

Datum vergadering	25 februari 2010	Nr.	8
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Cavelot		
Portefeuillehouder	wethouder M. le Roy		
Samenvatting			
Het bestemmingsplan 'Cavelot' omvat de realisatie van 450 recreatiewoningen. Daarnaast is ruimte gecreëerd om de migratiemogelijkheden en het leefgebied van amfibieën, en met name de boomkikker, te verbeteren. Tevens wordt, om een goede aansluiting met het dorp te realiseren en de functie van Cavelot als aanjager van de gewenste nieuwe ontwikkelingen in het dorp te bevorderen, een coupure in de Noorddijk gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 oktober 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 10 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden in een beperkt aantal gevallen tot een aanpassing van de plankaart en/of de planvoorschriften. Ook is er aanleiding om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Voorgesteld wordt dan ook het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.			

Aan de raad,

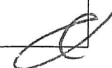
Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 450 kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen mogelijk binnen de contouren van een nog aan te leggen duinlandschap en overeenkomstig de door u goedgekeurde stedenbouwkundige visie. Van de 450 recreatiewoningen zullen er in ieder geval 400 bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Het geheel zal middels een brede, groene strook landschappelijk worden ingepast in het bestaande open polderlandschap van het voormalige Eiland van Cadzand.

De ontwikkeling is niet alleen gericht op de realisatie van extra recreatiewoningen, maar zal naar verwachting ook een tweetal afgeleide ontwikkelingen in gang zetten; het plan kan fungeren als motor voor de economie van de gemeente Sluis als geheel en met het plan worden financiële middelen gegenereerd voor het revitaliseren van de kern Cadzand-Bad. Naast deze te verwachten ontwikkelingen, heeft de ontwikkeling van Cavelot ook directe resultaten. Op basis van het MMA (meest milieuvriendelijke alternatief) zullen in het plangebied biotopen voor amfibieën, en met name de boomkikker, worden aangelegd. Zodoende is er juist sprake van een toename van het potentieel leefgebied en de migratiemogelijkheden voor de boomkikker.

Daarnaast wordt, om de toegankelijkheid van Cavelot te verbeteren en een goede aansluiting met het centrum van Cadzand-Bad te realiseren, een coupure in de Noorddijk gerealiseerd. Omdat hier sprake is van een secundaire waterkering wordt deze afsluitbaar en ook wordt een brug over de coupure gerealiseerd om de doorgaande langzaamverkeersroute over de Noorddijk te garanderen. Op deze wijze wordt een eenheid gecreëerd tussen het huidige Cadzand-Bad en Cavelot. Hierdoor wordt Cavelot echt een onderdeel van het dorp. Daarnaast wordt een aantrekkelijke langzaamverkeersroute naar Cadzand-Bad gerealiseerd.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Cavelot' heeft met ingang van 1 oktober 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Binnen deze termijn kon een ieder schriftelijk zijn of haar zienswijze indienen. Bij de gemeente zijn gedurende deze periode 10 schriftelijke zienswijzen ingediend. Het betreffen de navolgende (rechts)personen:

Besluit van de Raad d.d. 25 februari 2010	Het collegevoorstel wordt zonder hoofdelijke stemming aangenomen, met dien verstande dat de fracties Helder Zeeuws, Gemeentebelangen en Liberaal Sluis geacht worden tegen te hebben gestemd.
--	---



	Naam	Adres
1.	't Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen	Philipsweg 9a, 4501 PH Oostburg
2.	L.C.M. Baltussen	Kievitenlaan 5, 4506 JT Cadzand-Bad
3.	Maatschap Vermue, de heer T.J.A.J. Vermue	Wachtsluis 1, 4525 ND Retranchement
4.	't Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen	Philipsweg 9a, 4501 PH Oostburg
5.	De heer J.P. Basting	Strengweg 3, 4525 LW Retranchement
6.	De heer M. Tack, mede namens anderen	Hennequinlaan 1, 4506 JP Cadzand-Bad
7.	Ondernemersvereniging Cadzand (OVC), de heer M.H.A. Mulder	De Stelle 2, 4506 BG Cadzand
8.	Mevrouw A. de Keuninck-de Bruijne	Lange Strinkweg 1, 4506 JG Cadzand
9.	Mevrouw T. van de Luijster	Boulevard de Wielingen 2a, 4506 JH Cadzand
10.	Gedeputeerde Staten van Zeeland	Postbus 6001, 4330 LA Middelburg

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft tot en met 11 november 2009 terinzage gelegen. De zienswijzen 1 tot en met 9 zijn in gevolge artikel 3:16 Awb tijdig ingediend. De zienswijze van Gedeputeerde Staten is middels een e-mail voorafgaand aan het schrijven van 12 november 2009 tijdig ingediend. De vertraging is mede te wijten aan het abusievelijk foutief toezenden van de stukken als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zodat sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding als bedoeld in artikel 6:11 Awb. Wij zijn dan ook van mening dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn en inhoudelijk in behandeling kunnen worden genomen.

Inhoudelijk

Ter inzage ligt de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' (verder te noemen: de notitie) van 11 december 2009. In deze notitie wordt uitgebreid op de ingediende zienswijzen ingegaan. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt korthedshalve naar de notitie verwezen.

Conclusie beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden slechts in één geval tot een aanpassing van de planvoorschriften. De wijze waarop deze aanpassingen worden vorm gegeven is opgenomen in de notitie, waar wij uw raad dan ook gaarne naar verwijzen.

Ambtshalve aanpassingen

Voorgesteld wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan zowel de plankaart, als de planregels en de plantoelichting (inclusief bijlagen) op een aantal onderdelen te nuanceren of aan te vullen. Dit heeft geen gevolgen voor de beoogde planontwikkeling als geheel.

Een omschrijving c.q. samenvatting van de aanpassingen staat hieronder aangegeven met de nummers 1 tot en met 5. Voor de duidelijkheid is de nummering gelijk aan de nummering in het hoofdstuk ambtshalve aanpassingen van de notitie. Voor de volledige reactie en aanpassingen aan het bestemmingsplan verwijzen wij u dan ook naar deze notitie.

1. Aanbrengen fasering in het plan voor de zuidwestelijke gronden

Aanvankelijk was het de bedoeling om het gehele plangebied voor plan Cavelot in één bestemmingsplan te vatten en alle gronden van een passende bestemming te voorzien waarmee het plan direct kon worden ontwikkeld. De ontwikkeling van het plangebied zal in drie fasen verlopen, afhankelijk van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de gronden en de verkoopresultaten van de recreatiewoningen. Dit is ook als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan verwoord.

Na de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan is echter gebleken dat de gronden gelegen in de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied (grenzend aan de kruising van de Bastingweg en de Scheldestraat) niet binnen afzienbare termijn door de ontwikkelingsmaatschappij worden verworven. Omdat plan Cavelot volledig voor rekening en risico door de Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot wordt ontwikkeld, was aankoop van deze gronden door de gemeente Sluis niet aan de orde. De ontwikkeling van het betreffende perceel voor de planhorizon (2020) is minder zeker geworden. Het gaat om de bouw van in totaal 10 van de 450 recreatiewoningen. De uitvoerbaarheid van het plan als geheel komt hiermee overigens niet in gevaar.

Daarom wordt voorgesteld om de betreffende gronden wel in het plangebied te houden, maar overeenkomstig het huidige agrarische gebruik te bestemmen. Om op termijn, als overeenstemming is bereikt met de betreffende grondeigenaar en de fasering van de werkzaamheden zover is, toch over te kunnen gaan tot een recreatieve ontwikkeling op deze gronden wordt een daartoe strekkende wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de planregels. De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid worden uiteraard afgestemd op de eisen die voor het plan Cavelot als geheel reeds gelden. Het is natuurlijk niet de bedoeling dat hiermee een 'gat' ontstaat in de landschappelijke inpassing rondom het plangebied. Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing, zijn de gronden rondom het betreffende agrarische kavel voorzien van de bestemming 'Groen' om aan te geven dat deze gronden zijn bestemd voor de landschappelijke en natuurlijke elementen ten behoeve van de inrichting van de randzone. Daarnaast is het aantal toegestane recreatiewoningen in het plangebied naar rato teruggebracht van 450 naar 440 in artikel 4 van de planregels.

Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor het MER of de onderliggende sectorale onderzoeken. Het aantal recreatiewoningen in het plangebied dat – zij het na planwijziging – toelaatbaar is, is ongewijzigd. Ook voor wat betreft de tijdelijke effecten zullen tengevolge van de vertraagde uitvoering geen andere, of meer negatieve effecten dan reeds zijn beschreven, optreden.

2. Aanvulling paragraaf 4.2 Landschap

Naar aanleiding van de zienswijze die door de provincie Zeeland is ingediend, heeft overleg plaatsgevonden. Ten aanzien van het aspect landschap is door de provincie verzocht om aanvulling en verduidelijking van de paragraaf 4.2 van de plantoelichting. De twee alinea's onder het kopje 'landschap en cultuurhistorie' in de plantoelichting worden vervangen.

3. Omvang recreatiewoningen

Bij de nadere planvorming is gebleken dat de regeling voor de hoogst toelaatbare omvang van de recreatiewoningen te weinig flexibiliteit biedt. Gelet op het beoogde ruimtelijke beeld en met name de woningdifferentiatie, in relatie tot de natuurlijke kwaliteit van het plangebied, is het noodzakelijk om enige variatie in de omvang van de recreatiewoningen te kunnen krijgen. Derhalve is gekozen voor een verfijning van deze bepaling. Artikel 4 van de planregels is hierop aangepast.

4. Aantal en omvang terrassen

Ook is bij de planuitwerking gebleken dat de voorwaarde ten aanzien van de omvang en het aantal terrassen te beperkend is voor de verhuurorganisatie. Gelet op de situering en oriëntatie van de woningen en de omvang van de bijbehorende tuin is nuancering van de bepaling gewenst. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de planregels.

5. Commissie m.e.r.

Het ontwerpbestemmingsplan en het MER zijn voor advies toegezonden aan de Commissie m.e.r. Als gevolg van overleg met de Commissie is een tweetal memo's opgesteld door RBOI. Dit betreft het memo 'Waterkwaliteit oppervlaktewateren in plan Cavelot' en het memo 'Landschappelijke aspecten plan Cavelot' beide van 18 december 2009. In de memo's is aanvullende informatie opgenomen met betrekking tot enkele in het bestemmingsplan opgenomen aspecten. De inhoud van de memo's leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, wel worden beide memo's als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, evenals het uiteindelijke advies van de Commissie m.e.r. Genoemde stukken zijn ook als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

6. Overleg

In het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens nog een hoofdstuk 'Overleg' toegevoegd. Dit overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Gelet op de gewenste voortgang is in dit geval de overlegprocedure gelijktijdig met de voorbereiding van de aanvaarding van het MER door uw raad en de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan doorlopen. Dit heeft tot gevolg dat de resultaten van dit overleg na de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt en een hoofdstuk 'Overleg' nu bij de vaststelling aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Het betreffende hoofdstuk treft u als bijlage bij dit raadsvoorstel aan.

Overig

Ten aanzien van de uitwerking van enkele detailaspecten wordt nog een aanvulling op de realisatie-overeenkomst voorbereid.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat voor gronden waarop een aangewezen bouwplan, zoals de bouw van (recreatie)woningen, is voorzien een exploitatieplan door uw raad dient te worden vastgesteld, tenzij het verplichte verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd'. Het verhaal van kosten kan anderszins worden verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, dus een overeenkomst die wordt gesloten vóór dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor de ontwikkeling van Cavelot is op 6 april 2009 door de gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij Cavelot een realisatieovereenkomst ondertekend. In deze overeenkomst is onder meer het verhaal van kosten geregeld, waardoor deze overeenkomst tevens een anterieure overeenkomst is als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Uw raad wordt dan ook voorgesteld te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten door middel van de overeenkomst voldoende is verzekerd.

Voorgesteld wordt om, met inachtneming van de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' van 11 januari 2010, over te gaan tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Cavelot'.

Oostburg, 19 februari 2010

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De wnd. secretaris,

De burgemeester,

drs. M.M.M.F. de Schwartz

J.F. Sala

Bijlage(n):

a. Geen

Ter inzage liggende stukken:

1. Bestemmingsplan Cavelot
 2. Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van 11 januari 2010
 3. Advies Commissie m.e.r.
 4. Memo 'Waterkwaliteit oppervlaktewateren in plan Cavelot' van 18 december 2009
 5. Memo 'Landschappelijke aspecten plan Cavelot' van 18 december 2009
 6. Hoofdstuk 'Overleg'
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 februari 2010;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- a. De zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
- b. De zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 9 ongegrond te verklaren;
- c. De zienswijze genoemd onder 10 gegrond te verklaren en de voorgestelde aanpassingen als opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' van 11 januari 2010 te verwerken in het bestemmingsplan;
- d. De voorgestelde ambtshalve aanpassingen als opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' van 11 januari 2010 te verwerken in het bestemmingsplan;
- e. Het bestemmingsplan 'Cavelot' vast te stellen met inachtneming van de onder punt c. en d. voorgestelde wijzigingen;
- f. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied Cavelot omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de realisatieovereenkomst van 6 april 2009.

Sluis, 25 februari 2010

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



J.F. Sala