



Zaaknummer
Documentnummer

Z19.000998
D20.184681

Startnotitie voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Landgoed Schore en voor nieuwbouw aan de Boomweidelaan in Schore.

Locatie:

Zuidzijde van de kern Schore

Kadastraal, gemeente Kapelle, sectie S, nummers 480, 325 en 809

Kadastraal, gemeente Kapelle, sectie M, nummer 2428



1. Wat willen we bereiken:

Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied grenzend aan de kern Schore, ten zuiden van de Boomweidelaan, om de herontwikkeling van het landgoed en een uitbreiding van de kern Schore met ten hoogste 15 woningen mogelijk te maken.

2. Wat gaan we daarvoor doen:

Een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

3. Wat mag het kosten:

De kosten voor de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer van het Landgoed en de gemeente Kapelle. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

4. Beschrijving plan

Het oorspronkelijke plan voor het landgoed bestaat uit een hoofdgebouw met twee koetshuizen, met daarin maximaal acht wooneenheden. In 2011 is voor dit landgoed het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan blijkt echter niet realiseerbaar. Daarom wordt een herontwikkeling van het plan voorgesteld.

Deze startnotitie gaat over twee afzonderlijke ontwikkelingen, die door hun ligging wel aan elkaar raken en die elkaar kunnen versterken. Dit zijn:

- a. Een herontwikkeling van het Landgoed Schore
- b. Het mogelijk maken van de bouw van nieuwe woningen als uitbreiding van de kern Schore

a. Herontwikkeling van het landgoed

De basis voor de ontwikkeling van een landgoed is de ontwikkeling van natuur. Het oorspronkelijke landgoedplan omvatte circa 7 hectare natuurontwikkeling. Een deel ervan lag in de gemeente Reimerswaal. Dit deel is door initiatiefnemer verkocht en maakt geen deel meer uit van het landgoedplan. Als compensatie wordt het perceel dat tussen het oorspronkelijke landgoed en de Zandweg in Schore ligt, ontwikkeld tot natuur. Daarmee blijft het oppervlak aan natuurontwikkeling ongeveer gelijk.

Het nieuwe landgoedplan gaat uit van drie individuele landhuizen verspreid over het gebied. Twee landhuizen zijn gesitueerd binnen het bouwvlak met de bestemming Wonen van het oorspronkelijke landgoedplan. Deze landhuizen kunnen in principe gerealiseerd worden binnen het geldende bestemmingsplan. Het derde landhuis is gesitueerd in het gebied dat nu nog Agrarisch is bestemd en geen deel uitmaakt van het oorspronkelijke landgoedplan.

b. Uitbreiding van de kern Schore

In het bestemmingsplan Kom Schore is een gebied aan de Boomweidelaan voorzien van de bestemming Groen met een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een aantal woningen. In dit gebied, dat in eigendom is van de gemeente, zijn een aantal bouwkvavels voor nieuwe woningen voorzien. De herontwikkeling van het landgoed biedt een kans om dit gebied nu ook in ontwikkeling te brengen. Doordat het landgoed opschuift richting het dorp, wordt een bestaande boomgaard ontwikkeld tot natuur. Hiermee kan een gebied dat nu is bedoeld als buffer (spuitzone) mee worden ontwikkeld.

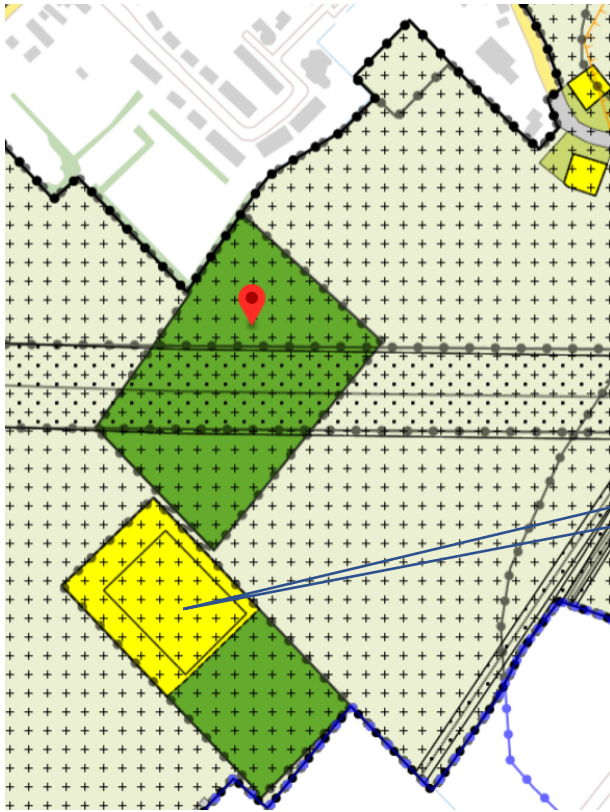


Op die manier kan er een aantrekkelijke overgang worden gerealiseerd van de dorpskern naar het landgoed, met wandelverbinding. Op de overgang van landgoed en dorpskern kunnen een drietal bouwkvavels worden ontwikkeld voor vrijstaande woningen. Deels op grond van de gemeente en deels op grond van de ontwikkelaar van het landgoed.

Deze woningen en de woningen in het gebied van het landgoed zijn voorzien in het woningbouwprogramma.

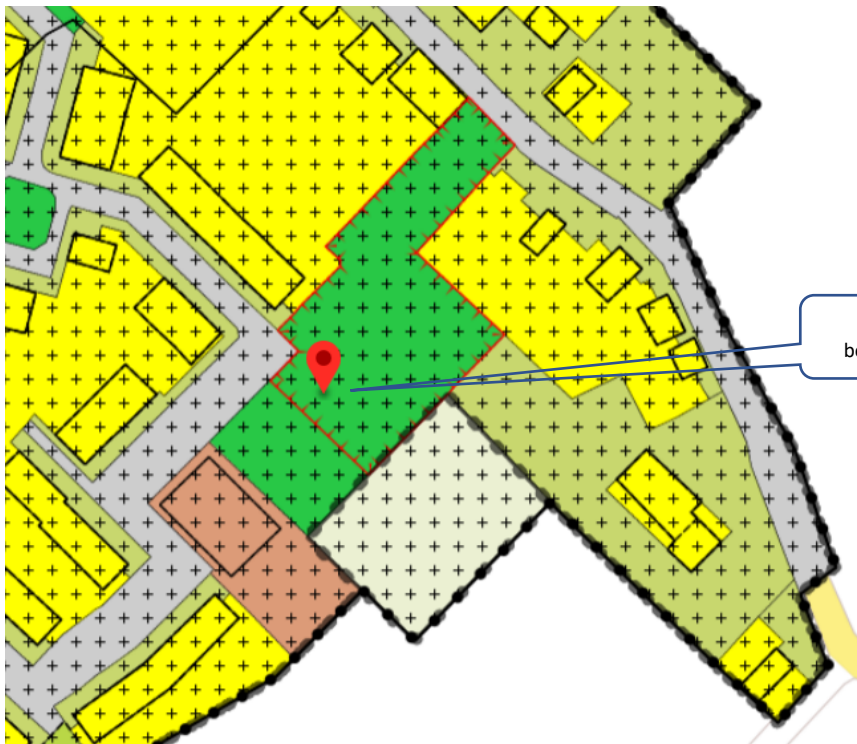
5. Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Schore en het bestemmingsplan Buitengebied. Het gebied dat is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied heeft de bestemming Agrarisch. In het bestemmingsplan Schore heeft het perceel ter plaatse van de uitbreiding de bestemming Groen. Dit gebied heeft ook de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van woningen.



Locatie bestaande
landgoedbebouwing

Uitsnede van het geldende bestemmingsplan Buitengebied



Gebied met wijzigings-
bevoegdheid voor woningen

Uitsnede van het geldende bestemmingsplan Schore

6. Het op te stellen bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan wijzigt het volgende;

- Buitengebied:
De bestemming Agrarisch in de bestemming Bos, Verkeer en Wonen, voor maximaal drie landhuizen, maximaal drie vrijstaande woningen met toegangsweg en bos;
- Kom Schore:
De bestemming Groen en de bestemming Woongebied, voor maximaal twaalf woningen, een weg met parkeerruimte en groen.

7. Vooroverleg en adviezen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient er vooroverleg te worden gevoerd met de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Voordat de formele procedure wordt gestart, zal met deze instanties overleg plaatsvinden.

8. Benodigde onderzoeken

Alle onderzoeken, zoals bodemonderzoek, archeologie en flora en fauna, moeten worden uitgevoerd. De resultaten hiervan worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

9. Exploitatieovereenkomst

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Kapelle wordt een exploitatieovereenkomst inclusief planschade gesloten. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie is geregeld in een exploitatieplan of dat dit anderszins verzekerd is. Met anderszins wordt bedoeld geregeld via een anterieure (exploitatie)overeenkomst. Dat is een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en een planontwikkelaar. In deze overeenkomst worden ook de kosten en bijdragen opgenomen die de initiatiefnemer verschuldigd is op grond van de legesverordening.

10. Proces

Omdat er sprake is van een relatief klein wijzigingsgebied met een beperkte ruimtelijke impact, wordt voorgesteld om een bestemmingsplanproces te doorlopen dat bestaat uit de volgende stappen:

- Instemmen met de startnotitie
- Informeren van de inwoners van Schore
- Publiceren van het ontwerpbestemmingsplan (1^e formele stap in het planproces, hierop kunnen zienswijzen worden ingediend)
- Vaststelling van het bestemmingsplan (staat open voor beroep bij de RvS)