



Baarle-Nassau

## RAADSVOORSTEL

|                         |                          |                     |                                                |
|-------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| Commissie R&E:          | 9 februari 2021          | Raadsvergadering:   | 24 februari 2021                               |
| Behandelend medewerker: | Bart van Strien          | Portefeuillehouder: | Wethouder van Tilborg                          |
| Cluster:                | Ruimtelijk Beleid        | Programma:          | Volkshuisvesting,                              |
| Afdeling:               | Ruimtelijke Ontwikkeling |                     | ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing |

### Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Landgoed Postel

---

#### 1. Samenvatting

##### *Aanleiding:*

Een verzoek om een landgoed te vestigen aan de Postel en gebruik te maken van de provinciale landgoederenregeling om woningen aan het buitengebied toe te voegen.

##### *Gevraagde beslissing:*

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Landgoed Postel.

##### *Beoogd effect:*

Het landgoed te kunnen realiseren. De natuur is reeds grotendeels gerealiseerd, de woningen kunnen pas gerealiseerd worden als het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden.

#### 2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

In de aanloop naar het bestemmingsplan buitengebied 2008 is Landgoed Postel met een specifieke bestemming opgenomen. De bestemming "Overig, Landgoed" uit bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is gewijzigd vastgesteld door de raad van Baarle-Nassau op 16 juli 2009. Deze bestemming is door de Raad van State vernietigd vanwege het opnemen van de bestaande woning Postel 2 als beheerderswoning. Door het opnemen van de burgerwoning als beheerderswoning, was het niet mogelijk om de nieuwe beheerderswoning te bouwen. In het beroep hierover heeft de Raad van State de gehele bestemming vernietigd (200906702/1/R3).

In de correctieve 2e herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" was het landgoed Postel opnieuw opgenomen, zodat de realisatie van landgoed Postel met de beoogde woningen planologisch mogelijk kon worden gemaakt.

Uit het vooroverleg over deze correctie is met betrekking tot Landgoed Postel een reactie gegeven door de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat getoetst dient te worden aan het laatst geldende landgoederenbeleid als bedoeld in artikel 7.9 Verordening ruimte. Het landgoederenbeleid in de Verordening ruimte is gewijzigd ten opzichte van de regeling die gold ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. In de latere regeling is bepaald dat een Landgoed minimaal 10 ha moet zijn en er per landgoedwoning minimaal 5 ha landgoed en 2,5 ha natuur moet worden aangelegd. Nu het landgoed volgens het eerste plan een oppervlakte had van 8,4 ha in plaats van de voorgeschreven minimummaat van 10 hectare, is er geen sprake van een landgoed in de zin van de Verordening en behoort een nieuwe (landgoed)woning volgens de provincie dan ook niet tot de mogelijkheden.

Naar aanleiding van deze reactie hebben de initiatiefnemers in overleg met de gemeente gezocht naar samenwerking met grondeigenaren in de omgeving zodat aan de eisen van de Verordening Ruimte kon worden voldaan. Met de naaste burens (direct ten zuiden van het landgoed, wonende op Postel 4a) is overeenstemming bereikt om samen te werken aan de verdere ontwikkeling van Landgoed Postel. De omvang van het landgoed is daardoor toegenomen tot 14,5 ha en voldoet aan de regels van de Verordening.

#### Voldoet de ontwikkeling aan de Interim Omgevingsverordening?

Het landgoed heeft een oppervlakte van 14,5 ha. Hiervan is 8,1 ha nieuwe natuur.

Volgens de regels en toelichting van de Interim Omgevingsverordening geeft dat recht op 2,9 woongebouwen van 1.500 m<sup>3</sup>. Het plan voorziet in 2 woongebouwen van 1.500 m<sup>3</sup>, zodat het plan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening (lov). Per 750 m<sup>3</sup> woongebouw is maximaal 1 woning toegestaan. Op Landgoed Postel mogen daarom 4 woningen gerealiseerd worden.

#### Heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 augustus 2020 tot en met 24 september 2020. Tijdens deze termijn is een zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is de zienswijze met de reactie daarop weergegeven. De reactie heeft geleid tot enkele wijzigingen in de regels en de toelichting van het plan. De reactie op de zienswijze is ambtelijk overlegd met de provincie en akkoord bevonden.

Er is tevens een verduidelijkende ambtshalve wijziging opgenomen met betrekking tot de regels van de bestemming Wonen.

### **3. Alternatieven**

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Er is echter geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Een tweede alternatief is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Gezien de zienswijzen is dat onverstandig, omdat er een reële kans bestaat dat de provincie Noord-Brabant dan een reactieve aanwijzing in dient.

### **4. Lasten, baten en dekking**

#### *Investering:*

Niet van toepassing.

#### *Eenmalige kosten:*

De kosten voor de gemeente Baarle-Nassau bestaan grotendeels uit ambtelijke uren.

#### *Structurele kosten:*

Niet van toepassing.

#### *Dekking:*

Met de initiatiefnemers is in de anterieure overeenkomst een bedrag afgesproken dat wordt betaald als vergoeding voor gemaakte kosten voor de gemeente.

### **5. Relatie met Baarle-Hertog**

Niet van toepassing.

### **6. Relatie ABG-Organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Risico's**

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder meer het risico op planschade afgewenteld. In het bestemmingsplan is de kwalitatieve bepaling opgenomen dat het beplantingsplan binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitgevoerd moet worden en in stand gehouden moet worden. Op deze manier is de realisatie van de ecologische kant van het landgoed zeker gesteld.

## **8. Vervolg**

### *Planning:*

Indien de raad het bestemmingsplan Landgoed Postel gewijzigd vaststelt, zal het raadsbesluit onverwijld worden opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant, omdat die een zienswijze hebben ingediend. De provincie heeft formeel de bevoegdheid om binnen een periode van 6 weken een reactieve aanwijzing te geven, indien onvoldoende rekening is gehouden met de zienswijze. Na deze periode kan publicatie plaatsvinden of eerder als dit door de provincie op verzoek van de gemeente is aangegeven. Een dergelijk verzoek zal worden gedaan.

### *Communicatie:*

Indien de raad het bestemmingsplan Landgoed Postel gewijzigd vaststelt, zal het raadsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken. Tijdens deze inzagetermijn kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het raadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

M. Tromp  
secretaris

M.H.M.R. de Hoon- Veelenturf  
burgemeester

### *Bijlage(n):*

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Landgoed Postel (gewijzigd vast te stellen set):

- Verbeelding
- Regels met bijlagen
- Toelichting met bijlagen



Baarle-Nassau

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;**

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 308146;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is.
2. De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vaststellen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Postel' gewijzigd, zoals opgenomen in het voorstel en de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, vast te stellen, als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0744.BPLgPostel-VS01, conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen vaststellen en als bijlage opnemen in de Welstandsnota van 8 april 2004.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 februari 2021

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU



H.C. Veraart  
Griffier



M.H.M.R. de Hoon- Veelenturf  
Voorzitter

Zaaknummer: 308146