

Registratiekenmerk: 2302900 / 2302913

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Arsenaalcomplex 2023

Portefeuillehouder: S.F. Cracau

Besluit d.d. 26 september 2023

De raad besluit:

1. tot het verklaren, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het Arsenaalcomplex, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBBE02-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 zodra 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.

Bijlage(n)

Verbeelding voorbereidingsbesluit Arsenaalcomplex

Vertrouwelijkheid

Intern

De raad voornoemd,

De griffier

Mr. F. Vermeulen



De voorzitter

drs. A.R.B. van den Tillaar



Samenvatting

De gemeente is in samenspraak met diverse belanghebbende partijen bezig om een toekomstvisie op te stellen voor het Arsenaalgebied. Om ruimtelijke sturing te behouden en ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen te voorkomen, wordt een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het Arsenaalcomplex. Hiermee kan voorkomen worden dat, vooruitlopend op de uitkomsten van het visieproces, er tussentijds ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in het gebied.

Inleiding

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 2302900 / 2302913
Telefoonnummer: +31118487165	

Op 18 oktober 2022 heeft uw raad, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een voorbereidingsbesluit vastgesteld ten behoeve van het Arsenaalcomplex. In dat kader werd onder Arsenaalcomplex verstaan: het monumentale Arsenaal, de Carrousel, het Arsenaaltheater en het appartementencomplex Residence Maritime. Een voorbereidingsbesluit vervalt één jaar na de datum van inwerkingtreding. Het voorbereidingsbesluit is op 21 oktober 2022 in werking getreden en geldt tot en met 20 oktober 2023.

De gemeenteraad wordt thans voorgesteld om een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het Arsenaalcomplex. De in voorliggend voorstel opgenomen beslispunten zijn inhoudelijk identiek aan de beslispunten van vorig jaar.

Verder waren er vorig jaar enkele beslispunten openomen die betrekking hadden op geheimhouding. Destijds was het noodzakelijk om gedurende het besluitvormingsproces geheimhouding op te leggen op de raadsstukken. Dit was noodzakelijk om te voorkomen dat vastgoedeigenaren in het Arsenaalgebied - vooruitlopend op de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit - een aanvraag omgevingsvergunning in zouden dienen. Nadat dat voorbereidingsbesluit in werking was getreden, is de geheimhouding opgeheven. Het thans voorliggende voorstel is een openbaar voorstel, zodat de beslispunten die betrekking hadden op geheimhouding niet terugkomen in het voorliggende voorstel. Het is niet doelmatig om wederom geheimhouding op te leggen, aangezien het opnieuw vaststellen van een voorbereidingsbesluit geen verrassing zal zijn voor de vastgoedeigenaren.

Verder was in het raadsvoorstel van vorig jaar aangegeven dat het de verwachting was dat de gebiedsvisie in de eerste helft van 2023 ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd zou kunnen worden. Als gevolg van een zorgvuldig doorlopen participatieproces is dit niet haalbaar gebleken. Het verwerken van opgehaalde informatie uit schetssessies met stakeholders om tot een eerste concept-gebiedsvisie te komen, heeft meer tijd in beslag genomen dan eerder ingeschat. Op het eerste concept van de gebiedsvisie heeft vanaf 1 t/m 21 maart 2023 participatie plaatsgevonden. Onderdeel daarvan was een inloopbijeenkomst die gehouden is op 8 maart 2023. Het verwerken van de in het participatietraject opgehaalde informatie heeft eveneens meer tijd gekost dan eerder ingeschat. Zodoende is het niet mogelijk gebleken om een gedragen ontwerp-gebiedsvisie voor de zomer voor inspraak in procedure te brengen en ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. Inmiddels wordt gestreefd naar het ter besluitvorming voorleggen van de ontwerp-gebiedsvisie aan uw raad in het eerste kwartaal 2024.

De vastgoedeigenaren in het Arsenaalcomplex zitten ondertussen 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 nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het Arsenaalcomplex.

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.

Voorgesteld wordt 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'. Zodoende wordt bewerkstelligd dat (leegstaand) vastgoed in het gebied ingevuld kan (blijven) worden met functies die van origine beoogd en aanwezig zijn (geweest) in het gebied. Tevens wordt voorkomen dat de betreffende vastgoedeigenaren onevenredig worden getroffen als gevolg van het voorbereidingsbesluit.

Voorgesteld wordt 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 welke invullingen en ontwikkelingen wenselijk worden geacht. Het college zal zodoende geen gebruik (kunnen) maken van de bevoegdheid om de aanhoudingsplicht te doorbreken.

Wat willen we bereiken?

Om voldoende ruimtelijke sturing op 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.

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

Het opstellen van de gebiedsvisie voor het Arsenaalgebied sluit 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 visie 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. Een voorbereidingsbesluit heeft een looptijd van één jaar. Als binnen deze periode een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, blijft de aanhoudingsplicht gelden tot het moment waarop het bestemmingsplan ter voorbereiding waarvan het besluit is genomen, in werking treedt.

Als er geen ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van 1 jaar ter inzage wordt gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit en moet er alsnog een besluit worden genomen over de aangehouden bouwaanvraag. Een voorbereidingsbesluit kan niet worden verlengd. Wel kan er een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen, zodat er weer een aanhoudingsplicht ontstaat voor aanvragen die ontvangen worden nadat het nieuwe voorbereidingsbesluit in werking is getreden.

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 werd. 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.

Artikel 12

n.v.t.

Wat mag het kosten?

Zie onder 'Wat is de dekking?'.

Wat is de dekking?

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 gemeentebled en/of opname in de decentrale regelingenbank vereist?

Publicatie zal plaatsvinden in het Gemeentebled. Het voorbereidingsbesluit zal raadpleegbaar worden gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBBE02-VG01. Het voorbereidingsbesluit treedt op de dag van publicatie in werking. Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.