

Datum vergadering	16 juli 2015	Nr.	9
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3 ^e herziening - strandslaaphuisjes' en het niet vaststellen van een exploitatieplan.		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
<p>Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes' is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis om de tweede fase strandslaaphuisjes planologisch mogelijk te maken. Op twee locaties worden 15 strandslaaphuisjes mogelijk gemaakt. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 7 mei 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.</p> <p>Het bestemmingsplan behoeft op enkele onderdelen ambtshalve aanpassingen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.</p>			

Aan de raad,

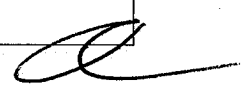
Op 31 januari 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 1^e herziening (strand)' vastgesteld om de mogelijkheid te bieden strandslaaphuisjes te realiseren. Het betrof een pilot voor het realiseren van 15 strandslaaphuisjes nabij strandpaviljoen Puur. Het merendeel van de huisjes is nog in hetzelfde jaar met succes gerealiseerd.

Vervolgens heeft uw raad in 2014 besloten om een tweede fase strandslaaphuisjes te realiseren en hiervoor twee locaties aan te wijzen. De eerste locatie is het strandgedeelte tussen Nieuwvliet-bad en Groede-bad (meer bepaald ten westen van strandpaviljoen Matour en ten oosten van strandpaviljoen de Boekanier). De tweede locatie is het strandgedeelte in Cadzand-Bad, ten westen van strandpaviljoen Dok 14 (voorheen de Molen). Op beide locaties worden 15 strandslaaphuisjes mogelijk gemaakt. De 3^e herziening is een toevoeging op de geldende regeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Sluis, dat op 23 juni 2011 door uw raad is vastgesteld. Een en ander vloeit voort uit de door uw raad eveneens op 23 juni 2011 vastgestelde strandnota.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes' (identificatiecode : NL.IMRO.1714.3eherzbbpui15-ON01) heeft met ingang van 7 mei 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het KCC. Tevens was het plan gedurende deze periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep tot en met 17 juni 2015. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes' waren de winnaars van de prijsvraag en het ontwerp nog niet bekend. Hierdoor is de toelichting op enkele onderdelen in het plan wat summier. Daarnaast is vanuit de provincie aangegeven dat het, zonder ontwerpplan, niet mogelijk is te bepalen of een Natuurbeschermingswetvergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Een extra toelichting op de voortoets met betrekking tot natuur is dan ook gewenst. Ook is de toelichting op verevening ontoereikend. Voorgesteld wordt een aanvulling te doen op de herziening en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen (zie bijlage b.).

Besluit van de Raad d.d. 16 juli 2015	Het voorstel wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen.
--	--



Gebruiksovereenkomst

Op 4 juli 1995 heeft de gemeente met het Rijk een gebruiksovereenkomst gesloten voor het gebruik en exploiteren van de badstranden. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd. Op basis van deze overeenkomst hebben wij met de initiatiefnemers van de strandslaaphuisjes eveneens een gebruiksovereenkomst gesloten waarin de rechten en verplichtingen zijn vastgelegd voor gebruik het betreffende strandvak. Hierin zijn eveneens afspraken vastgelegd over de aansprakelijkheid jegens de verblijfstoeristen bij eventuele schade. Deze aansprakelijkheid is geheel neergelegd bij de exploitant van de slaaphuisjes.

Daarnaast is in het kader van de veiligheid vanuit het Waterschap de verplichting opgelegd om de strandslaaphuisjes in het stormseizoen weg te halen. In overleg met de exploitanten zullen nadere afspraken worden gemaakt over de veiligheid van de gebruikers van de strandslaaphuisjes in geval van calamiteiten tijdens de nachtperiode.

Anterieure overeenkomst

Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavige situatie niet noodzakelijk. Met de winnaars van de prijsvraag is naast een gebruiksovereenkomst ook een anterieure overeenkomst gesloten ter realisatie van de strandslaaphuisjes, waarin o.a. het kostenverhaal (artikel 6.12 Wro) wordt gewaarborgd (zie bijlage c).

Nadat het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3e herziening - strandslaaphuisjes' is vastgesteld en de ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt kan het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen en het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3e herziening - strandslaaphuisjes' gewijzigd vast te stellen.

De commissie Ruimte/AB heeft het voorstel op 8 juli 2015 besproken en geadviseerd om het als A(fdoenings)stuk ter besluitvorming in behandeling te nemen.

Oostburg, 30 juni 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 bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes';
- b. Ambtshalve aanpassingen;
- c.
 1. Anterieure overeenkomst 2e fase Locatie Cadzand-Bad (VERTROUWELIJK);
 2. Plangebied Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad;
 3. Anterieure overeenkomst 2e fase Locatie Nieuwvliet-Bad (VERTROUWELIJK);
 4. Kostensoortenlijst.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 juni 2015;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- a. de voorgestelde ambtshalve aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan;
- b. het bestemmingsplan Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes' (identificatiecode : NL.IMRO.1714.3eherzbpbui15-ON01) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende onderzoeksresultaten gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de onder punt a. voorgestelde wijzigingen;
- c. geen grondexploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de exploitatie anderszins verzekerd zijn;
- d. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren met identificatiecode NL.IMRO.1714.3eherzbpbui15-VG01.

Sluis, 16 juli 2015

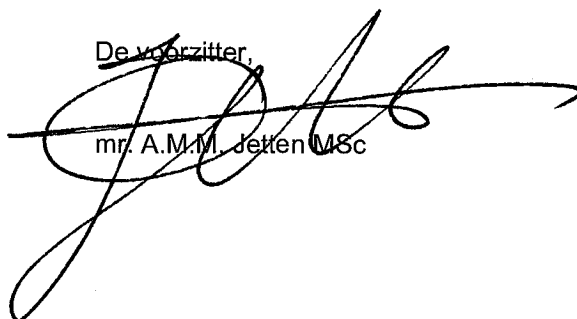
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. A.M.M. Jetten MSc



Nota voor Burgemeester en Wethouders

OPENBAAR

Behandeld door:	J.M. de Feijter	
Afdeling:	ED	Datum: 17-06-2015
Leidinggevende:	P.B. de Croock	Paraaf:
Portefeuillehouder:	P.P.M. Ploegaert MPM	Paraaf: <i>25/6/15</i>

Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes'

Gevraagd besluit:

Besluiten om de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes' gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Datum B&W vergadering:	25 JUN 2015	150464	Akkoord	Bespreken
		Secretaris		SK
Betrokken afdelingen:	ED	Burgemeester		<i>[Handwritten signature]</i>
Bijlagen:	Ja	Wethouder PP		<i>[Handwritten signature]</i>
OR:	<i>NEE</i>	Wethouder CvdV	<i>ew</i>	
Behandelen in raad(scommissie):	Ruimte/Algemeen Bestuur	Wethouder JW	<i>[Handwritten signature]</i>	
Financiële consequenties:	Nee	Wethouder AdB	<i>[Handwritten signature]</i>	
Voorzien in begroting:	n.v.t.			
Communicatie* + omschrijving:	Nee	*(indien van toepassing persbericht en/of redactioneel artikel bijvoegen)		

Besluit: conform besloten anders

25/6/2015 met dien verstande dat in overleg met poho een passage in het raadsvoorstel wordt toegevoegd over de veiligheid (zoals ook destijds verwoord in aanbestedingsdocument)
OK

1. Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes'

2. Advies:

Op 31 januari 2013 heeft de raad het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 1^e herziening (strand)' vastgesteld om de mogelijkheid te bieden strandslaaphuisjes te realiseren. Het betrof een pilot voor het realiseren van 15 strandslaaphuisjes nabij strandpaviljoen Puur. Het merendeel van de huisjes is nog in hetzelfde jaar met succes gerealiseerd.

Vervolgens heeft de raad in 2014 besloten om een tweede fase strandslaaphuisjes te realiseren en hiervoor twee locaties aan te wijzen. De eerste locatie is het strandgedeelte tussen Nieuwvliet-bad en Groede-bad (meer bepaald ten westen van strandpaviljoen Matour en ten oosten van strandpaviljoen de Boekanier). De tweede locatie is het strandgedeelte in Cadzand-Bad, ten westen van strandpaviljoen Dok 14 (voorheen de Molen). Op beide locaties worden 15 strandslaaphuisjes mogelijk gemaakt. De 3^e herziening is een toevoeging op de geldende regeling, zoals opgenomen in de eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Sluis en bestemmingsplan Buitengebied Sluis (vastgesteld op 23 juni 2011). Een en ander vloeit voort uit de door de raad op 23 juni 2011 vastgestelde strandnota.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes' (identificatiecode : NL.IMRO.1714.3eherzbpbui15-ON01) heeft met ingang van 7 mei 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het KCC. Tevens was het plan gedurende deze periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep tot en met 17 juni 2015. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3e herziening - strandslaaphuisjes' waren de winnaars van de prijsvraag en daarmee het ontwerp nog niet bekend. Hierdoor is de toelichting op enkele onderdelen in het plan wat summier. Daarnaast is vanuit de provincie aangegeven dat het, zonder ontwerpplan, niet mogelijk is te bepalen of een Natuurbeschermingswetvergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Een moment was er twijfel of een dergelijk vergunning verleend zou kunnen worden, waardoor het vaststellen van de herziening in het geding leek te komen (zonder Nb-wetvergunning of vvgb mag niet gebouwd worden). Inmiddels is vanuit de provincie aangegeven dat er wel mogelijkheden hiertoe zijn. Een extra toelichting op de voortoets met betrekking tot natuur is dan ook gewenst. Ook is de toelichting op verevening ontoereikend. Voorgesteld wordt in te stemmen met een aanvulling op de herziening in de vorm van ambtshalve aanpassingen (zie bijlage) en deze voor te leggen aan de raad.

Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3e herziening - strandslaaphuisjes' gewijzigd vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavige situatie niet noodzakelijk. Met de winnaar van de prijsvraag wordt een gebruiksovereenkomst gesloten, ter realisatie van de strandslaaphuisjes, waarin o.a. het kostenverhaal (artikel 6.12 Wro) wordt gewaarborgd. De concept-overeenkomst, waarmee uw college eerder al heeft ingestemd, is reeds verzonden aan de prijswinnaars. De definitieve overeenkomst dient te zijn getekend voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het concept-raadsvoorstel is bijgevoegd.

3. Bijlagen + omschrijving:

Bijlage 1 - concept raadsvoorstel;
 Bijlage 2 - ambtshalve aanpassingen;
 Bijlage 3 - ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3^e herziening - strandslaaphuisjes.

Ambtshalve aanpassingen

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis, 3e herziening - strandslaaphuisjes' waren de winnaars van de prijsvraag en het ontwerp nog niet bekend. Hierdoor is de toelichting op enkele onderdelen in het plan wat summier. Daarnaast is vanuit de provincie o.a. aangegeven dat het, zonder ontwerpplan, niet mogelijk is te bepalen of een Natuurbeschermingswetvergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Een extra toelichting op de voortoets met betrekking tot natuur en landschap is dan ook gewenst. Ook is de toelichting op verevening ~~en~~-ontoereikend. Voorgesteld wordt een aanvulling te doen op de volgende onderdelen:

1. Recreatie en Economische agenda;
2. Verevening;
3. Landschap;
4. Natuur.

1. Recreatie en Economische agenda

De strandhuisjes passen bij het recreatieve product dat de provincie voorstaat. Er is sprake van een centraal bedrijfsmatige exploitatie. De plannen voor de strandhuisjes passen bij de doelstellingen van de provinciale Economische Agenda. Er is daaraan - via het Omgevingsplan – voldaan. Echter een eis tot koppeling met de transformatie van het bestaand verblijfsrecreatief product ontbreekt. Daaraan is in de herziening geen aandacht besteed.

Aanpassing

Voor de twee bedrijven die de locaties mogen benutten zijn strandslaaphuisjes een nieuw product met een bijzondere kwaliteit. Het is een product dat zeker een uitstraling heeft op het imago van het bestaande park. Als zodanig is er sprake van transformatie van een bestaande voorziening. Bij de inzending van ~~Zonneweelde een van de prijswinnaars~~ is ook aangegeven dat ~~ze de camping~~ op zoek ~~zijn~~ naar een nieuwe doelgroep en dit al vorm heeft gegeven door bijzondere hoogwaardige verhuuraccommodaties op het terrein. Deze nieuwe accommodatie is duidelijk gericht op een nieuw product en een nieuwe doelgroep. De strandslaaphuisjes vormen daar tevens een goede invulling van.

2. Verevening

Over verevening wordt in de herziening niets opgemerkt. De provinciale handreiking schrijft een vereveningsbijdrage van € 2.500,- per strandslaaphuisje voor.

Aanpassing

Op grond van het Omgevingsplan 2012-2018 is het plaatsen van strandslaaphuisjes een toevoeging van het verblijfsrecreatieve product. Daar dient een vereveningsbijdrage tegenover te staan (€ 2.500,- per slaaphuisje op grond van de provinciale Handreiking Verevening). Deze bijdrage dient ten goede te komen aan de omgevingskwaliteit.

Onderdeel van de prijsvraag is een financiële bijdrage per huisje die van de initiatiefnemers wordt gevraagd. Dit wordt gezien als de vereveningsbijdrage. De hoogte is vooraf niet vastgesteld maar vormt wel een belangrijk beoordelingsaspect in de prijsvraag. De winnende bedrijven hebben een voorstel gedaan die gelijk of hoger is dan de gevraagde bijdrage van € 2.500,-. Nu de beide projecten een bijdrage leveren die ten gunste komen aan de strandexploitatie (ten behoeve van de kwaliteit van het product Kust), wordt aan de voorwaarden die het Omgevingsplan stelt voldaan. Daarnaast wordt er een bedrag per jaar gevraagd voor het gebruik van het strand. Hierover ~~wordt-is~~ met initiatiefnemer een gebruiksovereenkomst afgesloten.

3. Landschap

De beoogde locaties liggen volgens het plan op extensieve locaties. De locaties zijn weliswaar aansluitend aan een bestaande strandtent en de strandhokjes niet ver van bestaande recreatieparken. Het is onmiskenbaar dat 'maagdelijke' stukken strand worden ingezet.

Aanpassing

De locaties zijn gelegen op stranden die zijn aangeduid als extensief. Ze zijn gelegen aansluitend op bestaande strandopgangen die door strandbezoekers intensief worden gebruikt. Een van de opgangen is ook geschikt gemaakt voor mindervaliden. Het begrip extensief heeft hier geen directe relatie met het huidige gebruik van het strand. Dat sommige stranden tegenwoordig intensiever worden gebruikt is duidelijk het gevolg van de kwaliteitsverbetering die heeft plaatsgevonden en de vestiging van recreatieparken.

In de winter zijn de huisjes verwijderd. De vergunning wordt overigens afgegeven voor een bepaalde periode. De winnende plannen maken niet gebruik van de volledige lengte van de locatie. Er is dus sprake van zuinig ruimte-gebruik.

4. Natuur

In de toelichting op het plan en in de natuurtoets worden dezelfde argumenten gebruikt om tegenovergestelde belangen die de locatie in zich heeft voor natuur en beleving te onderbouwen. Enerzijds is de locatie geschikt door zijn extensieve (lees: nog niet voor dagrecreatie benut strand) karakter wat anderzijds in strijd is met de natuurwaarden die hier nog niet verstoord worden. De vraag is hoe het dagrond recreëren zich laat vergelijken met de dagrecreatie zoals die bekend is van de rest van het strand. In de bij het bestemmingsplan ~~bij~~gevoegde voortoets is hier niet op gereflecteerd. Ook is een vergunning of verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Nb-wet nog niet aangevraagd. Het strekt aanbeveling een aanpassing te doen in het bestemmingsplan.

Aanpassing

In de voortoets wordt ingegaan op het effect van de verblijfsrecreatie op strandlopers. Dit ~~naar~~ analogie met de voortoets voor de jaarrond openstelling van strandpaviljoens en de toets voor de strandslaaphuisjes bij Groede. De stranden worden in de huidige situatie door strandbezoekers intensief gebruikt omdat ze zijn gelegen aansluitend op een reguliere strandopgang en nabij een strandpaviljoen. Het verschil tussen regulier strandgebruik (globaal van 11 uur tot 20.00 uur) en strandgebruik door verblijfsrecreatieve gasten (van 7.00 uur tot 24.00 uur) is er natuurlijk wel maar heeft geen verstrend effect op de beschermde natuurwaarden omdat;

- er zeer weinig beschermde vogels aanwezig zijn in die periode
- de oppervlakte van de locatie van de strandslaaphuisjes gering is ten opzichte van de lengte van het totale strand;
- activiteiten van de gasten zich met name richten op de directe omgeving van het strandslaaphuisje.

Introductie van strandslaaphuisjes heeft, ondanks een ander gebruik van het strand, geen effect op de beschermde soorten.



