 5 Financieel-Economische uitvoerbaarheid **25**

Hoofdstuk 6 Procedure **27**

Bijlage 1 Antwoordnota **29**

REGELS **35**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **37**
Artikel 1 Begrippen 37

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **39**
Artikel 2 Schakelbepaling en aanpassing bestemmingsplan 'Binnenhavens' 39

Hoofdstuk 3 Algemene regels **43**
Artikel 3 Anti-dubbeltelregel 43

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **45**
Artikel 4 Overgangsrecht 45

Hoofdstuk 5 Slotregel **47**

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:

a. het herzien van de mogelijkheden voor horeca in de Binnenhavens;
b. het verwerken van de eerder in afwijking van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunningen voor evenementenlocatie 'De Iasloods';
c. het aanpassen van de maximale bouwhoogte als gevolg van het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan;
d. het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om camperplaatsen mogelijk te maken

op het perceel dat gelegen is tussen Tweede Binnenhaven 2 en 8.

In paragraaf 1.2 worden de betreffende aanpassingen toelicht.

1.2 Analyse en toelichting

1.2.1 Herzien mogelijkheden horeca Binnenhavens

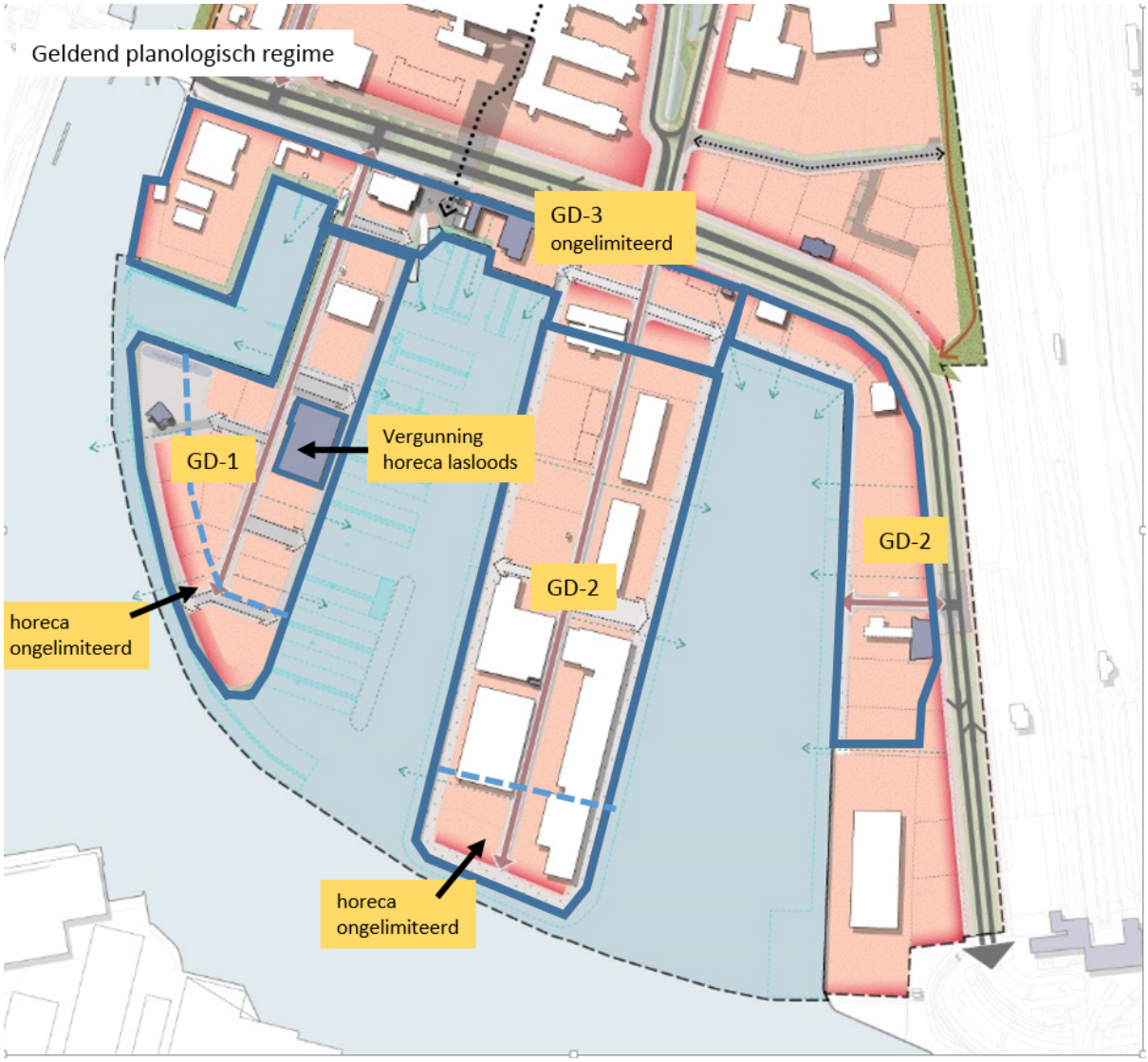
Huidige situatie

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 drie 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. In De Lasloods zijn hiermee reeds diverse vormen van horeca toegestaan.

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 (figuur 2) 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/logiesverstrekkende horeca). Tevens zijn, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, in dit gebied voor de huidige evenementenlocatie 'De Lasloods', Tweede Binnenhavenweg 8, omgevingsvergunningen verleend voor maaltijdverstrekkende 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/logiesverstrekkende 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 maaltijd/logiesverstrekkende 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 zes (zeven inclusief de afwijkingsmogelijkheid met omgevingsvergunning binnen de bestemming Gemengd - 1) zelfstandige horecavestigingen gerealiseerd kunnen worden, waarvan er nu drie aanwezig zijn.

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

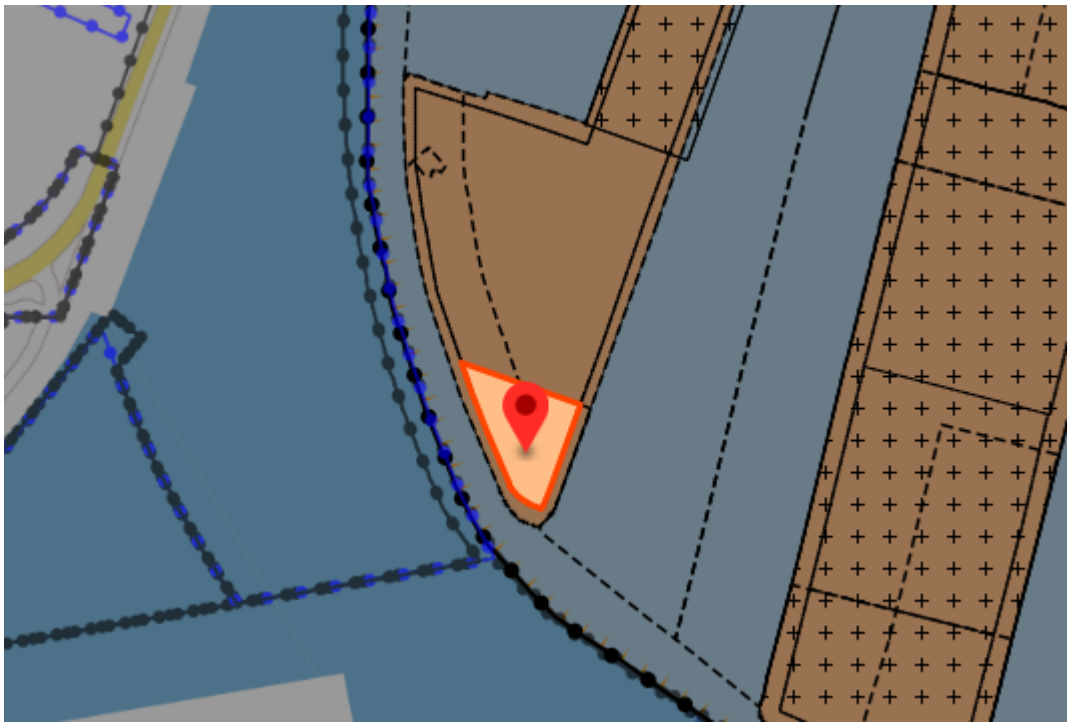
(bvo) mag bedragen. Evenementenlocatie De Lasloods beschikt reeds over een omgevingsvergunning op grond waarvan het gehele gebouw (oppervlakte ca. 1600 m²) voor diverse vormen van horeca in gebruik genomen mag worden, zodat De Lasloods is uitgezonderd van deze bepaling. Logiesverstrekkende horeca is eveneens uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m² bvo mag bedragen. Bij logiesverstrekkende horeca wordt vastgelegd dat uitsluitend het eventuele restaurantgedeelte geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 750 m². 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 - niet (onnodig) te beperken.

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 brutovloeroppervlak (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. Voor het geval dit wordt ingevuld met logiesverstrekkende horeca, is ten aanzien van deze vorm van horeca vastgelegd dat uitsluitend het eventuele restaurantgedeelte geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 750 m².

De betreffende horecalocatie is op onderstaande figuur uitgelicht. De wijzigingen m.b.t. evenementenlocatie 'De Lasloods' worden onder paragraaf 1.2.b toegelicht.

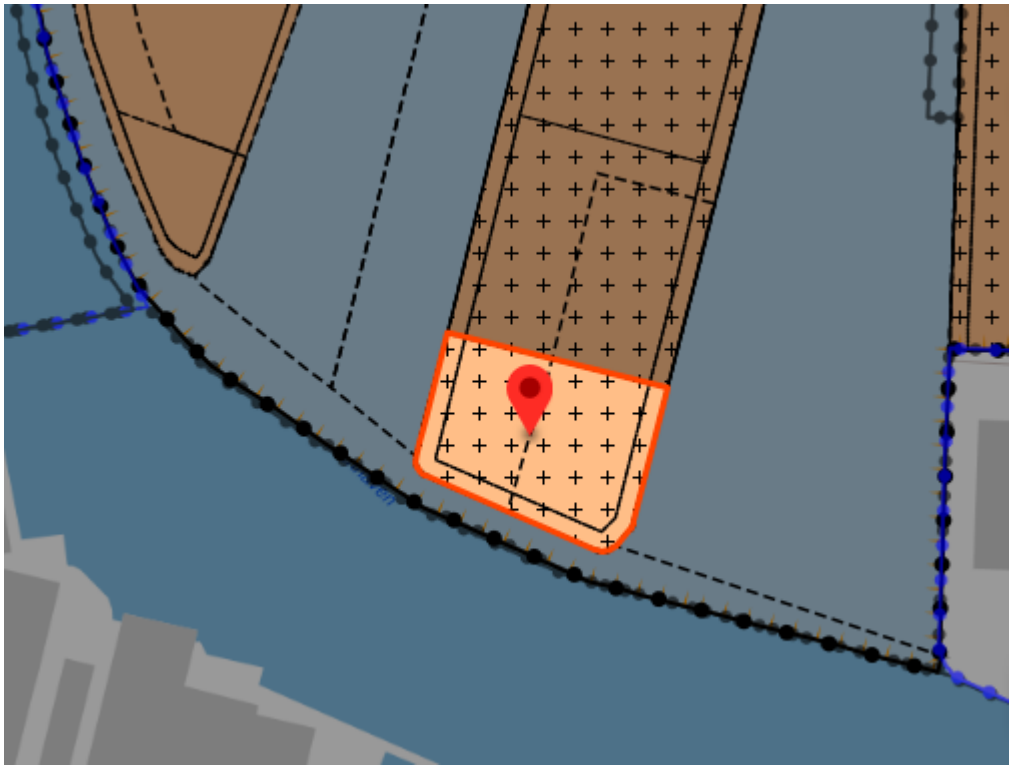


Figuur 3: Locatie afwijkingsbevoegdheid horeca op zuidelijke punt van de eerste landtong

Gemend - 2

Voor de functieaanduiding 'horeca' in de bestemming 'Gemengd - 2' (zuidzijde tweede landtong) wordt

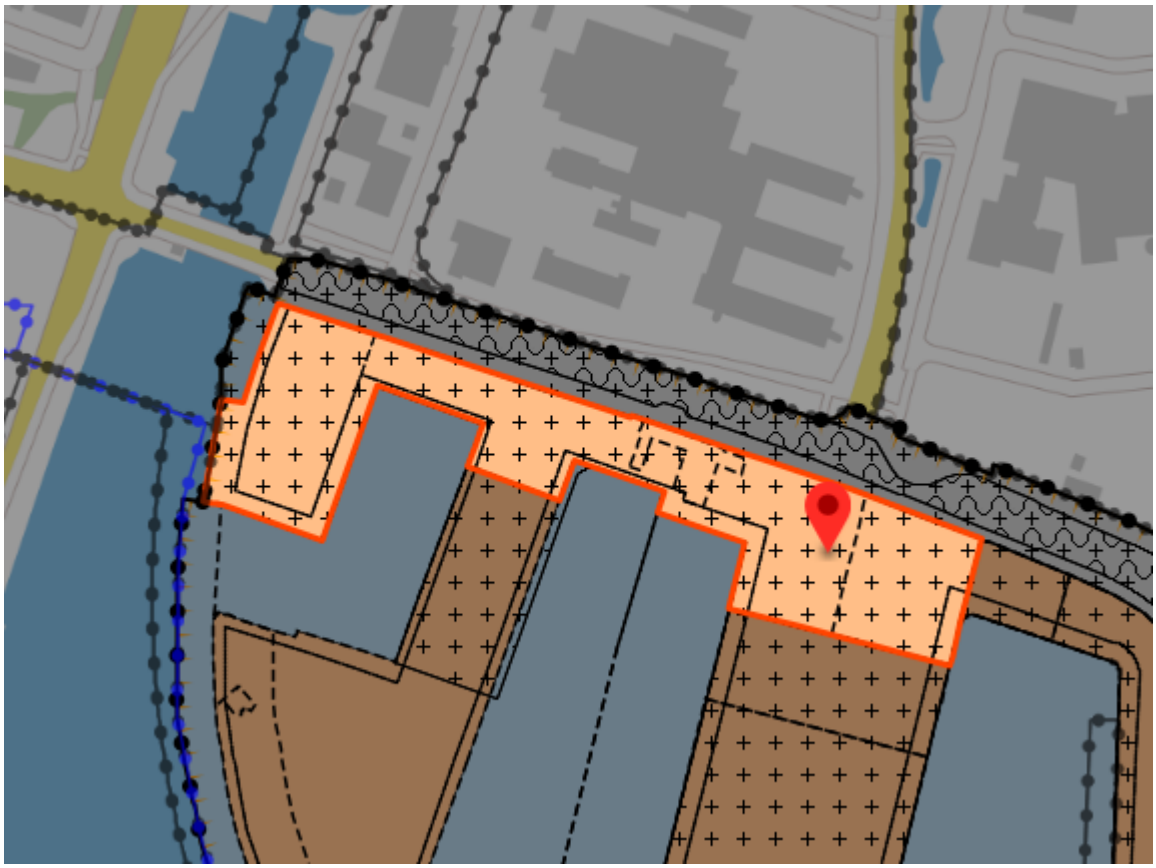
bepaald, dat binnen het gebied nog ten hoogste één horecavestiging uit categorie 1b/1c van maximaal 750 m² bvo en gerelateerd aan visserij is toegestaan. Voor het geval dit wordt ingevuld met logiesverstrekkende horeca, is ten aanzien van deze vorm van horeca vastgelegd dat uitsluitend het eventuele restaurantgedeelte geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 750 m². 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 uit categorie 1b/1c en met een maximale omvang van 750 m² bvo naast de huidige vestigingen van Eetcafé 'De Klip' en broodjeszaak 't Smoske. Dit om ontwikkelingsruimte te behouden en de kans op planschade te minimaliseren. Voor het geval dit wordt ingevuld met logiesverstrekkende horeca, is ten aanzien van deze vorm van horeca vastgelegd dat uitsluitend het eventuele restaurantgedeelte geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 750 m². 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, maaltijdverstrekkende 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:

- de functieaanduiding 'horeca categorie 1b/1c';
- de functieaanduiding 'horeca categorie 2';
- de functieaanduiding 'horeca categorie 3';
- de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning';
- de functieaanduiding 'zakelijke bijeenkomsten';
- de functieaanduiding 'logiesverstrekkende horeca uitgesloten';
- de specifieke bouwaanduiding 'maximum aantal horecavestigingen - 1'.

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. Om te voorkomende dat er meerdere zelfstandige horecabedrijven in De Lasloods kunnen worden gevestigd, wordt vastgelegd dat er maximaal één zelfstandig horecavestiging gevestigd mag zijn. Op deze beschreven wijze wordt de reeds vergunde situatie van evenementenlocatie 'De Lasloods' verwerkt in voorliggend bestemmingsplan beleidsneutraal verwerkt.

1.2.3 Aanpassen maximale bouwhoogte als gevolg van geactualiseerd beeldkwaliteitsplan;

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 'De werelden van de Prins Hendrikweg & 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 van drie locaties lang de Prins Hendrikweg 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: kaart uit Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf 'De werelden van de Prins Hendrikweg & 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 kortheidshalve 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.

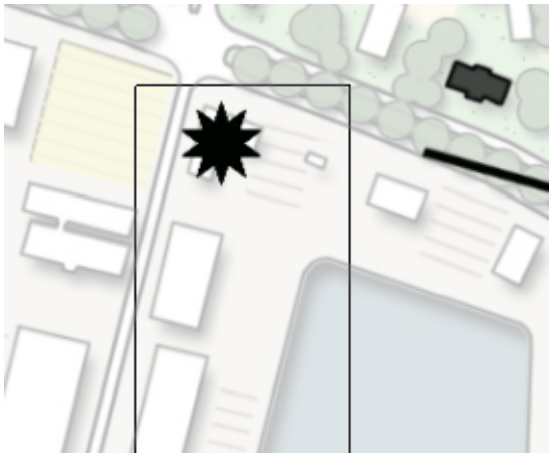
Figuur 7: gewenst hoogteaccent locatie Rijkswaterstaat bij Keersluisbrug

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

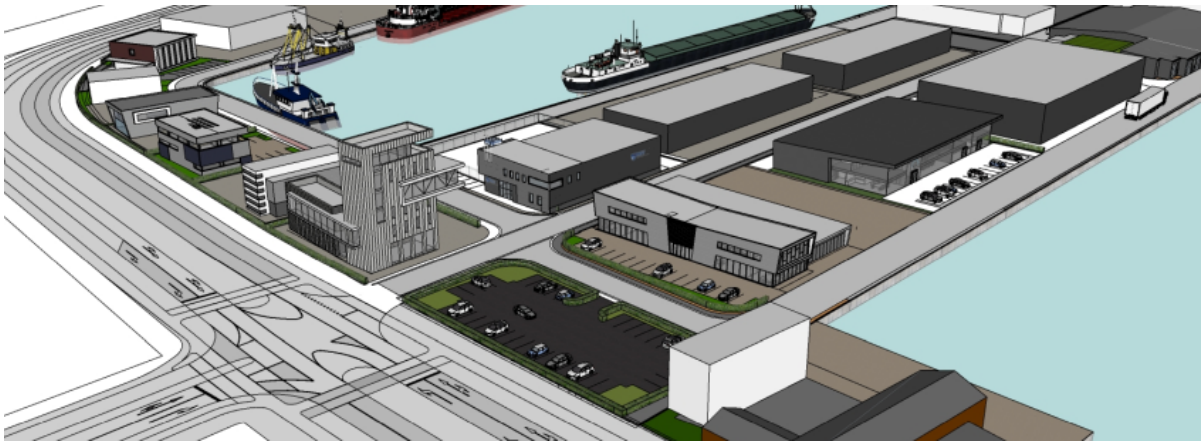
In onderstaande figuur is indicatief de ligging van het gewenst hoogteaccent ter plaatse van Eerste Binnenhavenweg 1 weergegeven.



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 een vrij ingrijpende wijziging van de maximale bouwhoogte plaats. 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-weergave opgenomen van de beoogde nieuwe stedenbouwkundige opzet. Aan weerszijden van het parkeersterrein is de realisatie van een hoogteaccent gewenst. In het beeldkwaliteitsplan zijn op de locaties hoogteaccenten aangegeven van maximaal 8 bouwlagen (32 meter).

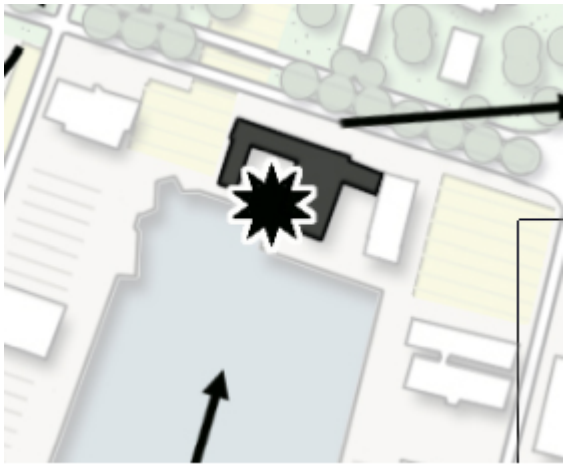


Figuur 9: 3D-weergave van beoogde nieuwe stedenbouwkundig opzet

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 kan 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.

<u>Algemene afwijkingsbevoegdheid bouwhoogte</u>

1.2.4 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid camperplaatsen Tweede Binnenhaven

De gemeenteraad heeft op 26 november 2020 de 'Toeristische visie 2030' vastgesteld. De visie vormt een kader, waarbinnen een uitvoeringsagenda door het college van B&W kan worden vastgesteld om de in de visie gestelde doelen te bereiken. De vaststelling van de uitvoeringsagenda is voorzien in het tweede kwartaal van 2021.

In visie zijn trends en ontwikkelingen en een groeipotentieel in beeld gebracht zonder uit te spreken welk belang een voorkeur heeft in een integrale beleidsafweging. De visie richt zich onder meer op de kansen en mogelijkheden voor groei van toeristische verblijfsaccommodaties.

Dit vertaalt zich in een positionering waarmee potentiele toeristische doelgroepen kunnen worden benaderd. Ondernemers en inwoners hebben kunnen inspreken op de concept-visie. Door een aantal insprekers is aangegeven dat er meer aandacht zou moeten zijn voor camperaars en camperplaatsen. In het naar aanleiding van de betreffende inspraakreacties opgestelde en vastgestelde inspraakschrift, is aangegeven dat voor overnachting in een camper men in Vlissingen terecht kan bij een reguliere camping. In het inspraakschrift wordt echter onderkent dat de wensen van camperaars niet altijd aansluiten bij een plek op een reguliere camping.

In het inspraakschrift is aangegeven dat in de uitvoeringsagenda richtlijnen zullen worden geformuleerd waarlangs de kwaliteit van camperstandplaatsen alsmede de impact op de leefbaarheid getoetst kan worden. Tevens is aangegeven dat het aan ondernemers is om camperplaatsen of een campercamping te realiseren.

In het kader van het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft de eigenaar van evenementenlocatie 'De Lasloods' een inspraakreactie ingediend, waarin verzocht is om planologische medewerking te verlenen aan camperplaatsen op het perceel dat gelegen is tussen Tweede Binnenhavenweg 2 en 8. Dit perceel is eveneens eigendom van de eigenaar van de evenementenlocatie 'De Lasloods' en maakt in voorkomende gevallen onderdeel uit van de evenementenlocatie of doet dienst als parkeerterrein voor de evenementenlocatie, maar wordt delen van het jaar niet benut. Het verlenen van planologische medewerking aan camperplaatsen op deze locatie is - in grote lijnen passend - binnen de relevante beleidskaders zoals de Toeristische visie. Echter, door het ontbreken van richtlijnen waaraan camperplaatsen in gemeente Vlissingen moeten voldoen, is het niet mogelijk om dit direct positief te bestemmen. Een camperlocatie kan namelijk zeer verschillend worden ingericht. Zo heeft de ene camperlocatie geen voorzieningen en zijn andere voorzien van een of meerdere faciliteiten, zoals oplaadpunten voor stroom, watertappunten, vuilwaterstortstations, etc. Ook andere aspecten, zoals bijvoorbeeld een eventueel maximum aantal camperplaatsen per locatie en bijvoorbeeld een minimale oppervlakte van een camperplaats liggen nog niet vast. Hiertoe dienen in het kader van de uitvoeringsagenda dan ook nog richtlijnen voor te worden opgesteld. Vanwege het ontbreken van deze richtlijnen ten tijde van het in procedure brengen van het ontwerp van voorliggende bestemmingsplan, is het niet mogelijk om de camperplaatsen direct te bestemmen, maar is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Hiermee kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan, indien voldaan wordt aan de nog te formuleren richtlijnen. Zodoende kan na vaststelling van de richtlijnen op een relatief eenvoudige wijze planologische medewerking worden verleend aan een initiatief wat bij kan dragen aan het verwezenlijken van de in de Toeristische visie vastgelegde doelstelling om kansen en mogelijkheden voor groei van toeristische verblijfsaccommodaties te benutten en nieuwe doelgroepen te faciliteren.

Op de verbeelding is op het perceel tussen Tweede Binnenhavenweg 2 en 8, de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - afwijkingsbevoegdheid - 2' opgenomen. In regels is hierover vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding een binnenplanse omgevingsvergunning verleend kan worden, mits voldaan wordt aan de daartoe door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde richtlijnen.

Verder worden de begrippen 'camper' en 'camperlocatie' toegevoegd aan begrippenlijst van de regels van het bestemmingsplan, zodat er geen misverstanden kunnen ontstaan wat verstaan wordt hieronder.

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 'specifieke vorm van gemengd - afwijkingsbevoegdheid - 1' toegevoegd;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' - ter plaatse van het perceel dat gelegen is tussen Tweede Binnenhavenweg 2 en 8 - wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - afwijkingsbevoegdheid - 2' 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 3', 'cultuur en ontspanning' en 'logiesverstrekkende horeca uitgesloten' en de specifieke bouwaanduiding 'maximum aantal horecavestigingen - 1';
- 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

- de begrippen 'camper' en 'camperlocatie' zijn toegevoegd aan de begrippenlijst van de regels van het bestemmingsplan;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1b/1c' tevens horeca toegestaan uit categorie 1b/1c;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 2' tevens horeca toegestaan uit categorie 2;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 3', tevens horeca toegestaan uit categorie 3, waarvan maximaal 8 keer per jaar gebruik mag worden gemaakt van deze categorie horeca;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens voor culturele bijeenkomsten toegestaan;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn ter plaatse van de aanduiding 'zakelijke bijeenkomsten' tevens zakelijke bijeenkomst toegestaan, zoals beurzen en congressen;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is ter plaatse van de aanduiding 'logiesverstrekkende horeca uitgesloten' is logiesvertrekkende horeca niet toegestaan;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 'maximum

aantal horecavestigingen - 1', het aantal zelfstandige horecavestigingen maximaal één bedragen.

- 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 - indien dit wordt ingevuld met logiesverstrekkende horeca - ten aanzien van deze vorm van horeca uitsluitend het eventuele restaurantgedeelte geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 750 m²;
- binnen de bestemming 'Gemengd - 1' - is ter plaatse van het perceel dat gelegen is tussen Tweede Binnenhavenweg 2 en 8 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een camperlocatie;
- 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 - indien dit wordt ingevuld met logiesverstrekkende horeca - ten aanzien van deze vorm van horeca uitsluitend het eventuele restaurantgedeelte geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 750 m²;
- 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 - indien dit wordt ingevuld met logiesverstrekkende horeca - ten aanzien van deze vorm van horeca uitsluitend het eventuele restaurantgedeelte geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 750 m²;
- 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 deze 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 bezien 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. De toelichting 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. Verder zijn de begrippen 'camper' en 'camperlocatie' toegevoegd aan de begrippenlijst van de regels van het bestemmingsplan.

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 is aangegeven op welke wijze de eerder verleende vergunning voor De Lasloods zijn verwerkt. Tevens wordt beschreven dat er binnenplanse afwijkingsbevoegdheden worden toegevoegd waarmee medewerking verleend kan worden aan een hogere bouwhoogte van een gebouw en waarmee medewerking verleend kan worden aan camperlocatie op het perceel dat gelegen in tussen de percelen Tweede Binnenhavenweg 2 en 8.

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. 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.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Antwoordnota

Antwoordnota
Voorontwerp-bestemmingsplan ‘Eerste herziening bestemmingsplan Binnenhavens’

Burgemeester en wethouders hebben bij de voorbereiding van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg gepleegd met diverse instanties die zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het plan in het geding zijn. Van deze partijen zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Tevens hebben Burgemeester en wethouders op grond van de Inspraakverordening het plan in het Gemeenteblad bekendgemaakt en het plan gedurende 6 weken (24 december 2020 t/m 3 februari 2021) ter visie gelegd. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn zijn twee inspraakreacties ontvangen op het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Eerste herziening bestemmingsplan Binnenhavens’. Deze zijn opgenomen in bijgevoegde antwoordnota’s.

Antwoordnota Inspraakreacties

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Binnenhavens'

Inspraakreacties	*COMMENTAAR*	*CONCLUSIE*
1. Namens De Poort B.V., de heer P. Joosse Door de eigenaar van de Lasloods en van enkele omliggende percelen, wordt verzocht om de mogelijkheid op te nemen om camperplaatsen aan te bieden in de omgeving van evenementenlocatie 'De Lasloods', bijvoorbeeld op het perceel tussen De Lasloods (Tweede Binnenhavenweg 8 en Bankert Boating (Tweede Binnenhavenweg 2).	Dit verzoek wordt (ten dele) gehonoreerd, door middel van het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van het genoemde perceel t.b.v. een camperlocatie. Het direct bestemmen van het perceel voor een camperlocatie is in dit stadium niet mogelijk, omdat het college van burgemeester en wethouder eerst richtlijnen dient vast te stellen waar een camperlocatie aan dient te voldoen. Met toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan het college medewerking verlenen aan de ingebruikname van het perceel als camperlocatie, indien voldaan wordt aan de nog vast te stellen richtlijnen. In paragraaf 1.2.d van de toelichting wordt dit nader beschreven. Op de verbeelding is ter plaatse van het betreffende perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - afwijkingsbevoegdheid – 2' opgenomen. In de regels is de afwijkingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 3.6.2 en zijn de begrippen 'camper' en 'camperlocatie' toegevoegd.	Bestemmings-plan is aangevuld.
2. De heer Peperkamp (exploitant van evenementenlocatie 'De Lasloods') De inspraakreactie heeft met name betrekking om duidelijkheid te verkrijgen van de in de plannen genoemde begrippen. 1. Verwezen wordt naar paragraaf 1.2.1 (gewenste situatie) van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin het volgende is gesteld: *'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.'* Inspreker geeft hierover aan dat De Lasloods gedurende het jaar ook een zelfstandige horeca-functie heeft, te denken valt aan het periodieke 'pop-up restaurant' met chef Michel Louws. Dit project duurt zelfs meerdere maanden per jaar. De bestaande vergunningen op de locatie en exploitatie zijn daar ook op gebaseerd. Inspreker geeft aan dat De Lasloods derhalve wel meegeteld moet worden als zelfstandige horeca.	1. Inspreker wordt gevolgd dat De Lasloods gedurende het jaar ook een zelfstandige horeca-functie betreft. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Onder de exploitatievergunning van De Lasloods, is het zodoende mogelijk dat bijvoorbeeld het in de inspraakreactie genoemde pop-up restaurant wordt gevestigd. Om te voorkomen dat er meerdere zelfstandige horecabedrijven in De Lasloods kunnen worden gevestigd, wordt vastgelegd dat er maximaal één zelfstandig horecavestiging gevestigd mag zijn in De Lasloods. Op de verbeelding wordt hiertoe de specifieke bouwaanduiding 'maximum aantal horecavestigingen – 1' opgenomen. In de regels wordt vastgelegd dat het aantal zelfstandige horecavestigingen maximaal	1. Bestemmings-plan wordt aangepast.

	één bedragen.	
2. Verwezen wordt naar paragraaf 1.2.2 (Verwerken van omgevingsvergunningen voor evenementenlocatie 'De lasloods') van de toelichting, waarin het volgende is gesteld: *'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'.* Inspreker geeft hierover aan dat - net zoals personeelsfeesten - er meer bijeenkomsten denkbaar zijn die vallen in de 'horeca categorie 2'.	2. Dit wordt onderkent. Niet alleen personeelsfeesten vallen onder horeca categorie 2. Personeelsfeesten zijn echter specifiek genoemd naar aanleiding van een eerder gesprek met de exploitant en de eigenaar van De Lasloods, waarin werd gevraagd onder welke categorie horeca personeelsfeesten gerangschikt dienen te worden. Om die reden is dit in de toelichting expliciet benoemd. Dit neemt niet weg dat ook andere bijeenkomsten onder horeca categorie 2 kunnen vallen. Het is echter niet mogelijk om dit limitatief te benoemen. In de regels van het bestemmingsplan zijn de algemeen gangbare definities opgenomen van de diverse categorieën van horeca. Dit is de gebruikelijk wijze waarop horeca wordt bestemd in een bestemmingsplan. Indien er t.a.v. een zich specifiek aandienende bijeenkomst twijfel bestaat of dit voldoet aan het bestemmingsplan, is het raadzaam om hierover contact op te nemen met de gemeente.	2. Bestemmings-plan wordt niet aangepast
3. Inspreker geeft aan dat de bijeenkomsten in De Lasloods altijd plaatsvinden conform het eerder genomen 'Besluit maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit' d.d. 3 juni 2019 en alle andere vergunningen/voorschriften die voor de locatie zijn opgemaakt. Inspreker geeft aan dat daarin onder andere staat omschreven hoe het gebruik van De Lasloods met betrekking tot produceren van geluid geregeld is.	3. In voorliggende bestemmingsplan worden de eerdere omgevingsvergunningen met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan voor De Lasloods verwerkt. Op 22 januari 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor maaltijdverstrekkende horeca. Op 14 juni 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor uiteenlopende zakelijke, culinaire en culturele bijeenkomsten en publieksevenementen met livemuziek en dancefeesten. Bij de voorliggende herziening van het bestemmingsplan dienen deze vergunningen te worden verwerkt. De maatwerkvoorschriften d.d. 3 juni 2019, worden niet als zodanig integraal overgenomen in het bestemmingsplan. In het geval de maatwerkvoorschriften gewijzigd zouden worden, zou dat eveneens tot gevolg hebben dat het bestemmingsplan hierop herzien zou moeten worden, zodat er twee procedures doorlopen moeten worden die hetzelfde doel dienen. Dit is niet efficiënt en daarmee ongewenst. Het voorliggende bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor de maatwerkvoorschriften d.d. 3 juni 2019. Deze blijven onverminderd van kracht.	3. Bestemmings-plan wordt niet aangepast
	4. Gebleken is dat in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk logiesvestrekkende horeca is bestemd ter plaatse van De Lasloods. Logiesvertrekkende horeca is echter niet vergund in eerdere genoemde omgevingsvergunningen. Aangezien in voorliggend bestemmingsplan de eerdere omgevingsvergunningen beleidsneutraal worden verwerkt, is het niet mogelijk/gewenst om deze vorm van horeca op te nemen voor De Lasloods.	4. Bestemmings-plan wordt aangepast.

	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door middel van het op de verbeelding toevoegen van de functieaanduiding ‘logiesverstrekkende horeca uitgesloten’.	

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Binnenhavens Eerste herziening' van de gemeente Vlissingen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0718.BPBH02-ON01.

1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Binnenhavens' met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPBH01-VG01, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Vlissingen op 11 april 2013.

1.3 Camper

Een motorvoertuig dat is uitgerust om in te overnachten en recreëren.

1.4 Camperlocatie

Een aangewezen terrein met camperplaatsen met eventueel daarbij behorende faciliteiten zoals oplaadpunten voor stroom, watertappunten en vuilwaterstortstations.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Schakelbepaling en aanpassing bestemmingsplan 'Binnenhavens'

De regels van het paraplubestemmingsplan 'paraplubestemmingsplan parkeernormering' met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPPH01-VG01 zijn onverkort van toepassing binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Binnenhavens Eerste herziening'.

De regels van het bestemmingsplan "Binnenhavens" met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPBH01-VG01 zijn van toepassing, met dien verstande, dat onderstaande als volgt wordt aangepast:

a. **Artikel 3 lid 3.1, sub f, (bestemming Gemengd - 1) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt, gewijzigd en aangevuld en komt als volgt te luiden:**
   f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1b/1c': tevens voor horeca uit categorie 1b/1c**;**
b. **Artikel 3 lid 3.1, sub g, (bestemming Gemengd - 1) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt, onder vernummering van de navolgende leden toegevoegd en komt als volgt te luiden:**
   g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 2: tevens voor horeca uit categorie 2;
c. **Artikel 3 lid 3.1, sub h, (bestemming Gemengd - 1) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt, onder vernummering van de navolgende leden toegevoegd en komt als volgt te luiden:**
   h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 3: tevens voor horeca uit categorie 3, waarvan maximaal 8 keer per jaar gebruik van mag worden gemaakt in combinatie met een geluidsdag;
d. **Artikel 3 lid 3.1, sub i, (bestemming Gemengd - 1) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt, onder vernummering van de navolgende leden toegevoegd en komt als volgt te luiden:**
   i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': tevens voor zakelijke, culinaire en culturele bijeenkomsten;
e. **Artikel 3 lid 3.1, sub j, (bestemming Gemengd - 1) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt, onder vernummering van de navolgende leden toegevoegd en komt als volgt te luiden:**
   j. Ter plaatse van de aanduiding 'zakelijke bijeenkomsten': tevens zakelijke bijeenkomst toegestaan, zoals beurzen en congressen;
f. **Artikel 3 lid 3.1, sub k, (bestemming Gemengd - 1) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt, onder vernummering van de navolgende leden toegevoegd en komt als volgt te luiden:**
   k. Ter plaatse van de aanduiding 'logiesverstrekkende horeca uitgesloten' is logiesvertrekkende horeca niet toegestaan.
g. **Artikel 3 lid 3.2.1, sub e, (bestemming Gemengd - 1) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:**
   e. binnen de bestemming 'Gemengd – 1' mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 'maximum aantal horecavestigingen – 1', het aantal zelfstandige horecavestigingen maximaal één bedragen.
h. **Artikel 3 lid 3.6 sublid 3.6.1 wordt toegevoegd en deze komt als volgt te luiden:**
   Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een horecavestiging ter plaatse van de aanduiding 'afwijkingsbevoegdheid - 1' (op de zuidelijke punt van de eerste landtong), met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. maximaal één zelfstandige horecavestiging, naast de bestaande horeca in De Lasloods, uit categorie 1b/1c is toegestaan binnen de bestemming Gemengd - 1;
2. de zelfstandige horecavestiging heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 750 m^2, waarbij logiesverstrekkende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m² bvo mag bedragen;
3. de horecavestiging is gebiedsgerelateerd en/of een aanvulling biedend op andere horeca in de gemeente.

i. Artikel 3 lid 3.6 sublid 3.6.2 (bestemming Gemengd - 1) van de regels wordt toegevoegd en deze komt als volgt te luiden:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een camperlocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - afwijkingsbevoegdheid – 2', mits voldaan wordt aan de daartoe door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde richtlijnen.

j. Artikel 4.1, sub d, (bestemming Gemengd - 2) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca'; tevens voor één zelfstandige horecavestiging, welke aan visserij gerelateerd is, uit categorie 1b en 1c".

k. Artikel 4 lid 4.2 sublid 4.2.1 sub e wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:

e. De oppervlakte van een zelfstandige horecavestiging bedraagt ten hoogste 750 m^2 brutovloeroppervlak (bvo), waarbij logiesverstrekkende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m^2 bvo mag bedragen.

l. Artikel 5 lid 5.2 sublid 5.2.1 sub f wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:

f. De oppervlakte van een zelfstandige horecavestiging bedraagt ten hoogste 750 m^2 brutovloeroppervlak (bvo), waarbij logiesverstrekkende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m^2 bvo mag bedragen.

m. Artikel 5 lid 5.2 sublid 5.2.1 sub g wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:

g. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal horecavestigingen -1' mag het aantal zelfstandige horecavestigingen maximaal één bedragen.

n. Artikel 5 lid 5.2 sublid 5.2.1 sub h wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden :

h. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal horecavestigingen - 3' mag het aantal zelfstandige horecavestigingen maximaal drie bedragen.

o. Artikel 14 (algemene afwijkingsregels) van de regels van het bestemmingsplan Binnenhavens wordt, onder vernummering van artikel 14 en 15 tot artikel 15 en 16, toegevoegd en komt als volgt te luiden:

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld, bij een omgevingsvergunning afwijken c. voor het overschrijden van de bouwhoogte voor gebouwen tot een maximale bouwhoogte van 32 meter, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst wordt geacht.

14.2 Voorwaarden

De afwijking als bedoeld in lid 14.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;

b. de milieusituatie;

c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

b. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hoofdstuk 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Binnenhavens Eerste herziening'.