

Datum vergadering	25 juni 2014	Nr.	15
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Duinhof Oost en het niet vaststellen van een exploitatieplan.		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
Het bestemmingsplan Duinhof Oost is opgesteld om invulling te geven aan het versterken van de recreatieve betekenis van Cadzand-Bad. De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidskaders zoals die zijn bepaald in de Schilvisie; ingezet wordt op het vernieuwen en doorontwikkelen van de belangrijkste entree van de badplaats. Het plangebied wordt ingevuld met ten hoogste 60 recreatieappartementen en ten hoogste 30 grondgebonden woningen. Het overloopparkerterrein wordt voortgezet op het evenemententerrein. Het plan voorziet daarnaast een verplaatsing van de op het terrein gelegen kikkerputten. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanvullingen op en wijzigingen van het bestemmingsplan. Daarnaast worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan Duinhof Oost gewijzigd vast te stellen. Voor deze ontwikkeling behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, nu het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst.			

Aan de raad,

Aanleiding

Compagnie Het Zoute Nederland B.V., aannemersbedrijf Van der Poel en Bax & Van Kranenburg beheer bv hebben een plan opgesteld om op het perceel op de hoek van de Vlamingpolderweg en de Ringdijk Noord (locatie 'Kikkerput') in Cadzand-Bad een drietal appartementencomplexen voor ten hoogste 60 appartementen te realiseren en maximaal 30 grondgebonden recreatiewoningen. Het gebruik van de locatie als overloopparkerterrein wordt voortgezet op het iets zuidelijker gelegen evenemententerrein. De ontwikkeling voorziet daarnaast in een verplaatsing van de op het terrein gelegen kikkerputten.

Om de planontwikkeling te kunnen realiseren is, binnen de kaders van de Schilvisie Cadzand-Bad en de ontheffing van de Flora- en faunawet zoals die door het ministerie van Economische zaken is verleend, een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 februari 2014 gedurende zes weken (tot en met 19 maart) ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 5 februari 2014 publicatie in de Staatscourant en het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn zes zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Duinhof Oost' (verder: de Notitie) samengevat weergegeven en voorzien van (uitgebreide) overwegingen. Ten slotte is in een conclusie opgenomen of de zienswijze gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de Notitie zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen. De daadwerkelijke aanpassingen staan opgenomen in hoofdstuk 4. Uw raad kan uit de Notitie afleiden dat argumenten uit de zienswijzen in een aantal gevallen hebben geleid tot een nadere motivering van de toelichting en aanpassingen van de regels en de plankaart. De belangrijkste punten hiervan lichten wij hieronder kort toe.

Besluit van de Raad
d.d. 25 juni 2014

Het voorstel wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen.



Ten aanzien van de zienswijzen

Allereerst wordt opgemerkt dat met alle betrokkenen (telefonisch) contact is geweest om de knelpunten te bepalen en te bezien of deze met een persoonlijke benadering zijn op te lossen. Het persoonlijke contact (en daarmee aandacht voor de betrokken belangen, een duidelijke uitleg inzake levende vragen en procedurekwesties) is naar onze mening als positief ervaren.

Bewoners/eigenaren van Wijk de Brabander

Eigenaren van de woningen in Wijk de Brabander die het dichtst bij de beoogde ontwikkeling zijn gelegen, dus vooral aan de noordzijde, geven te kennen dat zij vrezen dat de beoogde nieuwbouw gevolgen zal hebben voor hun woon- en gebruiksgenot (aantasting van uitzicht, privacy en natuurwaarden). Ook wordt gevreesd voor schade aan de woningen en zijn er vragen gerezen ten aanzien van de gevolgde procedure. De belangen van deze eigenaren zijn zeer zorgvuldig gewogen, hetgeen ook geleid heeft tot een uitgebreide beantwoording van de zienswijzen. Hierbij is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voorzien als waarborg voor het aan te leggen groen, de ontsluiting tussen Wijk de Brabander en het plangebied is vervallen en een minimale afstand tussen de te bouwen recreatiewoningen en de zuidelijke bouwgrens wordt opgenomen.

Waterschap

Het waterschap kon zich nog niet geheel vinden in de waterberging die voor het plangebied was voorzien. Nader overleg heeft geleid tot aanpassingen waarin alle partijen zich kunnen vinden, deze worden dan ook in het bestemmingsplan verwerkt.

Moio

Moio vreest voor bedrijfseconomische gevolgen door het verdwijnen van de parkeerplaatsen en vraagt zich af of het mobiliteitsonderzoek wel de juiste conclusies trekt. Dit is nog eens kritisch bezien en geconcludeerd is dat alleen de toelichting van het bestemmingsplan aanpassing behoeft als gevolg van de terechte opmerking dat weinig aandacht is besteed aan verkeer/parkeren tijdens de bouw.

Ambtshalve wijzigingen

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een hoogteaccent op de hoek van de Ringdijk Noord en de Vlamingspolderweg is nader uitgewerkt. Hierbij is de hoogte gereduceerd van 3 naar 2 meter en de oppervlakte verhoogd van 30% naar 50%. De gewijzigde plannen zijn op 8 april 2014 positief beoordeeld door het Q-team. Gelet hierop is de wijzigingsbevoegdheid omgezet in passende bouwregels, zodat zonder wijzigingsplan de beoogde toren en de verbijzondering van de daken vergund kunnen worden door middel van een omgevingsvergunning. Daarnaast wordt een deel van de waterberging verplaatst naar de Ringdijk Noord, hetgeen leidt tot een aanpassing van de toelichting en de regeling omdat dit ook gevolgen heeft voor de berekening van de landbiotoop van de boomkikker binnen het plangebied. Voor een uitputtende opsomming van de wijzigingen verwijzen wij u naar de Notitie.

Financiële uitvoerbaarheid

Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld voor dit bestemmingsplan. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten gericht op het verplichte kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Afwenteling van mogelijke planschade maakt ook onderdeel uit van deze overeenkomst.

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 12 juni 2014 besproken en geadviseerd om het als B(esprek)stuk ter besluitvorming in behandeling te nemen.

Oostburg, 27 mei 2014

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

J. Dijkstra

mr. A.M.M. Jetten MSc

Bijlage(n):

1. De ingediende zienswijzen
 2. Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Duinhof Oost
 3. Ontwerpbestemmingsplan Duinhof Oost
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2014;

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 zienswijzen 1 tot en met 6 ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigen als opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Duinhof Oost' over te nemen;
3. de onder 2 genoemde Notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan Duinhof Oost;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat de kosten van de exploitatie anderszins zijn verzekerd;
5. het bestemmingsplan Duinhof Oost (NL.IMRO.1714.bpduinchofoost13-ON01) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende onderzoeksresultaten gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de conclusies uit de onder 2 genoemde Notitie;
6. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.bpduinchofoost13-VG01.

Sluis, 25 juni 2014

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. A.M.M. Jetten MSc