

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Postel

Ter inzage: 14 augustus 2020 tot en met 24 september 2020

Zienswijze door: Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant

1. De gewenste ruimtelijke eenheid van landgoed en bebouwing wordt gemist. We vinden dit onvoldoende onderbouwd.
2. De gewenste eenheid van het landgoed is planologisch niet optimaal doorvertaald.
3. De karakteristieke woongebouwen moeten allure uitstralen (art. 3.79 lov). Dit is niet voldoende geborgd.
4. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het inrichtingsplan zou moeten worden geschrapt.
5. De openbare toegankelijkheid is niet geborgd (art.3.79 lid 1 sub g lov).

Reactie gemeente Baarle-Nassau

1. *De gewenste ruimtelijke eenheid van landgoed en bebouwing wordt gemist. We vinden dit onvoldoende onderbouwd.*

De voorgestelde indeling en vormgeving is op ambtelijk niveau op 29 juni 2018 uitvoerig besproken en goed bevonden. De ruimtelijke combinatie van bospercelen en open ruimtes, alsmede de concentratie van bebouwing in clusters aan de weg werd passend gevonden voor het landgoed. Verder werd aangegeven dat de ligging van alle gronden van het landgoed (allen aan één kant van de weg) de herkenbaarheid van het landgoed als één geheel versterkte. Om dit beter in de toelichting op te nemen, is onderstaand een aanvullende toelichting gegeven op de genomen keuzes tijdens het proces ten aanzien van de éénheid tussen bebouwing en landgoed. Voorgesteld wordt om dit in de toelichting op te nemen in de toetsing aan artikel 3.79, eerste lid, sub d lov:

‘Bij de inrichting van het landgoed is gekozen voor een goede weerspiegeling van de landschappelijke kenmerken van het gebied; met Oud en Nieuw Strumpt als voorbeelden van lokale nederzettingen. Binnen het ontwerp zijn zowel de dichte als de open kamers die kenmerkend waren omstreeks 1880-1900 vertegenwoordigd, evenals de groene lijnelementen die deze met elkaar verbonden. De kamers dienden de trapeziumvorm van de percelen te accentueren middels hun ligging en de daardoor ontstane zichtlijnen die uit één punt lijken te komen. De éénheid tussen de bebouwing en het landgoed dient daardoor bereikt te worden enerzijds het clusteren van nieuwe bebouwing aan bestaande oudere bebouwing zoals kenmerkend was omstreeks 1880-1900 en anderzijds middels de verankering van de nieuwe bebouwing in het landgoed door deze in open kamers omringd door bospercelen te situeren.

De clustering kon op drie locaties plaatsvinden; bij Postel 4 & 8, bij Postel 2 en bij Postel 6 & 10. Deze locaties zijn respectievelijk ontstaan omstreeks 1850, 1940 en 1980. De keuze is gevallen op de twee laatstgenoemden. Redenen hiervoor zijn de ligging van Postel 4 & 8 ten opzichte van de weg en binnen het gebied, maar ook de wens om de bebouwing in een open kamer, omringd door bospercelen te plaatsen. Deze omstreeks 1880 kenmerkende ligging voor de bebouwing vormt één van de uitgangspunten voor de verankering van de bebouwing in het landgoed en het landschap.

De locatie bij Postel 4 & 8 zorgt ervoor dat er géén mogelijkheid is om zowel de kamerstructuur als de verankering van de bebouwing toe te passen. Als de verankering zou worden toegepast dan zou er niet genoeg ruimte zijn voor de realisatie van meer dan één kamer van formaat. Tevens zou de nieuwe bebouwing zeer slecht zichtbaar zijn vanuit de weg, wat het doel van toevoegen van kwaliteit en allure middels de bebouwing tegen zou spreken.

Daarentegen zijn bij de andere twee locaties wél mogelijkheden om zowel de landschappelijke kenmerken als de verankering van de bebouwing te garanderen. Een meerwaarde van de keuze voor deze twee locaties vormt ook de ligging binnen het landgoed. Door één cluster tussen de dichte bospercelen te plaatsen en de ander nabij de open percelen worden de gronden van het landgoed, niet slechts door de groene lijnelementen, maar tevens middels de bebouwing met elkaar verbonden; als ware het twee polen.

De clusters aan bebouwing zijn zo gesitueerd dat ze aan de weg liggen en daardoor een maximale uitstraling hebben vanuit de weg en de omgeving. De nieuwe bebouwing zal een uitstraling van allure zijn en het gezicht van het landgoed bepalen; een visitekaartje.'

2. *Deze gewenste eenheid van het landgoed is planologisch niet optimaal doorvertaald.*

Het inrichtingsplan en beplantingsplan worden als bijlagen aan de regels toegevoegd. Artikel 11.2 wordt vervangen door in de bestemmingsomschrijvingen van de afzonderlijke bestemmingen de volgende voorwaarde vast te leggen:

'voor het behoud en een samenhangend beheer van het landgoed overeenkomstig het inrichtingsplan in Bijlage 2 en het beplantingsplan in Bijlage 4 ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - landgoed';'

3. *De karakteristieke woongebouwen moeten allure uitstralen (art. 3.79 IOV). Dit is niet voldoende geborgd.*

Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage aan de regels toegevoegd. Voorgesteld wordt om aan artikel 6.2.2 de volgende voorwaarde toe te voegen:

'Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in overeenstemming met het in Bijlage 3 opgenomen beeldkwaliteitsplan'.

Om het beeldkwaliteitsplan te borgen in de welstandsnota, zal de raad worden voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan als bijlage op te nemen bij de Welstandsnota van 8 april 2004.

4. *De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het inrichtingsplan zou moeten worden geschrapt..*

Akkoord om dit artikel te schrappen. Het betreft een mogelijkheid om af te wijken van het inrichtingsplan van het landgoed en dat verdraagt zich niet met de landgoederenregeling dat de provincie de inrichting moet worden afgestemd.

5. *De openbare toegankelijkheid is niet geborgd (art.3.79 lid 1 sub g).*

Met het landgoed wordt meer dan 2 kilometer recreatief pad (wandelen en fietsen) toegevoegd aan het recreatief netwerk. In de bestemmingsomschrijvingen van de afzonderlijke bestemmingen wordt 'extensief dagrecreatief medegebruik' vervangen door 'openbaar toegankelijk extensief dagrecreatief medegebruik' om het openbare karakter te benadrukken.

Deze reacties zijn ambtelijk overlegd met de provincie en akkoord bevonden.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt een wijziging voorgesteld in de regels van de bestemming Wonen. In artikel 6.2.2 onder b. wordt na 'bedraagt' 'in totaal' toegevoegd, zodat de regel komt te luiden:

De maximale inhoud van hoofdgebouwen bedraagt in totaal 1.500 m3 per bouwvlak, voor zover gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoed'.

Zonder deze toevoeging zou er interpretatieruimte ontstaan over de omvang van hoofdgebouwen en woningen. Op grond van de provinciale landgoederenregeling mag er op beide bouwvlakken een hoofdgebouw van maximaal 1.500 m3 staan. Binnen deze hoofdgebouwen mogen maximaal 2 woningen worden gerealiseerd. Zonder toevoeging zou een interpretatie kunnen ontstaan dat er per bouwvlak meer hoofdgebouwen van ieder 1.500 m3 kunnen worden gebouwd.