

Registratiekenmerk: 2242717 / 2495606

Onderwerp: Planologische procedure herziening bestemmingsplan Souburg Noord fase 3

Besluit 19 september 2024

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 'Souburg-Noord fase 2 & 3, 1e herziening' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPSouburgNoord1-ON01 met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken (t/m 24 januari 2024) voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledig bestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen.

Overwegende dat gedurende de termijn van ter inzagelegging als hiervoor genoemd één zienswijze is ingediend.

Overwegende dat op basis van verkeersonderzoek, geluidsonderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek er geen belemmeringen blijken te zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.BPSouburgNoord1-VG01.dwg. Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. het bestemmingsplan 'Souburg-Noord fase 2 & 3, 1e herziening' met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPSouburgNoord1-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
2. niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze (documentnr. 2490083).

Bijlage(n)

- 2495666 - Bestemmingsplan toelichting
- 2495689 - Bestemmingsplan toelichting bijlage
- 2495687 - Bestemmingsplan regels
- 2495688 - Bestemmingsplan verbeelding
- 2490083 - Nota beantwoording zienswijze

Vertrouwelijkheid

Intern

Auteur: D Bennaars	Registratienummer nota: 2242717 / 2495606
Telefoonnummer: +31118487316	

De raad voornoemd,

De griffier

Mr. F. Vermeulen



De voorzitter

drs. A.R.B. van den Tillaar



Samenvatting

Het plan Souburg-Noord fase 2 & 3 bestaat uit de percelen tussen Souburg-Noord fase 1 en de rijksweg A58. Op 26 januari 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Souburg-Noord, fase 2 & 3' vastgesteld, waarmee de bouw van maximaal 150 woningen mogelijk is gemaakt. Inmiddels is fase 2 zo goed als volledig gerealiseerd. Voor fase 3 zijn er gewijzigde inzichten over het aantal te realiseren woningen. De beoogde herziening van het bestemmingsplan voorziet in maximaal 80 extra woningen voor fase 2 & 3 gezamenlijk. In fase 3 wordt daarmee ruimte geboden voor zo'n 100 woningen in plaats van 60. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop is één gezamenlijke zienswijze ontvangen. Op basis van verkeersonderzoek, geluidsonderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek blijken er geen belemmeringen te zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Op grond van het vorenstaande wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Inleiding

Het plan Souburg-Noord fase 2 & 3 bestaat uit de percelen gelegen tussen Souburg-Noord fase 1 en de rijksweg A58 en wordt verder ingeklemd tussen de Middelburgsestraat en noordelijke bebouwingsgrens van Souburg die gevormd wordt door de Esdoornstraat, de Lingestraat en de Berkenstraat en het project Vlugtenburg en aansluitend agrarisch gebied.

Souburg Noord fase 2 & 3

Op deze locatie geldt een bestemmingsplan 'Souburg-Noord, fase 2 & 3', vastgesteld op 26 januari 2021, waarmee maximaal 150 woningen, variërend van appartementen tot vrijstaande woningen en rijwoningen tot 2-onder-1-kap woningen met bijbehorende infrastructuur en parkeervoorzieningen worden mogelijk gemaakt. Inmiddels is fase 2 zo goed als volledig gerealiseerd. Zonder de mogelijkheden voor de zuidwestelijke hoek van fase 2 te belemmeren is voor fase 3 binnen het nu vigerende bestemmingsplan Souburg Noord fase 2 & 3 nog ruimte voor maximaal 51 woningen.

Het plan

Voor fase 3 zijn er gewijzigde inzichten over het aantal te realiseren woningen. Zo heeft er een heroverweging van het beoogde woonproduct plaatsgevonden. Eerder werd uitgegaan van woningen in de geluidswal. Dit type woningen past echter niet meer bij de vraag vanuit de markt en is ook wat bezonning betreft niet gunstig gelegen. Met maximaal 51 woningen binnen fase 3 zou het aantal uitgeefbare vierkante meters niet gehaald worden. De plan- en bouwkosten zijn sterk gestegen, wat de potentiële grondopbrengst onder druk zet. Er is overeenstemming bereikt over de transportwaterleiding van Evides die dwars door dit gebied loopt. Deze zal vervangen en verplaatst worden, wat betekent dat de verkaveling anders kan worden vormgegeven. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. De herziening staat maximaal 230 woningen toe voor fase 2 & 3 gezamenlijk. In fase 3 wordt daarmee ruimte geboden voor zo'n 100 woningen in plaats van 60. De beoogde woningbouw past binnen de regionale woningbouwafspraken.

Ontwerpbestemmingsplan & zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Hierop is één gezamenlijke zienswijze ontvangen van omwonenden van de Middelburgsestraat. Op basis van verkeersonderzoek, geluidsonderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek blijken er geen belemmeringen te zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De vrees voor verkeersdrukke en -veiligheid en de daarbij aangedragen argumenten worden niet onderschreven door deskundigen en zijn ook niet altijd ruimtelijk relevant van aard. Op grond van het vorenstaande wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Omgevingswet

Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, dus voor 1 januari 2024, ter inzage gelegd worden. Daarmee valt de planologische procedure onder het overgangsrecht, kan de procedure nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden afgerond. Er hoeft nog geen omgevingsplan voor de herziening te worden opgesteld.

Wat willen we bereiken?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Herziening Souburg-Noord, fase 2 & 3' wordt planologische ruimte geboden voor meer woningen in fase 3.

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

Het plan 'Souburg Noord fase 3' voorziet in duurzame en energiezuinige woningen. Het plan geeft invulling aan de ambities van de Strategische Visie Vlissingen 2040 en het woonbeleid die beide inzetten op differentiatie van de bevolkingsopbouw in Vlissingen en het aanbieden van aanvullende woonmilieus. De Vlissingse inzet op nieuwbouw in centrum-stedelijke en buitencentrum woonmilieus, wordt met Souburg Noord aangevuld met een groenstedelijke woonmilieu van beperkte omvang.

Wat gaan we ervoor doen?

Het bestemmingsplan laten vaststellen, waardoor het plan voor Souburg-Noord 2e en 3e fase juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Voorafgaand aan de bouw van de woningen moet nog aanvullend ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ook moet voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Artikel 12

N.v.t.

Wat mag het kosten?

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van het stedenbouwkundige ontwerpen voor fase 3 van Souburg-Noord. De woningaantallen zijn afgestemd binnen de grondexploitatie.

Wat is de dekking?

De ontwikkeling van Souburg Noord fase 2 & 3 is in de grondexploitatie opgenomen.

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

De kennisgeving van de vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Blauw Geruite Kiel. Het is via de gemeentelijke website en via omgevingswet.overheid.nl te raadplegen en ligt tevens gedurende 6 weken in het stadhuis ter inzage.

