

Registratiekenmerk: 2179713 / 2179714

Onderwerp: Geheim - Voorbereidingsbesluit Arsenaalcomplex

conceptbesluit

De raad besluit;

1. tot het verklaren, dat, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het Arsenaalcomplex, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBBE01-VG01;
2. te bepalen dat het verboden is het feitelijk gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen in een ander gebruik, waaronder ook wordt verstaan wijziging in omvang of intensiteit, dit met uitzondering van de functies cultuur en ontspanning, horeca categorie 1a, horeca categorie 1b, horeca categorie 2 en horeca categorie 1c voor zover het maaltijdverstekkende horeca betreft;
3. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van dit verbod wanneer de in ontwikkeling zijnde visie voor het Arsenaalgebied is vastgesteld door de gemeenteraad en het voorgestelde gebruik niet in strijd is met deze visie en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van publicatie;
5. kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet door het college is opgelegd;
6. de geheimhouding die door het college is opgelegd ingevolge artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen;
7. te bepalen dat op grond van artikel 25, vierde lid van de Gemeentewet de geheimhouding vervalt op de dag van publicatie van het raadsbesluit.

Bijlage(n)

Verbeelding voorbereidingsbesluit Arsenaalcomplex (2179879)

Vertrouwelijkheid

Vertrouwelijk.

Het college heeft geheimhouding opgelegd op het gehele raadsvoorstel, tot de dag van publicatie. De beoogde dag van publicatie is 9 november 2022.

Samenvatting

De gemeente is in samenwerking met diverse belanghebbende partijen bezig om een gebiedsvisie op te stellen voor het Arsenaalgebied. Om ruimtelijke sturing te behouden en ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen te voorkomen, wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het Arsenaalcomplex. Hiermee kan voorkomen worden dat, vooruitlopend op de uitkomsten van het visieproces, er ongewenste ontwikkelingen plaats kunnen vinden in het gebied.

Inleiding

Op 20 april 2022 hebben wij een raadsinformatiebrief toegestuurd met kenmerk 2101181 / 2101182. In die brief hebben wij u meegenomen in het participatieproces rondom de totstandkoming van de gebiedsvisie voor het Arsenaalgebied. Hierin is onder meer beschreven dat er schetssessies hebben plaatsgevonden met stakeholders en er veel bruikbare informatie is opgehaald.

Nu alle informatie uit de schetssessies is verzameld, is Buro MA.AN deze gegevens aan het verwerken in een drietal varianten (schetsen), die een richting geven aan wat er met het gebied in de toekomst mogelijk is.

In de raadsinformatiebrief was aangegeven dat deze varianten begin juni gedeeld zouden worden met het college en met de betrokken stakeholders. Aansluitend zouden alle andere bewoners, ondernemers en overige belanghebbende uitgenodigd worden om mee te praten over de invulling van dit gebied. Met die informatie zal Buro MA.AN dan een visie gaan uitwerken waarin staat vermeld wat de uitgangspunten worden voor het Arsenaalgebied. In de brief was aangegeven dat het de verwachting was dat we deze visie in het vierde kwartaal van 2022 ter besluitvorming zouden kunnen voorleggen aan uw raad. Deze planning is echter niet haalbaar gebleken. Het kost meer tijd dan eerder ingeschat om de opgehaalde informatie uit de schetssessies te verwerken. Voorzien wordt om de gebiedsvisie in de eerste helft van komend jaar (2023) ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.

De vastgoedeigenaren in het Arsenaalcomplex zitten echter niet stil. Zij zoeken naar een toekomstbestendige exploitatie voor hun vastgoed en zijn in meer of mindere mate doende om hier plannen voor te ontwikkelen. Hoewel de eigenaren zich in beginsel hebben geconformeerd aan het visieproces, is het niet geheel uit te sluiten dat zij voorafgaand aan de vaststelling van de gebiedsvisie, verder zullen gaan met de planvorming en mogelijk een aanvraag omgevingsvergunning zullen indienen. Daarbij is het niet uit te sluiten dat – gezien de ruime bestemming van het Arsenaalcomplex – een dergelijke aanvraag zou kunnen voldoen aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In dat geval zal de vergunning verleend moeten worden en bestaat de kans dat er zich een ontwikkeling voordoet die niet passend is in de uiteindelijk door uw raad vast te stellen gebiedsvisie. Om dit te voorkomen, wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het Arsenaalcomplex.

Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt aangegeven dat een bestemmingsplan in voorbereiding is. Met een voorbereidingsbesluit biedt de wet de mogelijkheid om ongewenste bouwontwikkelingen of gebruikswijzigingen te voorkomen. Op basis van een voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten of aanlegwerkzaamheden die in strijd zijn met het ruimtelijk beleid c.q. het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, worden aangehouden.

Ook gebruikswijzigingen kunnen leiden tot het minder geschikt worden van het gebied voor de verwezenlijking van de gewenste bestemming. Artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om bestaand feitelijk gebruik te 'bevriezen'. Een afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk een wijziging van het bestaand feitelijk gebruik die past in het in voorbereiding zijnde bestemmingplan, toe te staan.

Voor dit voorbereidingsbesluit wordt voorgesteld om wijziging van het feitelijk gebruik van gronden en bouwwerken te verbieden met uitzondering van de functies 'cultuur en ontspanning', 'horeca categorie 1a', 'horeca categorie 1b', 'horeca categorie 2' en horeca categorie 1c voor zover het maaltijdverstekkende horeca betreft. Op deze wijze wordt het mogelijk gemaakt dat de functies van de reeds beëindigde exploitaties van het Arsenaaltheater (Arsenaalplein 1), de pool- en snookerhal (Arsenaalplein 3, 3a en 5) en dagattractie het Arsenaal (Arsenaalplein 7-9) kunnen worden gecontinueerd. Zodoende wordt voorkomen dat de betreffende objecten in onbruik dienen te blijven gedurende het visietraject en wordt voorkomen dat de betreffende vastgoedeigenaren onevenredig worden getroffen als gevolg van het voorbereidingsbesluit. Tevens wordt voorgesteld dat de aanhoudingsplicht niet kan worden doorbroken vooruitlopend op de vaststelling van de gebiedsvisie. Zolang de visie niet is vastgesteld door de gemeenteraad is het immers niet bekend hoe het (ontwerp)bestemmingsplan eruit zal moeten komen te zien en zal het college geen gebruik (kunnen) maken van de bevoegdheid om de aanhoudingsplicht te doorbreken.

Wat willen we bereiken?

Om voldoende ruimtelijke sturing van het Arsenaalcomplex te houden, is het aan te bevelen om voor dit gebied een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Hiermee wordt voorkomen dat ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen plaats kunnen vinden. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is één van de eerste stappen in het juridisch-planologisch proces dat moet leiden tot een herziening van de planologische situatie.

Relatie met uitvoering strategische visie Vlissingen 2040

Het opstellen van de gebiedsvisie voor het Arsenaalgebied sluit naadloos aan op de Strategische visie 2040. In de Strategische visie is onder meer vastgelegd dat de toerist en recreant door de goede verbindingen vanuit de boulevard of binnenstad ook de rest van Vlissingen, Walcheren en Zeeland kan ontdekken. Bij het opstellen van de gebiedsvisie voor het Arsenaalgebied vormt het verbeteren van de verbindingen en verkeersontsluitingen tussen dit gebied en aangrenzende gebieden een belangrijk aandachtspunt. Verder is in de Strategische visie benoemd dat in 2040 de voorzieningen in Vlissingen up to date zijn en toegespitst zijn op de vraag. De gebiedsvisie voor het Arsenaalgebied zal inzicht moeten geven in een toekomstbestendige invulling van dit gebied. Om te voorkomen dat dit proces doorkruist kan worden door ongewenste initiatieven, wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het Arsenaalcomplex.

Wat gaan we ervoor doen?

Er zal een voorbereidingsbesluit worden genomen voor het Arsenaalcomplex. Deze geldt voor de duur van één jaar.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Indien het voorbereidingsbesluit niet wordt vastgesteld, bestaat de kans dat er ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen plaats kunnen vinden. De gemeente heeft in dat geval geen instrument in handen om dergelijke ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Het voorbereidingsbesluit is niet van invloed op de reeds ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een hotel in het Arsenaalgebouw (Arsenaalplein 7), aangezien de aanvraag eerder is ingediend dan dat het voorbereidingsbesluit van kracht wordt. Deze aanvraag voldoet overigens aan het ruimtelijk beleid c.q. de Toeristische visie 2030 die uw raad in november 2020 heeft vastgesteld, zodat het niet bezwaarlijk is dat er op deze aanvraag geen aanhoudingsplicht van toepassing is.

Wat mag het kosten?

De kosten die gemoeid zijn met het vervaardigen van de verbeelding worden gedekt uit het budget 'Leefbaarheid Nollebos en Arsenaal (612302). Deze kosten bedragen € 300,- (exclusief btw).

Wat en hoe gaan we communiceren? Is publicatie in het gemeenteblad en/of opname in de decentrale regelingenbank vereist?

Publicatie zal plaatsvinden in het Gemeenteblad. Het voorbereidingsbesluit zal raadpleegbaar worden gesteld op de daartoe wettelijk verplicht gestelde website www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBBE01-VG01. Het voorbereidingsbesluit treedt op de dag van publicatie in werking. Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

RAADSBESLUIT

Registratienummer: 2179713 / 2179714

De raad van de gemeente Vlissingen

Besluit:

De raad besluit:


1. tot het verklaren, dat, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het Arsenaalcomplex, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBBE01-VG01;
2. te bepalen dat het verboden is het feitelijk gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen in een ander gebruik, waaronder ook wordt verstaan wijziging in omvang of intensiteit, dit met uitzondering van de functies cultuur en ontspanning, horeca categorie 1a, horeca categorie 1b, horeca categorie 2 en horeca categorie 1c voor zover het maaltijdverstekkende horeca betreft;
3. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van dit verbod wanneer de in ontwikkeling zijnde visie voor het Arsenaalgebied is vastgesteld door de gemeenteraad en het voorgestelde gebruik niet in strijd is met deze visie en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van publicatie;
5. kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet door het college is opgelegd;
6. de geheimhouding die door het college is opgelegd ingevolge artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen;
7. te bepalen dat op grond van artikel 25, vierde lid van de Gemeentewet de geheimhouding vervalt op de dag van publicatie van het raadsbesluit.

Vlissingen, 18 oktober 2022

De raad voornoemd,

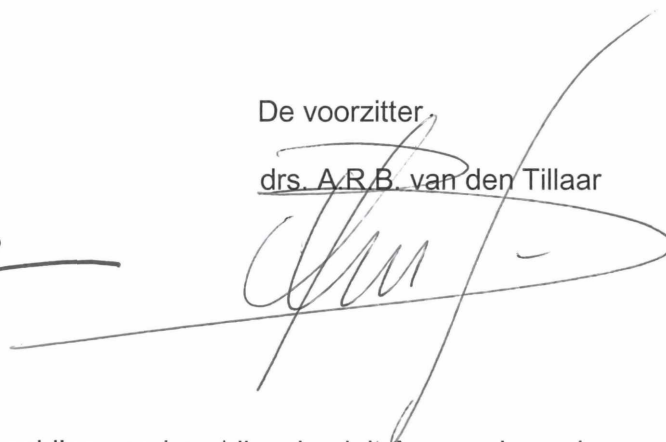
De griffier

Mr. F. Vermeulen



De voorzitter

drs. A.R.B. van den Tillaar



Bijlage(n):
2179879

Verbeelding voorbereidingsbesluit Arsenaalcomplex

