

Datum vergadering	26 september 2013	Nr.	09
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van de beheersverordening Cadzand-Bad		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
Voor Cadzand-Bad is, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening opgesteld. De basis hiervoor wordt gevormd door de tot aan het inwerking treden van de verordening geldende bestemmingsplannen, zodat er voor de eigenaren/bewoners in de praktijk weinig verandert. Daarnaast kent de verordening extra functies, zoals Natuur en Landschap, die zijn toegevoegd om te voldoen aan het provinciale beleidskader. De ontwerp beheersverordening heeft op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één inspraakreactie ingekomen. Deze heeft geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van het ontwerp. Wel zijn op onderdelen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Voorgesteld wordt om de beheersverordening Cadzand-Bad gewijzigd vast te stellen.			

Aan de raad,

Aanleiding

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien. Bij wijze van sanctie is bepaald dat *'Indien niet voor het verstrijken van de periode van tien jaar, genoemd in het tweede of het derde lid, de raad onderscheidenlijk opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld dan wel een verlengingsbesluit heeft genomen, de bevoegdheid vervalt tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan.'*

De op dit moment vigerende bestemmingsplannen voor Cadzand-Bad zijn alle ouder dan 10 jaar. Er is al langere tijd het voornemen om deze plannen te herzien en samen te voegen tot één bestemmingsplan Cadzand-Bad. Dit voornemen heeft echter vertraging opgelopen, mede doordat eerst de nieuwe systematiek voor de vereveningsbijdragen in Cadzand-Bad in de op stellen structuurvisie wordt verankerd.

De hiervoor aangehaalde wettelijke bepaling heeft op 1 juli 2013 daadwerkelijk consequenties gekregen. Als gevolg van de overgangsbepaling van 5 jaar na het in werking treden van de Wro, die toen afliep, verviel op dat moment de mogelijkheid om voor omgevingsvergunningen voor bouwen of gebruik leges te innen. Hoewel nog niet duidelijk is in hoeverre voor plannen waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, nog leges geïnd kan worden, kan een aanzienlijk verlies aan inkomsten ontstaan.

Een beheersverordening is in de Wro een nieuw instrument dat op basis van artikel 3.38 Wro in de plaats kan treden van een bestemmingsplan. Het instrument beheersverordening kan interessant zijn voor bestaande gebieden waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, zoals bijvoorbeeld woonwijken. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden, zoals erfbouwing of dakopbouwen kunnen wel met een beheersverordening mogelijk gemaakt worden, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Na vaststelling van de beheersverordening door uw raad komen de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen. (Grootschalige) nieuwe ontwikkelingen worden, net als in de huidige situatie, gebaseerd op een postzegelplan (zoals de Branding en het Strandhotel) of op een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouw voor afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening (zoals de appartementengebouwen op de percelen Scheldestraat 4 en 5).

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

Opzet en inhoud van de beheersverordening

De opzet van de beheersverordening is eenvoudig. De plangrenzen van de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen op een kaartblad, de betreffende plangebieden hebben een eigen kleur en zijn apart opgenomen in de legenda. In de digitale versie kan men er op klikken en wordt men 'doorgeleid' naar de scans van de vigerende plannen. Deze bestaan dan uit de kaart(en) en de regels van die betreffende plannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden omdat die in een beheersverordening niet zijn toegestaan. Deze wijzigingsbevoegdheden worden, gelet op de beoogde ontwikkelingen in Cadzand-Bad, nauwelijks relevant geacht. Die betreffen specifieke locaties en de verwachte ontwikkelingen passen hier naar verwachting niet in (Duinplein en hotel De Schelde).

Daarnaast zijn specifieke functies opgenomen die de verouderde bestemmingsplannen niet kennen, zoals Waterstaat - Waterkering voor de waterkerende dijken en Vrijwaringszone - dijk voor de beschermingszone A die samenhangt met de keur van het waterschap. Uit de provinciale ruimtelijke verordening is de functie Natuur opgenomen voor de EHS gebieden (Noorddijk en enkele onbebouwde percelen in de Groene Wielingen) en het Natura 2000-gebied (tussen het Zwin en de bebouwing aan de Noordzeestraat). Daarnaast kent de provinciale verordening een functie Landschap. Deze is opgenomen voor het gebied ten noorden van de Vlamingpolderweg (dus ook voor de (tuinen van de) woningen) en ten noorden van de bebouwing langs Boulevard de Wielingen (De Blanke Top en Cadzandria liggen er niet in). Waar er overlap bestaat met de functie Natuur hebben we die laten prevaleren om een dubbel aanlegvergunningstelsel te voorkomen. Door een lage archeologische verwachtingswaarde voor Cadzand-Bad worden hier geen aanvullende regels voor opgenomen. In de praktijk verandert er dus weinig, al zullen de verplichte onderdelen van de provinciale ruimtelijke verordening wellicht extra inspanningen vragen bij mensen die iets willen (ver)bouwen omdat in een aantal gevallen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) nodig zal zijn.

Hieraan worden de plankaarten en de regels van de vigerende plannen gekoppeld. In de praktijk wordt dus op dezelfde wijze getoetst als nu, alleen de in de bestemmingsplannen opgenomen wijzigingsbevoegdheden vervallen. Deze zijn in een beheersverordening niet toegestaan. In de praktijk zijn dit er drie, alle aan Boulevard de Wielingen. Voor het gebied Deurloo/de Branding is deze al niet meer relevant, voor de Branding heeft uw raad immers in juni een eigen bestemmingsplan vastgesteld. Er ligt er één over het gebied van hotel de Schelde. De nu in ontwikkeling zijnde initiatieven passen hier echter niet binnen, zodat ook hier een aparte planologische procedure wordt voorzien. De laatste ligt over de winkelgalerij. De ontwikkeling hiervan ligt op dit moment, voor zover bekend, stil. Ook is de wijzigingsbevoegdheid naar alle waarschijnlijkheid niet voldoende voor de kwaliteitsslag die daar nodig is, de toename in hoogte bedraagt 1 bouwlaag. Het vervallen van deze wijzigingsbevoegdheden leidt dan ook ons inziens niet tot onevenredige nadelen voor de betrokken eigenaren.

Procedure

Voor het opstellen van een beheersverordening geldt geen wettelijke procedure, zodat de Inspraakverordening van de gemeente Sluis van toepassing is. De ontwerp beheersverordening heeft op basis hiervan met ingang van 6 juni 2013 voor een periode van vier weken (tot en met 3 juli 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is één inspraakreactie ingekomen. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken. De ingediende inspraakreactie is in de 'Notitie inspraak en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van de ontwerp beheersverordening Cadzand-Bad' (verder: de Notitie) samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Ook voor de benodigde ambtshalve wijzigingen is dit gebeurd. De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van de beheersverordening, de ambtshalve wijzigingen vanzelfsprekend wel. De belangrijkste betreft een wijziging van de bij de verordening behorende kaart. Deze was abusievelijk niet aangepast aan het ontwerp bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad. Daarnaast heeft de provincie terzake de verwerking van haar beleid in de beheersverordening enkele onderhandse opmerkingen geplaatst. Voor een nadere inhoudelijke toelichting verwijzen wij u naar de Notitie.

Conclusie

Nu blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het vaststellen van de beheersverordening, verzoeken wij u dan ook om met in achtneming van de overwegingen in de Notitie de ontwerp beheersverordening 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

Bijlage(n):

1. De ingediende inspraakreactie
2. Notitie inspraak en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van de ontwerp beheersverordening Cadzand-Bad
3. De ontwerp beheersverordening Cadzand-Bad
4. Kaart verordening t.b.v. gewijzigde vaststelling

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

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

gelet op de artikelen 3.1 en 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Inspraakverordening gemeente Sluis;

BESLUIT:

1. de overwegingen ten aanzien van de ingediende inspraakreactie en de ambtshalve wijzigen als opgenomen in de 'Notitie inspraak en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van de ontwerp beheersverordening Cadzand-Bad' over te nemen;
2. de onder 1 genoemde Notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van de beheersverordening Cadzand-Bad;
3. de beheersverordening Cadzand-Bad (NL.IMRO.1714.bvcadzandbad13-ON01) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de conclusies uit de onder 1 genoemde Notitie;
4. de vastgestelde beheersverordening te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.bvcadzandbad13-VG01.

Oostburg, 26 september 2013

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. A.M.M. Jetten Msc