

# Notitie overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie

26-06-2017

---

## **Aanleiding**

In de Zeeuwse Kustvisie worden door betrokken Zeeuwse partners uitgangspunten geformuleerd voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen aan de Noordzeekust.

Voor een aantal van deze uitgangspunten geldt dat deze niet in het verlengde liggen van het beleid zoals dat door provincie en betreffende gemeente in de afgelopen jaren is gehanteerd.

Dit maakt dat duidelijkheid moet worden geboden over de status van projecten die op basis van vigerend beleid (niet zijnde de Zeeuwse kustvisie) in ontwikkeling/voorbereiding zijn.

Met deze notitie wordt voor de betreffende projecten de gewenste duidelijkheid geboden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de in het bestuurlijke overleg voor de Zeeuwse kustvisie (1 juli 2016) geformuleerde opdracht te komen tot overgangsbeleid met betrekking tot de zogenaamde 'pijplijnprojecten'.

Uitgangspunt voor de in deze notitie genoemde projecten vormt de lijst met projecten die in opdracht van Natuurmonumenten is opgesteld. Deze lijst is aangevuld met de meest actuele kennis van projecten zoals deze bij gemeenten aanwezig is.

Op deze manier wordt, in het licht van een 'betrouwbare overheid', voor alle projecten/plannen duidelijkheid gegeven over hoe gemeente en provincie de betreffende ontwikkeling beoordelen. Voor de lijst met projecten en plannen wordt verwezen naar bijlage 1.

## **3 Categorieën**

Op basis van de afspraken in het bestuurlijk overleg op 1 juli worden alle projecten en plannen in de kustzone onderverdeeld in 3 categorieën.

Het betreft achtereenvolgens:

1. *Gerealiseerde plannen/projecten, plannen in aanbouw en/of plannen met vastgesteld bestemmingsplan/vergunning:*  
Voor het merendeel van deze plannen geldt dat ze reeds gerealiseerd/in aanbouw zijn en/of ze op basis van het vastgestelde bestemmingsplan/vergunning gerealiseerd kunnen worden. Voor een beperkt aantal plannen binnen deze categorie geldt dat sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan. De geboden mogelijkheden zijn echter nog niet ingevuld/gerealiseerd. In een aantal gevallen is dit reeds meerdere jaren het geval. Mede in het licht van de nieuwe uitgangspunten voor de Zeeuwse Kustvisie wordt het voor een aantal nog niet gerealiseerde plannen noodzakelijk geacht om nader te bezien hoe hier mee om te gaan. In overleg met betrokken kustpartners worden hiervoor voorstellen geformuleerd ten behoeve van besluitvorming in de betreffende gemeenteraad.
2. *De 'Pijplijnprojecten':*  
Voor deze plannen/projecten geldt dat één of meerdere bij de Zeeuwse Kustvisie betrokken partijen zich vóór **1 juli 2016**, op basis van vigerende beleidskaders, aan het plan/project hebben gecommitteerd. Dit commitment ligt vast in de vorm van een (voor)ontwerpbestemmingsplan, een (openbare) overeenkomst of raadsbesluit. Voor plannen in deze categorie, voorzover niet in overeenstemming met de uitgangspunten voor de kustvisie, geldt het principe 'agree to disagree'. Voor deze plannen/projecten geldt dat er uiterlijk **1 januari 2019** een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan/vergunning dient te liggen op basis van de vigerende beleidskaders. Indien vóór 1 januari 2019 er nog géén vastgesteld plan/vergunning is zullen de betreffende ontwikkelingen na die datum worden beoordeeld op basis van het op dat moment geldende beleid. Voor die tijd streven betrokken partijen ernaar om, voor zover mogelijk, de projecten nader uit te werken overeenkomstig de uitgangspunten van de Zeeuwse kustvisie
3. *Overige plannen en projecten:*  
Voor de overige plannen en projecten geldt dat deze overeenkomstig de uitgangspunten en kaders van de Zeeuwse Kustvisie worden gerealiseerd. Dit geldt eveneens voor nieuwe plannen en projecten die nog niet in het overzicht van bijlage 1 zijn opgenomen.

## **Zeeuwse Lagune**

Op het moment van vaststelling van de notitie overgangsbeleid is er nog geen duidelijkheid over het project Zeeuwse Lagune. Dit hangt samen met het feit dat de gemeenteraad van Noord-Beveland

heeft aangekondigd om een alternatievenonderzoek uit te voeren. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal de raad een besluit nemen over het al dan niet starten van een planologische procedure voor de Zeeuwse Lagune aan de Veerse Dam.

Het is niet duidelijk of en zo ja wanneer de gemeenteraad van Noord-Beveland een dergelijk besluit zal nemen. Bestemmingsplannen die voortvloeien uit dit besluit dienen te voldoen aan de op dat moment vigerende beleidskaders.

### ***Stedelijk gebied/Hotspots (De Zeeuwse badplaatsen)***

Eén van de uitgangspunten voor het voorgenomen beleid voor de Zeeuwse kustvisie is dat er een nadere koppeling wordt gemaakt tussen nieuw te ontwikkelen verblijfsrecreatieve accommodaties en bestaande verblijfsrecreatieve accommodaties.

In de bestaande Hotspot-benadering uit het omgevingsplan 2012-2018 wordt deze koppeling tussen nieuw en bestaand product niet noodzakelijk geacht. Vanuit Provinciale Staten ligt er de opdracht om de Hotspots in de Zeeuwse Kustvisie nader te begrenzen. Met het maken van een nadere koppeling tussen nieuw en bestaand product komen de Hotspots in de Zeeuwse Kustvisie als aparte gebiedsaanduiding echter te vervallen.

Voor de Hotspot Cadzand-Bad wordt in de Zeeuwse Kustvisie een voorstel geformuleerd om deze nader te begrenzen als bebouwd gebied en krijgt daarmee vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden als de overige kernen in de kustzone (Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burgh-Haamstede en Renesse zijnde de Zeeuwse Badplaatsen).

Voor de begrenzingen bebouwd gebied wordt verwezen naar de kaartbijlage.

Voor plannen binnen de grenzen bebouwd gebied van de Zeeuwse badplaatsen wordt voorgesteld deze niet nader te categoriseren overeenkomstig bovenvermelde indeling. Voor de betreffende plannen/projecten is géén overgangsbeleid van toepassing. Het voorgenomen beleid van de Zeeuwse Kustvisie wijkt niet af van de vigerende beleidskaders (o.a. centrale bedrijfsmatige exploitatie voor verblijfsrecreatieve bestemmingen en ladder voor duurzame verstedelijking). Gezien het bebouwde karakter is bij ontwikkelingen in de betreffende kernen (vrijwel) altijd sprake van een koppeling met een bestaand product. Wel dienen betere handvatten te worden geboden om te zorgen dat het aanbod van verblijfsrecreatieve accommodaties zich verhoudt tot de aanwezige behoefte. Om hier nader invulling aan te geven is een actiepoint opgenomen in de Zeeuwse kustvisie.

### ***Bijlagen:***

1. Overzicht plannen en projecten per gemeente gegroepeerd naar bovenstaande categorieën (zie bijlage)
2. Kaarten begrenzing bebouwd gebied

**Bijlage 1: Notitie Overgangsbeleid**

Gemeente	Naam project	Plaats	Type accommodatie		
<b>Categorie 1</b>					
<b>Sluis</b>	Cavelot	Cadzand-Bad	Recreatiewoningen	G e r e a l i s e r d ' i n a a n b o u w o f v a s t g e s t e l d	
	Landgoederen Tienhonderdpolder	Cadzand-Bad	Landgoederen		
	Uitbreidingsmogelijkheid bestaande (strand)paviljoens	Sluis	Strandpaviljoen		
	Zonneweelde	Nieuwvliet	Strandslaaphuisjes		
	Hoogduin	Nieuwvliet	Strandslaaphuisjes		
	Landal Strand Resort Nieuwvliet-Bad	Nieuwvliet	Recreatiewoningen		
	Kustwerk	Nieuwvliet	Vakantiewoningen		
	Waterdunen	Groede	Vakantiewoningen		
	Nieuwvestiging strandpaviljoen (Waterdunen)	Groede	Strandpaviljoen		
	Strandslaaphuisjes Groede	Groede	Strandslaaphuisjes		
	Groede Podium*	Groede	Hotel		
	Paarlhof*	Groede	Recreatiewoningen		
	Kustpark Zeebad	Breskens	Recreatiewoningen		
	Camping Schoneveld	Breskens	Kampeereenheden		
	Ontwikkeling De Winne*	Retranchement	Recreatiewoningen		
	<b>Vlissingen</b>	Kontiki*	Vlissingen		Verblijfseenheden
		Piet Hein*	Vlissingen		Verblijfseenheden
Capaciteit Westduin*		Vlissingen	Slaapstrandhuisjes		
Parkeerterrein B. van Woelderenlaan*		Vlissingen	Horecavoorziening		
Pier 7*		Vlissingen	Divers		
<b>Veere</b>	Noordzeeresidence	Dishoek	Hotel, appartementen en recreatiewoningen		
	Duinresidentie Klein Dishoek	Dishoek	Appartementen		
	Duinhof Klein Dishoek	Dishoek	Appartementen		
	Uitbreidingsruimte bestaande strandpaviljoens	Gemeente Veere	Strandpaviljoen		
	Uitbreiding hotel Westduin	Koudekerke	Hotel		
	Strook strandslaaphuisjes Westkapelle_Domburg*	Westkapelle/Domburg	Strandslaaphuisjes		
	Strook strandslaaphuisjes Koudekerke*	Koudekerke	Strandslaaphuisjes		
	Strook strandslaaphuisjes Vrouwenpolder*	Vrouwenpolder	Strandslaaphuisjes		
	Strook dagcabines Domb.Oostkap./Oranjezon. Vrouwenp.*	Domburg/Vrouwenpolder	Dagcabines		
	Camping de Zandput*	Vrouwenpolder	Camping		
	Extra strandpaviljoen omgeving Noordduin*	Domburg	Strandpaviljoen		
<b>Noord-Beveland</b>	De Groote Duynen	Kamperland	Recreatiewoningen		
	Realisatie strandslaaphuisjes Banjaardstrand*	Banjaardstrand	Slaapstrandhuisjes		
	Strandpaviljoen View*	Banjaardstrand	Strandpaviljoen		
<b>Schouwen-Duiveland</b>	Camping de Fazant	Ellemeet	Kampeereenheden/chalets		
	Camping Bonafide*	Renesse	Kampeereenheden/chalets		
<b>Categorie 2</b>					
<b>Sluis</b>	Camping de Betteld	Cadzand	Kampeereenheden	P i j p l i j n	
	Lampzinspolder	Nieuwvliet	Recreatiewoningen		
<b>Veere</b>	Hotel de Viking	Westkapelle	Hotel		
	Div. ontwikkelingen Fort den Haakweg	Vrouwenpolder	Divers.		
<b>Schouwen-Duiveland</b>	Brouwerseiland	Brouwersdam	Recreatiewoningen/ Hotelunits		
	Boterhoek	Scharendijke	Recreatiewoningen		
	Resort Land en Zee	Scharendijke	Hotelkamers		
	Nieuw Moermond/Plan Vis		Recreatiewoningen		
	Beukenhorst		Recreatiewoningen		
	De Proeftuin		Recreatiewoningen		
	Strandpaviljoen Beachclub Floor	Brouwersdam	Verplaatsing van strandpaviljoen		
<b>Categorie 3</b>					
<b>Sluis</b>	Vlamingpolder	Cadzand-Bad	Recreatiewoningen	K u s t v i s i e	
	Wellnesspaviljoen	Cadzand-Bad	Strandpaviljoen		
	Zoeklocatie strandpaviljoen	Cadzand-Bad	Strandpaviljoen		
	Camping Hoogduin	Cadzand-Bad	Kampeereenheden		
	Nieuwvestiging strandpaviljoen (zoeklocatie)	Nieuwvliet	Strandpaviljoen		
	Manege Nieuwvliet	Nieuwvliet			
	Camping Schippers	Nieuwvliet			
	Camping Zonneweelde	Nieuwvliet			
<b>Veere</b>	Verplaatsing Marie Tak v. Poortvliet	Domburg	Museum		
	Extra strandpaviljoen Veerse Gatdam	Veerse Gatdam (Zeezijde)	Strandpaviljoen		
<b>Noord-Beveland</b>	Strandgebied Banjaard	Kamperland	Recreatiewoningen		
<b>Schouwen-Duiveland</b>	Camping de Muralt	Scharendijke	Kampeereenheden/chalets		
	Hoevehotel	Burgh-Haamstede			

\* Betreft plannen met een vastgesteld bestemmingsplan die nog niet gerealiseerd zijn/worden