

Registratiekenmerk: 2265236 / 2265259

Onderwerp: raadsvoorstel voorbereidingsbesluit Scheldekwartier 2023

Besluit d.d. 25 mei 2023

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 plangebied Scheldekwartier, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBSK14-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, indien de bij dit besluit aangewezen gebieden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te geven bestemming;
3. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van dit verbod, mits het voorgestane gebruik niet in strijd is met het geldende ruimtelijke beleid c.q. het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag na publicatie.

Bijlage(n)

1. Verbeelding Voorbereidingsbesluit Scheldekwartier 2023, Djuma nummer 2265237

Vertrouwelijkheid

Intern

De raad voornoemd,

De griffier

Mr. F. Vermeulen



De voorzitter

drs. A.R.B. van den Tillaar



Samenvatting

Het geldende voorbereidingsbesluit voor het gebied Scheldekwartier vervalt per 7 juli 2023. Om ruimtelijke sturing te behouden en ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen te voorkomen wordt opnieuw een voorbereidingsbesluit voor het plangebied Scheldekwartier vastgesteld. Het college stelt de raad voor om uitsluitend een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor delen van het plangebied Scheldekwartier die niet in eigendom zijn van de gemeente én waarvoor nog geen bestemmingsplan geldt in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier uit 2016.

Inleiding

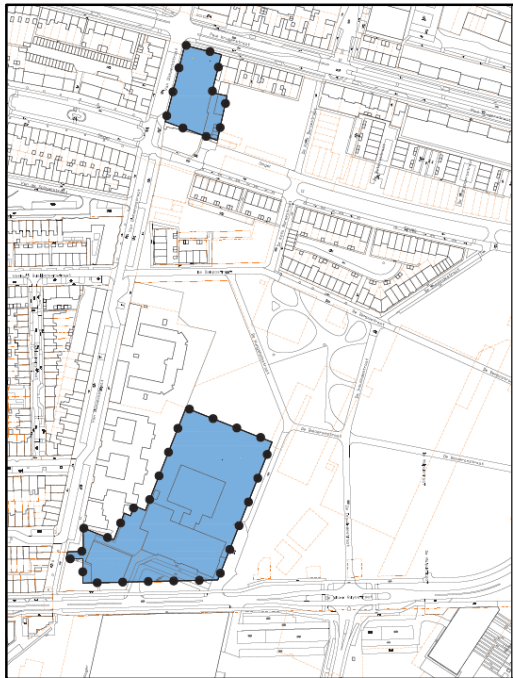
Auteur: EMM Goetheer	Registratienummer nota: 2265236 / 2265259
Telefoonnummer: +31118487058	

Tijdens de raadsvergadering van 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor een gedeelte van het plangebied Scheldekwartier. Een voorbereidingsbesluit treedt in werking de dag na bekendmaking en vervalt één jaar na de datum van inwerkingtreding, te weten 7 juli 2023. Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt aangegeven dat een bestemmingsplan in voorbereiding is.

Een voorbereidingsbesluit is vereist om ongewenste bouwontwikkelingen, die strijdig zijn met het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in o.a. de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier uit 2016, te kunnen voorkomen. Op basis van het voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten 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 en bouwmogelijkheden 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.

In 2009 is voor het eerst een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het Scheldekwartier. Daarna is ieder jaar een nieuw voorbereidingsbesluit vastgesteld. Aangezien het Scheldekwartier fasegewijs wordt ontwikkeld, zijn in de loop der jaren delen van het plangebied - die voorzien zijn van een actuele bestemming uit het voorbereidingsbesluit gehaald. De begrenzing van het voorbereidingsbesluit uit 2022 is in de volgende figuur weergegeven.



Figuur 1 Voorbereidingsbesluit 2022



Figuur 2 Voorbereidingsbesluit 2023

Het voorbereidingsbesluit uit 2023 heeft alleen nog betrekking op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente binnen het project Scheldekwartier en waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld overeenkomstig de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier uit 2016. Uw raad wordt in deze raadsvergadering bij raadsvoorstel [2265387](#), gevraagd het bestemmingsplan

'Scheldekwartier, Aan de Singel' vast te stellen. Hiermee is het verlengen van het voorbereidingsbesluit voor het perceel Prins Glas niet meer nodig.

De raad wordt voorgesteld om uitsluitend voor drie percelen van Koninklijke Schelde Groep B.V. (hierna: KSG) het voorbereidingsbesluit 'Voorbereidingsbesluit Scheldekwartier 2023' vast te stellen.

Deze gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'De Schelde', vastgesteld op 28 februari 1991. en zijn bestemd ten behoeve van industrie. Daarnaast geldt ook de parapluherziening geluidzone De Schelde/ Buitenhaven, hierin is de geluidzone weergegeven ten behoeve van 'lawaaismakers'. Het feitelijke gebruik van de gronden is als kantoorfunctie met bijbehorende voorzieningen. De destijds gelegde bestemming sluit niet aan op het feitelijk gebruik. Wel is duidelijk dat een industriefunctie midden in een nieuw stadsdeel niet (meer) gewenst is. Ook geluidproducerende inrichtingen zijn in de nabijheid van deze woonwijk niet gewenst. Het is dan ook gewenst om de geluidzone en het gezoneerde terrein te laten vervallen. Op dit moment wordt in overleg met KSG gezocht naar passende planologische mogelijkheden voor het terrein. Gedacht wordt aan kantoor, parkeren en wonen (ter plaatse van gebouw 35).

Voor nog niet ontwikkelde delen van het plangebied Scheldekwartier is het niet noodzakelijk een voorbereidingsbesluit vast te laten stellen, aangezien de gemeente eigenaar is van deze gronden. In de door de raad in 2016 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier Vlissingen is vastgelegd welke ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk worden geacht. Via de privaatrechtelijke weg kan voor deze gronden afdoende ruimtelijke sturing worden uitgeoefend.

Wat willen we bereiken?

Teneinde voldoende ruimtelijke sturing te houden op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente én waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan geldt binnen het plangebied Scheldekwartier, is het aan te bevelen om voor deze gronden een nieuw voorbereidingsbesluit te laten vaststellen. Hiermee wordt voorkomen dat ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen kunnen plaatsvinden.

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is één van de eerste stappen in het juridisch-planologisch proces dat moet leiden tot een bestemmingsplan. Voor de ontwikkellocatie Prinsenhof wordt het bestemmingsplan in april 2023 vastgesteld

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

Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat industriefunctie met lawaai, stof en andere hinder op deze locatie niet meer mogelijk wordt, hierdoor ontstaat een gezondere woon- en leefomgeving. Dit is één van de speerpunten uit de strategische visie.

Wat gaan we ervoor doen?

Het voorbereidingsbesluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en beschikbaar worden gesteld om de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

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.

Artikel 12

n.v.t.

Wat mag het kosten?

De kosten die gemoeid zijn met het vervaardigen van de verbeelding worden gedekt uit het budget bestemmingsplannen.

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

Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad. Het voorbereidingsbesluit wordt raadpleegbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBSK14-VG01. Het voorbereidingsbesluit treedt daags na publicatie in werking. Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.