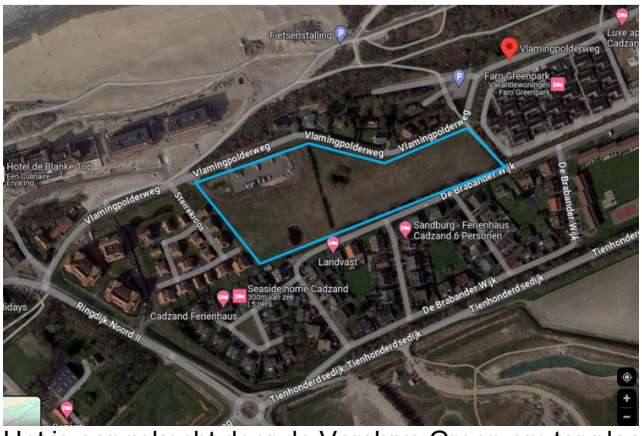
Datum	
Omschrijving	Plan van aanpak voor het proces om te komen tot een herontwikkeling van de Vlamingpolder met verblijfsrecreatie.
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Plan van aanpak

Inleiding
De Schilvisie Cadzand-Bad biedt voor de onbebouwde percelen van de Vlamingpolder ruimte voor de ontwikkeling van een samenhangend verblijfsrecreatief woonmilieu. Binnen dat kader is enkele jaren geleden Duinhof Oost gerealiseerd. Het overblijvende projectgebied Vlamingpolder is inmiddels door de provincie aangewezen als 'aandachtsgebied'. Dit betekent dat ontwikkeling van het gebied plaats kan vinden, maar dat niet zonder meer invulling gegeven kan worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden zoals die in de Schilvisie zijn opgenomen. Voor een 'aandachtsgebied' moet een streefbeeld worden opgesteld en aan bepaalde randvoorwaarden worden voldaan. Er zal opnieuw naar de invulling van het gebied worden gekeken en de uiteindelijke ontwikkeling wijkt mogelijk af van de gemeentelijke Schilvisie. De basis van het op te stellen streefbeeld zal immers breder en actueler zijn en ook zullen andere partijen bij de ontwikkeling ervan (moeten) worden betrokken. Om een begin te maken met de mogelijke ontwikkeling is onderhavig plan van aanpak opgesteld.

Dit plan van aanpak geeft de aanleiding, de beleidskaders en de manier waarop tot een streefbeeld gekomen kan worden, weer. Als de gemeenteraad instemt met de hier beschreven aanpak, kan een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten en een onderhands aanbestedingstraject volgen. Vervolgens kunnen de informatie- en participatierondes worden ingepland en vormgegeven. Het uiteindelijk daaruit voortkomende streefbeeld kan ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd, waarna de initiatiefnemer tot planvorming kan overgaan.

Aanleiding
Een deel van de Vlamingpolder, ten oosten van Duinhof Oost, is thans nog onbebouwd, zoals te zien is op onderstaande uitsnede.



Het is aangekocht door de Versluys Groep om ter plaatse recreatieverblijven te realiseren. Het gemeentelijk beleid, i.c. de Schilvisie, vormde hiervoor het uitgangspunt. De initiatiefnemer is met de gemeente in gesprek gegaan om te bezien of een andere ontwikkeling dan door de Schilvisie wordt voorgestaan, te weten grondgebonden recreatiewoningen, tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. De door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling voorziet in een clustering van de toegestane woningdichtheid binnen enkele appartementengebouwen. Het door hen gehanteerde uitgangspunt is dat de clustering van de woningen in appartementen ruimte biedt voor een grotere oppervlakte aan natuurlijk(er) duinlandschap en daardoor een betere overgang naar het achterland. Bij de ontwikkeling van appartementen is immers nauwelijks ruimte voorzien voor privétuinen, op de inrichting waarvan weinig invloed bestaat.

Bij een nadere bestudering van de geldende beleidskaders is gebleken dat het betreffende ontwikkelingsgebied door de provincie is aangewezen als zogenaamd 'aandachtsgebied'. Dit betekent dat ontwikkeling van deze gronden voor verblijfsrecreatie wel tot de mogelijkheden behoort, maar dat het kader waarbinnen en de voorwaarden waaronder dat kan gebeuren veel breder zijn. Naast het gemeentelijk beleid moet de ontwikkeling ook voldoen aan het provinciaal beleid. Dit betekent dat er niet alleen (nieuwe/geactualiseerde) ruimtelijke kaders voor de locatie moeten worden opgesteld, maar dat ook wordt verwacht dat de gemeente het voortouw neemt voor het opstellen van die kaders. Hierbij past het aannemen van een actieve houding naar derde partijen, zoals andere overheden, omwonenden en bijvoorbeeld organisaties als 't Duumpje. Dit plan van aanpak is bedoeld om uiteen te zetten hoe we kunnen komen tot het vaststellen van een streefbeeld met een ontwikkelkader voor de Vlamingpolder (gebiedsgerichte aanpak) en omvat dus geen inhoudelijke keuzes over wat er gebouwd wordt.

Geldende kaders

1. Schilvisie Cadzand-Bad

Voor de locatie Vlamingpolder is in de Schilvisie opgenomen dat recreatiewoningen in een lage dichtheid met een sterk landschappelijke setting worden voorzien. In paragraaf 5.3 Kikkerput en Vlamingpolder e.o. is beschreven dat de onbebouwde percelen van de Vlamingpolder mogen worden omgevormd tot een samenhangend geheel ten behoeve van verblijfsrecreatie. Ingezet wordt op voornamelijk grondgebonden woningen, de uitzondering hierop is de rand met de oriëntatie op de Ringdijk Noord. Het uitgangspunt bij het opstellen van de visie was een dichtheid van circa 10 recreatiewoningen per hectare. De gemeenteraad heeft bij amendement ten tijde van de vaststelling besloten dat dit 20-25 woningen per hectare mag zijn. Het te realiseren verblijfsgebied kent kenmerken als luchtig, stijlvol, ontspannen en groen (in de vorm van een licht reliëf van lage duinen, waarbij de beplanting de sfeer van een 'duinbuurt' versterkt). Daarnaast worden betere verbindingen met wijk De Brabander voorzien voor wandelaars en fietsers. Aan de noordzijde zijn de woningen georiënteerd op de Vlamingpolderweg, om het beeld van een geïsoleerde woonenclave te voorkomen. Er wordt een mix voorzien van vrijstaande duinvilla's en villa-achtige volumes die uit twee tot vier woningen bestaan.

2. Omgevingsverordening Zeeland

2.1. Algemeen

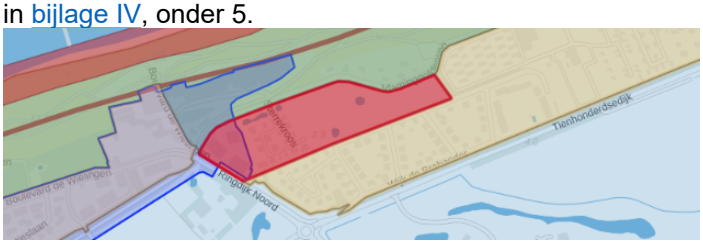
De te ontwikkelen kavel is in de Zeeuwse Kustvisie (2017), samen met het reeds gebouwde Duinhof Oost aangemerkt als 'aandachtsgebied' (figuur 1, het rood omlijnde perceel). Onder voorwaarden is een nieuwe ontwikkeling mogelijk door middel van een gebiedsgerichte aanpak. Het beleid zoals opgenomen in de Kustvisie is overgenomen in de Omgevingsverordening, die nu het feitelijke toetsingskader vormt.
Daarnaast is in de 10e tranche van de Crisis- en herstelwet bepaald dat de Vlamingpolder valt onder het stedelijk gebied.

Artikel 7m

Voor het project stedelijke ontwikkelingen Cadzand-Bad in de gemeente Sluis wordt in aanvulling op artikel 2.3.1, eerste lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening onder «stedelijk gebied» mede verstaan de in de Ontwikkelingsvisie Cadzand-Bad 2006 en de Schilvisie Cadzand-Bad 2011 aangewezen ruimte voor stedenbouwkundige ontwikkelingen.

2.2. Ontwikkeling aandachtsgebieden in de kustzone

In een omgevingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein alleen toegelaten in de badplaatsen. Hieronder valt ook Cadzand-Bad. De begrenzing is opgenomen in bijlage IV, onder 5.



Verblijfsrecreatie in de kustzone moet voldoen aan de in artikel 5.22 en in bijlage IV, onder 1, van de verordening opgenomen voorwaarden B tot en met D. Deze voorwaarden hebben betrekking op de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling oplevert. Als er, zoals hier, ook sprake is van een aandachtsgebied, moet daarbij aannemelijk gemaakt worden dat voldaan wordt aan de in bijlage IV, onder 2, opgenomen uitgangspunten.

Aandachtsgebieden zoals bedoeld in de verordening zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen.

2.3. Ontwikkelkader uitbreiding in de kustzone

Voorwaarden bijlage IV, onder 1

B. Economische haalbaarheid:
Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een verbod op permanent wonen en centrale bedrijfsmatige exploitatie (artikel 5.25 en 5.26 van de verordening).

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:
Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept en de onderscheidende kwaliteit van de ontwikkeling in relatie tot bestaande accommodatie. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:
Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving, bijvoorbeeld door het toevoegen van nieuwe voorzieningen, dagrecreatieve mogelijkheden of een ommetje voor bewoners.

Voorwaarden bijlage IV, onder 2

De ontwikkeling van aandachtsgebieden gebeurt op basis van een gezamenlijk streefbeeld, dat door gemeenschappelijke partijen wordt gedragen. Ook planvorming en realisatie gebeurt op basis van gelijkwaardigheid en samenwerking. Realisatie vindt alleen plaats als er ondernemers willen investeren en betrokken zijn. Naast ondernemers heeft ook de overheid een rol. Als de overheid partij is, richt zij haar aandacht in de eerste plaats op het proces en de publieke ruimte.

Tegenwoordig ligt een groots opgezette gebiedsaanpak, zoals die in het verleden werd uitgevoerd, echter niet meer voor de hand. Gewenste ontwikkelingen zullen daarom met een kleinschalige projectaanpak in kleine stapjes gerealiseerd worden.

In het streefbeeld voor de aandachtsgebieden wordt in ieder geval invulling gegeven aan de ontwikkeling van de landschapsstructuur (landschap produceren), de regionale identiteit en de omvang en dichtheden van bebouwing passen bij de landschapsstructuur. Beheer en onderhoud van landschap moet door een integraal (beheer)plan worden geborgd. Hiernaast wordt aansluiting gezocht met de omgeving door de verdere ontwikkeling en aansluiting op het recreatieve routenetwerk en infrastructuur. Hekken en afscheidingen worden vermeden en het gebied is zo veel als mogelijk openbaar toegankelijk. Ook wordt invulling gegeven aan de onderdelen B t/m D zoals hiervoor omschreven en de beschreven strategie in de desbetreffende regiovisies van de Zeeuwse Kustvisie.

De recreatieve ontwikkelingsruimte in aandachtsgebieden is geen 'vrije' ontwikkelingsruimte. **In alle gevallen moet de ontwikkeling in een aandachtsgebied bijdragen aan het oplossen van verblijfsrecreatieve knelpunten (herstructurering, verplaatsing, sanering) (elders) in de betreffende regio van de Zeeuwse kust of in het betreffende aandachtsgebied als onderdeel van een gezamenlijk streefbeeld en gebiedsaanpak.** De uitwerking van dit uitgangspunt is een zaak van partijen gezamenlijk en dient per aandachtsgebied ingevuld te worden.

Combineren van een verscheidenheid aan instrumenten, exploitatie en ontwikkeling op gebiedsniveau kan mogelijkheden bieden om stappen te zetten in de aandachtsgebieden.

Ontwikkeling	Knelpunt
Bestaande en/of nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkeling(en) onderdeel van gezamenlijk streefbeeld en gebiedsaanpak.	Verblijfsrecreatief knelpunt dient of in het aandachtsgebied als onderdeel van gezamenlijk streefbeeld en gebiedsaanpak of elders, dus buiten het aandachtsgebied, opgelost te worden.
Nieuwe solitaire, recreatieve ontwikkeling, los van of vooruitlopend op gezamenlijk streefbeeld en gebiedsaanpak.	Verblijfsrecreatief knelpunt dient elders opgelost te worden.

Wat moet er gebeuren?
Er moet, overeenkomstig het provinciaal beleid, een gemeenschappelijk streefbeeld worden ontwikkeld. Tezamen met het streefbeeld moet bezien, en met de provincie besproken, worden of het oplossen van verblijfsrecreatieve knelpunten (herstructurering, verplaatsing, sanering) (elders) op een andere wijze kan worden ingezet. Meer dan het oplossen van een verblijfsrecreatief knelpunt elders, zou hier bezien kunnen worden of de kwaliteitsverbetering in, en op korte afstand van, het gebied kan worden ingezet. Zo hebben de volgende punten de aandacht:

Ruimtelijke kwaliteit
- Verbeteren waterhuishouding, het terrein zélf is ‘waterziek’ en heeft daardoor een negatieve impact op onder meer de omliggende gronden van Wijk de Brabander.
- Verbeteren routenetwerk, Wijk de Brabander krijgt door deze ontwikkeling kansen; er ontstaan betere verbindingen met het duin-en zeefront en de rest van de badplaats.
- Stedenbouwkundige impuls; de ietwat rafelige oostelijke rand van de badplaats wordt kwalitatief hoogwaardig afgewerkt, hetgeen een meerwaarde oplevert.

Financiële aspecten
- De vereveningsbijdrage zal substantieel zijn en komt de hele gemeente ten goede.
- Als vastgehouden wordt aan het oplossen van een knelpunt elders, zal de initiatiefnemer dit moeten aankopen en saneren. Dat heeft gevolgen voor de financiële ruimte in het project en zal, om het plan financieel haalbaar te maken, tot meer bebouwing noodzaken. Dit gaat voorbij aan de beoogde kwaliteit voor een te ontwikkelen aandachtsgebied.

Pas wanneer het vast te stellen streefbeeld leidt tot een passend plan, zal worden getoetst aan de hiervoor onder B, C en D genoemde punten. Vooralsnog wordt aangenomen dat de initiatiefnemer hieraan zal kunnen voldoen.

Hoe komen we tot een streefbeeld?
Het voorstel is in een onderhandse aanbesteding drie partijen uit te nodigen een vrijblijvende offerte op te stellen om te komen tot het noodzakelijke streefbeeld. Wij gaan hierbij uit van het volgende proces. In verschillende rondes zal met belanghebbende partijen ‘om de tafel’ worden gaan en informatie worden opgehaald over wensen, ideeën, bezwaren etc. inzake de mogelijke ontwikkelrichtingen. Dit gaat dan niet alleen over de vraag of het overeenkomstig de Schilvisie moet gaan over grondgebonden woningen of appartementen, maar ook over lokale problematieken en hoe het plan bij kan dragen aan een oplossing hiervoor. Hierbij kan bijvoorbeeld de wateroverlast aan de orde komen, maar ook de wijze waarop het plan kan bijdragen aan de ontsluiting van Wijk de Brabander richting kust en de inplanting ervan. De gemeente, de partij die het opstellen van het streefbeeld wordt gegund en de initiatiefnemer trekken hierin samen op. Deze laatste neemt de kosten van het adviesbureau en de ambtelijke kosten etc. voor zijn rekening, de gemeente zal opdrachtgever zijn.

Wij zien voor ons dat er een ronde is waarbij gesproken wordt met andere overheden zoals de provincie, het waterschap en evt. Rijkswaterstaat (bijvoorbeeld via de Omgevingstafel), een ronde met de gemeenteraad, een ronde met belangenorganisaties zoals ’t Duumpje en het Zeeuws Landschap en een ronde met omwonenden. De uitkomsten daarvan worden door een door gemeente en initiatiefnemer samen uitgekozen bureau neergelegd in een concept streefbeeld. Dit kan in een tweede ronde met dezelfde partijen worden besproken om tot een door de gemeenteraad vast te stellen streefbeeld te komen.

Na vaststelling van dit plan van aanpak zal verschillende bureaus om een offerte worden gevraagd om op basis van dit plan van aanpak te komen tot een vast te stellen streefbeeld, inclusief een plan voor de beoogde kwaliteitsverbetering (zonder verplaatsing/sanering elders). Gemeente en initiatiefnemer zullen de keuze voor een bureau gezamenlijk maken.

Na de vaststelling van het streefbeeld
Als het streefbeeld is vastgesteld, kan een concreet plan worden ontwikkeld en in procedure worden gebracht. Dat (bouw)plan is dan wederom onderwerp van besluitvorming door het college en de gemeenteraad.

Risico's
Als de provincie vasthoudt aan het uitgangspunt een knelpunt elders in de regio op te lossen, wordt deze ontwikkeling erg bemoeilijkt. De eerder genoemde punten in de omgeving van het plangebied blijven namelijk ook staan. De lasten waarmee het project dan bezwaard raakt, houden een verdichting van de bebouwing in. Dit komt de kwaliteit niet ten goede. Dit zal vanaf het allereerste begin richting onder meer de provincie moeten worden gecommuniceerd. Voorkomen moet worden dat alle partijen veel tijd en moeite in het ontwikkelen van een gedragen streefbeeld steken, dat daarna financieel onhaalbaar blijkt en herzien moet worden.