

**Raadsvoorstel**

datum voorstel	: 15 maart 2016	afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
agendapunt nr.	:	programma	: Woongebied
voorstel nr.	:	thema	: Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 14 april 2016	registratie code	: 16B.00914
commissie	: RO (29 maart)	behandeld door	: S. den Haan
portefeuillehouder	: Jaap Melse	e-mail	: sm.den.haan@veere.nl
		doorkiesnummer	: 334

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landgoed Der Boede**Beslispunt:**

1. Vaststellen van het Zienswijzenrapport, tevens notitie ambtshalve aanpassingen, ontwerp bestemmingsplan Landgoed der Boede.
2. Besluiten geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, nu het verplichte kostenverhaal anderszins, door middel van een anterieure overeenkomst, is verzekerd.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Der Boede gewijzigd vast te stellen en te publiceren onder nummer NL.IMRO.0717.0066BPBoedeKdk-VG01.

Beslispunt

1. Vaststellen van het Zienswijzenrapport, tevens notitie ambtshalve aanpassingen, ontwerp bestemmingsplan Landgoed der Boede.
2. Besluiten geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, nu het verplichte kostenverhaal anderszins, door middel van een anterieure overeenkomst, is verzekerd.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Der Boede gewijzigd vast te stellen en te publiceren onder nummer NL.IMRO.0717.0066BPBoedeKdk-VG01.

Inleiding en achtergrond

Het bestemmingsplan 'Landgoed der Boede' is opgesteld om het landgoed te Koudekerke te kunnen herontwikkelen 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 uw raad 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 het zienswijzenrapport samengevat weergegeven en voorzien

van een voorstel voor overwegingen en een conclusie per zienswijze. Het rapport wordt afgesloten met een paragraaf ambtshalve wijzigingen.

Keuzes en argumenten

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er aanvullingen van de toelichting en van de regels voorgesteld in het zienswijzenrapport. Deze hebben onder meer betrekking op het meer voor het voetlicht brengen dat de voet- en fietspaden openbaar toegankelijk zijn door het woord 'openbaar' aan de regels toe te voegen. Er is een aanvullende regeling opgenomen voor het verplicht aanleggen van het groen binnen de bestemming Landgoed als alle villa's zijn verkocht, maar de buitenplaats zelf nog niet. De voor de naastgelegen boomgaard mogelijk, vanwege bepaalde ziektes, gevaarlijke bomen zoals meidoorn worden uit het beeldkwaliteitsplan geschrapt.

Daarnaast is het gewenst enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen; het beeldkwaliteitsplan waarop de ontwikkeling is gestoeld, was niet goed in de regels opgenomen en ook werden alle erf- en terreinafscheidingen onder het overgangsrecht gebracht zonder dat dit de bedoeling was.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Der Boede' kan nu, zonder dat een exploitatieplan wordt vastgesteld, door uw raad gewijzigd worden vastgesteld. Voor de zomer bestaat dan duidelijkheid over de (uitvoerings)planning.

Risico's en kanttekeningen

Tegen het besluit van uw raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de inwerkingtreding van het plan en de uitvoering.

Geld

De kosten van deze ontwikkeling worden gedekt door de afgesloten overeenkomst, en de daarbij behorende allonge, tussen gemeente en de ontwikkelende partij. U kunt dan ook besluiten om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, nu het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd en wel door de gesloten anterieure overeenkomst met allonge.

Commissie RO

Als gevolg van de behandeling in de commissie RO op 29 maart jl. heeft intensief (vervolg)overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Dit heeft erin geresulteerd dat er één ontsluiting wordt gerealiseerd voor de drie boskavels in plaats van de eerder beoogde drie ontsluitingen. Daarnaast is ook nadrukkelijk gesproken over de toevoeging van een extra openbaar wandelpad tussen de oostelijke villakavels en de tuin en het (mogelijk te bouwen) koetshuis van de monumentale buitenplaats. Hoewel begrijpelijk vanuit het oogpunt van de beleving van het landgoed door bezoekers, blijkt dit vanuit het oogpunt van privacy en gebruikswaarde voor de toekomstige landgoedeigenaar en ook de eigenaren van de nieuwe villa's niet haalbaar. Ook een gesprek met een serieuze mogelijke koper heeft dit uitgewezen. Zoals eerder al aangegeven is een extra wandelpad over het terrein van de SVRZ al voor de behandeling in de commissie door de initiatiefnemer toegezegd. Vanzelfsprekend is deze aanpassing opgenomen in het zienswijzenrapport.

Aanpak

Uw besluit wordt naar de indieners van de zienswijzen toegezonden, daarnaast wordt het gepubliceerd.

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

J.F.M. Steinbusch drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden (+corsa nummer):

- Zienswijzenrapport, tevens notitie ambtshalve aanpassingen, ontwerp bestemmingsplan Landgoed Der Boede (16u.01180)
- Toelichting ontwerpbestemmingsplan Landgoed Der Boede (ZS00038080)
- Regels ontwerpbestemmingsplan Landgoed Der Boede (ZS00038081)
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Landgoed Der Boede (ZS00038082)

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier,

mr J.C. Waverijn

de voorzitter,

drs. R.J. van der Zwaag

14 april 2016

