

Nota n.a.v. het overleg artikel 3.1.1 Bro

(bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan Landgoed der Boede)

Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties en organisaties.

Naar aanleiding hiervan zijn reacties ontvangen van de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Dorpsraad Koudekerke.

Provincie Zeeland

De provincie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Der Boede is onder het vorige omgevingsplan aangemerkt als bijzonder woonpark. De ontwikkeling is meegenomen binnen de geldende woningmarktafspraken en het aantal toe te voegen woningen valt binnen de eerdere afspraken.

Reactie:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen

2. Het ontwerp bestemmingsplan biedt ruimte aan een volledig recreatieve ontwikkeling. Dit is niet de insteek van het woonpark, noch passend binnen het provinciaal beleid.

Reactie:

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen.

3. Beoordeeld worden of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op te beschermen natuurwaarden in omliggende Natura2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is de Westerschelde. De toelichting geeft niet aan of deze beoordeling heeft plaatsgevonden en wat de conclusies zijn. Verzocht wordt dit onderdeel toe te voegen en daarin op te nemen dat gezien de beperkte ontwikkeling in relatie tot de afstand tot de stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden er geen sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Reactie:

De tekst van de toelichting (par. 4.4.1) is als volgt gewijzigd:

In de buurt van het plangebied liggen drie Natura 2000-gebieden, namelijk het Veerse Meer, de Westerschelde/Saeftinghe en de Manteling van Walcheren. De Manteling van Walcheren ligt aan de noordwestzijde van de gemeente en beslaat een groot gedeelte van de kustzone. Het Veerse Meer is aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Zowel de Westerschelde/Saeftinghe als de manteling van Walcheren zijn aangewezen als stikstofgevoelige gebieden.

Alle ontwikkelingen in of nabij het Natura 2000-gebied dienen vooraf getoetst te worden op hun gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats. Deze status verplicht het gemeentebestuur er toe om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan na te gaan of het plan tot aantasting van leefgebieden kan leiden. Gelet op de beperkte ontwikkeling, in relatie tot de afstand tot stikstofgevoelige Natuura-2000 gebieden, zal er geen sprake zijn van significante negatieve effecten op deze gebieden. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (als zorginstelling) zal er in de nieuwe situatie (als woongebied) sprake zijn van een afname van autoverkeer.

4. Er zijn nog aanvullende onderzoeken nodig zijn om te bepalen of er mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn. Deze onderzoeken dienen voor vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond, zodat voldoende onderbouwd kan worden dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Reactie:

De tekst (par. 4.4.3 toelichting) is als volgt aangepast:

Uit het Flora en faunaonderzoek is gebleken dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn met betrekking tot het daslook.

Deze soort komt voor in de achter het gebouw gelegen te herstellen vista. Dit herstel houdt in dat dit terreindeel een meer open karakter krijgt waarbij er onder te handhaven bomen gras wordt ingezaaid. Gras is geen geschikte biotoop voor deze beschermde soort. Daslook laat zich echter prima verplanten, mits dit op het juiste moment gebeurt.

Als mitigerende maatregel wordt het daslook integraal verplant naar bestaande bosvakken, waar deze soort thans niet voorkomt. Hier zal het daslook zich door natuurlijke vermeerdering snel verder uitbreiden. Het daslook zal op meerdere locaties verspreid worden verplant (in grote groepen). Per saldo zal daslook na uitvoering van deze maatregel op meer plaatsen voorkomen en een veel groter areaal beslaan dan in de huidige situatie het geval is. De soort boekt derhalve winst vanwege de maatregel.

De onderzoeken met betrekking tot broedvogels en vleermuizen worden op de daarvoor geschikte momenten van het jaar uitgevoerd, alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen. Daarbij wordt voldaan aan de zorgplicht zoals in de Flora- en Faunawet is omschreven.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap heeft bij brief van 7 oktober 2015 medegedeeld, dat het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze brief kan tevens worden aangemerkt als het wateradvies.

Stichting Dorpsraad Koudekerke

De Stichting heeft bij brief van 30 oktober 2015 een (voorlopig) oordeel gegeven. Samengevat wordt het volgende opgemerkt:

1. Het plan moet nadrukkelijker ingaan op de uitstraling en historische samenhang van de buitenplaats, op het behoud als structurerend en scheidend groenelement tussen Koudekerke en Vlissingen en op het behoud als publieke ruimte.

Reactie:

Het is expliciet de bedoeling dat Der Boede zijn historische samenhang als buitenplaats behoudt.

Vanuit deze gedachte is het Masterplan tot stand gekomen en vertaald in het bestemmingsplan. In de toelichting wordt hier meerdere keren beargumenteerd op gewezen.

Verwezen wordt naar blz. 24 van het Masterplan onder Beoogde ontwikkeling 2.3.1 Algemeen: 'Met de herontwikkeling van Der Boede als woonpark wordt het behoud van de buitenplaats Der Boede voor de toekomst op een duurzame wijze veilig gesteld. Enerzijds herkrijgt het monumentale hoofdgebouw haar oorspronkelijke woonbestemming (al dan niet in combinatie met economische nevenactiviteiten), anderzijds wordt de beplantingsstructuur passend in de sfeer van de buitenplaats hersteld. Het woonpark vormt hierdoor een krachtige groene buffer aan de grens van de stad Vlissingen'.

Hier staat met zo veel woorden waar om wordt gevraagd.

Ook op blz. 27 Masterplan wordt e.e.a. nog eens benadrukt:

'Landgoed Der Boede ingebed in het Walcherse landschap

Het landgoed vormt een groene buffer tussen de bebouwing van de stad Vlissingen en het dorp Koudekerke, dat in het agrarisch buitengebied gelegen is. Bij het zoeken naar een vervangende invulling van het terrein is het behoud van de groene buffer een belangrijk uitgangspunt. In het Masterplan zijn vooral die groene middelen ingezet die de band tussen het omringende landschap en het landhuis opnieuw betekenis geven. Het monumentale hoofdgebouw wordt hierdoor weer de spil waar het landgoed om draait'.

De wijze waarop dit gebeurt komt verder in de toelichting expliciet aan de orde.

Ook geeft het bestemmingsplan invulling aan het in de Landschapsvisie van de gemeente Veere geformuleerde beleid met betrekking tot de groene buffer tussen Vlissingen en Koudekerke:

Op blz. 38 staat hierover het volgende:

`Landschapsvisie (2009)

De Landschapsvisie is een onderlegger voor het bestemmingsplan. De uitgangspunten van deze visie (landschappelijke en cultuurhistorische waarden) worden daarmee onderdeel van het bestemmingsplan. Voor afwegingen voor afwijkingen en voor bouwen is veelal verwezen naar de Landschapsvisie. Der Boede is onderdeel van de groene buffer tussen de stad Vlissingen en het dorp Koudekerke in het agrarische buitengebied`.

Gelet op het voorgaande bestaat er geen aanleiding om de tekst te wijzigen. Wel zal in 1.1. Aanleiding, nog eens de gewenste samenhang en de bufferwerking worden toegevoegd.

2. De dorpsraad vraagt om één deskundige voorziening op het gebied van groen- en buitenplaatsbeheer, die ten minste het landgoeddeel en het gebied van de VvE omvat en zich bij voorkeur ook uitstrekt over het groen en bos in het gebied van de Korsakov-woningen, waarbij een externe partij verantwoordelijk wordt voor het beheer (bijv. Stichting Het Zeeuwse Landschap).

Reactie:

In de toekomstige situatie zijn er vier verschillende beheerders van het terrein:

De beheerder van het VvE-deel (bermen en laanbeplanting langs de wegen)

de (drie) eigenaren van de boskavels (het bos rond deze kavels),

De eigenaar van het landgoeddeel (landgoedbeplanting)

De SVRZ als eigenaar van het zorgdeel

(voor de verdeling van deze beheersituatie wordt verwezen naar de tekeningen op blz. 16 en 17 van het Beeldkwaliteitsplan).

Het verantwoordelijk maken van één partij voor het toekomstige beheer is thans zeker niet mogelijk, omdat met uitzondering van de SVRZ, de eigenaren nog niet bekend zijn. Op voorhand kan gesteld worden dat het zeer onwaarschijnlijk is dat deze groepen eigenaren het eens zullen worden over de aanstelling van één beheerder voor het gehele terrein.

Wel bestaat er de intentie om voor het gehele terrein een eensluidende beheervisie op te stellen, waaraan de verschillende partijen zich kunnen houden. Voor toekomstige eigenaren kan hier echter thans niets definitiefs over worden beslist. Deze intentie zal in de tekst van de toelichting worden opgenomen.

3. De dorpsraad vraagt om in deelgebied II te volstaan met kleinere tuinen, het daar aanwezige bos in onverdeelde eigendom toe te wijzen aan de VvE en het beheer onder te brengen bij de hierboven bedoelde centrale beheerder van de buitenplaats.

Reactie:

Mede gelet op de voorgaande punt kan aan dit verzoek niet worden voldaan. In het Beeldkwaliteitsplan is vastgelegd dat niet meer dan 20 % van het bomenbestand in de betreffende stroken mag worden gerooid. Dat wil zeggen dat 80 % van de beplanting verplicht gehandhaafd moet worden. Dit is zodanig substantieel dat een duurzame instandhouding van het bos gegarandeerd is. Het Beeldkwaliteitsplan maakt juridisch onderdeel uit van het bestemmingsplan. Daarmee zijn de genoemde percentages niet vrijblijvend en is handhaving mogelijk.

4. Gevraagd wordt om de mogelijkheid van een rondgaande wandeling op Der Boede op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Verder zou het openbare karakter van de wegen in het

bestemmingsplan moet worden gewaarborgd en het beheer hiermee in overeenstemming gebracht.

Reactie:

Een rondgaande wandeling is uiteraard altijd leuker dan dat je een gebied via dezelfde toegang moet verlaten. Vanwege privacy reden is een rondweg echter niet integreerbaar in de planopzet. Wel wordt er nog eens op gewezen dat alle wegen openbaar toegankelijk zijn en dat ook het Bois de Quinconce integraal openbaar toegankelijk is. Daarnaast is aan de voorzijde van het landgoed evenwijdig aan de Vlissingseweg een interessant wandelpad aan het openbaar toegankelijk gedeelte toegevoegd. Dit pad voert nu eens door het bos dan weer door de open vista's met zicht op de historische villa en voert tevens langs de hertenkamp. Deze combinatie van openstelling maakt het terrein optimaal beleefbaar voor de lokale bevolking. Wellicht zou aan de wens tot een rondwandeling in de toekomst tegemoet kunnen worden gekomen door een verbinding te maken met de Jacoba van Beijerenweg. De hiervoor benodigde gronden zijn echter geen eigendom en vallen buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan. Samenvattend wordt de openstelling zoals die thans is voorzien op dit moment als het hoogst haalbare wordt gezien, waarbij wordt opgemerkt dat voor de toekomst wellicht wel mogelijkheden zijn om deze rondgaand te maken. De afbeelding op blz. 47 van de toelichting op het bestemmingsplan geeft een overzicht van de opengestelde gedeelten.

Voorts wordt gewezen op de volgende onderdelen van het Masterplan:

par. 2.3.2 onder Terrein landgoed der Boede:

'Het vertrek van de SVRZ van het terrein moet dan ook gezien worden als een kans om het terrein deels in oude glorie te herstellen. Vooral is het een kans Der Boede een passende nieuwe invulling te geven op een manier die zorgt dat velen van de bijzondere plek kunnen genieten.'

Hieruit spreekt de intentie dat het gaat om een zo breed mogelijk opengesteld park.

par. 2.3.2 onder Beoogde situatie:

'Aan de oostzijde van het terrein vinden we het 'Bois de quinconce'; een boomweide in zeventiende-eeuws plantverband. Deze weide behoort tot het voor het publiek opengestelde deel van het landgoed'.

par. 2.3.2 onder Terrein landgoed der Boede:

'Doelen:

- *herstel van de landgoedbeleving met een openbaar karakter door middel van het creëren van een woonmilieu in groene landgoedsetting;*
- *groene buffer aan de stadsrand van Vlissingen versterken en duurzaam Vastleggen;*
- *herstel van de groenstructuur met een landgoedkarakter passend bij de kenmerken van Der Boede;*
- *genereren van opbrengst voor de sanering van en de herinvestering in zorg op Walcheren;*
- *respectvolle omgang met het Rijksmonument Der Boede en bijbehorende landschappelijke verankering;*
- *versterking ecologische waarde, door middel van een gevarieerde bossamenstelling in soorten en leeftijd'.*

Het openbare karakter van het park komt hierbij dus nog een keer expliciet aan de orde. De intentie om het park zo veel als mogelijke een openbaar karakter te geven is derhalve afdoende vastgelegd. Voor wat betreft het woonpark zijn alle wegen openbaar toegankelijk (inclusief het gehele Bois de Quinconce). Wat betreft de gronden die als privéterrein bij de historische villa worden verkocht is openstelling o.a. afhankelijk van de rangschikking van deze gronden onder de Natuurschoonwet. De toekomstige eigenaar beslist hier echter over. Dit kan verder niet worden geregeld of afgedwongen.

Zoals aangegeven is in de toelichting is alsnog kaartje met de toekomstige openstelling van de wegen en paden opgenomen. Dit zal alsnog gebeuren, waarbij zal worden aangegeven welke paden afhankelijk zijn van de rangschikking onder de Natuurschoonwet.

5. De dorpsraad ziet bij het ontwerpbestemmingsplan graag een duidelijke inventarisatie opgenomen van de oudere en monumentale bomen, die op dit moment op de buitenplaats aanwezig zijn, met daarbij aangegeven welke bomen wel of niet gehandhaafd kunnen worden. Indien (nog) niet bekend, moet een afwegingsprocedure worden uitgezet inclusief de mogelijkheid van een inbreng van gebruikers en omwonenden.

Reactie:

De gevraagde inventarisatie is vervaardigd en wordt bij het bestemmingsplan gevoegd. In de toelichting wordt verduidelijkt welke bomen gerooid moeten worden.