

RAADSVORSTEL

Onderwerp: Westduin/Nollebos - gebiedsgerichte aanpak.

Voorstel Raad te besluiten:

1. Het gebied Nollebos/Westduin (bijlage nr. 685002), dat begrensd wordt door de B. van Woelderenaan - duinen - Nollédijk, onderdeel te laten uitmaken van een gebiedsgerichte aanpak;
2. Binnen dit gebied een integraal streefbeeld op te stellen, waarbij voor de ondernemingen De Kanovijver en Swaenenburgh sauna binnen dit plangebied een zoekgebied wordt aangewezen, zoals aangegeven op kaartbijlage 3a en 3b, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden nader verkend worden;
3. Binnen de twee zoekgebieden voorlopig in te stemmen met de ruimtelijke, functionele, programmatische, stedenbouwkundige en verkeer- en parkeertechnische kaders, zoals aangegeven in dit voorstel en samengevat in bijlage 5;
4. Dat de besluiten onder 1 t/m 3 in de plaats treden van het bij de Visie Zwanenburgpark (26-10-2006) aangenomen amendement;
5. Op basis van de besluiten onder 1 t/m 3 het college op te dragen met verschillende stakeholders alsmede de initiatiefnemers, de kaders te verfijnen en gelijktijdig een natuurwaarde onderzoek te laten uitvoeren;
6. Het resultaat, zoals bedoeld onder 5, voor te leggen aan de gemeenteraad en op basis van dat raadsbesluit een maatschappelijke toetsingsronde (= inspraakronde) te organiseren;
7. Op basis van de resultaten van de maatschappelijke toetsingsronde, een definitief besluit te nemen met betrekking tot het streefbeeld voor het gebied, de begrenzing van de zoekgebieden en de daarvoor geldende kaders en randvoorwaarden.

Samenvatting:

Het college stelt de gemeenteraad voor om te komen tot een gebiedsgerichte aanpak van het gebied Nollebos/Westduin en stelt de raad voor om kaders en een onderzoeksgebied vast te stellen teneinde de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied Nollebos/Westduin te verkennen.

Inleiding:

In het plangebied Nollebos/Westduin zijn twee ondernemers gevestigd te weten:

1. De heer Bootsgezel, eigenaar van de Kanovijver, die zich daarbij laat bijstaan door de heer J. Kloosterboer en de ontwikkelende partij Van Garderen / Dekker.
2. De heer Van de Moosdijk en mevr. Hardenberg jr. van sauna Swaenenburgh Recreatie Thermen en Beauty centrum die zich laten bijstaan door de heer G.J. Straijer, directeur van EcoParks Bouw- en projectontwikkeling BV te Noordwelle.

Beide bedrijven hebben gemeen dat ze aan de vooravond staan van een noodzakelijke vernieuwing teneinde hun

bedrijf weer toekomstbestendig te maken.

Zij hebben interesse in de ontwikkeling van dagrecreatieve- en verblijfsrecreatieve functies in het plangebied Nolle/Westduin gekoppeld aan bestaande ondernemingen.

Partijen (sauna en kanovijver) hebben ook gemeenschappelijk dat hun initiatieven grotendeels gepositioneerd zijn op gronden welke in eigendom zijn van de gemeente en deels op eigen terrein.

In eerste instantie waren de partijen ieder afzonderlijk bezig met een ruimtelijke verkenning van de mogelijkheden. Uiteindelijk heeft dit in goed overleg geleid tot een gezamenlijke integrale visie van de ondernemers voor het gebied Nollebos/Westduin.

Op 31 augustus 2016 is deze gezamenlijke visie door EcoParks Bouw- en projectontwikkeling ingediend met het verzoek om hierover een principe beslissing te nemen.

Dit heeft geresulteerd in een voorstel van het college aan de gemeenteraad om met deze Visie niet in te stemmen.

Voor wat betreft de argumenten en ons voorstel daartoe, wordt korthedshalve verwezen naar het separaat ingediende raadsvoorstel.

U bent als gemeenteraad het bevoegde gezag, zowel voor wat betreft de ruimtelijke ordening als de privaatrechtelijke aspecten, te weten de eventuele verkoop van grond in dit plangebied.

In verband met dit laatste aspect wordt opgemerkt dat voor partij 1 (Kanovijver) geldt dat de gemeente een recht van 1e koop heeft op de particuliere eigendommen (Kanovijver) met dien verstande dat de waardebeoordeling van die eigendommen gebaseerd is op onteigeningswaarde. Deze waardebeoordeling leidt tot een zeer hoge (niet-marktconforme) vergoeding. In een eerder stadium is om die reden afgezien van verwerving van die eigendommen.

Bestaande bebouwingsmogelijkheden / bestemmingsplan Westduin:

Op 31 maart 2011 heeft u als gemeenteraad het bestemmingsplan Westduin vastgesteld. Nieuwe grootschalige uitbreidingen zijn planologisch niet opgenomen in dit bestemmingsplan vanwege het feit dat er niet of nauwelijks concrete en financieel goed onderbouwde uitbreidingsprojecten waren voor beide locaties. Het perceel van de Kanovijver met een oppervlakte van 3000 m² heeft in dit bestemmingsplan de bestemming: "Cultuur en ontspanning" verkregen met een bebouwingspercentage van 10 % en een toegestane bouwhoogte van 6 meter (2 bouwlagen). Er is 1 bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte van 200 m² (en inhoud van 750 m³).

Binnen deze bestemming is een maaltijdverstrekend horecabedrijf toegestaan.

Het perceel van de sauna met een oppervlakte van 3800 m² heeft de bestemming "cultuur en ontspanning" met een bebouwingspercentage van 40 % en een toegestane bouwhoogte van 10 meter (3 bouwlagen). Ook hier is een bedrijfswoning toegestaan alsmede 6 verblijfsrecreatieve eenheden.

Het geldende bestemmingsplan kent voor beide bedrijven een algemene wijzigingsbevoegdheid (art. 21) om de oppervlakte van het bouwvlak eenmalig te vergroten met ten hoogste 20 %. Daarnaast is in de directe omgeving van het bedrijf De Kanovijver een wijzigingsbevoegdheid (artikel 31.2) opgenomen uitsluitend voor de oprichting van een nevenvestiging van Iguana Reptielen Zoo. De destijds beoogde verplaatsing is echter niet doorgegaan. Wel heeft u hiermee aangegeven dat ruimtelijke ontwikkelingen in dit gedeelte van het Nollebos mogelijk zouden zijn.

Het amendement behorende bij de vastgestelde Visie Zwanenburgpark (2006) had een positieve grondhouding ten aanzien van eventuele uitbreidingen van de gevestigde ondernemers. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Westduin in 2011 is dat met betrekking tot de beantwoording van de zienswijze van de familie Hardenberg (sauna) herhaald.

Op welke wijze en in welke omvang die uitbreiding zou mogen plaats vinden is echter nimmer nader bepaald.

Beoogd resultaat:

Nadat u een beslissing hebt genomen op de Visie van EcoParks, stellen wij u voor om over te gaan tot het vaststellen van ruimtelijke, functionele, programmatische, stedenbouwkundige en verkeerstechnische kaders met een bijbehorende gebiedsbegrenzing, teneinde te komen tot een gebiedsgerichte aanpak voor het gebied Nolle/Westduin.

Met het aangeven van een begrenzing van zoekgebieden, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen worden verkend en het aangeven van een beperkt aantal kaders, wordt beoogd om vooraf een beperkt aantal "spelregels" vast te stellen. Dit met als doel te komen tot een nieuwe visie op het plangebied waarbij in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillende belangen en de gewijzigde maatschappelijke en beleidsmatige opvattingen over grootschalige bouwprojecten in en rondom de kustzone.

Ter voorkoming van misverstanden wordt nadrukkelijk opgemerkt dat de aanduiding zoekgebieden niet impliceert dat dit gebied volledig bebouwd kan worden. De omvang van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het zoekgebied worden na overleg met de stakeholders, ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Op basis van deze spelregels wordt overleg gepleegd met de stakeholders (stap 2) en wordt in een later stadium een maatschappelijke toetsingsronde gehouden (zie het slot van paragraaf "Argumenten" onder " besluitvormingsproces").

Met de vaststelling van deze "spelregels" wordt nadrukkelijk beoogd de kernkwaliteiten van het gebied op voorhand centraal te stellen, waarbij er tevens de mogelijkheid is om met respect voor die kernkwaliteiten en vastgestelde kaders, nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verkennen.

Het eenzijdig consumeren van landschap door rode functies wordt zeker niet voorgestaan. Met de voorgestane aanpak wordt beoogd om een goede balans te vinden tussen landschap - samenleving - en recreatieve ontwikkelingen binnen onze gemeente.

Het voorstel gaat dus nadrukkelijk bij aanvang niet uit van een "spel zonder grenzen". Voorgesteld wordt om op voorhand een gebiedsbegrenzing voor de verkenning van nieuwe ontwikkelingen aan te geven en dit gebied zoveel als mogelijk rondom de bestaande ondernemingen te concentreren met inachtnaam van de aanwezige biodiversiteit (zie tekening bijlage 4).

In het gebied *buiten* de aangegeven begrenzingsen, zoals aangegeven op bijlage 3a en 3b, staan de groene kernkwaliteiten centraal.

Nadrukkelijk wordt nog gewezen op het feit dat de gemeenteraad, ná het overleg met de stakeholders en de maatschappelijke toetsingsronde, de definitieve begrenzing en de definitieve kaders vaststelt.

Argumenten:**- nieuw beleid:**

Zoals bekend heeft de Minister van I&M op 18 december 2015 het voornemen kenbaar gemaakt om de ruimtelijke bescherming van de kustzone te wijzigen om méér ruimte te bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit voornemen leidde tot maatschappelijke en politieke commotie, mede op basis van een inventarisatie opgesteld door de Stichting Natuurmonumenten van een grote hoeveelheid bouwplannen aan de kust.

In reactie hierop heeft de minister aangegeven om haar beleid vooralsnog niet te wijzigen en met alle betrokken maatschappelijke en bestuurlijke partijen te komen tot een Kustpact in brede zin.

Doel van dit Kustpact is te komen tot vaststelling van gezamenlijke waarden ten aanzien van de kust. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten daarbij worden gezien in samenhang met de landschappelijke kwaliteit van de kustzone. Een belangrijke opgave voor de komende jaren is om de toegenomen vraag naar en het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen en dagrecreatie, gegeven de landschappelijke waarden van de kust, op een zorgvuldige manier in goede banen te leiden.

Door de partijen welke betrokken zijn bij het Kustpact, wordt in ieder geval onderschreven dat tot de kernkwaliteiten en collectieve waarden van de kust behoren de natuurlijkheid, het vrije uitzicht en de weidsheid alsmede de contrasten tussen de bebouwingkernen en de uitgestrekte onbebouwde gebieden. Ook het kusterfgoed en het achterland worden als collectieve waarden aangemerkt.

Gelijktijdig met het Kustpact is de Zeeuwse Kustvisie ontwikkeld, welke op 14 december 2016 in concept door diverse partijen is onderschreven. Deze stukken over de Kustvisie heeft u ontvangen. Op 19 januari 2017 is een presentatie gegeven in de adviesraad over dit onderwerp.

Ook in deze visie staan de kernkwaliteiten van de Zeeuwse kust centraal.

In dit visiedocument (blz. 33) wordt het Nollebos/Westduin gebied als onderdeel van de badplaats Vlissingen, aangemerkt als een "aandachtsgebied", waarbij de cultuurhistorische waarden, de functie als groene long voor de stad, het krekensysteem alsmede de functie als stadspark centraal staan.

Onderkend wordt in deze concept Zeeuwse Kustvisie dat de bestaande ondernemingen in dit stedelijk uitloopgebied een kwaliteitsimpuls nodig hebben waarbij de kernkwaliteiten en de openbaarheid alsmede een versterking van de verbindingen tussen het Nollebos en de boulevards als uitgangspunt dienen.

Nieuwe ontwikkelingen, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzings van het

bestaand bebouwd gebied van de Badplaatsen. Het gebied Nollebos - Westduin valt binnen deze begrenzing. Nieuwe ontwikkelingen en kwaliteitsverbetering in "aandachtgebieden" zijn op grond van de Zeeuwse Kustvisie mogelijk onder een aantal voorwaarden. Dat kan zowel op basis van een gebiedsgerichte aanpak als op basis van een solitaire ontwikkeling. De aard en omvang en de dichtheden (schaal) van de nieuwe ontwikkeling moeten in evenwicht zijn met en passen bij de landschapsstructuur. Uitgangspunt is in alle gevallen een bedrijfsmatige centrale exploitatie en een zo groot mogelijk openbaarheid van het gebied (zonder hekken etc.). De infrastructuur en het toeristisch routenetwerk worden betrokken bij dergelijke ontwikkelingen. Deze aanpak kan dan mede als een pilot worden gezien om een instrumentarium te ontwikkelen voor de bedoelde "aandachtsgebieden", zoals bedoeld in de Zeeuwse Kustvisie.

- bestaand beleid:

Als achtergrondinformatie is in **bijlage 1** een samenvatting opgenomen van de bestaande besluitvorming rondom het park Westduin/Nollebos van de afgelopen 15 jaar.

De conclusie uit de gemeentelijke besluitvorming is dat de bestaande kernkwaliteiten en collectieve waarden van het gebied Nollebos/Westduin te weten groen, natuurlijk, open en openbaar enerzijds gehandhaafd moeten blijven en er anderzijds ruimte is voor nieuwe ruimtelijke initiatieven welke nadrukkelijk gekoppeld zijn aan de bestaande ondernemingen in het plangebied.

In alle documenten loopt de rode draad dat zorgvuldig omgegaan moet worden met dit gebied.

Bij deze besluitvorming (**bijlage 1**) heeft lange tijd het accent gelegen op het aspect "grootschalige bebouwing". Een begrip dat door de gemeenteraad overigens niet nader is gedefinieerd met maten en gewichten. Enkel een tekening van een uitbreidingsplan van de sauna met een oppervlakte van c.a. 4000 m² zou daarbij als indicatie kunnen dienen.

Het enkele feit dat het begrip "grootschalig" niet nader is gedefinieerd is echter nog geen vrijbrief om ongelimiteerd bebouwing toe te voegen in dit overwegend groene gebied. Immers de kernkwaliteiten van het gebied worden in hoofdzaak bepaald door de groene functies en voor die functies staat behoud en versterking voorop. Uitgangspunt is dus te komen tot een zorgvuldige inpassing van de rode functies.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Westduin in 2011 is door de gemeenteraad de intentie uitgesproken om een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan Westduin pas in behandeling te nemen op het moment dat er een ruimtelijk aanvaardbaar en financieel goed onderbouwd plan wordt ingediend met alle daarbij behorende verplichte onderzoeken op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Deze drie elementen vormen dan ook de basis om te komen tot een aanvaardbare planontwikkeling die recht doet aan de kwaliteiten van het groene karakter van het gebied Westduin.

Ná een positieve beantwoording van de eerste vraag kunnen de volgende twee vraagstukken worden beoordeeld (financiële toets en sectorale onderzoeken). Een dergelijk besluitvormingsproces past ook binnen de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, waarbij de besluitvorming over de sectorale onderzoeken verschoven wordt naar het latere besluitvormingsproces over de aanvraag Omgevingsvergunning. Een aanvraag Omgevingsvergunning is in dit stadium nog niet aan de orde.

De eerste vraag die derhalve voorligt is: binnen welke kaders en binnen welk ruimtebeslag is sprake van een ruimtelijke aanvaardbare ontwikkeling.

In het licht van de besluitvorming van de afgelopen jaren en de gewijzigde maatschappelijke opvattingen is het niet enkel gewenst, maar ook noodzakelijk om te komen tot een in alle opzichten haalbare visie.

Daartoe zal het te ontwikkelen gebied compact moeten worden gemaakt ten opzichte van de ingediende Visie van EcoParks, zodat er substantieel minder ruimtebeslag wordt gelegd op de bestaande kernkwaliteiten (natuurwaarden) en méér recht wordt gedaan aan het karakter van het gebied.

Wij hebben ons beraden op deze opgave en het daarbij behorende besluitvormingsproces.

Wij hebben voor de beide bestaande bedrijven in het Nollebos/Westduin op basis van het vorenstaande dan ook een **gebiedsbegrenzing (bijlagen 3a en 3b)** aangegeven, alsmede een aantal **randvoorwaarden** geformuleerd waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen verkend kunnen worden.

Deze randvoorwaarden, welke moeten leiden tot een in alle opzichten ruimtelijk aanvaardbaar plan, worden hierna beschreven.

I. Herontwikkeling van de Kanovijver: randvoorwaarden en gebiedsbegrenzing.

Zoals eerder is aangegeven is De Kanovijver een dagrecreatieve voorziening met een horecabedrijf op een kavel van circa 3000 m².

De Kanovijver is gepositioneerd in het Nollebos en grotendeels omgeven door bossen welke vanuit het perspectief van de biodiversiteit als waardevol aangemerkt kunnen worden. Grote ruimtelijke ingrepen moeten hier zorgvuldig worden afgewogen tegen de aanwezige natuurwaarden.

De volgende randvoorwaarden voor een herontwikkeling staan wij voor:

1. Ruimtelijk:

De bestaande kernkwaliteiten van het gebied staan centraal. Een ruimtelijke verkenning van een groter gebied dan uitsluitend de huidige locatie van de Kanovijver biedt een meerwaarde voor een kwaliteitsslag voor het bedrijf en kan een toegevoegde waarde hebben voor dit aan de kanovijver grenzende gebied. De zone langs de rand van de B. van Woelderenaan, zoals aangegeven op kaartbijlage 3a, heeft de voorkeur als het gaat om het realiseren van bebouwing.

Teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het plan zo optimaal mogelijk te maken verdient het de voorkeur om de vijver bij de planvorming te betrekken.

Een nieuwe invulling van het amfitheater zou betrokken kunnen worden bij de planontwikkeling voor de dagrecreatieve functie van de kanovijver.

Met een verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden op deze schaal wordt op een zorgvuldige wijze omgegaan met de natuurwaarden en worden de natuur- en landschappelijke waarden gerespecteerd.

2. Functioneel: De Kanovijver is en blijft een bedrijf met in hoofdzaak een dagrecreatieve functie annex restaurant met speelvoorzieningen en ligt in zijn geheel binnen een gebied met waardevolle natuur. In programmatische zin richt de uitbreiding zich op deze functie. *Solitaire* verblijfsrecreatieve eenheden worden niet passend geacht binnen het zoekgebied. Aanvullende verblijfsrecreatieve functies binnen het hoofdgebouw met de dagrecreatieve hoofdfunctie, kunnen in ruimtelijke en functionele zin aanvaardbaar zijn indien er in zijn totaliteit sprake is van een kwalitatieve opwaardering van het bedrijf en deze combinatie van functies een aantoonbare toegevoegde waarde heeft voor de formule.

De eventueel toe te voegen verblijfsrecreatie binnen het hoofdgebouw blijft qua schaal en aantallen *ondergeschikt* aan de hoofdfunctie en geschiedt op basis van een bedrijfsmatige exploitatie. Het hoofdgebouw moet ruimtelijk en stedenbouwkundig passen binnen zijn omgeving en respect tonen voor de waardevolle natuur.

3. Stedenbouwkundig en programma: Uit stedenbouwkundig oogpunt is een gebouw in **2 bouwlagen** (al dan niet met kap of een andersoortige afronding) dat zich qua vormgeving, oppervlakte en bouwmassa voegt naar de groene omgeving, aanvaardbaar. Dit met het uitgangspunt dat er in ieder geval een openbaar toegankelijke functie is opgenomen in het bouwplan op het begane grondniveau.

4. Parkeren: het parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

5. Zoekgebied: Voor een mogelijke herontwikkeling van De Kanovijver hebben wij op basis van vorenstaande uitgangspunten een zoekgebied vastgesteld van ca. 7000 m². Het zoekgebied naar ontwikkelingsmogelijkheden is op de **tekening** in de **bijlage 3a** aangegeven.

6. Relatie boulevards: bij de planvorming worden de mogelijkheden verkend om de verbinding tussen de boulevards en het Nollebos en de relatie met het bestaande openbare parkeerterrein bij de oprit naar de boulevards in kwalitatieve zin te verbeteren. Ook de relatie met het amfitheater verdient de aandacht bij de planvorming.

II. Herontwikkeling van de sauna: randvoorwaarden en begrenzing.

Op dit moment is er een sauna en een wellness- en beautycentrum en een beperkte vorm van verblijfsrecreatie (6 eenheden) op een grondgebied van c.a. 3800 m². Het gebied rondom de sauna wordt gekenmerkt door waardevolle en niet waardevolle zones bezien vanuit de biodiversiteit. Het zoekgebied kan in dit gedeelte van het Westduinpark daarom groter zijn dan het zoekgebied bij de Kanovijver.

De volgende randvoorwaarden voor een herontwikkeling staan wij voor:

1. Ruimtelijk:

De bestaande kernkwaliteiten van het gebied staan centraal. Een ruimtelijke verkenning van een groter gebied dan uitsluitend de huidige locatie van de sauna biedt een meerwaarde voor een kwaliteitsslag voor het bedrijf en kan een toegevoegde waarde hebben voor dit aan de sauna grenzende gebied. De wellness activiteiten blijven centraal staan.

De relatie tussen het wellnessbedrijf en de openbare groene en blauwe functies moet versterkt worden waarbij ook de relatie tussen openbaar en privé gebied betrokken moet worden.

Voor wat betreft de ruimtelijke uitbreiding van dit bedrijf hebben wij in hoofdzaak gekeken naar de randen langs de Burgemeester van Woelderenaan met zijn open grasvelden en het bestaande parkeerterrein. Deze vallen buiten de waardevolle zones voor natuur- en biodiversiteit.

Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat het te begrenzen gebied binnen de invloedssfeer komt te liggen van de aangrenzende woningen aan de B. van Woelderenaan (minimale afstand 80 meter). Dit zou kunnen leiden tot langdurige bezwaar- en beroepsprocedures. Tevens moet er voor gewaakt worden dat nieuwe ontwikkelingen, waar een bestemmingsplanwijziging voor noodzakelijk is, zullen leiden tot vergoeding van planschade die de financiële uitvoerbaarheid van een plan sterk onder druk gaan zetten.

Hierbij wordt overigens opgemerkt dat vergoedingen voor planschade in alle gevallen afgewenteld worden op de initiatiefnemers.

Binnen het begrensde zoekgebied zijn ook de **drie eilanden in de waterpartij** opgenomen met de daarbij behorende randen van de oevers tegenover de huidige sauna. Deze kunnen betrokken worden in deze ontwikkeling teneinde een *bijzonder* concept zowel in functionele en/of architectonische zin mogelijk te maken.

2. Functioneel: In functionele zin is de landelijke trend met betrekking tot sauna's dat er steeds meer een koppeling tussen verblijfsrecreatie en beauty- wellnesscentra ontstaat op basis van arrangementen. Verblijfsrecreatie (resort) is een functioneel passende voorziening als *aanvulling op* een totaal concept van een sauna en beautycentrum.

3. Stedenbouwkundig en programma: Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt voorgestaan om de ontwikkeling met verblijfsrecreatie in zijn totaliteit **compact** te maken dan in de visie van EcoParks is aangegeven en deze te concentreren rondom het gebied van de sauna, de aangrenzende waterpartij en daarbij gebruik te maken van het gebied in de richting van het bestaande openbare parkeerterrein bij de sauna. Gelet op het feit dat ook hier de kernkwaliteiten van het gebied centraal staan verdient het de voorkeur om de verblijfsrecreatie te ontwikkelen op basis van een **compact** wellnessresort + hotel , waarbij wij echter de realisering van vakantiebungalows op voorhand niet uitsluiten binnen het op de bijlage 3b aangegeven zoekgebied.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Westduin mag de huidige sauna een bouwhoogte hebben van 10 meter (3 bouwlagen +). In programmatische zin achten wij een hotel in **3 bouwlagen met een kap** aanvaardbaar.

De wellness activiteiten kunnen desgewenst geïntegreerd worden in het hotelconcept, maar kunnen ook afzonderlijk van het hotelconcept gebouwd worden met dien verstande dat zij beiden wel als één concept bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

4. Parkeren: Het parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt en uit een oogpunt van bereikbaarheid verdient het aanbeveling om te onderzoeken in hoeverre de **toegangsroute** van

en naar de sauna verbeterd kan worden door de bestaande rotonde direct aan te laten sluiten op een nieuw te maken toegangsroute van en naar de sauna. Aandacht voor een openbaar parkeerterrein.

5. Zoekgebied: Op de tekening in **bijlage 3b** is een zoekgebied van c.a. 45.000 m² (inclusief een gedeelte water) aangegeven waarbinnen de herontwikkeling van de sauna zou kunnen plaats vinden.

De drie eilanden in de waterpartij komen uitsluitend in aanmerking als er sprake is van een *bijzondere* functionele toevoeging, welke een meerwaarde is voor het gebied en de voorgestane ontwikkeling.

6. Relatie boulevards: bij de planvorming worden de mogelijkheden verkend om de verbinding tussen de boulevards en het Nollebos in kwalitatieve zin te verbeteren.

In **bijlage 5** zijn de kaders voor beide zoeklocaties samengevat.

Besluitvormingsproces in 3 stappen:

Nadat u een besluit heeft genomen over de ingediende Visie van EcoParks, rest de vraag, in het licht van de voorgeschiedenis en de eerder genomen besluiten (zie bijlage 1), binnen welke kaders kan een in alle opzichten aanvaardbare visie worden geformuleerd. Nu niet meer op te stellen door de ondernemer(s), maar onder verantwoordelijkheid van gemeenteraad.

Niets meer toestaan aan ontwikkelingen is dus wél een optie, maar kan mogelijk niet zonder financiële consequenties blijven in het licht van de voorgeschiedenis.

Ons voorstel gaat dus uit van het feit dat er een positieve grondhouding is om ontwikkelingen in het gebied toe te staan, gelet op het voorafgaande besluitvormingsproces. De aard en omvang van die ontwikkelingen wordt in een aantal te nemen stappen nader door u bepaald.

Ons voorstel houdt dus tevens in dat de regie over het gebied terug komt bij de gemeente.

Om daartoe te komen, worden de volgende stappen aan u voorgesteld, met steeds een tussentijds besluit daarover van uw gemeenteraad om het proces zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen.

Stap 1: raadsbesluit tot vaststelling zoekgebieden en kaders;

Stap 2: raadsbesluit over resultaten overleg stakeholders;

Stap 3: raadsbesluit over resultaten maatschappelijke toetsingsronde (= definitief besluit).

Met inachtnaam van het vorenstaande is het eerste besluit dat u als raad neemt, het bepalen van zoekgebieden, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaats vinden, het vooraf aangeven van een beperkt aantal kaders, zoals bouwhoogte, de functies, het parkeren en de openbaarheid.

Doel van dit eerste besluit is om vooraf een aantal spelregels vast te stellen (de gebiedsbegrenzing en de kaders).

Op het moment dat u hiermee instemt, gaat het college uw raadsbesluit met inachtnaam van die spelregels uitvoeren, door in overleg te treden met verschillende stakeholders (zie hieronder) en de ondernemers.

Dat overleg leidt (mogelijk) tot een voorstel tot verfijning / aanvulling van de door de raad vastgestelde spelregels (kaders en de begrenzing van het zoekgebied) waarbij in ieder geval het bebouwingspercentage en landschappelijke inpassing en architectuur aan de orde zullen komen.

De uitkomst van dit stakeholdersoverleg wordt wederom voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vervolgens neemt u een definitief besluit op de kaders en begrenzingen en dat besluit van uw raad gaat onderwerp worden van een maatschappelijke toetsing (zie onderdeel maatschappelijke toetsing hierna).

De ingekomen reacties op de inspraakronde worden weer voorgelegd aan uw gemeenteraad, die vervolgens een definitief besluit neemt over de kaders en begrenzingen.

Het definitieve besluit van uw gemeenteraad tot vaststelling van de gebiedsgerichte aanpak, de vaststelling van de definitieve begrenzing van de zoekgebieden met bijbehorende definitieve kaders treedt in de plaats van het amendement, zoals dat is vastgesteld bij de Visie Zwanenburgpark uit 2006. In dat amendement is het begrip

"grootschalige uitbreiding" opgenomen. Aan dat begrip is echter destijds geen inhoud gegeven qua aard en omvang.

Op basis van laatstgenoemd besluit van de raad kan een bouwplan worden ontwikkeld met alle daarbij behorende sectorale toetsen en een financiële onderbouwing.

Naast dit publiekrechtelijk spoor kunnen ook via het privaatrechtelijke spoor (gemeente is immers eigenaar van de grond) nog aanvullende voorwaarden worden gesteld indien dat nodig mocht zijn.

Op het moment dat de aanvraag Omgevingsvergunning wordt ingediend is er nog een rol voor de raad weggelegd op basis van de huidige wetgeving. De raad kan dan namelijk aangeven dat zij zelf een beslissing neemt op de ingediende aanvraag.

De maatschappelijke toetsing (inspraak):

Op basis van het hiervoor geschetste proces bepaald u als gemeenteraad met inachtnaam van welke "spelregels" de maatschappelijke toetsing zal plaats vinden.

Ons voorstel is om dat niet te doen vanuit een blanco situatie (*roept u maar!alles is mogelijk*) maar vanuit een realistische opvatting dat over dit onderwerp reeds een aantal besluiten zijn genomen, waaraan de ondernemers verwachtingen hebben kunnen ontleen (zie bijlage 1).

De omvang van de gebiedsbegrenzing en de kaders vormen derhalve het onderwerp van inspraak.

De maatschappelijke toetsingsronde zal worden georganiseerd op basis van een inspraakronde (schriftelijk en/of mondeling). Hierover wordt u nog nader geadviseerd op het moment dat u een besluit neemt over de uitkomsten van het overleg met de stakeholders (stap 2).

Stakeholders overleg:

Ons voorstel gaat uit van het feit dat er - op basis van het besluit van de raad in stap 1 - overleg wordt gepleegd met verschillende stakeholders (waaronder de Z.M.F.) en de ondernemers die vanuit verschillende belangen een specifieke kijk op het gebied hebben. Voor deze stap is bewust gekozen vanwege het feit dat deze aanpak bij de totstandkoming van het Kustpact en de Zeeuwse Kustvisie verfrissend en inspirerend heeft gewerkt, waarbij partijen vanuit hun eigen rol en belangen geconfronteerd worden met alle overige belangen die in het gebied spelen. Op deze wijze kan er in alle opzichten een goede visie op het plangebied worden ontwikkeld.

Het op voorhand betrekken van stakeholders etc. bij het besluitvormingsproces van plannen met een dergelijk grote gebiedsomvang, past ook bij het ontwerp van de nieuwe Omgevingswet.

Kanttekeningen:

1. Recht van opstal / telecommunicatiemast:

Ter hoogte van het openbare parkeerterrein bij de sauna is vergunning verleend en een recht van opstal gevestigd (voor 15 jaar) met Vodafone. Vodafone heeft het recht om een zend- en ontvangstinstallatie voor telecommunicatie te exploiteren op deze locatie.

2. Natuurcompensatie:

Het toestaan van "rode functies" gaat altijd gepaard met het toevoegen van "groene functies" op basis van het compensatiebeginsel. Op basis van een gebiedsgerichte aanpak, zoals wordt voorgestaan, zal dat dan ook inhouden dat de kwaliteit van de groen functies zal verbeteren. De natuurcompensatie wordt betaald door de initiatiefnemers van de rode functies.

3. Schade

Het raadsvoorstel gaat uit van een positieve grondhouding ten aanzien van een uit ruimtelijk, financieel en maatschappelijk oogpunt bezien, aanvaardbaar plan waarbij de aard en omvang van dat plan nader worden begrensd en ingekaderd door te stellen randvoorwaarden.

Op het moment dat de gemeenteraad besluit om geen uitbreidingsmogelijkheden te bieden wordt nadrukkelijk gewezen op het feit dat een verzoek op schadevergoeding door de ondernemers, niet ondenkbeeldig moet worden geacht.

Kosten, baten en dekking:

1. Eigendom/verkoop grond:

Het zoekgebied voor beide bedrijven is grotendeels geprojecteerd op eigendom van de gemeente Vlissingen. Met de partijen zal dan ook op voorhand op hoofdlijnen overeenstemming moeten zijn over de financiële uitgangspunten, zoals grondprijs, kosten bouw- en woonrijpmaken, planschadeafwenteling etc.

2. Planschade:

Zodra er meer duidelijkheid is over de ontwikkelingsrichting zal een planschade-analyse worden opgesteld welke zal dienen voor de afwenteling van eventuele planschade op de ontwikkelende partijen.

3. Recht van 1^e koop:

Op de eigendommen van De Kanovijver rust het recht van 1^e koop van de gemeente. In 2010 heeft de heer Bootsgezel (Kanovijver) de gronden aangeboden aan de gemeente. Bij brief d.d. 19 mei 2010 (nr. 365905) is besloten dat het college geen gebruik wenst te maken (gedurende 2 jaren) van het recht van 1^e koop vanwege het feit dat de bepaling van de vergoeding voor de eigendommen van de Kanovijver, op grond van de koopovereenkomst, plaats moet vinden op basis van onteigeningswaarde en niet de waarde in het economisch verkeer, hetgeen tot een buitenproportionele waarde leidt. Het recht van 1^e koop geldt

Uitvoering:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Westduin (2011) is geen uitvoering gegeven aan het amendement van 2006 (Visie Zwanenburgpark) vanwege het feit dat er concrete bouwplannen ontbraken.

Met het onderhavige voorstel wordt dat wel gedaan waarbij echter de individuele benadering van de uitbreidingsmogelijkheden van de zittende ondernemers, gewijzigd wordt in een integrale gebiedsgerichte aanpak, waarbij de gewijzigde bestuurlijke en maatschappelijke opvattingen over bouwen in de kustzone zijn verdisconteerd.

Indien u instemt met dit voorstel treedt dit besluit in de plaats van alle andere eerder geboden uitbreidingsmogelijkheden in het gebied Nollebos/Westduin.

Evaluatie:

--

Communicatie/burgerparticipatie: Voor wat betreft het besluitvormingsproces, het overleg met de stakeholders en de inspraakronde wordt verwezen naar het slot van de paragraaf "argumenten".

Over de wijze waarop het inspraakproces wordt georganiseerd wordt pas een voorstel gedaan als de gemeenteraad een besluit neemt over de resultaten van het overleg met de stakeholders (stap 2).

Bijlage(n):

755828	Bijlage 5: Samenvatting kaders (gewijzigd na adviesraad 16-2-2017).
755829	Brief Zeeuwse Milieu Federatie d.d. 15-2-2017
752340	Zeeuwse Kustvisie (14-12-2016)
752342	Convenant landelijk Kustpact.
755830	Brief Zeeuwse Milieu Federatie d.d. 9-2-2017. (zie ook brief 15-2-2017)
746891	Bijlage 3b: Zoekgebied sauna
767086	Raadsinformatiebrief Nollebos/Westduin: aansprakelijkheid en alternatieve locaties.
745702	Luchtfoto Kanovijver
746889	Bijlage 3a Zoekgebied Kanovijver
745707	Amendement Visie Zwanenburgpark 2006
749092	Begrenzing bebouwd gebied (uit Omgevingsplan).
745705	Bijlage 4: tekening biodiversiteit natuur Westduin/Nollebos
745712	Bijlage 1; samenvatting besluitvorming
685002	Begrenzing Nollebos/Westduin
745706	Luchtfoto sauna

RAADSBESLUIT

Registratienummer: 752264

De raad van de gemeente Vlissingen

Besluit:

1. Het gebied Nollebos/ Westduin (bijlage nr. 685002), dat begrensd wordt door B. van Woelderenaan - duinen - Nolledijk, onderdeel te laten uitmaken van een gebiedsgerichte aanpak;
2. Binnen dit gebied een integraal streefbeeld op te stellen, waarbij voor ondernemingen De Kanovijver en Swaenenburgh sauna binnen dit plangebied een zoekgebied wordt aangewezen. De zoekgebieden zijn als volgt:
 - a. voor de Kanovijver een nog te vormen perceel ten zuiden en ter hoogte van het parkeerterrein aan de westkant van de Boulevard-oprit (President Rooseveltlaan), zoals aangegeven op de bijgevoegde plattegrond (bijlage II van het aangenomen amendement nr. 779486), waarbij het totale oppervlakte van het zoekgebied maximaal 4.000 m² bedraagt en het huidige perceel van de Kanovijver (ca. 3.000 m²) (bijlage III van het aangenomen amendement nr. 779486) door de ondernemer dient te worden gesaneerd en door middel van nieuwe aanplant teruggegeven aan het Nollebos;
 - b. voor Sauna Swaenenburgh het huidige perceel van Sauna Swaenenburgh (circa 3.600 m²) met aan de oostzijde op het grasveld, direct aan de huidige locatie zoals aangegeven op bijgevoegde plattegrond (bijlage I van het aangenomen amendement nr. 779486) waarbij het totale oppervlakte van het zoekgebied voor de Sauna maximaal 11.600 m² bedraagt en waarbij de afstand van het zoekgebied gemeten vanaf de oeverranden van de bestaande waterpartijen minimaal 10 meter bedraagt en deze tussenliggende grond moet worden behouden en voor zover nodig worden (her) ingericht als groenstrook zijnde bomen en/of bosschages.
3. Binnen de twee zoekgebieden voorlopig in te stemmen met de ruimtelijke, functionele, programmatische, stedenbouwkundige en verkeer- en parkeertechnische kaders, zoals aangegeven in dit voorstel en samengevat in bijlage 5 met dien verstande dat de verwijzing in deze bijlage 5 naar de zoekgebieden 3a en 3b komt te vervallen;
4. Dat de besluiten onder 1 t/m 3 in de plaats treden van het bij de Visie Zwanenburgpark (26-10-2006) aangenomen amendement;
5. Op basis van de besluiten onder 1 t/m 3 het college op te dragen met verschillende stakeholders alsmede de initiatiefnemers, de kaders te verfijnen en gelijktijdig een natuurwaarde onderzoek te laten uitvoeren;
6. Het resultaat zoals bedoeld onder 5, voor te leggen aan de gemeenteraad en op basis

van dat raadsbesluit een maatschappelijke toetsingsronde (= inspraakronde) te organiseren;

7. Op basis van de resultaten van de maatschappelijke toetsingsronde, een definitief besluit te nemen met betrekking tot het streefbeeld voor het gebied, de begrenzing van de zoekgebieden en de daarvoor geldende kaders en randvoorwaarden.

8. Bij bebouwing geldt 'dubbel groen voor rood' hetgeen inhoudt dat voor elke gekapte boom er twee nieuwe bomen terug moeten komen in het Nollebos-Westduingebied. Het college dient daarnaast met de ondernemers anterieure overeenkomsten afspraken te maken over groenaanplant c.q. verbetering en verbinding tussen stad, boulevard en bos.

9. Uitgangspunten binnen de aanpak door het college dienen te zijn een integrale gebiedsaanpak met versterking van de cultuur historische waarden, uitvoering van deze aanpak binnen daarvoor nog vast te stellen kaders.

10. De raad draagt het college op om de gewijzigde zoekgebieden op haalbaarheid te (laten) onderzoeken en binnen zes maanden of zoveel eerder de gemeenteraad over de uitkomst te informeren.

Vlissingen, 22 juni 2017
De raad voornoemd,

de plv. griffier,



E. van der Mark

de voorzitter,



drs. A.R.B. van den Tillaar