

Datum vergadering	25 juni 2015	Nr.	11
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Viscentrum Breskens'.		
Portefeuillehouder	wethouder J. Werkman		
Samenvatting			
<p>Op 27 februari 2014 heeft u besloten om in te stemmen met de realisatie van een nieuw viscentrum in de kom van de handelshaven. Het nieuwe bestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' voorziet in de realisatie van dit nieuwe viscentrum. Bij het nieuwe viscentrum is tevens (de reeds aangekochte) boomkorkotter voorzien. De realisatie van het viscentrum is de eerste stap van de integrale ontwikkeling van het havengebied Breskens.</p> <p>Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanvullingen op en wijzigingen van het bestemmingsplan. Daarnaast worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' gewijzigd vast te stellen. Voor deze ontwikkeling behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd.</p>			

Aan de raad,

Op 27 februari 2014 heeft u besloten om in te stemmen met de realisatie van een nieuw viscentrum in de kom van de handelshaven. U heeft ons hierbij de opdracht gegeven om te starten met de ruimtelijke (bestemmingsplan)procedure voor het nieuwe viscentrum. Het nieuwe bestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' voorziet in de realisatie van dit nieuwe viscentrum in de kom van de Handelshaven te Breskens. Het programma van het viscentrum omvat de vismijn, het visserijmuseum, de visserij-experience met detailhandel en horeca (proeverij) en mogelijk de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij. Bij het nieuwe viscentrum is tevens (de reeds aangekochte) boomkorkotter voorzien. De realisatie van het viscentrum is de eerste stap van de integrale ontwikkeling van het havengebied Breskens.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' heeft met ingang van 12 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Van de ter inzage legging is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant en het Zeeuws Vlaams Advertentieblad. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn 10 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Viscentrum Breskens' (verder: de Notitie) samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of, en welke, gevolgen de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan. Argumenten uit de zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot een nadere motivering. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen van het plan noodzakelijk gebleken. De belangrijkste punten worden hieronder kort toegelicht. Voor het overige verwijzen wij u naar de Notitie.

Ten aanzien van de zienswijzen

Bouwhoogte

De VVE Wapen van Breskens en de VVE Remise hebben specifiek een zienswijze ingediend over het uitzichtverlies door de realisatie van het nieuwe viscentrum en de kotter. Nu het voorlopige ontwerp van het viscentrum bekend is en de bouwhoogte daarvan 11,5m bedraagt, stellen wij voor de maximale bouwhoogte van 15m aan te passen naar 12,5m. Op deze wijze doet het bestemmingsplan recht aan de belangen van de omwonenden, maar biedt het ook voldoende flexibiliteit voor de uitwerking van het definitieve ontwerp van het

<p>Besluit van de Raad</p> <p>d.d.</p>	
--	--

viscentrum. Desondanks valt niet uit te sluiten dat de omgeving toch enige aantasting van het uitzicht ondervindt. Wij achten echter het algemeen belang (integrale havengebiedontwikkeling: uitbreiding jachthaven en transformatie havengebied in een (recreatief) woon- en leefgebied) van groter belang dan het individueel belang (mogelijk uitzichtverlies). Bovendien is er vaste rechtspraak van de ABRvS dat recht op behoud van een blijvend vrij uitzicht niet bestaat.

Parkeren

Het parkeren wordt tijdelijk opgelost op de onbebouwde delen op de Middenhavendam en de Havenwestzijde. Bij het herontwikkelen van het gehele havengebied wordt voorzien in een permanente parkeeroplossing voor het nieuwe viscentrum. Een indiener van een zienswijze wil graag duidelijkheid over de definitieve parkeeroplossing en vreest dat de brugverbinding die gepland is bij het amfitheater als gevolg zal hebben dat de bezoeker zijn auto in het centrum zal parkeren en niet op de Middenhavendam. Om te voorkomen dat bezoekers van het nieuwe viscentrum parkeren in het centrum van Breskens, zullen bezoekers via bewegwijzering naar de parkeermogelijkheden op de Middenhavendam worden begeleid. Hierdoor zal het nieuwe viscentrum geen negatieve gevolgen op de parkeerdruk in het centrum hebben.

Ontsluiting

Drie op de Haven Westzijde gevestigde bedrijven hebben een zienswijze ingediend ten aanzien van de bereikbaarheid en ontsluiting van hun locaties. In de regels van het bestemmingsplan is echter een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een directe verkeersontsluiting tussen de 'Haven Westzijde' en 'Middenhavendam' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Op deze wijze is gewaarborgd dat de Haven Westzijde ontsloten is en blijft.

(Toekomstige) ontwikkelingen in relatie tot bestaande bedrijfsactiviteiten

Twee betrokkenen geven aan dat geen rekening is gehouden met de huidige economische activiteiten in de handelshaven. Door het verplaatsen van de vissersschepen naar de handelshaven en het uitbreiden van de jachthaven verkleint de beschikbare ruimte voor ligplaatsen van de (beun)schepen. Dit bestemmingsplan vormt daarvoor echter geen basis. Onderhavig bestemmingsplan is slechts gericht op het realiseren van het viscentrum. De beoogde uitbreiding van de jachthaven zal in een apart bestemmingsplan, als onderdeel van de integrale havengebiedontwikkeling, juridisch planologisch vastgelegd worden. Vanzelfsprekend zal bij een toekomstig op te stellen bestemmingsplan, dat wél gevolgen kan hebben voor de gebruiksmogelijkheden van de gevestigde bedrijven, voldoende aandacht aan dit aspect geschonken worden. Dat sluit niet uit dat we moeten erkennen dat de ruimte van de Handelshaven beperkt is. Bij de toekomstige ontwikkelingen zullen wij, in overleg met alle belanghebbenden, moeten kijken naar een praktische inrichting en oplossing voor het gebruik van de Handelshaven.

Daarnaast wordt gevraagd hoe wij ervoor zorgen dat de huidige economische activiteiten niet in conflict zullen komen met de toekomstige woonbestemming op gebied van algemene overlast en specifiek akoestische overlast. De toekomstige beoogde ontwikkeling van (recreatieve) wooneenheden op de Haven Westzijde en Middenhavendam wordt echter in een apart bestemmingsplan voor het gehele havengebied juridisch planologisch vastgelegd. Vanzelfsprekend zal bij een toekomstig op te stellen bestemmingsplan, dat wél gevolgen kan hebben voor de gebruiksmogelijkheden van de gevestigde bedrijven, voldoende aandacht aan dit aspect geschonken worden.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan wordt de plaatsing van de kotter met een oppervlakte van 320m² mogelijk gemaakt dat grotendeels zal worden ingericht en geëxploiteerd ten behoeve van de visserijexperience. Mocht de kotter toch niet gerealiseerd worden, is ten behoeve van de visserijexperience uitbreiding van het bvo noodzakelijk. Wij stellen daarom voor dat het bvo van de visserijexperience van 250m² vergroot kan worden tot maximaal 450m², indien de kotter niet gerealiseerd wordt.

Financiële uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling is een bouwplan op basis van artikel 6.2.1 Bro. Voor deze ontwikkeling dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is hiervan sprake daar de gemeente enerzijds rechthebbende van de gronden wordt (eigenaar dan wel erfpachter) en anderzijds zelf initiatiefnemer en ontwikkelaar is voor de realisatie van het bouwplan. Er zijn dan ook geen belemmeringen aangaande de financiële uitvoerbaarheid.

Conclusie

Nu uit de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkelingen, verzoeken wij u dan ook om met in achtneming van de Notitie het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Oostburg, 19 mei 2015

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. A.M.M. Jetten MSc

Bijlage(n):

- a. Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Viscentrum Breskens';
- b. Ontwerpbestemmingsplan 'Viscentrum Breskens'.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2015

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen als opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Viscentrum Breskens' over te nemen;
3. de onder 2 genoemde Notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan 'Viscentrum Breskens';
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. het bestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' (NL.IMRO.1714.bp15viscentrum-ON01) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende onderzoeksresultaten gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de conclusies uit de onder 2 genoemde Notitie;
6. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als plannummer (NL.IMRO.1714.bp15viscentrum-VG01).

Sluis, 25 juni 2015

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. A.M.M. Jetten MSc