

**Raadsvoorstel**

datum voorstel	: 20 februari 2014	afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
agendapunt nr.	:	programma	: Ruimtelijke Ordening
voorstel nr.	:	thema	: Visies en plannen
Raadsvergadering	: 27 februari 2014	registratie code	: 14B.00575
commissie	: Ruimtelijke Ontwikkeling	behandeld door	: Piet Baas
portefeuillehouder	: Jaap Melse	e-mail	: P.Baas@veere.nl
		doorkiesnummer	: 340

Onderwerp: Herontwikkeling terrein Der Boede in Koudekerke.**Beslispunt:**

Kennis nemen van de stand van zaken en in principe medewerking verlenen aan de herontwikkeling van het terrein Der Boede en de hiervoor vereiste bestemmingsplanprocedure opstarten op basis van het Masterplan Der Boede 09-10-2013.

Beslispunt

Kennis nemen van de stand van zaken en in principe medewerking verlenen aan de herontwikkeling van Der Boede.

Inleiding en achtergrond

Al vanaf 1998 zijn er ontwikkelingen met betrekking tot het opheffen van het verpleeghuis Der Boede. In verband hiermee is er vele jaren overleg geweest met de SVRZ over de mogelijke herinvulling van het betreffende terrein.

Vanaf 2001 zijn er diverse varianten van plannen aan de orde geweest voor de invulling van het terrein. De rode draad: "minder rood / meer groen". In de vergadering van de commissie RO van 12 september 2011 is door SVRZ / Bosch en Slabbers landschapsarchitecten een plan gepresenteerd voor de herontwikkeling van het Der Boede terrein dat aan de rode draad "minder rood / meer groen" voldoet.

In het plan wordt uitgegaan van de realisering van 22 villa's in een groene setting. Het plan is destijds door de commissie positief ontvangen en op basis daarvan zijn de gepresenteerde plannen verder uitgewerkt.

Om dit herontwikkelingsplan te kunnen realiseren is een planologische procedure noodzakelijk.

Over de plannen heeft regelmatig overleg plaatsgehad met de provincie Zeeland: de provincie merkt het plan Der Boede aan als een "karakteristiek woonpark in het landelijk gebied". Deze bijzondere projecten hebben een bijzondere status en vallen buiten de woningbouwprogrammering.

Na de betreffende commissievergadering heeft de SVRZ de plannen in afwachting van een ontwikkelaar voorlopig in de ijskast gezet.

Inmiddels is er een initiatiefnemer (Buitenplaats Der Boede B.V.) die het betreffende perceelsgedeelte heeft gekocht en op basis van de op 12 september 2011 gepresenteerde schetsen de plannen verder wil uitwerken en in uitvoering brengen.

Omdat dit project al een lange geschiedenis achter de rug heeft en er op basis van de eerder gepresenteerde plannen nu een anterieure (grondexploitatie)overeenkomst is afgesloten informeren wij u op dit moment over de huidige stand van zaken en het verdere verloop van dit project.

Ter oriëntering is het Masterplan Der Boede 9-10-2013 bij dit advies gevoegd.

Keuzes en argumenten

De nu aan de orde zijnde plannen zijn nagenoeg gelijk aan de op 12 september 2011 aan de commissie RO gepresenteerde schetsen / plannen.

Hierna wat korte aandachtspunten.

De villa's krijgen in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming voor zowel recreatieve als permanente bewoning.

Deze dubbelbestemming sluit aan op de algemene lijn van het bestemmingsplan buitengebied én op de dubbelbestemmingen in een aantal andere wijken in onze gemeente, zoals bij de kernen Domburg, Koudekerke, Oostkapelle en Veere. Onder andere vanwege de ligging van dit bijzondere woonpark buiten de bebouwde kom is een dubbelbestemming op de betreffende locatie vanuit ruimtelijk oogpunt gezien zeker aanvaardbaar. Het toekennen van een dubbelbestemming heeft geen gevolgen voor de met Middelburg en Vlissingen gemaakte regionale woningmarktafspraken. Ook bij deze afspraken is Der Boede opgenomen als bijzonder woonproject.

Het hoofdgebouw krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een flexibele bestemmings- / gebruiksmogelijkheid: woning (dubbelbestemming) / appartementen (dubbelbestemming) / zorg / kantoor / bed- en breakfastaccommodatie of eventueel een combinatie daarvan.

Het vinden van een serieuze gegadigde, die tevens nog veel geld in de verdere afbouw van (het casco gerestaureerde) monument moet steken, is zeker in de huidige (economische) situatie geen sinecure. Het verruimen van de bestemmingsmogelijkheden met respect voor de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur met zijn specifieke en originele indeling is daarom gewenst. Ook voor de provincie Zeeland is het verruimen van de bestemming van het monument Der Boede geen probleem. De authentieke beschreven onderdelen van het pand moeten wel bewaard blijven. Hier zal bij een eventuele bestemmingswijziging / vergunningverlening rekening mee worden gehouden.

Op 19 augustus 2011 is een omgevings(bouw)vergunning verleend voor de bouw van "Korsakov-woningen" op een gedeelte van het perceel (past binnen het geldende bestemmingsplan).

Zoals hiervoor is aangegeven omvat het plan van Buitenplaats Der Boede B.V. de bouw van 22 villa's in een groene setting.

De reeds gebouwde Korsakov woningen vallen onder de vlag van de SVRZ.

Van de SVRZ is het verzoek ontvangen om 2 aanvullingen met betrekking tot het overblijvende terrein van de SVRZ. Beide verzoeken hebben betrekking op het terrein waar inmiddels de Korsakov woningen gebouwd zijn.

Eén verzoek betreft de bouw van een aanvullend kantoorgebouwtje voor het personeel van de SVRZ. Er blijkt toch een grote behoefte te zijn aan aparte kantoorruimte. Met name voor individuele gesprekken met cliënten en of familie van de cliënten. De in 2011 / 2012 gerealiseerde gebouwen voorzien hier niet in.

Verder verzoekt de SVRZ om het planologisch mogelijk te maken om eventueel in de toekomst nog twee aanvullende (Korsakov) woningen te kunnen bouwen aansluitend op het bestaande complex.

Wij zijn van mening, dat ten opzichte van beide verzoeken een positieve grondhouding kan worden ingenomen. De behoefte aan een aparte kantoorruimte is gezien de gegeven motivering begrijpelijk. Ook het gedeeltelijk vergroten van de bestemming Maatschappelijke doeleinden is met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen te begrijpen. Op deze manier kan te zijner tijd in geval van behoefte aan uitbreiding van het aantal Korsakov woningen efficiënt worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen. Over de wijze waarop wij aan beide verzoeken medewerking kunnen verlenen én welke planologische procedure daarvoor moet worden gevoerd zullen wij contact opnemen met de SVRZ.

Op basis van de hiervoor geschetste plannen is zoals gebruikelijk ook met Buitenplaats Der Boede B.V. een anterieure (grondexploitatie)overeenkomst afgesloten waarin de voorwaarden en wederzijdse verplichtingen zijn opgenomen waaronder de gemeente Veere medewerking verleent aan de betreffende plannen.

Behandeling in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling dd. 20 januari 2014 zijn ter verduidelijking een aantal aanvullende bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd. Deze bijlagen hebben betrekking op onder andere de openbare wandelontsluiting, de instandhouding van het Hertenkamp, de Duurzaamheidsaspecten en de locatie van de extra bebouwing (kantoorgebouwtje en twee aanvullende Korsakov woningen) van de SVRZ.

Risico's en kanttekeningen

Het al dan niet ontvangen van bezwaren, beroep etc. in de op te starten planologische procedure's kan uiteraard niet worden ingeschat.

Geld

In de afgesloten anterieure (grondexploitatie)overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de bij Buitenplaats Der Boede B.V. in rekening te brengen kosten van onder andere de planologische procedure.

Aanpak

Na uw vergadering zal in overleg met Buitenplaats Der Boede B.V. de planologische procedure worden opgestart. Dit houdt in, dat een concept-bestemmingsplan zal worden opgesteld en in procedure gebracht. Hierbij zal uiteraard ook aandacht worden geschonken aan het informeren van onder andere de Dorpsraad Koudekerke en andere belanghebbenden.

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

R.S.M. Heintjes MCM drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden:

- Masterplan Der Boede 9-10-2013 (corsanummer 14B.00312).
- Masterplan Landgoed Der Boede februari 2014 (corsanummer 14B.00572).
- Duurzaamheidsaspecten Masterplan Der Boede (corsanummer 14B.00573).
- Openbare wandelontsluiting Der Boede (corsanummer 14B.00574).
- Brief instandhouding Hertenkamp (corsanummer 14B.00576).

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

27.02.2014



PvdA/GroenLinks dient een amendement in over het gebruik van het hoofdgebouw (geen flexibele invulling, beperken tot wonen en appartementen). Amendement verworpen: 15 tegen, 4 voor. Voor: PvdA/GroenLinks, tegen: CDA, VVD, D66, DTV en SGP/ChristenUnie. Raad neemt kennis van de stand van zaken en verleent in principe medewerking aan de herontwikkeling. Wethouder Melse zegt toe dat de specifieke voorwaarden rond de toepassing van de Natuurschoonwet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.