



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 22.0000519

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Afdeling/eenheid/cluster: Beleidsontwikkeling	Projectnaam: Uitwerkingsplan 'Wellerwaard – Landgoederen Welleroord en Wellerland'	Bijl.: 1	Datum: 22 maart 2022	Steller: K.H. de Jong
--	--	-------------	-------------------------	--------------------------

Portefeuille: IV

Onderwerp: Uitwerkingsplan 'Wellerwaard – Landgoederen Welleroord en Wellerland'

Voorgesteld besluit

1. Ontwerpuitwerkingsplan 'Wellerwaard – Landgoederen Welleroord en Wellerland', met planidentificatie NL.IMRO.0171.UP00004-ON01, ter inzage leggen;
2. Vaststellen van uitwerkingsplan 'Wellerwaard – Landgoederen Welleroord en Wellerland', met planidentificatie NL.IMRO.0171.UP00004-ON01, mits er geen tijdige zienswijze wordt ingediend, waarbij de dag na afloop van de zienswijzentermijn geldt als vaststellingsdatum.

Inleiding

Voorliggend plan maakt de realisatie mogelijk van een derde en een vierde landgoed in de Wellerwaard. Met het plan kan de ontwikkeling van dit deel van de Wellerwaard afgerond worden. De bebouwing van het westelijke landgoed (Welleroord) bestaat uit een landhuis, een 'koetshuis' dat als meergeneratiewoning verbonden is aan het landhuis, een paviljoen (voor gastenverblijf, ontvangst en ondergeschikte horeca) en een paardenstal/-rijhal. De bebouwing van het oostelijke landgoed (Wellerland) bestaat uit een landhuis, een 'koetshuis' dat als gastenverblijf dienstdoet en een hobbyschuur.

In 2011 is het bestemmingsplan 'Wellerwaard' vastgesteld. In dit plan is ten noorden van de Burchttocht een uitwerkingsplicht opgenomen. Voor het meest oostelijk gelegen deel van dit plangebied (drie kavels breed) waren in eerste instantie 72 woningen voorzien. Dit plan bleek niet haalbaar. In 2016 is de onderliggende grondexploitatie aangepast en is besloten de gronden langs de Burchttocht op de markt te zetten voor landgoedontwikkeling. De ontwikkeling van landgoederen past binnen de kaders van de uitwerkingsplicht.

Beleidsreferentie

- Bestemmingsplan 'Wellerwaard'
- Structuurvisie

Doelstelling

Het afronden van het Burchttochtgebied door de realisatie van twee landgoederen.

Argumenten

1.1 Het uitwerkingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het uitwerkingsplan (zie: bijlage 1) is de goede ruimtelijke ordening voldoende aangetoond. De landschappelijk inpassing van de beide landgoederen is gezamenlijk ontworpen. Dit draag bij aan een samenhangend beeld. Tussen beide landgoederen is een 150 meter brede strook zonder bebouwing en opgaande beplanting gesitueerd. Zo wordt invulling gegeven aan de open-dichtstructuur van het Burchttochtgebied. De landschappelijke inpassing is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Er zijn geen specifieke beeldkwaliteitseisen opgenomen. De ontwerpen van de gebouwen zijn vastgelegd in een, in overleg met de gemeente tot stand gekomen, inrichtings- en beheersplan. In de exploitatie- en beheersovereenkomsten hebben initiatiefnemers zich gecommitteerd aan de uitvoering hiervan. De ruimtelijke inpasbaarheid is hiermee voldoende geborgd.

1.2 *Het plan past binnen het beleid*

Initiatiefnemers zijn voornemens de landgoederen grotendeels open te stellen voor publiek. In de structuurvisie is aangegeven dat in de corridor Kuinderbos – Wellerwaard – Casteleynsplan natuurontwikkeling goed te combineren is met recreatieve ontwikkelingen en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Het plan geeft hier invulling aan.

2.1 *Dit is een collegebevoegdheid*

De uitwerkingsplicht maakt het mogelijk de bestemming uit te werken in 'Wonen' en 'Groen'. Aan de voorwaarden van de uitwerkingsplicht wordt voldaan.

2.2 *Vaststelling direct na inzageperiode zorgt voor een snellere afhandeling van het plan*

Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan het uitwerkingsplan direct vastgesteld worden. Dit zorgt ervoor dat de ontwikkeling van het plangebied sneller opgepakt kan worden.

2.3 *Plankosten en leges zijn verrekend in de grondprijs*

Met initiatiefnemer zijn koopovereenkomsten en exploitatie- en beheersovereenkomsten gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende zeker gesteld.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/Uitvoering

Het plan ligt vanaf 31 maart zes weken ter inzage. Hierna volgt opnieuw publicatie en een beroepstermijn van zes weken.

Bijlagen

1. Ontwerputwerkingsplan 'Wellerwaard – Landgoederen Welleroord en Wellerland' (99990000055003)