

Registratiekenmerk: 2272970 / 2273977

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen

Besluit d.d. 29 juni 2023

De raad besluit:

De raad van de gemeente Vlissingen;

Overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPSL01.ON01 met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken (t/m 8 maart 2023) voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledig bestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen.

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met bijbehorende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen'', waarin wordt voorgesteld de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen.

Overwegende voorts, dat hij de in dat voorstel (en daarmee één geheel vormende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen'), vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

Overwegende dat, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerpbestemmingsplan, wijzigingen zijn aangebracht zoals opgenomen in Hoofdstuk 7 van de Toelichting;

Overwegende dat het vaststellen van een grondexploitatieplan niet vereist is, omdat de kosten van de planontwikkeling anderszins zijn verzekerd;

Overwegende dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond, welke ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder de bestandsnaam o_NL.IMRO.0718.BPSL01-VG01.dwg;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. tot het ontvankelijk verklaren van en gedeeltelijk tegemoet komen aan de zienswijzen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen' (documentnummer 2283352);
2. het bestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen', ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen (documentnummers 2287964, 2287965, 2287966, 2287967 en 2287968);
3. tot het niet vaststellen van een exploitatieplan;
4. tot het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPSL01-VG01;

Auteur: E. Jasperse	Registratienummer nota: 2272970 / 2273977
Telefoonnummer: +31118487367	

Bijlage(n)

1. Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen' (documentnummer 2283352);
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen' (documentnummer 2277810)
3. Hoofdstuk 7 Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen (documentnummer 2287914);
4. Bestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen' na vaststelling (documentnummers 2287964, 2287965, 2287966, 2287967 en 2287968);
5. Overzicht onttrekking wegen aan openbaarheid (documentnummer 2281462);
6. Overzicht te verwerven gronden MOB-complex en infrastructuur behorend bij JCV/Stadslandgoed (documentnummer 2288487).

Vertrouwelijkheid

Intern

De raad voornoemd,

De griffier

Mr. F. Vermeulen



De voorzitter

drs. A.R.B. van den Tillaar



Samenvatting

Ten behoeve van de realisering van het stadslandgoed met een justitieel complex (inclusief toegangswegen) alsmede de uitbreiding en afronding van bedrijventerrein Poortersweg is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter (gewijzigde) vaststelling aan de raad voorgelegd.

Vanwege de ontwikkeling dient de Visodeweg, een gedeelte van de Havenweg en het fietspad tussen Poortersweg en Visodeweg aan de openbaarheid te worden onttrokken.

Er wordt instemming gevraagd aan de gemeenteraad voor de verwerving van het MOB-complex en de overdracht van de infrastructuur behorend bij het stadslandgoed. Het instemmen met de verwerving en overdracht van de wegen is een raadsbevoegdheid.

Inleiding

Vaststelling bestemmingsplan

Om de ontwikkeling van het stadslandgoed met een justitieel complex (inclusief toegangswegen) alsmede de uitbreiding en afronding van bedrijventerrein Poortersweg mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen' opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling. Het bestemmingsplan omvat de gronden globaal begrensd door de Oostelijke Bermweg, bedrijventerrein Poortersweg, de Visodeweg, de Deinsvlietweg, sloot tussen Deinsvlietweg-Havenweg, de Havenweg, de Zuidersluiswatergang en de rioolwaterzuiveringsinstallatie en het gronddepot van het Waterschap Scheldestromen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is onderwerp van vooroverleg en inspraak geweest. Er zijn overlegreacties van instanties en inspraakreacties van bewoners en bedrijven ontvangen die zijn gebundeld en beantwoord in de Antwoordnota. Opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegen (26 januari t/m 8 maart 2023). Gedurende deze termijn zijn er 8 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. In de 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Stadslandgoed Nieuwerwe Vlissingen' (documentnummer 2283352) zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen zijn allen ontvankelijk. Aan een deel van de zienswijzen kan tegemoet worden gekomen. Hiervoor is aanvulling dan wel aanpassing van de toelichting (incl. bijlagen), regels (incl. bijlagen) en verbeelding nodig. Naast het feit dat de zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook een aantal wijzigingen aangebracht die het bestemmingsplan vervolmaken, met betrekking tot o.a. stikstof en de nadere uitwerking van de wegen. De wijzigingen die worden aangebracht bij vaststelling worden opgenomen in hoofdstuk 7 van de Toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan (documentnummer 2287914).

Dit leidt tot een, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Zowel het ontwerpbestemmingsplan als het vast te stellen bestemmingsplan (inclusief de wijzigingen) zijn bij de stukken gevoegd.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk, omdat de kosten van deze ontwikkeling anderszins zijn verzekerd. Kortheidshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gesteld in paragraaf 6.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet over de vaststelling door de raad worden besloten na afloop van de termijn van tervisielegging. Tot vaststelling van dit bestemmingsplan door uw raad kan nu worden overgegaan.

Ten behoeve van de verdere uitwerking van het stadslandgoed zal een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld. Het beeldkwaliteitplan zal te zijner tijd in de inspraak worden gebracht en ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Onttrekken Visodeweg aan openbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het justitieel complex dient een aantal wegen aan de openbaarheid te worden onttrokken. Het betreft de Visodeweg, een gedeelte van de Havenweg en het fietspad tussen Poortersweg en Visodeweg. De Visodeweg vormt in de toekomstige situatie de 2^e ontsluitingsweg naar het justitieel complex. De weg zal uitsluitend worden gebruikt voor de toegang naar het justitieel complex en niet meer openbaar toegankelijk zijn. Daarom dient de Visodeweg aan de openbaarheid te worden onttrokken. Doordat de Visodeweg niet meer openbaar zal zijn, zal ook het fietspad vanaf de Poortersweg dat nu uitkomt op de Visodeweg, aan de openbaarheid worden onttrokken. Ter ontsluiting van de aangrenzende agrarische percelen kan de Visodeweg gebruikt worden voor landbouwvoertuigen, totdat de landbouwontsluitingsweg gerealiseerd is.

De Havenweg zal vanaf de nieuw aan te leggen Westerscheldeweg uit de openbaarheid worden gehaald tot aan de toegang van de nieuw aan te leggen landbouwontsluitingsweg. Vanaf de Westerscheldeweg is dit deel van de Havenweg alleen nog toegankelijk voor publiek dat bij het justitieel complex moet zijn. Overigens zullen deze delen van de Havenweg nog wel voor langzaam verkeer toegankelijk zijn. Documentnummer 2281462 geeft een overzicht van de aan de openbaarheid te onttrekken wegen.

Het onttrekken van wegen aan de openbaarheid is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De onttrekking wordt geformaliseerd op een nader te bepalen tijdstip.

Verwerving gronden MOB complex en overdracht infrastructuur behorend bij het Stadslandgoed

In het kader van het compensatiepakket Wind in de zeilen is afgesproken dat de gronden van het MOB-complex aan de Oostelijke Bermweg, worden overgenomen door de regio. Aangezien wij eigenaar zijn van de aangrenzende gronden en ter plaatse de afronding van het bedrijventerrein Poortersweg hebben voorzien, is het logisch dat wij het MOB-complex van het Rijk (Rijksvastgoedbedrijf) overnemen. Met de provincie Zeeland heeft hierover afstemming plaatsgevonden. Tevens is een reststrook grond nabij de voormalige naturistencamping nog in eigendom bij het rijk. Het voorstel is om deze reststrook gezamenlijk met het MOB-complex over te dragen aan de gemeente, omdat deze grenst aan gronden van de gemeente. De gronden kunnen in de toekomst worden uitgegeven bij ontwikkeling van het Stadslandgoed.

Op basis van onze Nota grondbeleid wordt het overnemen van deze gronden gezien als actief grondbeleid. Voorgesteld wordt het complex over te nemen voor € 1,-. Indien er sprake is van actief grondbeleid dient op basis van de Nota grondbeleid uw raad in te stemmen met de verwerving. Een overzicht van de gronden van het MOB-complex is als bijlage opgenomen (documentnummer 2288487).

De Visodeweg, de Havenweg en een deel van de Deinsvlietweg behoren tot het Stadslandgoed. Vanwege de ontwikkeling liggen deze wegen straks niet meer in het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen. Zodoende dienen (delen van) deze wegen (inclusief de aansluitingen van waterinfrastructuur (sloten, tankgracht)) overgenomen te worden door de gemeente. Deze wegen worden ten behoeve van het justitieel complex voorzien van een ander profiel en opnieuw aangelegd op kosten van het rijk. De betreffende (delen van de) infrastructuur is opgenomen in documentnummer 2288487. Wij verzoeken uw raad in te stemmen met de overdracht van deze infrastructuur aan de gemeente.

De Oostelijke Bermweg en een deel van de Havenweg behoren ook tot de infrastructuur van het Stadslandgoed en zijn gedeeltelijk in beheer bij het waterschap. (Delen van) deze wegen worden niet overgedragen, omdat de gronden waarop deze wegen liggen mogelijk betrokken worden bij de toekomstige dijkversterking.

Het zuidelijke gedeelte van de Visodeweg waar het toekomstige justitieel complex is gesitueerd, zal te zijner tijd overgedragen worden aan het rijk.

Wat willen we bereiken?

1. Een juridisch-planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan, die het ontwikkelen van een stadslandgoed met een justitieel complex (inclusief toegangswegen) alsmede de uitbreiding en afronding van bedrijventerrein Poortersweg mogelijk maakt.
2. Het onttrekken van de Visodeweg, een gedeelte van de Havenweg en het fietspad tussen Poortersweg en Visodeweg aan de openbaarheid.
3. De verwerving van het MOB-complex en de overdracht van infrastructuur behorend bij het Stadslandgoed.

Relatie met uitvoering strategische visie Vlissingen 2040 'Blik op de toekomst'

Ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van de strategische visie.

Wat gaan we ervoor doen?

1. De benodigde wettelijk verplichte planologische procedure is doorlopen en wordt afgerond door het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.
2. Het onttrekken van de Visodeweg, een gedeelte van de Havenweg en het fietspad tussen Poortersweg en Visodeweg aan de openbaarheid.
3. De verwerving van het MOB-complex en de overdracht van infrastructuur behorend bij het Stadslandgoed.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

1. Ten behoeve van de ontwikkeling dienen agrarische gronden aangrenzend aan de Visodeweg te worden verworven. Deze agrarische gronden zijn nodig voor de verbreding van de Visodeweg. Inzet is om deze gronden te ruilen voor gronden die aan de noordzijde van het JCV liggen en in eigendom zijn van het Rijk. Indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt te zijn, staat de weg naar onteigening open. Dit bestemmingsplan vormt daarvoor het planologisch kader. Onteigening is een instrument dat slechts in het uiterste geval zal worden toegepast.

2. Recent heeft het Waterschap ambtelijk gecommuniceerd dat de dijkverzwaring ter plaatse van de Oostelijke Bermweg zal worden versneld. De uitvoeringsplannen van de dijkverzwaring en de aanleg ontsluitingswegen JCV en de daarbij behorende plannen dienen op elkaar te worden afgestemd. Dit vergt nadere afstemming tussen Rijk, Waterschap en gemeente. De beoogde dijkversterking kan tot gevolg hebben dat een deel van het Stadslandgoed, alsmede de uitbreiding en afronding van het bedrijventerrein Poortersweg, niet kan worden ontwikkeld.

Artikel 12

n.v.t.

Wat mag het kosten?

Het bestemmingsplan Stadslandgoed Nieuwerwe Vlissingen bestaat uit een drietal deelgebieden die samen een geheel vormen (een overzichtskaart is opgenomen in documentnummer 2281467). Dit betreft de deelgebieden

- Justitieel Complex Vlissingen (JCV).
- Het stadslandgoed.
- Afronding van bedrijventerrein Poortersweg.

Kostenverhaal

JCV

Aanvullend op de afspraken uit het compensatiepakket ten aanzien van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten met het Rijk en Provincie Zeeland over het JCV. Binnen de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12 sprake van verplicht kostenverhaal. In deze overeenkomst is opgenomen dat ook de andere kosten die de gemeente in het kader van de ontwikkeling van het JCV maakt, zoals de aanleg van toegangswegen en grondruil, door het Rijk worden gecompenseerd.

Stadslandgoed

Gronden ten behoeve van de ontwikkeling van het overige gedeelte van Stadslandgoed Nieuwerwe worden beschikbaar gesteld door gemeente Vlissingen en provincie Zeeland. Er wordt een convenant tussen gemeente Vlissingen en Provincie Zeeland gesloten over de ontwikkeling van het stadslandgoed.

Afronding bedrijventerrein Poortersweg

Om bedrijventerrein Poortersweg af te ronden zal het MOB-complex door het Rijk worden verkocht aan de regio voor 1 euro. Hierover wordt een afzonderlijke koopovereenkomst afgesloten. De overige gronden van de afronding van het bedrijventerrein Poortersweg zijn al in bezit van de gemeente.

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

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad moet het bestemmingsplan worden toegezonden aan rijk en provincie om hen in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen tegen de wijzigingen. Na reactie (uiterlijk 6 weken) zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking en kan daarvan gebruik worden gemaakt, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Voorzitter van de ABRS.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.

De indieners van zienswijzen ontvangen na vaststelling van het bestemmingsplan het besluit en de Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen.

De vaststelling van het bestemmingsplan is een mijlpaal voor het project JCV. Het rijk (J&V/DJI) zal hier zelf over communiceren, is de verwachting. Uiteraard in afstemming met gemeente en regio.