



Zienswijzenrapport, tevens notitie ambtshalve aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan Landgoed der Boede.

Corsanummer: 16U.01180

Inleiding

Wij zijn van plan om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan 'Landgoed der Boede' vast te stellen. Het landgoed te Koudekerke wordt herontwikkeld als een groen woonpark ten behoeve van 22 vrijstaande villa's in een landgoedsfeer. Doelstelling van het woonpark is het realiseren van een duurzame groene buffer tussen de stad Vlissingen en het buitengebied van de gemeente Veere, waarbij de oorspronkelijke buitenplaats op samenhangende wijze wordt hersteld. Het wooncomplex voor Korsakov-patiënten kan daarbij met 2 woningen worden uitgebreid. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het door de gemeenteraad op 27 februari 2014 vastgestelde Masterplan Der Boede.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2015 t/m 27 januari 2016 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het digitale plan is vanaf 17 december 2015 beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerp toegezonden aan diensten van de Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen, evenals aan de Dorpsraad Koudekerke. Tevens zijn twee informatieavonden georganiseerd en wel op 14 januari 2016 op het gemeentehuis te Domburg en op 18 januari 2016 in basisschool De Sprong te Koudekerke. Tijdens de termijn van inzage liggen zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze worden in dit rapport samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen en een conclusie per zienswijze. Het rapport wordt afgesloten met een paragraaf ambtshalve wijzigingen.

Zienswijze

Tijdens de termijn van inzage zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. op 18 januari 2016 van ir. J.P. Loeff en M.N. Loeff, Kaai 43, 4351 AB Veere, eigenaar van de aan het plangebied grenzende fruitboomgaard en bijbehorende boerderij Jacoba van Beijerenweg 2 te Koudekerke;
2. op 26 januari 2016 van Stichting Dorpsraad Koudekerke, postadres Bouwerijstraat 1, 4371 EJ Koudekerke, ondertekend door J. van Roosendaal (voorzitter) en A. van Haperen (secretaris). Aanvulling ontvangen op 28 januari 2016, ondertekend door A. van Haperen;
3. op 26 januari 2016 van erfgoedvereniging Heemschut, provinciale commissie Zeeland, postadres Postbus 49 4330 AA Middelburg, ondertekend door drs. W. Heijbroek (voorzitter);
4. op 26 januari 2016 door de heer en mevrouw J. Serier, wonende Jacoba van Beijerenweg 2, 4371 RK Koudekerke;
5. op 27 januari 2016 van Stichting Tuin van Zeeland, postadres Postbus 55 4330 AB Middelburg, ondertekend door M. Golsteijn (secretaris).

Samenvatting zienswijze 1.

1. De beschrijving van de historie van het landgoed is in de toelichting niet volledig weergegeven, de familie van betrokkenen is al van oudsher betrokken bij het landgoed. Zij achten het gerechtvaardigd dat dit in het bestemmingsplan wordt aangevuld. Hun boomgaard maakte vroeger deel uit van het landgoed en betrokkenen zijn van mening dat het dan ook gerechtvaardigd is om de boomgaard op dezelfde wijze te bestemmen.
2. Daarnaast is de situatie van de boomgaard veranderd. Binnen een aantal jaren zullen de pachters de pensioengerechtigde leeftijd bereiken en het fruitteeltbedrijf stoppen. De gronden zijn, gelet op de ligging, naar de mening van betrokkenen op maar weinig manieren nog rendabel te maken. Verzocht wordt om de bestemming van de boomgaard gelijk te trekken met die van Der Boede. Daardoor kan weer een cultuurhistorisch juiste eenheid in het gebruik van de grond rond het gebouw ontstaan. Eerder zijn er al plannen ingediend die uitgaan van deze koppeling. De gemeente speelt daar niet op in. De voorgestelde landgoederenregeling wordt daarbij door betrokkenen als onevenredig bezwarend aangemerkt, omdat er een groter gebied openbaar toegankelijk moet zijn dan in de voorliggende regeling. Door het door betrokkenen ontwikkelde plan en het samenvoegen van de beide percelen wordt de vorm van het oude landgoed weer ten dele zichtbaar en wordt recht gedaan aan de reddingspoging van de heer Jan Loeff in de vorige eeuw. Het bestemmingsplan nog als zodanig aanpassen is naar de mening van betrokkenen vrij eenvoudig, de uitgevoerde onderzoeken hebben zich voor het grootste deel ook op de boomgaard gericht.
3. Gelet op het vorenstaande wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingen Wonen, Landgoed en Bos.
4. Geen bezwaar wordt gemaakt tegen de maatschappelijke bestemming. Wel wordt bezwaar gemaakt tegen de aanpassing van het agrarische gebied naar maatschappelijk en tegen een geluidswal die daar is gepland. De verandering van de bestemming verhindert een mogelijke uitbreiding van de boomgaard in die richting. Verder ontnemt de geluidswal het zicht op het perceel van betrokkenen en hindert deze het uitzicht vanaf dat perceel. Voorts is het een storend element in het landschap.
5. Het niet meenemen van de boomgaard in dit bestemmingsplan, ondanks het feit dat hier naar de mening van betrokkenen een uitstekend en goed onderbouwd plan voor ligt, is een rechtsongelijkheid die voor hen onaanvaardbaar is. Gepleit wordt voor een gelijkschakeling in bestemmingen, mede gelet op het beleid van de gemeente waarin voor bestemmingen de cultuurhistorie van groot belang, zo niet leidend, moet zijn.

Overwegingen

1. De door betrokkenen beschreven historie heeft aanleiding gegeven de toelichting opnieuw te bezien. In de toelichting is het volgende aangegeven: "de buitenplaats Triton wordt in de loop van de negentiende eeuw afgebroken en als boomgaard bij Der Boede gevoegd. De grote langwerpige vijver van Triton bleef tot de inundatie van 1944 als relict in de boomgaard achter". De buitenplaats Triton is dus afgebroken en als boomgaard bij de Buitenplaats Der Boede toegevoegd. Dit is feitelijk juist. Er staat in het bestemmingsplan niet dat de huidige boomgaard hetzelfde is als de voormalige buitenplaats Triton. De toelichting zal als volgt worden aangevuld: 'De huidige boomgaard bevindt zich deels op gronden die tot Der Boede hebben behoord en deels op de gronden van de voormalige buitenplaats Triton.' Hoewel de door betrokkene geschetste familiegeschiedenis historisch juist is, is deze informatie voor het bestemmingsplan niet zodanig relevant dat het gewenst is deze in de toelichting op te nemen.
2. Het is inderdaad denkbaar dat de gronden van de boomgaard binnen enkele jaren hun gebruikswaarde verliezen. Er heeft in het verleden overleg plaatsgevonden om tot een gezamenlijke ontwikkeling te komen, er is echter geen

overeenstemming tussen partijen bereikt. Daardoor is het, hoewel het cultuurhistorische belang van de boomgaard en de samenhang tussen beide percelen zeker niet wordt onderschat, niet mogelijk om de bestemming van de gronden gelijk te trekken. Hieraan ligt mede ten grondslag het feit dat beide percelen buiten het bestaand bebouwd gebied zijn gelegen, zoals blijkt uit de kaarten van de provincie Zeeland. Binnen dergelijke gebieden kan niet zonder meer woonbebouwing worden opgericht. Voor de ontwikkeling van Der Boede is al in 2005 door de provincie aangegeven dat deze geschaard kan worden onder een 'karakteristiek woonpark in het landelijk gebied'. Inmiddels maken dergelijke woonparken als zodanig geen onderdeel meer uit van het provinciaal beleid, zodat een gelijkschakeling op dit punt tussen beide percelen al niet mogelijk is. Betrokkenen zijn kennelijk van mening dat de voor onderhavig plan uitgevoerde onderzoeken tevens mogelijk maken dat door middel van een gewijzigde vaststelling hun plan kan worden gerealiseerd. Zelfs al zouden de onderzoeken een voldoende stevige basis bieden voor aanpassing van het plan, kan van een gewijzigde vaststelling voor een dergelijke uitbreiding op juridische gronden geen sprake zijn. Gewijzigde vaststelling mag immers niet leiden tot een geheel ander plan, dit brengt immers de rechtszekerheid in gevaar. Een wijziging als door betrokkenen beoogd, vraagt om een dermate grote wijziging van het plangebied en de daaraan ten grondslag liggende motivering dat dit naar onze mening niet mogelijk is zonder het plan opnieuw ter inzage te leggen op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 Awb. Hiertoe bestaat echter geen aanleiding, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen over het ontbreken van samenhang, anders dan een (cultuur)historische, tussen beide plannen. Dit geldt zowel op het gebied van beleid, zoals onder meer ten aanzien van een woonpark, als van de mate van uitwerking.

Op de gronden van betrokkenen is het mogelijk om, conform de voorwaarden die daarvoor gelden, een afzonderlijk landgoed te realiseren dat aansluit bij de nu in ontwikkeling zijnde gronden. Als hiervoor in de toekomst concrete plannen zijn, denken wij hier graag over mee.

3. De toekenning van de bestemmingen Wonen, Landgoed en Bos hebben op zichzelf, dan wel in samenhang met elkaar, geen effect op de eigendommen van betrokkenen of op de bedrijfsvoering, zodat er geen sprake is van inhoudelijke bezwaren waarmee wij rekening dienen te houden. Wij begrijpen de grieven van betrokkenen als volgt, betrokkenen willen deze bestemmingen ook voor zichzelf gerealiseerd zien. Onder 2 is uitgebreid uiteengezet waarom dat niet tot de mogelijkheden behoort, zodat dit onderdeel geen nadere motivering behoeft, noch tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt.
4. De geluidwerende voorziening zal worden geïntegreerd in de geplande randbebouwing/-beplanting. Deze is als zodanig landschappelijk in te passen, zodat geen storend element in het landschap ontstaat. Het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestemming 'Bos' is noodzakelijk om de noodzakelijke bebouwing en inpassing te kunnen realiseren. Alleen al door deze invulling heeft de geluidwerende voorziening geen gevolgen voor het uitzicht in relatie tot het perceel van betrokkenen. Daarnaast is er momenteel geen sprake van vrij uitzicht door de aanwezigheid van de bestaande windsingel rondom de boomgaard.
De gronden zijn in eigendom bij SVRZ. Het is daardoor niet aannemelijk dat een uitbreiding van de boomgaard, zo hier al een wens toe zou bestaan, in deze richting zal gaan plaatsvinden. Hierbij hebben wij tevens in de overwegingen betrokken hetgeen door betrokkenen is aangevoerd omtrent de leeftijd van de exploitanten.
5. Naar onze mening is geen sprake van een rechtsongelijkheid. Nadat in het verleden geen samenwerking tot stand is gekomen, is de ontwikkeling van Der Boede door de eigenaren verder ter hand genomen, wat heeft geleid tot positieve uitspraken van zowel de provincie als het gemeentebestuur. De gronden van betrokkenen maakten hier geen onderdeel van uit, ook hebben zij zelf geen plan

ter besluitvorming ingediend. Vanzelfsprekend wordt een door betrokkenen in te dienen plan (in het kader van de provinciale en gemeentelijke landgoederenregeling) op zijn eigen merites beoordeeld. De cultuurhistorische samenhang met Der Boede heeft daarbij zeker een meerwaarde, mede doordat dan een groter aaneengesloten geheel ontstaat waar ook de omgeving van profiteert. Een gelijkschakeling in bestemmingen behoort, zoals ook onder 2 is overwogen, niet tot de mogelijkheden. Anders dan betrokkenen menen is het leidende belang in procedures als de onderhavige niet het cultuurhistorisch belang, maar het belang van een goede ruimtelijke ordening. Dit is veel breder en omvat niet alleen aspecten als cultuurhistorie, maar ook punten als de kwaliteit van de leefomgeving. Hieronder valt onder meer het zo spoedig mogelijk in de beoogde staat terugbrengen van Der Boede, in combinatie met de openbaarheid van het gebied en de sloop van de bestaande bebouwing.

Conclusie

De toelichting wordt op het historische onderdeel aangevuld als omschreven.

Samenvatting zienswijze 2.

1. De dorpsraad voelt zich nauw betrokken bij de ontwikkelingen rondom Der Boede, ingegeven door de ruimtelijke ligging en bufferfunctie. Daarnaast is er sprake van een emotionele binding als gevolg van de publieke functie (en toegankelijkheid). De dorpsraad ondersteunt de gekozen ontwikkelingsrichting, maar heeft vragen en wensen bij de manier waarop die is uitgewerkt en ingevuld, nu er sprake is voor een opsplitsing in drie categorieën van eigenaren.
2. De dorpsraad vraagt om meer en betere garanties voor het behoud van de kwaliteit en de historische samenhang van Der Boede op langere termijn, met name op het gebied van het beheer. Het aanwijzen van één beheerder voor alle groen is daarbij in hun visie belangrijk. Als dat niet kan in een bestemmingsplan, dan kan dat wellicht in een op te stellen of aan te vullen overeenkomst. Daarbij wordt verzocht aan te geven hoe de anterieure overeenkomst van 21 januari 2014, waarbij het gehele gebied onder de Natuurschoonwet 1928 gerangschikt zou worden, zich verhoudt tot de tekst op pagina 28/29 waar gesproken wordt over 'kunnen rangschikken'.
3. De dorpsraad vraagt om het aantal villa-ontsluitingen in het bosgedeelte langs de Ter Poorteweg terug te brengen tot één centrale voorziening en het bos rondom de hier te bouwen villa's als één geheel te laten beheren teneinde te voorkomen dat dit bosgebied versnipperd raakt en uitholling ervan dreigt. Gerefereerd wordt aan het Masterplan 2010 waarin nog sprake was van één ontsluiting.
4. De dorpsraad vraagt om goede borging van de openbare toegankelijkheid van het gebied, deze zien zij nu niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek omvat tevens de wandelpaden, het nu getekende pad strekt zich uit over verschillende eigendommen en hoe en waar is de openbaarheid en het onderhoud daarvan vastgelegd. Herhaald wordt het verzoek om te voorzien in rondgaande wandelmogelijkheden, bijvoorbeeld via het terrein van de SVRZ en langs de buitenplaats naar het Bois de Quinconce.
5. De dorpsraad vraagt aandacht voor de afvoer en infiltratie van regenwater in periodes met grote neerslag en voor beperking van het verhard oppervlak in het gebied.
6. (aanvulling) Verzocht wordt om erop toe te zien dat de toegang van Der Boede vanaf de Vlissingestraat voldoet aan de eisen van verkeersveiligheid en tegelijkertijd de cultuurhistorische waarde en de monumentale status van het al dan niet te verplaatsen hek met hardstenen posten respecteert.

Overwegingen

1. Wij hebben de positief kritische opstelling van de dorpsraad en de goede samenwerking, onder meer bij het organiseren van een tweede informatieavond, zeer gewaardeerd. Wij proberen dan ook de laatste vragen en aandachtspunten tot tevredenheid te beantwoorden.
2. Deze opmerkingen begrijpen wij zo dat de dorpsraad instemt met de wijze waarop de groenvoorzieningen zullen worden aangelegd en die is vastgelegd in de planregels en het beeldkwaliteitsplan. Kennelijk is de zorg gericht op de instandhouding van de beplanting/bebossing die wordt gerealiseerd. Vanzelfsprekend is het aanwijzen van één beheerder zoals de dorpsraad oppert een mogelijkheid, maar niet één die per definitie zorg draagt voor het gewenste resultaat. Ook een enkele beheerder kan het immers laten afweten. Op dit moment is in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting geregeld dat gronden en bouwwerken binnen de bestemmingen 'Landgoed' en 'Wonen' slechts voor die doeleinden gebruikt mogen worden als er sprake is van een landschappelijke inpassing die voldoet aan het beeldkwaliteitsplan (de verplichting om het aan te leggen) en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden (waar de dorpsraad zich zorgen om maakt). Als er geen sprake is van een duurzame instandhouding (en dus van een toereikend beheer) dan mag er niet gewoond worden in de villa's en mogen de toegelaten functies binnen het landgoed niet worden gerealiseerd. Hiermee is het beheer en de instandhouding voldoende gewaarborgd. Elke partij kan immers op de staat van onderhoud van zijn eigendom worden aangesproken, dat gaat dus verder dan één beheerder voor het openbaar toegankelijke deel. Het moge duidelijk zijn dat er geen grond of mogelijkheid bestaat om eigenaren te verplichten om hun eigendommen toe te vertrouwen aan een beheerder. Ten aanzien van de Natuurschoonwet 1928 is bij verdere planuitwerking gebleken dat rangschikking van de villakavels als onderdeel van de buitenplaats binnen deze wet niet mogelijk is. De kavels zijn immers ieder van een andere eigenaar en daarmee voldoen ze niet aan het oppervlaktecriterium, noch aan de openbare toegankelijkheid. Aanmelding voor rangschikking van de buitenplaats zal wel door de toekomstige eigenaar gebeuren, zoals dit ook in de overeenkomst is opgenomen. De term 'kunnen' slaat terug op het feit dat er een externe instantie is die deze aanmelding goed moet keuren, niet op de vrijwilligheid van de aanmelding. De zienswijze heeft er wel toe geleid dat er ten aanzien van de uitvoering van de groeninrichting een koppeling wordt aangebracht tussen de realisatie van de villa's en de groenaanplant van het landgoed. Als alle villa's zijn verkocht en het landgoed/de buitenplaats (nog) niet, is de ontwikkelaar gehouden de groeninrichting vooruitlopend op die verkoop aan te leggen. De regels worden hierop aangevuld om de kwaliteit van het totaalbeeld te waarborgen. Er komt hiertoe een nieuw lid 6.3.3. *Voorwaardelijke verplichting 4*, luidende: 'De benodigde landschappelijke inpassing van 'deelgebied I' (bijlage 2 bij deze regels) wordt gerealiseerd:
 - a. overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Landhuis Der Boede (bijlage 1 bij deze regels);
 - b. binnen 18 maanden nadat de woningen ter plaatse van 'deelgebied II', 'deelgebied III' en 'deelgebied IV' (bijlage 2 bij deze regels) zijn verkocht en niet reeds is voldaan is aan het bepaalde in artikel 4.3.1. Voorwaardelijke verplichting 1;
 - c. en de landschappelijke inpassing wordt duurzaam in stand gehouden.De overige leden worden dienovereenkomstig vernummerd.
3. Als gevolg van de ingediende zienswijze en de behandeling hiervan in de commissie RO op 29 maart 2016 heeft (nogmaals) intensief overleg met de initiatiefnemer plaatsgevonden. Dit leidde ertoe dat de toegangen van de 3 bosvilla's worden geclusterd.

4. Het realiseren van rondgaande wandelmogelijkheden is bij de planvorming onderzocht. Het realiseren van een wandelpad achterlangs de geplande villa's is, door een gebrek aan ruimte ter plaatse, niet gewenst. Een dergelijk pad is voor de toekomstige eigenaren onevenredig bezwarend vanuit het oogpunt van privacy. Ditzelfde geldt zelfs in sterkere mate voor een pad dat zou worden gesitueerd tussen de tuin van de buitenplaats en de villa's. De toekomstige eigenaar van de buitenplaats stelt immers het grootste deel van zijn eigendom al open voor het publiek, het private deel is relatief gering. Het is niet redelijk om hier nog verder in te treden. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat de doelgroep voor buitenplaatsen zeer beperkt is, gelet op de kosten aan aankoop, maar vooral van onderhoud van dit monumentale geheel. De wens vanuit de dorpsraad en de belangstellenden bij de informatieavonden was echter wel heel duidelijk. De initiatiefnemer is dan ook met de SVRZ in overleg gegaan over een mogelijkheid om een rondwandeling via hun perceel vorm te geven. Inmiddels is duidelijk dat de SVRZ onder voorwaarden alsnog medewerking wil verlenen aan een wandelverbinding over hun terrein. Dit wordt in de toelichting van het plan opgenomen. Voorts zijn alle wegen in het plangebied openbaar en conform het beeldkwaliteitsplan wordt ook een (nieuw) wandelpad aan de buitenzijde van het landgoed aangelegd. Alle facetten van de buitenplaats, zowel het nieuwe Bois de Quinconce, als de om het monument liggende gronden, kunnen, met uitzondering van de private tuinen, op deze wijze optimaal beleefd worden. Om dit te benadrukken volgt ook een aanvulling van de regels. Deze gaan als volgt luiden:
- a. Artikel 3.1, lid e. bij de bestemming horende voorzieningen, zoals groen, water, (openbare) voet- en fietspaden, kavelontsluitingen en nutsvoorzieningen,
 - b. Artikel 4.1, lid f. bij de bestemming horende voorzieningen, zoals erven, groen, water, (openbare) voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, kavelontsluitingen en nutsvoorzieningen,
 - c. Artikel 5.1, lid h, bij de bestemming horende voorzieningen, zoals erven, groen, water, (openbare) voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, kavelontsluitingen en nutsvoorzieningen,
5. Het verhard oppervlak zal met circa 5000m² afnemen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de afname van het dakoppervlak. Er is daarom geen noodzaak om te compenseren, overlast van water wordt niet verwacht. Overtollig regenwater zal in eerste instantie worden hergebruikt, vervolgens worden geïnfiltreerd (i.v.m. ruimte infiltratiemogelijkheden en -kansen) via IT-riolering en/of greppels en als allerlaatste worden geloosd op het oppervlaktewater. Een nadere regeling voor beperking van verhard oppervlak is niet nodig. De bestemmingen 'Bos' en 'Landgoed' geven voldoende waarborgen om de totale hoeveelheid verharding binnen het plangebied beperkt te houden.
6. De zienswijze heeft een nieuwe locatie voor de poort in beeld gebracht, namelijk als toegangspoort voor de monumentale buitenplaats, dus aan het einde van de nieuwe inrit. Deze mogelijke locatie verplaatsing is mede ingegeven door de aandacht die is gevraagd voor de verkeersveiligheid. De breedte tussen de pilaren bedraagt circa 3,3 meter, geen brede doorgang voor een toegangspoort tot meerdere woonvilla's. De nu beoogde locatie kan bijdragen aan de verkeersveiligheid, zonder afbreuk te doen aan de monumentale waarde van de poort. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat ook de huidige locatie niet de oorspronkelijke is. Een en ander houdt in dat de regels als volgt worden gewijzigd. Aan artikel 4.2.3. wordt een nieuw lid f. toegevoegd, luidende als volgt:
- f. In afwijking van het bepaalde onder b. bedraagt de hoogte van de monumentale toegangspoort van het landgoed ten hoogste de bestaande hoogte op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met dien verstande dat de plaats van de toegangspoort kan worden gewijzigd binnen de aanduiding "ontsluiting".
- Artikel 9.2 lid b wordt als volgt gewijzigd:

b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt, met uitzondering van het bepaalde in artikel 4.2.3. lid f.

Vanzelfsprekend kan aan het vorenstaande slechts dan gevolg worden gegeven als een noodzakelijke monumentenvergunning is verleend.

Conclusie

De toegangen tot de drie boskavels worden geclusterd uitgevoerd.

De extra wandelvoorziening over het terrein van de SVRZ wordt opgenomen in de toelichting. In de regels wordt vervolgens benadrukt dat de paden openbaar zijn.

De toelichting en regels worden ten aanzien van de toegankelijkheid en de verplaatsing van de monumentale poort aangevuld.

De regels worden aangevuld in die zin dat na de verkoop van de laatste villa binnen 18 maanden ook de groeninrichting van de buitenplaats/het landgoed wordt gerealiseerd, ook als dit monumentale pand nog niet is verkocht.

Samenvatting zienswijze 3.

1. Het beeldkwaliteitsplan brengt de vereniging tot de conclusie dat het ontwerpbestemmingsplan een verbetering betekent en een gunstig uitgangspunt vormt voor een geslaagde herbestemming met behoud van kwaliteit op langere termijn. Wel worden nog de volgende opmerkingen geplaatst.
2. De inrichting van het park met de zichtlijnen is een vooruitgang vergeleken met de vorige situatie. De vereniging zou willen benadrukken dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de aanwezige historische boomgroepen aan beide zijden van het woonhuis en aan beide zijden van de zichtassen wat oudere bomen te planten.
3. Voor het toekomstig behoud van de karakteristiek en onderhoud van het park zou er een paragraaf economische uitvoerbaarheid moeten worden ingevoegd waarin een budget voor onderhoud en beheer in een apart Groenfonds is opgenomen. De gehele inrichting zou via een dubbelbestemming geborgd kunnen worden. Het voor het publiek opengestelde gedeelte is naar de mening van de vereniging te beperkt van omvang.
4. Het bestaande, kwalitatief hoogwaardige, bos aan de Ter Poorteweg zou naar de mening van de vereniging zo veel mogelijk intact kunnen worden gelaten door één ontsluitingsweg in plaats van drie aan te leggen en de ondergroei, die voor een gezond bos essentieel is, niet te verwijderen. Voor zover de vereniging het kan overzien (dit wordt niet duidelijk aangegeven) zijn er te veel wegen in het park met drie (hoofd)ontsluitingen, twee aan de Ter Poorteweg en één aan de Vlissingestraat. Deze laatste, gelegen in een bocht, kan gevaarlijke situaties opleveren en zou de vereniging dan ook willen laten vervallen, waarbij de toegang aan de Ter Poorteweg het hoofdgebouw en een deel van de villa's bedient.

Overwegingen

1. Wij waarderen de positief kritische houding van de vereniging en proberen dan ook de laatste vragen en aandachtspunten tot tevredenheid te beantwoorden.
2. De vereniging benadrukt dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de historische boomgroepen aan beide zijden van het landhuis en verzoekt aan beide zijden van de zichtassen wat oudere bomen te planten. Uiteraard worden zoveel mogelijk de bestaande bomen gehandhaafd, dat is echter niet overal mogelijk. Echt historische boomgroepen zijn er niet. Alleen één monumentale eik heeft immers de inundatie overleefd. Het overige groen is allemaal naoorlogs. Het Masterplan voorziet in herstel van de groenstructuur van het landgoed. Dit is uitgewerkt door Bosch Slabbers, landschapsarchitecten. Het plan voorziet in de restauratie van de naoorlogse aanleg aan de voorzijde, waarin de landschappelijke vista's een belangrijke rol spelen (aanleg landschapsarchitect P.C. Broerse). Aan de achterzijde is op dit moment een gefragmenteerde groenaanleg aanwezig die is ontstaan te midden van de zorggebouwen van de vroegere eigenaar de SVRZ.

Deze groenaanleg is niet naar een bepaalde stijlperiode te karakteriseren. De nieuwe groenaanleg aan de achterzijde speelt enerzijds in op de aanleg van landschapsarchitect Broerse, zo wordt ook aan de achterzijde een vista op het huis geïntroduceerd, en anderzijds op historische laanstructuren die het landgoed in de 18e eeuw kenmerkte. Een beperkt deel van de bestaande beplantingen moet worden gerooid. Daarnaast vindt er op grote schaal nieuwe aanplant plaats, waardoor de te rooien beplanting ruimschoots wordt gecompenseerd, zoals blijkt uit de tabellen in het bestemmingsplan. Bij de aan te vragen vergunning voor de kap zal vervolgens aandacht worden besteed aan de omvang van de aan te planten bomen, het bestemmingsplan is hiervoor niet het aangewezen instrument. Bij de besluitvorming hierover betrekken wij het standpunt van de vereniging. Er is sprake van een afweging tussen de kwaliteit die het planten van oudere bomen (feitelijk zijn dit bomen met een grotere stamomtrek op 1.30 meter hoogte) met zich meebrengt en de grote(re) risico's met betrekking tot het aanslaan hiervan. Grotere bomen kunnen een grotere terugslag krijgen door het verplanten doordat zij, ten opzichte van de omvang van de boom, een relatief klein wortelstel hebben. Bij droogte levert dit grote risico's op uitval op. Ook de klimatologische omstandigheden van de zoute zeewind bij de kust zijn bijzonder ongunstig voor erg groot plantmateriaal.

3. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij deels naar hetgeen bij zienswijze 2 onder punt 2 is overwogen.

Daarnaast overwegen wij het volgende. Wij gaan ervan uit dat met de verwijzing naar 'het park' de bestemming landgoed wordt bedoeld, dus de voormalige buitenplaats. Een dubbelbestemming is niet nodig, zowel de landschappelijke als de cultuurhistorische waarde is al in de bestemmingsomschrijving geborgd. Artikel 4.1 lid d bepaalt hierover het volgende; 'de gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de actuele en potentiële landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, een en ander in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Der Boede'.

Hoewel wij net als de vereniging grote waarde hechten aan het herstel, en vervolgens de instandhouding van het landgoed/de buitenplaats, zijn wij geen partij bij deze ontwikkeling, noch hebben wij hier eigendommen. Wij zien dan ook geen grond of mogelijkheden om in het bestemmingsplan vast te leggen hoe de nieuwe eigenaar dit verzorgt, mits in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan, of hoeveel geld deze hiervoor beschikbaar moet stellen. Een Groenfonds is een goed middel om te voorkomen dat de gemeente alle kosten voor het onderhoud van publieke ruimte moet dragen. In dit geval is de openbare toegankelijkheid echter gewaarborgd via de weg van de Natuurschoonwet 1928 en niet via gemeentelijk eigendom. Tevens biedt deze wet kaders voor het beheer en onderhoud om de rangschikking te behouden, waarbij tevens een fiscale tegemoetkoming wordt geboden.

Het open te stellen deel van het landgoed/de buitenplaats is in overeenstemming met de eisen die de Natuurschoonwet 1928 daaraan stelt, zodat wij deze niet nader gemotiveerde stelling van de vereniging niet kunnen volgen.

4. Voor wat betreft een inhoudelijke reactie op het terugbrengen van het aantal private inritten op de bospercelen verwijzen wij naar hetgeen hierover is opgemerkt bij zienswijze 2 onder punt 3.

Wat betreft het aantal ontsluitingen van het plangebied wordt niet afgeweken van het huidige aantal ontsluitingen. Het is passend bij de allure van het landgoed om een eigen oprijlaan te realiseren voor het hoofgebouw. Deze oprijlaan zal ten opzichte van de huidige ontsluiting iets verschuiven in zuidelijke richting, meer in de bocht van de Vlissingestraat. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid is deze oplossing acceptabel en besproken met het Waterschap. Er is beter zicht langs beide kanten dan in de huidige situatie. Bovendien is deze ontsluiting slechts voor drie villa's en het landgoed/de buitenplaats en zou het de kwaliteit van het plan niet ten goede komen als deze panden eveneens via de Ter Poorteweg ontsluiten. De achterliggende reden om de toegang te verplaatsen is ook dat hierdoor ter

plaatse van de huidige ontsluiting langs de Vlissingestraat de oude vergezichten kunnen worden hersteld. Vanuit oogpunt van cultuurhistorie is dat een voordeel. De nieuwe locatie van de oprijlaan past geheel in het lanenstelsel dat geïnspireerd is op de 18^e -eeuwse aanleg. Dit is nader onderbouwd in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat de monumentale poort, mede ten behoeve van de verkeersveiligheid bij het verlaten en binnenrijden van het terrein, indien mogelijk, wordt verplaatst tot de ingang van het landgoed/de buitenplaats. Zoals eerder opgemerkt is hiervoor wel een monumentenvergunning benodigd.

Conclusie

De toegangen tot de drie boskavels worden geclusterd uitgevoerd.

De toelichting en regels worden ten aanzien van de toegankelijkheid en de verplaatsing van de monumentale poort aangevuld.

De regels worden aangevuld in die zin dat na de verkoop van de laatste villa binnen 18 maanden ook de groeninrichting van de buitenplaats/het landgoed wordt gerealiseerd, ook als dit monumentale pand nog niet is verkocht.

Samenvatting zienswijze 4.

1. De boomgaard is altijd integraal onderdeel geweest van het landgoed Der Boede en slechts een zeer klein deel was onderdeel van huis Triton. De historische beschrijving in het bestemmingsplan is dan ook niet correct. Het nu voorliggende, beperkte, plan doet geen recht aan de allure die de omgeving van het Huis Der Boede zou moeten hebben. Hier hebben betrokkenen bezwaar tegen nu er een alternatief plan van de familie Loeff voorligt om de beide gebieden weer samen te voegen. Dit alternatieve plan voldoet aan het beleid van de gemeente met betrekking tot cultuurhistorie en is naar de mening van betrokkenen aantrekkelijker dan de nu voorgestelde ontwikkeling.
2. Bezwaar wordt gemaakt tegen de maatschappelijke bestemming, daar waar nu nog een agrarische bestemming is. Die locatie is de enige mogelijkheid om de economisch veel te kleine boomgaard nog uit te breiden.
3. De geluidswal die voorzien is op het deel naast de rondweg ontnemt het uitzicht op en vanaf de boomgaard. Dit is voor betrokkenen onwenselijk.
4. Meidoorns vormen een groot risico voor het verspreiden van bacterievuur naar de boomgaard, zodat betrokkenen zich hier tegen uitspreken. Ook andere beplanting die een risico voor de boomgaard kan vormen, mag niet aangebracht worden.
5. Van het verplanten van de beschermde Daslook zou naar de mening van betrokkenen moeten worden afgezien tot alle bezwaren en zienswijzen zijn afgehandeld. Gelet op de zienswijzen is verplanten wellicht niet nodig. Dit geldt ook voor de verstoring van alle beschermde flora en fauna in dit gebied.

Overwegingen

1. De historische beschrijving is opnieuw bezien. Korthedshalve verwijzen wij u naar dat wat bij zienswijze 1 onder punt 1 is overwogen. Wij zijn van mening dat de voorliggende ontwikkeling wel recht doet aan de allure van het landhuis. Een poging om tot een gezamenlijke ontwikkeling te komen heeft in het verleden niet tot een overeenstemming tussen partijen geleid. Dat is uiteraard spijtig voor betrokkenen, de voorliggende ontwikkeling sluit een aanvullende ontwikkeling binnen de (provinciale en gemeentelijke) landgoederenregeling in de toekomst ook niet uit.
2. en 3. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar dat wat bij zienswijze 1 onder punt 4 is overwogen.
4. Meidoorn of andere streekeigen beplanting die gevaar voor ziektes in de boomgaard met zich meebrengen, zal niet worden aangeplant. Dit is tijdens de informatieavond op 14 januari 2016 toegezegd aan betrokkene. Het beeldkwaliteitsplan zal hierop worden aangepast.

- Indien de Flora en faunawet van toepassing is, kan met de werkzaamheden pas worden gestart als daarvoor benodigde vergunningen c.q. ontheffingen zijn verleend en in werking getreden. Vanzelfsprekend zal de toelichting van het bestemmingsplan hierop worden aangepast. Vooruitlopend op de realisatie van het project wil de ontwikkelaar die zaken aanpakken die de kwaliteit van de flora en fauna tijdens de realisatiefase en daarna ten goede komen. Het verplanten van de Daslook draagt bij aan een betere verspreiding van de plant over het gebied en is ook los van het plan gunstig voor deze plant. Inmiddels is gebleken dat voor het verplanten van de Daslook geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd, zodat deze werkzaamheden kunnen worden opgepakt.

Conclusie

De toelichting wordt op het historische onderdeel, alsmede op het onderdeel flora en fauna, aangevuld.

Daarbij worden soorten als meidoorn, en mogelijk andere streekeigen beplanting die gevaar voor ziektes in de boomgaard met zich meebrengen, uit het beeldkwaliteitsplan gehaald en waar nodig vervangen door andere soorten.

Samenvatting zienswijze 5.

- De stichting onderschrijft de andere zienswijzen voor wat betreft:
 - de waarborging van het toekomstige beheer in één beheerorganisatie;
 - de betere toegankelijkheid van het gehele gebied voor voetgangers;
 - een minimale ontsluitingsstructuur voor de drie boskavels nabij de Ter Poorteweg, zodat zoveel mogelijk bos kan worden gespaard;
 - en een maximale inspanning voor het handhaven van bestaande beplanting.
- Tevens betreurt de stichting het dat een gezonde eik bij het Bois de Quinconce moet wijken voor een strakke ontsluitingsweg. Het moet naar de mening van de stichting mogelijk zijn een weg zo te situeren dat de eik kan worden ingepast.
- De stichting maakt zich zorgen over het boskarakter van de geplande villakavels. Minimaal 5 bomen per kavel betekent in de praktijk mogelijk dat hooguit tegen de achtergrens een paar bomen zullen komen. Verzocht wordt om de maatvoering aan te passen of op een andere manier een betere spreiding van de boomaanplant te bewerkstelligen.
- Tenslotte betreurt de stichting het dat ze niet in de formele planologische procedure zijn betrokken, terwijl ze wel in het voortraject zijn betrokken. Dit schept verplichtingen die niet worden nagekomen.
- Er wordt waardering uitgesproken voor de zorgvuldigheid waarmee het plan is gemaakt en de stichting hoopt en vertrouwt erop dat dit cultuurhistorisch erfgoed in nieuwe glorie zal gaan schitteren.

Overwegingen

- Ten aanzien van deze punten wordt verwezen naar de overwegingen hierover die bij de diverse andere zienswijzen zijn opgenomen.
- Waar mogelijk is de bestaande beplanting, met name de forse bomen, ingepast in het ontwerp. Zo blijven, in weerwil van het beoogde strakke karakter van de vista's, hierbinnen de waardevolle solitaire bomen behouden. De toekomstige groenstructuur is geïnspireerd op de 18^e eeuwse aanleg. De strakke begrenzing met laanstructuur maakt daar deel van uit en de afweging is in dit geval in het belang van de structuur uitgevallen. Hierbij is overwogen dat de structuur van het plan na een toekomstig teloor gaan van de boom niet meer wordt aangepast, bij de vista's zorgt het laten staan van de bomen toch voor het beoogde beeld.
- De in het bestemmingsplan genoemde maten van 4 en 6 meter zijn minimale maten. Op een aantal percelen is de minimale afstand aan de voorzijde zelfs 8 meter. De woningen mogen 50% van de breedte van de voorzijde van het perceel beslaan. Bij een gemiddelde breedte van een bouwperceel van 30 meter betekent dat dat er, als de woning in het midden van het perceel wordt gesitueerd aan beide zijden 7,5 meter vrije ruimte is. Ook als er een gevelbreedte van 65% wordt

gerealiseerd blijft er ruim 5 meter aan weerszijden over. Daarnaast is het zo dat een bouwvlak, exclusief het erf, voor maximaal 40% mag worden volgebouwd. Ook dat betekent dat er voldoende ruimte buiten de villa's en op het perceel overblijft om 5 solitaire inheemse loofbomen van de eerste orde aan te planten. Hierbij is tevens overwogen dat de genoemde bospercelen voor een groot deel uit bos bestaan, waardoor het geheel toch een groene uitstraling heeft.

4. De stichting heeft hierin volledig gelijk. Omdat zij geen gebruik heeft gemaakt van de tussentijdse informatiemogelijkheid voor de overlegpartners, noch van de mogelijkheid om een overlegreactie in te dienen, hebben wij ten onrechte aangenomen dat er geen bezwaren tegen het plan bestonden. Abusievelijk heeft de stichting dan ook het ontwerpbestemmingsplan niet separaat toegezonden gekregen. Hiervoor bieden wij onze excuses aan, in deze procedure had de stichting erop mogen vertrouwen ook het ontwerpplan te ontvangen. Nu de stichting wel tijdig een zienswijze in heeft gediend, is zij gelukkig niet in haar belangen geschaad.
5. Wij waarderen de positief kritische houding van de stichting.

Conclusie

De toegangen tot de drie boskavels worden geclusterd uitgevoerd.

De zienswijze heeft niet geleid tot andere of verdergaande aanpassingen van het plan dan eerder opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

1. Gebleken is dat de planregels voor de bijgebouwen bij de villa's niet overeenstemmen met het Beeldkwaliteitsplan. Omdat het Masterplan uit 2010, en het daarop gebaseerde Beeldkwaliteitsplan, de basis vormen voor onderhavig bestemmingsplan ligt het in de rede om de planregels in overeenstemming te brengen met het Beeldkwaliteitsplan. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan (regeling vergunningvrije bouwwerken) doet onvoldoende recht aan de in het Beeldkwaliteitsplan Landgoed der Boede zorgvuldig bepaalde spelregels voor deze categorie bouwwerken.

Ten aanzien van de bestemming 'Wonen'

Het Beeldkwaliteitsplan Der Boede geeft voor bijgebouwen de volgende bouwstenen (pag. 27).

3.3.4 bijgebouwen bij de landgoedvilla's

Ook voor bijgebouwen geldt een speciale spelregelset:

1. Per woning is er maximaal 1 bijgebouw toegestaan.
2. Bijgebouwen staan minimaal 1 meter uit de erfgrans (zij- en achterkant). Aan de voorzijde wordt de afstand van 10 meter gehanteerd.
3. Het maximale bebouwde oppervlak van het bijgebouw bedraagt 70 m².
4. De maximale nokhoogte bedraagt 4,5 meter. De max. goothoogte is 3 meter. Maximale kaphelling is 60 graden.
5. Vormgeving van het bijgebouw heeft een architectonische relatie met het woonhuis (vormt ensemble).

Dit leidt tot het volgende, geheel gewijzigde, lid 6.2.3 van de bouwregels.

6.2.3 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en op gronden met de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. op een bouwperceel is één bijgebouw toegestaan met een maximum van 70 m²;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- e. de minimale afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt 1 m; tot de voorste perceelsgrens bedraagt deze tenminste 10 meter;

- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling ten hoogste 60°.
2. Wij realiseren ons dat deze regeling aan- en uitbouwen lijkt uit te sluiten, zodat wij in aanvulling hierop en ter verduidelijking tevens artikel 6.2.1. en 6.2.2. aanpassen. De aanpassingen zijn geel gemarkeerd. Deze luiden dan als volgt:
- 6.2.1. Algemeen*
Hoofdgebouwen in de vorm van één vrijstaande woning worden, **inclusief aan- en uitbouwen**, gebouwd in het bouwvlak.
- 6.2.2. Hoofdgebouwen*
- a. de totale oppervlakte van hoofdgebouwen, **inclusief aan- en uitbouwen**, bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw, **inclusief aan- en uitbouwen**, bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum volume (m³)' aangegeven inhoudsmaat.
3. Vanzelfsprekend worden deze wijzigingen opgenomen in de toelichting en wel in paragraaf 5.5.2 / artikel 6 Wonen – 4e alinea.
4. Er is daarnaast aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog een wijziging door te voeren en wel met betrekking tot de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op gronden met de bestemming 'Landgoed' (artikel 4.2.3 lid b). Het ontwerpplan laat een bouwhoogte toe van 1 meter en alleen voor de terreinafscheiding van het hertenkamp een hoogte van 2 meter. Bij nader inzien is een maximum hoogte van 1 meter niet toereikend en sluit deze ook niet aan bij de afmetingen van op dit moment op het landgoed aanwezige erf- en terreinafscheidingen. In verband hiermee is de maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen op 2 meter gesteld. Artikel 4.2.3. lid b luidt dan straks als volgt:
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
Voor de, mogelijk te verplaatsen, monumentale toegangspoort is als gevolg van de zienswijzen een aparte regeling opgenomen.

Deze wijziging leidt niet tot wijziging van de toelichting.