

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Raadsvoorstel: haalbaarheid zoeklocaties Nollebos / Westduin en streefbeelden.

Voorstel Raad te besluiten:

1. Dat de bij besluit d.d. 22 juni 2017 door uw raad aangewezen zoeklocatie voor de Kanovijver, zoals aangegeven op **bijlage 1**, niet haalbaar is;
2. Dat de zoeklocatie voor de locatie van de Swaenenburgh Sauna, zoals aangegeven op **bijlage 2**, haalbaar is;
3. De bij amendement d.d. 22 juni 2017 vastgestelde zoeklocatie voor de Kanovijver te heroverwegen;
4. Kennis te nemen van het feit dat de resultaten van het natuurwaardeonderzoek geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van de beide locaties (**bijlage 3**);
5. Het college opdracht te verstrekken de gebiedsgerichte aanpak nader uit te werken in een integraal streefbeeld en daarbij gebruik te maken van de bouwstenen zoals genoemd in dit voorstel;
6. Bij de opstelling van het integrale streefbeeld een voorstel te doen aan de gemeenteraad voor de ruimtelijke inpassing van de Sauna;
7. De uitwerking van de opdrachten 5 en 6 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Samenvatting:

Het college stelt de raad voor in te stemmen met de conclusies van de haalbaarheid van de zoeklocatie voor de Swaenenburgh Sauna en de Kanovijver.

Tevens vraagt het college aan de gemeenteraad om het integrale streefbeeld nader uit te werken en het resultaat daarvan ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Inleiding:

Door u is op 22 juni 2017 een besluit genomen over het proces met betrekking tot het gebied Nollebos/Westduin.

De opdracht van uw gemeenteraad richt zich op:

1. De haalbaarheid van de beide zoeklocaties te beoordelen en de kaders te verfijnen;
2. Het opstellen van een integraal streefbeeld voor het totale Nollebosgebied;
3. Het betrekken van stakeholders bij opdracht 1 en 2;
4. Het uitvoeren van een natuurwaarde onderzoek.

U wenst dat te doen op basis van een gebiedsgerichte aanpak en in overleg met de initiatiefnemers en stakeholders. In een latere vervolgstap wordt er ook een inspraakronde gehouden.

Beoogd resultaat:

Het beoogde resultaat is de haalbaarheid van 2 zoeklocaties in het gebied Nollebos/Westduin te onderzoeken.

Tevens wordt beoogd om de door de raad vastgestelde randvoorwaarden te beoordelen en voor het totale gebied een integraal streefbeeld op te stellen.

Argumenten:

Voor de Kanovijver en de Sauna zijn bij amendement nieuwe zoekgebieden vastgesteld door uw raad met de navolgende *voorlopig* vastgestelde **kaders**:

Kanovijver:

- Functioneel: uitgangspunt is een dagrecreatieve functie waarbij aanvullende verblijfsrecreatie in het hoofdbouw mogelijk is mits dit een aantoonbare toegevoegde waarde voor bedrijfsvoering heeft.

- Er moet sprake zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie als één concept.
- Geen solitaire verblijfsrecreatie.
- Programma: uitgangspunt is een hoofdgebouw met 2 bouwlagen al dan niet met kap met een openbaar toegankelijke functie op begane grond niveau.
- Parkeren: parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein.
- Omgeving: verbetering van de relatie en de route met boulevards, het bestaand parkeerterrein en de relatie amfitheater.
- Beleid: uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie worden betrokken bij de planontwikkeling.
- Openbaarheid van het gebied blijft gewaarborgd.
- Indien er bestaande openbare parkeerplaatsen verdwijnen als gevolg van de planontwikkeling dienen deze gecompenseerd te worden in het gebied.

Sauna:

- Functioneel: de realisering van een beauty- en wellnesscentrum staat centraal met daaraan gekoppeld verblijfsrecreatie.
- De voorkeur gaat uit naar een compacte en geconcentreerde bebouwing op de zoeklocatie met een hotel waarbij realisering van vakantiebungalows op voorhand niet is uitgesloten (blz. 8 raadsvoorstel).
- Er moet sprake zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie als één concept.
- Programma: Uitgangspunt is een hoofdgebouw van 3 bouwlagen met een kap. Op het begane grond niveau moet een openbaar toegankelijk functie worden gerealiseerd. Het zoekgebied moet zoveel als mogelijk openbaar blijven.
- Parkeren: parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein.
- Omgeving: verbetering van de relatie en de route met de boulevards.
- Beleid: uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie worden betrokken bij de planontwikkeling.
- Openbaarheid van het gebied blijft gewaarborgd.
- Verbetering van de relatie en de route met boulevards en het bestaand parkeerterrein.
- Indien er bestaande openbare parkeerplaatsen verdwijnen als gevolg van de planontwikkeling dienen deze gecompenseerd te worden in het gebied.

Deze kaders behoeven in dit stadium van het proces nog geen nadere verfijning.

Onderzoeken:

Op 22 juni 2017 heeft u tevens besloten dat een natuuronderzoek voor de beide locaties onderdeel moet uitmaken van het haalbaarheidsonderzoek.

Voor de locatie Kanovijver zijn de effecten op de natuurwaarden onderzocht voor zowel de vastgestelde zoeklocatie als het aangrenzende parkeerterrein. Tevens zijn de gronden en gebouwen van de beide bestaande bedrijven in het onderzoek betrokken.

Dit onderzoek is uitgevoerd en leidt tot de conclusie dat ontwikkelingen op grond van de aanwezige natuurwaarden op de beide locaties haalbaar zijn (**bijlage 3**).

Tevens hebben wij een bureauonderzoek gedaan naar de mogelijke bodemvervuiling. Ook dit onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat er op voorhand geen belemmeringen zijn.

Een onderzoek naar niet gesprongen explosieven en een aantal sectorale onderzoeken zal nog moeten plaats vinden. Het heeft de voorkeur deze onderzoeken pas uit te voeren op basis van een meer concreet plan, waarbij in ieder geval de positionering binnen het zoekgebied vast staat. Dit voorkomt onnodig hoge onderzoekskosten.

Toekomstig beheer en onderhoud Nollebos:

Wij wijzen u op het feit dat het gebied Nollebos/Westduin in de Zeeuwse Kustvisie mede is aangemerkt als een gebied met topkwaliteiten. Deze kwalificatie kan mogelijk op termijn leiden tot een financiële bijdrage in het beheer en onderhoud van dit bosareaal. Als onderdeel hiervan hebben wij de mogelijkheden verkend om in de toekomst het onderhoud van het Nollebos niet meer in eigen beheer uit te voeren. Eind januari 2018 krijgt dit een vervolg waarbij dan mogelijke varianten in het beheer en onderhoud aan de orde komen.

Haalbaarheid zoeklocatie Kanovijver:

Het door de raad op 22 juni 2017 aangewezen zoekgebied voor de Kanovijver is gelegen in de oksel op het

parkeerterrein bij de oprit naar de Boulevard Evertsen.

Uit een overleg op 26 september 2017 met een aantal specifieke stakeholders over de haalbaarheid van deze locatie is naar voren gekomen dat deze door uw raad voorgestane zoeklocatie op veel waterstaatkundige bezwaren stuit. De locatie ligt binnen de waterkeringszones van het Waterschap Scheldestromen. Tevens ligt de locatie binnen de zonering van het Kustfundament waarvoor geen bebouwingscontour is vastgesteld.

Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO) van het Rijk mag binnen deze zone van het Kustfundament niet gebouwd worden.

Daarnaast is er sprake van een wateroverslagbestendige Nolledijk, waarbij er rekening moet worden gehouden dat bij een superstorm een beperkte, aanvaardbare hoeveelheid zeewater over de dijk in dit gebied kan stromen.

De stakeholders, welke deelnamen aan dit overleg, hebben geconcludeerd dat permanente bebouwing niet mogelijk is en het de voorkeur verdient om de door de raad (bij amendement) vastgestelde zoeklocatie te wijzigen.

Wij stellen u voor te besluiten dat de zoeklocatie voor de Kanovijver niet haalbaar is op grond van de hiervoor genoemde argumenten.

Zoeklocatie Sauna:

Op basis van uw raadsbesluit van 22 juni 2017 is een zoekgebied voor de Sauna vastgesteld van 11.600 m². Deze oppervlakte is met inbegrip van de huidige locatie van de Sauna.

Uit de hiervoor genoemde onderzoeken naar de haalbaarheid van deze locatie is op voorhand geen belemmering naar voren gekomen. Op basis van de huidige inzichten is deze locatie dan ook uitvoerbaar (**kaartbijlage 2**).

Integraal streefbeeld voor het totale gebied:

Onderdeel van uw opdracht van 22 juni 2017 is ook het opstellen van een integraal streefbeeld.

Benadrukt wordt dat veel waarde wordt gehecht aan een integrale kwaliteitsslag voor het totale gebied, naast een noodzakelijke impuls voor de twee ondernemingen.

Door een integrale kwaliteitsimpuls kan de gebruikswaarde van het totale gebied voor iedereen worden vergroot.

In het overleg op 20 november 2017 met stakeholders is het proces om te komen tot het opstellen van het integrale streefbeeld besproken. Het proces zoals dat is gevolgd bij de opstelling van de Zeeuwse Kustvisie heeft daarbij de voorkeur. Tevens zijn bouwstenen en referentiebeelden voor het totale gebied Nollebos/Westduin besproken.

Op basis van een aantal bouwstenen willen wij het integrale streefbeeld opstellen en ter besluitvorming aan u voorleggen. De **bouwstenen** die wij hiervoor gebruiken hebben betrekking op thema's zoals:

- de versterking van de verbindingsroutes en wandelpaden;
- de gebruikswaarde van het gebied;
- de flora en fauna;
- de herkenbaarheid van de cultuurhistorische aspecten in het gebied, zoals de inundatie;
- de sport- en spelmogelijkheden in het gebied;
- de waterhuishouding;
- de toegankelijkheid en zichtbaarheid van het gebied;
- het herstellen en herwaarderen van de ruimtelijke relatie en functie met de stad en de regio;
- de aard, omvang en ruimtelijke inpassing van de bebouwing binnen de kernkwaliteiten van het gebied.

Ten aanzien van dit laatste onderdeel gaat het met name om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing qua vormgeving, maat en schaal van de (rode) ontwikkeling in relatie tot de (groene) kernkwaliteiten van het totale gebied Nollebos/Westduin, zonder daarbij de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid uit het oog te verliezen.

Van de initiatiefnemers van de beide zoeklocaties wordt overigens verwacht dat zij direct dan wel indirect bijdragen aan het tot stand komen van dat integrale streefbeeld.

Door de stakeholders wordt deze integrale aanpak op basis van de hiervoor genoemde bouwstenen onderschreven.

Deze integrale aanpak kan bijdragen aan het vergroten van het draagvlak dat het gebied en de beide

ondernemingen een kwaliteitsimpuls nodig hebben. Het tonen van de juiste ambitie kan voor alle partijen een positief effect sorteren en kan bijdragen aan de vergroting van de belevingswaarde van het Nollebos voor de totale Vlissingse bevolking.

Wij stellen u voor ons opdracht te verstrekken om voor het totale gebied het integrale streefbeeld nader uit werken op basis van bovengenoemde bouwstenen (thema's). Het ambitieniveau zoals dat in de presentatie op 14 december 2017 zal worden getoond zal daarbij als *leidraad* worden gebruikt.

Kanttekeningen:

Het resultaat van het onderzoek naar de haalbaarheid van de door de raad aangewezen zoeklocatie voor de Kanovijver, heeft tot gevolg dat er vooralsnog geen (haalbare) zoeklocatie voor de Kanovijver geldt.

Kosten, baten en dekking:

De kosten voor het opstellen van het integrale streefbeeld kunnen worden gedekt door aanwending van de post "stedenbouwkundige kosten" voor het jaar 2017.

Uitvoering:

Overleg:

Ter uitvoering van uw besluit van 22 juni 2017 is met verschillende partijen overleg gepleegd. Een overzicht daarvan treft u aan in **bijlage 5**.

Proces:

Op 22 juni 2017 heeft u ingestemd met de ontwikkelingsmogelijkheden voor beide locaties.

Het integrale streefbeeld wordt uitgewerkt in het eerste kwartaal van 2018.

De aanpak van het proces treft u schematisch aan in **bijlage 4**. Deze wijze van aanpak is naar analogie van de aanpak van de Zeeuwse Kustvisie.

Daarna zal het resultaat, conform het raadsbesluit van 22 juni 2017, aan uw raad worden voorgelegd. Tevens zal de gemeenteraad dan een voorstel worden gedaan op welke wijze de maatschappelijke toetsingsronde wordt georganiseerd. Een advies daarover met inbegrip van de mogelijkheid tot participatie is in voorbereiding.

Op basis van de resultaten van de maatschappelijke toetsingsronde volgt een definitief besluit van uw gemeenteraad over het integrale streefbeeld voor het totale gebied en de beide zoeklocaties.

Op basis daarvan kan een bouwplan worden ontwikkeld waarover, met inachtnaam van de formele wetgeving, besluitvorming kan plaats vinden met inbegrip van bezwaar- en beroepsprocedures.

Presentatie in Adviesraad 14 december 2017:

Op 14 december 2017 zal een presentatie worden gegeven over de integrale aanpak van het gebied met referentiebeelden van de bouwstenen, zoals genoemd in dit voorstel.

Evaluatie:

n.v.t.

Communicatie/burgerparticipatie:

Bijlage(n):

814071

Bijlage 1: Zoeklocatie Kanovijver op basis van amendement raadsbesluit

811832 22 juni 2017.
Bijlage 2: Zoeklocatie Sauna op basis van amendement raadsbesluit 22 juni 2017.

811843 Bijlage 3: Natuurwaarde onderzoek (flora- en fauna).

814143 Bijlage 4: Proces integraal streefbeeld.

814072 Bijlage 5: Overlegmomenten ter uitvoering van het raadsbesluit 22 juni 2017.

821089 Bijlage A - Gewijzigd vastgestelde zoeklocatie voor de kanovijver (uit amendement CDA/Verseon 819549)

RAADSBESLUIT 21 december 2017

Registratienummer: 809714

De raad van de gemeente Vlissingen

Besluit:

1. Dat de bij besluit d.d. 22 juni 2017 door uw raad aangewezen zoeklocatie voor de Kanovijver, zoals aangegeven op bijlage 1, door wettelijke belemmeringen van andere overheden niet haalbaar is;
2. Dat er voor de zoeklocatie voor de locatie van de Swaenenburgh Sauna, zoals aangegeven op bijlage 2, geen wettelijke belemmeringen van andere overheden zijn;
3. De bij amendement d.d. 22 juni 2017 vastgestelde zoeklocatie voor de Kanovijver te wijzigen in de huidige locatie van de Kanovijver inclusief het aangrenzende parkeerterrein, zie bijlage A voor afbeelding zoeklocatie Kanovijver.
4. Kennis te nemen van het feit dat de resultaten van de Quicksan Wet natuurbescherming twee zoeklocaties herontwikkeling Kanovijver en sauna Vlissingen versie 7 november 2017 geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van de beide locaties (bijlage 3)
5. Het college opdracht te verstrekken de gebiedsgerichte aanpak nader uit te werken in een integraal streefbeeld en daarbij gebruik te maken van de bouwstenen zoals genoemd in dit voorstel;
6. De ruimtelijke inpassing van de Sauna en Kanovijver, binnen de daarvoor aangewezen zoekgebieden, in het integrale streefbeeld op te nemen
7. Het uitgewerkte streefbeeld met daarin opgenomen de inpassing van de beide ondernemingen, na een inspraakronde, ter besluitvorming voor te leggen aan de raad
8. Voor het uit te werken integrale streefbeeld uiterlijk 01 april 2018 een tijdpad, inclusief inspraak, te leveren middels een RIB.

Vlissingen, 21 december 2017
De raad voornoemd,

De griffier,



Mr. F. Vermeulen

de voorzitter,



drs. A.R.B. van den Tillaar