

RAADSBSLUIT

Registratienummer: 2205288 / 2205293

De raad van de gemeente Vlissingen

Besluit:

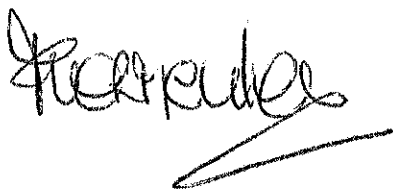
1. tot het verklaren, dat, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de Kenniswerf;
2. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit geldt voor een gedeelte van de Kenniswerf overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBKW01 -VG01;
3. te bepalen dat het verboden is om 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;
4. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van dit verbod zodra de in ontwikkeling zijnde ontwikkelvisie Kenniswerf is vastgesteld door de gemeenteraad en het voorgestelde gebruik niet in strijd is met deze visie en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
5. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van publicatie.

Vlissingen, 15 december 2022

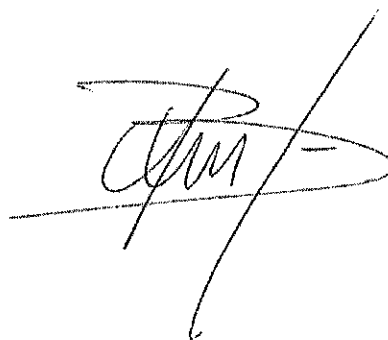
De raad voornoemd,

De griffier

De burgemeester



mr. F. Vermeulen



drs. A.R.B. van den Tillaar

Auteur: Naam opsteller	Registratienummer nota: Zaaknummer / Documentnummer
Telefoonnummer: Telefoonnummer	

Registratiekenmerk: 2205288 / 2205293

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Ontwikkelvisie Kenniswerf

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 de Kenniswerf;
2. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit geldt voor een gedeelte van de Kenniswerf overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBKW01 -VG01;
3. te bepalen dat het verboden is om 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;
4. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van dit verbod zodra de in ontwikkeling zijnde ontwikkelvisie Kenniswerf is vastgesteld door de gemeenteraad en het voorgestelde gebruik niet in strijd is met deze visie en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
5. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van publicatie.

Bijlage(n)

Verbeelding voorbereidingsbesluit Ontwikkelvisie Kenniswerf

Vertrouwelijkheid

Intern

Samenvatting

De gemeente is samen met verschillende betrokken partijen bezig om een ontwikkelvisie op te stellen voor de Kenniswerf. Om ruimtelijke sturing te behouden en ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen te voorkomen, wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de percelen binnen de Kenniswerf waarop reeds de Wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd.

Inleiding

Auteur: RA Bakker	Registratienummer nota: 2205288 / 2205293
Telefoonnummer: +31118487165	

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten meerdere percelen op de Kenniswerf aan te wijzen als gronden waarop, ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de artikelen 10 tot en met 15, 24, en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Door de vestiging van dit voorkeursrecht heeft de gemeente een betere positie verkregen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van de herontwikkeling van de Kenniswerf beter kan realiseren. De Wvg verplicht eigenaren om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden.

In aansluiting op het besluit van de gemeenteraad om de Wvg te vestigen op de betreffende percelen, wordt voorgesteld om voor deze percelen ook een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Hiermee kan voorkomen worden dat er ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

In het Bestuursakkoord Compensatiepakket Marinierskazerne zijn het Rijk, de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de gemeente Vlissingen een maatregelenpakket overeengekomen om de provincie Zeeland en de gemeente Vlissingen te compenseren voor het niet verplaatsen van de Marinierskazerne van Doorn naar Vlissingen. Het maatregelenpakket is verwoord in het advies "Wind in de zeilen, een nieuwe start". In dat advies zijn Fiches benoemd, waaronder Fiche 1D, de "Fysieke ontwikkeling Kenniswerf Vlissingen".

De Kenniswerf moet zich gaan ontwikkelen naar een volwaardig stadsdeel waar kennis, innovatie en ondernemerschap centraal staan. De voorziene ontwikkeling betreft de verdere revitalisering van het gebied door herontwikkeling en renovatie van bestaande gebouwen en het ontwikkelen van nieuwbouw. Op die manier ontstaat ruimte voor het vestigen van nieuwe ontwikkel-, test- en demofaciliteiten (zoals meegenomen in de plannen voor het Delta Climate Centre), start-ups, scale-ups en R&D afdelingen. Het eindresultaat – in samenhang met de andere Kenniswerf gerelateerde onderdelen van Wind in de zeilen – is een toonaangevende campus met een internationale uitstraling met spin-off in heel Zeeland.

Momenteel is de gemeente samen met HZ University of Applied Sciences, Scalda en Dockwize een ontwikkelvisie aan het opstellen voor de Kenniswerf. De planning voorziet erin dat deze visie in het eerste kwartaal van 2023 ter vaststelling aangeboden wordt aan de gemeenteraad. In deze visie zal meer richting gegeven worden op welke wijze de verdere revitalisering van de Kenniswerf bereikt zal (moeten) worden.

De meeste percelen die in de begrenzing van het voorliggende voorbereidingsbesluit zijn opgenomen, hebben een bedrijfsbestemming die nog niet is toegesneden op deze voorziene ontwikkeling. Binnen de huidige bestemming en de daarbij behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn er binnen het bestemmingsplan invullingen mogelijk die niet in overeenstemming zouden kunnen zijn met de nog vast te stellen ontwikkelvisie. Een aantal andere percelen die opgenomen zijn in voorliggend voorbereidingsbesluit hebben de bestemming Maatschappelijk. Ook deze bestemming is niet toegesneden op de voorziene ontwikkeling.

Als er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend die voldoet aan de ter plaatse geldende bestemmingsplannen Kenniswerf-West en de Partiële herziening bestemmingsplan Kenniswerf-West, moet de vergunning verleend worden en bestaat de kans dat er zich een ontwikkeling voordoet die niet passend is in de uiteindelijk door de gemeenteraad vast te stellen ontwikkelvisie. Om dit te voorkomen, wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de percelen waarop reeds de Wvg gevestigd is.

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. Ook wordt voorgesteld dat de aanhoudingsplicht niet kan worden doorbroken vooruitlopend op de vaststelling van de ontwikkelvisie. Zolang de visie niet is vastgesteld door de gemeenteraad is het immers niet bekend hoe het (ontwerp)bestemmingsplan eruit moet 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 op de aangewezen percelen te houden, is het aan te bevelen om voor deze percelen 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 'Blik op de toekomst'

In de strategische visie staat dat de Kenniswerf in 2040 de plek voor onderwijs, maritieme innovatieve bedrijvigheid en de hotspot voor delta-innovatie moet zijn. Het vaststellen van het voorliggende voorbereidingsbesluit draagt hieraan bij, omdat hiermee voorkomen kan worden dat er ontwikkelingen plaatsvinden die niet voldoen aan de genoemde doelstelling.

Wat gaan we ervoor doen?

Er wordt een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor de op de verbeelding opgenomen percelen op de Kenniswerf. Een voorbereidingsbesluit heeft een looptijd van één jaar.

Als binnen deze periode een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, blijft de aanhoudingsplicht het voorbereidingsbesluit 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 moeten aangehouden bouwaanvragen alsnog worden verleend. 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?

Als 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.

Wat mag het kosten?

De kosten voor het vervaardigen van de verbeelding worden gedekt uit het budget Kwf 5 iv WIZ 1D – ontwikkelvisie/plan (614009). Deze kosten zijn € 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.VBKW01-VG01. Het voorbereidingsbesluit treedt op de dag van publicatie in werking. Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.