

Nummer B&W lijst	
------------------	--

Onderwerp	Vaststelling gebiedsvisie Schelphoek		
Datum	9 november 2016		
Afdeling	R&M		
Afdelingshoofd	Gertjan Benou	Paraaf	
Ambtenaar	Kitty Henderson		
Telefoonnummer	0111452259		

Adviessoort	Raadsvoorstel
--------------------	----------------------

Voorstel / besluit d.d.	conform / niet conform
<p>1. Gebiedsvisie Schelphoek inclusief inventarisatiedocument en notitie inspraakreacties ontwerp-gebiedsvisie Schelphoek 2016 vaststellen.</p> <p>2. Vasthouden aan de zoekgebieden met maximale mogelijkheden. Bij de verdere uitwerking afhankelijk van een concreet plan voor een hotel/restaurant met andere functies de keuze maken tussen zoekgebied lintbebouwing of zoekgebied paviljoens in bos met bijbehorende voorwaarden.</p> <p>3. Regisserende rol aannemen bij de uitvoering.</p>	

Paraaf	Burg.	JvB	WvdB	CvdB	Secr.
Portef.hdr.			X		
Akkoord					
Bespreken					

Paraaf mandataris

Financiële gevolgen	
Binnen begroting/raming	---
Begrotingswijziging	
• eenmalige lasten	€ 0,00
• structurele lasten	€ 0,00
• eenmalige baten	€ 0,00
• structurele baten	€ 0,00
Dekking	

DORPSRAAD	
Geïnformeerd	Ja, geïnformeerd

Getoetst door	Resultaat verwerkt *
Portefeuillehouder	Ja, resultaat verwerkt in voorstel
Communicatieadviseur	Nee
Financieel consulent	Nee
Juridisch consulent	Nee
Personeels consulent	Nee
I&A	Nee
Afdeling	Ja, resultaat verwerkt in voorstel

COMMUNICATIE
Externe communicatie (actief) - JA

BIJLAGEN
Vertrouwelijk - Nee

* indien niet verwerkt, dan toelichten en motiveren in bijlage 1 waarom dat niet verwerkt is.

Voor het maken van je advies (volgende pagina) is een toelichting beschikbaar waarin per onderdeel is aangegeven hoe je dit moet invullen. [Klik \(of Ctrl+klik\) hier om deze toelichting te openen.](#)

Portefeuillehouder : W.D. van den Berg
Afdeling : R&M
Behandelend ambtenaar : Kitty Henderson
Datum : 1 november 2016
Onderwerp : Vaststelling gebiedsvisie Schelphoek

Voorstel

1. Gebiedsvisie Schelphoek inclusief inventarisatiedocument en notitie inspraakreacties ontwerp-gebiedsvisie Schelphoek 2016 vaststellen.
2. Vasthouden aan de zoekgebieden met maximale mogelijkheden. Bij de verdere uitwerking afhankelijk van een concreet plan voor een hotel/restaurant met andere functies de keuze maken tussen zoekgebied lintbebouwing of zoekgebied paviljoens in bos met bijbehorende voorwaarden.
3. Regisserende rol aannemen bij de uitvoering.

Inleiding

De gebiedsvisie Schelphoek is op gebiedsniveau een uitwerking van de Strategische Visie Tj van de Toekomst en geeft aan waar de opgaven voor de komende jaren zowel voor de natuur als ook de recreatie liggen om de kwaliteit van het gebied te verbeteren en beter beleefbaar te maken. Bij de start van deze visie heeft u verschillende uitgangspunten meegegeven. Een van de voorwaarden is een open planproces en een brede vertegenwoordiging van stakeholders in het gebied daarbij betrekken. Het uitgangspunt dat er bebouwingsopties zijn in de Schelphoek is met de klankbordgroep stedenbouwkundig en landschappelijk uitvoerig verkend. Gezien de reacties die we in het kader van de formele inspraak op het ontwerp hebben ontvangen menen we te mogen constateren dat een groot deel van de visie gedragen wordt en dat er op enkele onderdelen nog verschil van mening en inzicht bestaat. Dit resultaat leggen we ter vaststelling aan u voor.

Beoogd resultaat

1. Vaststellen van de gebiedsvisie Schelphoek dat als toekomstperspectief en beoordelingskader geldt voor initiatieven in het gebied.
2. De in de gebiedsvisie opgenomen zoekgebieden vastleggen als maximale bebouwingsopties. Bij de vaststelling van de gebiedsvisie wordt voor de bebouwingsopties van een hotel-restaurant met voorzieningen geen keuze gemaakt tussen zoekgebied lintbebouwing en paviljoens in het bos. Deze keuze vindt bij de uitwerking plaats aan de hand van een concreet initiatief.
3. Aangeven welke rol de gemeente aanneemt bij de uitvoering van de gebiedsvisie. Om de beoogde doelstellingen uit de visie daadwerkelijk te bereiken dient de gemeente regie op het proces te houden.

Argumenten

1.1 *Het proces en de uiteindelijke gebiedsvisie voor de Schelphoek voldoen aan de kaders die uw raad vooraf heeft gesteld.*

Vertrekpunt is dat er besloten is dat er bebouwingsopties in de Schelphoek zijn en dat gelet op de kwaliteiten van het gebied uiterste zorgvuldigheid is geboden. Het streven van de gemeente is een gebiedsproces op gang te brengen en een ontwikkelingsperspectief voor de Schelphoek te bieden.

Daarvoor dient eerst de ontwikkelingsrichting te worden bepaald. De visie geeft aan hoe de Schelphoek kwalitatief in stand gehouden kan worden en zelfs versterkt kan worden.

1.2 De visie geeft duidelijkheid over de voorwaarden en bebouwingmogelijkheden maar is geen star document. Het behoudt de nodige flexibiliteit voor de uitvoering en plannen van initiatiefnemers.

In de gebiedsvisie is de ruimtelijke draagkracht bepaald voor het eventueel toestaan van nieuwe bouwinitiatieven. Uit de ruimtelijke modellenstudie komt naar voren dat er enkele locaties in het centrumgebied zijn waar nieuwe bebouwing passend is. Deze locaties zijn als zoekgebieden opgenomen. Voor het hotel/restaurant en bijbehorende voorzieningen zijn er twee locaties mogelijk waarin uiteindelijk bij de uitwerking een keuze gemaakt moet worden. Het gaat om de huidige locatie (zoekgebied lintbebouwing) of aan de oostzijde in het kreekbos (paviljoens in het kreekbos). De keuze hangt mede af van het gewenste programma. Bij elk van deze zoekgebieden behoren randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden. Uit het proces met de klankbordgroep, de ruimtelijke modellenstudie en de sectorale toetsing (milieu, water, natuur) komt naar voren dat er voor een hotel/restaurantontwikkeling binnen het zoekgebied paviljoens in het bos meer voorwaarden en regels gelden dan voor een hotel/restaurantontwikkeling op de huidige locatie (zoekgebied lintbebouwing). De ruimtelijke draagkracht in het bos is beperkter dan op de huidige locatie van het hotel/restaurant. De locatie voor de nieuwbouw in het bos bevindt zich dan ook in de omgeving van het parkeerterrein, de weg en de huidige locatie van de bebouwing (hotel/restaurant en woning).

1.3 De visie geeft duidelijkheid over de balans tussen ecologie en economie en welke verdienmodellen er (nodig) zijn om de doelstellingen van de visie te bereiken.

Uitgangspunt is dat nieuwbouw en uitbreiding van bebouwing in het gebied de Schelphoek gekoppeld is aan het investeren in de kwaliteit van het gebied. Ondernemers hebben immers profijt van de investeringen in het gebied en daar vragen we dan ook aan bij te dragen. Concreet betekent dit dat nieuwe initiatieven met betrekking tot functies als hotelaccommodatie, horeca, dagrecreatie, (water)sport, en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren en aanpassing wegen gepaard moeten gaan met een bijdrage aan de in de gebiedsvisie opgenomen maatregelen zoals met betrekking tot de verbetering van de natuur, herinrichting van het havenplateau en omgeving, het ontoegankelijk maken van het westelijk gelegen buitendijks natuurgebied (slikken), verbeteren routestructuren. Dit dient in samenhang ontwikkeld te worden en vraagt om samenwerking met de betrokken overheden. We beseffen ons dat er naast private gelden ook publiek geld nodig is voor de uitvoering. Komt het daadwerkelijk tot ontwikkelingen dan zal ook de gemeente besluiten nemen over een financiële bijdrage aan de publieke voorzieningen en openbare ruimte. De eigenaren in het gebied hebben een verantwoordelijkheid met betrekking tot het uitvoeren van een adequaat beheer en onderhoud. In de bijlage is de planeconomische analyse opgenomen die globaal inzicht geeft in de economische haalbaarheid.

3.1 De gebiedsvisie bevat een uitvoeringsparagraaf. Wil de gemeente de doelstellingen bereiken dan heeft dat met een actieve en regisserende rol de meeste kans van slagen.

Van belang is duidelijkheid te bieden over de rol die de gemeente bij de uitvoering van de visie wil innemen. Gezamenlijk met de terreinbeherende organisaties, andere overheden en ondernemers in het gebied staan we aan de lat om de visie uit te voeren. De uitvoeringsparagraaf uit de visie is gezamenlijk met hen opgesteld. Het risico is reëel aanwezig dat geen enkele andere partij de regie neemt om tot uitvoering over te gaan of dat er slechts ad hoc ingrepen in het gebied plaatsvinden.

Kanttekeningen

1.1 De visie geeft geen volledig inzicht in de haalbaarheid van de ontwikkelingsruimte die wordt geboden.

Dat is juist. Op het niveau van de gebiedsvisie is de haalbaarheid van de ontwikkelingsmogelijkheden globaal getoetst. Bij dit proces zijn we daar overigens wel ver in gegaan. Dit vraagt de complexiteit van het gebied. En er heeft veel afstemming plaatsgevonden in de breed vertegenwoordigde klankbordgroep. Verdere verdieping en nadere onderzoeken, zoals een voortoets/natuurtoets in het kader van de natuurwetgeving, vinden plaats bij de vervolgstappen.

1.2 Er is geen zekerheid dat de in de gebiedsvisie geboden bouwmogelijkheden financieel uitvoerbaar zijn.

De ruimtelijke modellen in de visie zijn niet gebaseerd op financiële draagkracht maar op de ruimtelijke draagkracht van het gebied. Of er een financieel haalbare businesscase voor een hotelontwikkeling is wordt bepaald door de initiatiefnemers in het gebied. Uit de globale planeconomische analyse kunnen we opmaken dat tegenover grote investeringen in het gebied ook een grote vastgoedontwikkeling moet staan. In de uitvoeringsfase zal daadwerkelijk blijken of een hotel met maximaal 60 kamers (paviljoens in het bos) exploitabel is.

3.1 *Een regisserende rol vraagt meer ambtelijke capaciteit.*

Dat is juist maar er moet wel een duidelijke regisseur zijn die de gebiedsontwikkeling begeleid. Anders is er geen sprake van een gebiedsproces en vallen we terug op de faciliterende rol en reageren we op het moment dat een concreet initiatief zich aandient.

Financiën

Het beschikbaar stellen van een financiële bijdrage aan de uitvoering van de gebiedsvisie wordt, op het moment dat een concreet initiatief zich voordoet, apart aan u voorgelegd.

Communicatie

De klankbordgroepleden en de insprekers zijn geïnformeerd over de raadsbehandeling. Zij krijgen ook apart bericht over uw besluit.

Uitvoering

Afhankelijk van uw besluit nemen we een regisserende dan wel faciliterende rol in. Bij een actievere rol komt er een structureel overleg met stakeholders over de uitvoering van de visie.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel
secretaris

G.C.G.M. Rabelink
burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare
vergadering van

, voorzitter

, griffier