

Datum vergadering	26 september 2013	Nr.	11
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad en het niet vaststellen van een exploitatieplan.		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
Het bestemmingsplannen 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad' is opgesteld en in procedure gebracht om binnen de contouren van het nieuwe kustversterkingsplan voor de zwakke schakel Cadzand-Bad een jachthaven te realiseren. Het plan voorziet in een ontwikkeling zoals door het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk Stijlvol en de Schilvisie wordt beoogd. Ook passen de plannen binnen de kaders van het provinciale beleid en de uitgangspunten van het waterschap en het Hoogwaterbeschermingsprogramma ten aanzien van het kustversterkingsplan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende MER zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben onder meer aanleiding gegeven tot aanvullingen van de toelichting. Daarnaast is de planregeling aangepast ten aanzien van het parkeren en de wijzigingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen om in de toekomst een havengebouw te realiseren. Als gevolg hiervan is het dan ook gewenst het bestemmingsplan op onderdelen aan te vullen en te wijzigen. Daarnaast worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad' gewijzigd vast te stellen. Nu er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in de Grondexploitatiewet is een exploitatieplan of anterieure overeenkomst niet noodzakelijk.			

Aan de raad,

Aanleiding

Een versterking van het kustvak Cadzand-Bad is noodzakelijk om de veiligheid van het achterliggende land te waarborgen. De kustversterking bestaat enerzijds uit het versterken, verhogen en verlengen van de strekdammen, waarbij de strekdammen voorzien worden van een haak om een loodrechte inval van golven te voorkomen. Anderzijds worden ten westen en ten oosten van het gemaal de duinen zeewaarts verbreed en wordt het strand opgehoogd. Gebruik makend van de voor de kustveiligheid benodigde versterking, verhoging en verlenging van de strekdammen wordt beoogd tussen de strekdammen een jachthaven te realiseren, zonder stallingsmogelijkheden op de wal.

Om de hiervoor geschetste ontwikkeling te realiseren is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld omdat het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan niet toereikend is voor de beoogde ontwikkelingen.

Dit plan 'Kustversterking en Jachthaven Cadzand-Bad' bevat de juridisch planologische regeling voor de realisatie van een jachthaven binnen de kaders van de kustversterking. Een MER waarin de milieueffecten van de beoogde ontwikkeling op de omgeving in beeld worden gebracht maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Bij het MER is een Passende beoordeling gevoegd die eveneens onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens waren de plannen gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via ruimtelijkeplannen.nl. Van de terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant, het Zeeuws Vlaams Advertentieblad, de Streekkrant West- Vlaanderen en de Faam. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn 15 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad' (verder: de Notitie) samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of, en welke, gevolgen de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan of de daartoe behorende stukken. Argumenten uit de zienswijzen hebben op onderdelen

Besluit van de Raad	Het voorstel is zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen.
d.d. 26 september 2013	



geleid tot een nadere motivering. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen van het plan noodzakelijk gebleken. De belangrijkste punten worden hieronder kort toegelicht. Voor het overige verwijzen wij u naar de Notitie.

Ten aanzien van de zienswijzen

Natura 2000-gebieden/MER/Passende beoordeling

Net als bij de procedures van De Branding en het Strandhotel wordt aangevoerd dat een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de plannen leidt tot een toename van de hoeveelheid stikstof. Voor onderhavige ontwikkeling is, anders dan voor de eerder genoemde plannen, wel geoordeeld dat mogelijk Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk was en daarbij dus tevens een milieueffectrapportage (PlanMER). Stikstofdepositie is in veel gebieden in Nederland een probleem bij de planvorming, dus dit is in het beginstadium van de planvorming reeds beoordeeld, mede gelet op de steeds strikter geworden jurisprudentie. Nu ook de cie m.e.r. heeft ingestemd met de wijze waarop hier in de planvorming en de aanvullende notitie mee is omgegaan, zijn wij van mening dat dit aspect geen belemmering hoeft te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De Passende beoordeling behoeft als gevolg van enkele andere ingediende zienswijzen nog wel enkele aanvullingen/aanpassingen. Dit gebeurt niet meer bij of voor de besluitvorming inzake het bestemmingsplan, maar dat wordt gekoppeld aan de beoordeling die de grondslag zal vormen voor de door de initiatiefnemer bij de provincie Zeeland aan te vragen Natuurbeschermingswetvergunning. Overigens zal in dat verband ook de toegankelijkheidsregeling voor de Westerschelde die op dit moment, onder regie van de gemeente Vlissingen, in voorbereiding is, een belangrijke rol spelen.

Parkeren

Het aantal en de situering van de parkeerplaatsen leidde eveneens tot zienswijzen. Hiervoor heeft een volledige heroverweging plaatsgevonden, waarbij een verdere afwijking van het beleid denkbaar is geacht. In het ontwerpbestemmingsplan was reeds opgenomen dat het uitgangspunt was dat de helft van de op basis van de parkeernorm benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein zou worden gerealiseerd en dat voor de andere helft zou worden uitgeweken naar gemeentelijke parkeerterreinen elders waarbij afspraken gemaakt zouden worden over huur of koop van deze plaatsen. Nu blijkt dat er bij de direct omwonenden geen enkel draagvlak bestaat voor parkeren anders dan ten behoeve van het KNRM gebouw. Omdat een ondergrondse parkeervoorziening onder meer vanuit waterstaatkundig oogpunt ongewenst wordt geacht, zal het parkeren op het haventerrein inderdaad een zekere negatieve beleving met zich meebrengen. In overleg met de initiatiefnemers wordt voorgesteld om de benodigde parkeerplaatsen op de Zwinparking te realiseren waarbij verder overleg noodzakelijk is ten aanzien van vragen als exclusieve beschikbaarheid van deze plaatsen, verhuur of afkoop etc. De initiatiefnemer of de toekomstige exploitant dient dan te voorzien in vlotte verbindingsmogelijkheden tussen de parkeerplaats en de jachthaven, bijvoorbeeld door fietsen beschikbaar te stellen. Zowel de toelichting van het bestemmingsplan als de verbeelding en de regels worden als gevolg van deze oplossing gewijzigd.

Uitzicht/beleving vanuit omliggende (appartementen)gebouwen

Gesteld wordt dat ten behoeve van de jachthaven duingebied wordt opgeofferd, het uitzicht en de rust verdwijnen voor de eigenaren van de appartementen in De Wielingen, Deurloo en de Résidence. Overwogen is dat de strekdammen hoger worden dan oorspronkelijk beoogd werd ten behoeve van de kustversterking, doordat de oorspronkelijke lagere hoogte bij nadere beschouwing onvoldoende blijkt. De komst van een jachthaven heeft hier verder geen invloed op. Wel komt de westelijke strekdam iets meer westelijk te liggen. In het geheel van het kustversterkingsplan ontstaan hier, blijkens het MER, geen negatieve gevolgen voor het duingebied en de daar voorkomende flora en fauna. Wel kan het gevolgen hebben voor het uitzicht en de rust, er ontstaat immers uitzicht op de strekdammen, de daarin gelegen jachthaven en de activiteiten die daar plaatsvinden. Het uitgangspunt van alle partijen is echter altijd geweest dat de strekdammen als zodanig ook geen verfraaiing van het uitzicht betekent en dat de jachthaven binnen deze dammen juist een verbetering betekent. De aangevoerde argumenten leiden niet tot de conclusie dat een ander standpunt zou moeten worden ingenomen. Aan het algemeen belang, de opwaardering van Cadzand-Bad en de toegevoegde waarde van een jachthaven binnen dat proces, kan in deze een zwaarder belang worden toegekend. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat de handreiking naar deze betrokkenen op het gebied van parkeren ook een gunstig effect heeft op de beleving en het uitzicht vanuit de betrokken appartementen.

Horeca

Ook is gebleken dat een horecavoorziening in het door middel van een wijzigingbevoegdheid te realiseren clubgebouw door de omwonenden niet wordt gewaardeerd. Nu deze voornamelijk ten behoeve van de ligplaatshouders en passanten zal fungeren en niet meer of andere overlast veroorzaakt dan de reeds bestaande horecagelegenheden (waaronder de strandpaviljoens), kan aan het algemeen belang dat gebaat is bij een gezonde exploitatie van een in alle opzichten aantrekkelijk en moderne haven in deze een zwaarder gewicht worden toegekend. In de overwegingen is betrokken dat het gemeentelijk beleid een extra strandpaviljoen mogelijk maakt, waarbij expliciet is aangegeven dat ook een clubgebouw als het onderhavige als zodanig kan fungeren. Aan de belangen van omwonenden is in zoverre tegemoet gekomen dat zowel de omvang als de hoogte van het te realiseren gebouw beperkt wordt. Ook het vlak van de wijzigingsbevoegdheid zelf, dus waar het gebouw gesitueerd kan worden, wordt verkleind teneinde meer duidelijkheid te creëren.

Externe veiligheid

Betoogd werd dat het onderzoek waarop de paragraaf Externe veiligheid was gebaseerd, gedateerd was. Gemotiveerd werd dat het aantal en de aard van de scheepvaartbewegingen zo was veranderd dat een nader onderzoek noodzakelijk was. Dit argument is ook naar voren gebracht in de procedures voor de Branding en het Strandhotel. Voor die beide plannen is nader onderzoek uitgevoerd naar dit aspect en dat heeft geleid tot een nadere motivering, gebaseerd op recenter onderzoek. De relevante delen van deze motivering worden ook toegevoegd aan dit bestemmingsplan, teneinde een eenduidig beeld te creëren. Vooralsnog is niet gebleken dat bij de ontwikkeling van locaties in Cadzand-Bad belemmering ontstaan vanuit externe veiligheid. Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat in onderhavig geval een advies van de Veiligheidsregio hieromtrent is geëist en bevestigd is dat geen sprake is van belemmeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Ambtshalve wijzigingen

Gebleken is dat, afhankelijk van het ontwerp, de strekdammen mogelijk omgevingsvergunningplichtig zijn voor het bouwen. De bouwregels zijn hiertoe echter niet toereikend. Deze worden dan ook aangevuld. Daarnaast behoeven de regels voor de dubbelbestemming Archeologie enkele kleine aanpassingen (zoals een verbod op het kappen van bomen).

Financiële uitvoerbaarheid

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld voor dit bestemmingsplan. Er wordt immers geen bouwplan mogelijk gemaakt waarvoor het verplichte kostenverhaal geldt als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat het voorziene jachthavengebouw dan wel de daarbij beoogde horecavoorziening is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid zodat het kostenverhaal pas aan de orde komt bij het voeren van de wijzigingsprocedure. Daarnaast wordt met de initiatiefnemers (Waterschap en Yacht@Cadzand-Bad) een overeenkomst gesloten gericht op de uitvoering van de werkzaamheden en de daarbij behorende verdeling van de kosten.

Conclusie

Nu uit de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkelingen, verzoeken wij u dan ook om met in achtneming van de Notitie het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De commissie Ruimte/AB heeft het voorstel op 9 September 2013 besproken en geadviseerd om het als A(fdoenings)stuk ter besluitvorming in behandeling te nemen.

Oostburg, 20 augustus 2013

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

J. Dijkstra

mr. A.M.M. Jetten Msc

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2013;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013;

gelet op de artikelen 3.8, 3.30 e.v. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

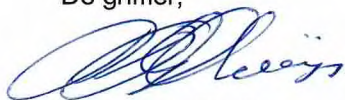
BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen als opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad' over te nemen;
3. de onder 2 genoemde Notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan 'Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad';
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in de Grondexploitatiewet;
5. het bestemmingsplan "Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad" (NL.IMRO.1714.bpjachthavenczb13-ON01) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende onderzoeksresultaten, waaronder een milieueffectrapport met bijlagen, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de conclusies uit de onder 2 genoemde Notitie;
6. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.bpjachthavenczb13-VG01).

Oostburg, 26 september 2013

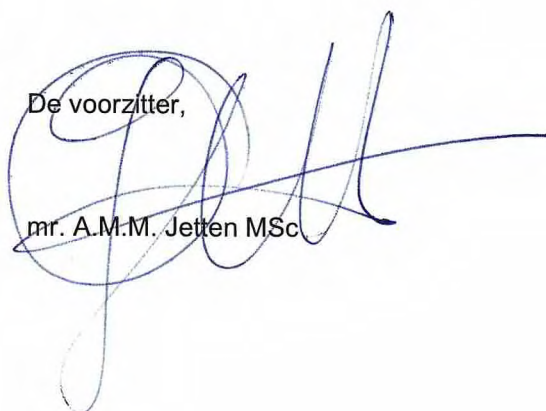
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. A.M.M. Jetten MSc

Bijlage(n):

1. De ingediende zienswijzen.
2. Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad (met het MER, de Passende beoordeling en overige onderliggende stukken).