

Datum vergadering	28 januari 2016	Nr.	9
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het vaststellen van de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Kustwerk.		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
De combinatie BPD (voorheen Bouwfonds) en Arcus projectontwikkeling heeft de kwaliteitsslag voor enkele verblijfsrecreatieterreinen, waaronder de Pannenschuur en Hof ter Wilgen, nabij Nieuwvliet, ter hand genomen. Voor deze herstructurering en uitbreiding heeft uw raad op 24 oktober 2013 het bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet gewijzigd vastgesteld, waarna op 23 oktober 2014 een herstelbesluit is genomen. Om de aangeboden woningtypen beter aan te laten sluiten op de marktvraag hebben de initiatiefnemers enkele nieuwe woningtypen bedacht en er heeft wat 'restyling' plaatsgevonden. Dit is vastgelegd in de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan, waarbij de verbeelding intact blijft en regels voor het vastleggen van de nieuwe woningtypes worden toegevoegd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van de herziening is één zienswijze ingekomen, die na onderling overleg en een duidelijke toelichting ten aanzien van de beoogde wijzigingen, is ingetrokken. Er is ook geen sprake van ambtshalve wijzigingen. De eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk, er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Met de initiatiefnemers zijn wel afspraken gemaakt over het verhaal van de ambtelijke kosten.			

Aan de raad,

Inleiding

Zoals bij u bekend heeft de combinatie BPD (voorheen Bouwfonds) en Arcus projectontwikkeling de kwaliteitsslag voor enkele verblijfsrecreatieterreinen, waaronder de Pannenschuur en Hof ter Wilgen, nabij Nieuwvliet, ter hand genomen. Voor deze herstructurering en uitbreiding heeft uw raad op 24 oktober 2013 het bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet gewijzigd vastgesteld, waarna op 23 oktober 2014 een herstelbesluit is genomen. Dit herstelbesluit diende om aanpassingen die waren overeengekomen met enkele van de appellanten te verwerken. Inmiddels is gebleken dat de aangeboden woningtypen niet geheel aansluiten op de vraag vanuit de markt. De initiatiefnemers hebben dan ook enkele nieuwe woningtypen bedacht en er heeft wat 'restyling' plaatsgevonden. Deze nieuwe woningtypen en de beoogde restyling zijn niet geheel in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Kustwerk. Zo zijn de nieuwe beach houses kleiner dan de voor het gebied beoogde recreatiewoningen en er is in het plan geen rekening gehouden met de bouw van groepswoningen. Ook is de nieuwe, minder moderne, bouwstijl niet overal in overeenstemming met de Notitie beeldkwaliteitsdoelstellingen.

Partiële herziening van het bestemmingsplan Kustwerk

Om de wijzigingen vast te leggen is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan, waarbij de verbeelding intact blijft en regels voor het vastleggen van de nieuwe woningtypes worden toegevoegd. Voor beide nieuwe woningtypes is een beperking van de aantallen en de situering opgenomen, voor de groepswoningen daarnaast ook een expliciet verbod op het splitsen in meerdere eenheden. De uitstraling van de woningen wordt vastgelegd in een aanvulling op de Notitie beeldkwaliteitsdoelstellingen.

Het ontwerp van de herziening heeft met ingang van 15 oktober 2015 gedurende zes weken (tot en met 25 november) ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 14 oktober publicatie in de Staatscourant en het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. Gedurende de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingekomen, die na overleg met de betrokken indiener ten aanzien van de voorgenomen wijzigingen is ingetrokken.

Tenslotte heeft het waterschap in het wateradvies aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde aanpassingen. Het wateradvies is als bijlage bijgevoegd.

Besluit van de Raad	Het voorstel is zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen.
d.d. 28 januari 2016	



Conclusie

Nu er geen sprake is van ambtshalve aanpassingen, kan deze partiële herziening ongewijzigd worden vastgesteld. Omdat onderhavige aanpassing geen bouwplan als bedoeld in de Wro mogelijk maakt, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Wel is met de initiatiefnemers overeengekomen dat zij de kosten van de met de herziening gemoeide ambtelijke uren vergoeden. Dit wordt in de realisatieovereenkomst opgenomen.

De commissie Ruimte/AB heeft het voorstel op 13 januari 2016 besproken en geadviseerd om het als A-stuk ter besluitvorming in behandeling te nemen.

Oostburg, 22 december 2015

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. A.M.M. Jetten MSc

Bijlage(n):

- a. Ontwerp van de 1e partiële herziening van het bestemmingsplan Kustwerk.
- b. Verbeelding bestemmingsplan.
- c. De ingediende zienswijze.
- d. De intrekking van de zienswijze.
- e. Wateradvies, incl. bijbehorend memo.
- f. Raadsvoorstel en besluit van 24 oktober 2013.
- g. Raadsvoorstel en besluit van 23 oktober 2014.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 december 2015;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

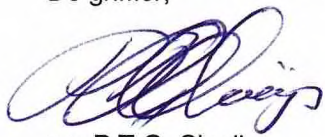
BESLUIT:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde brief, over te nemen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan;
4. het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet' (NL.IMRO.1714.bpkustwerk1h-ON01) bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting ongewijzigd vast te stellen;
5. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.bpkustwerk1h-VG01.

Sluis, 28 januari 2016

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. A.M.M. Jetten MSc