

Dit document is een planvoorstel voor de bestemmingsplanwijziging van landgoed de Pluimpot, gebaseerd op een landschappelijk ontwerp, zoals dit door alle landgoedeigenaren wordt ondersteund. Het plan is een ruimtelijke vertaling van de wetgeving uit het omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland. Het plan is een voortzetting van eerdere planvorming in 2016. Zodoende vat ik eerdere relevante communicatie uit dit proces hier samen:

Op 24 juni 2016 is er een eerste versie gestuurd van een landschappelijk ontwerp, gebaseerd op de regels in het omgevingsplan van de provincie Zeeland. Deze is door jullie op 30 juni 2016 positief beoordeeld in de kleine commissie. Er waren drie aandachtspunten:

- Situering van de woningen (i.r.t. de bouwvolumes, niet meerdere grote woningen op korte afstand van elkaar.
- Een passende bijgebouwenregeling (bijv. bij woningen tot 1500 m3 maximaal 100m2 bijgebouwen.
- Per woning een, relatief klein, bestemmingsvlak projecteren (op die wijze rechtszekerheid creëren voor toekomstige bewoners/eigenaren.

Naar aanleiding van jullie aandachtspunten heb ik op 8 juli 2016 een herziene versie gestuurd, waarin genoemde punten waren verwerkt.

Tussen de zomer van 2016 en nu zijn nog de volgende zaken aan de orde geweest die in de geest van het bovengenoemde plan zijn aangevraagd:

- Op 13 oktober 2016 zijn er beschikkingen verleend aan Jeroen Bout en Paul Polderman betreffende de herziening van bossages en de aanleg van waterpartijen op basis van het totaalplan. Daarnaast is de perceelsgrens tussen dhr. Cogels en dhr. Polderman gewijzigd.
- Dhr. Polderman heeft een bouwvlakverplaatsing op zijn perceel voorgesteld, waaraan de gemeente in principe medewerking wil verlenen (zie brief van 25 juli 2017, kenmerk: 87220)

Rond de planvorming in 2016 is geconstateerd dat de projectcommissie voor de Pluimpot niet functioneert en dat in de toekomst bij veranderingen en vervolgstappen het akkoord van de landgoedeigenaren volstaat. Inmiddels zijn alle landgoedeigenaren betrokken bij de planvorming en akkoord met het nu verder uitgewerkte plan in de bijlage. We hopen dat dit planvoorstel de aanleiding is om een bestemmingswijzigingverzoek in te kunnen dienen waar u positief tegenover staat. Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Namens de landgoed eigenaren,
Arjan de Nooijer, dNArchitectuur



Locatie

Landgoed de Pluimpot ligt aan de zuidkant van St. Maartensdijk en is in de jaren '00 getransformeerd van landbouwgrond naar landgoed. Het landgoed beslaat ongeveer 35 ha. De pluimpot is onderverdeeld in meerdere landgoederen met 5 eigenaren.

Huidige regels, mogelijkheden & opgave

Regels:

- bouwvolume van max. 4500m3 per locatie over 4 locaties (4500m3 bij 5 ha, evenredige afname)
- 5 woningen van min. 750m3 per hoofdgebouw mogelijk
- 3 bijgebouwen/overkappingen van tot. max 200m2 per hoofdgebouw mogelijk
- min. afmetingen landgoed: 1,5 ha; hoofdgebouw is dan 1350m3

Tabel: Huidige invulling & huidige mogelijkheden

Eigenaar	Oppervlak percelen (m2)	Bestaand bebouwd m3	Bouw mogelijk- heden m3	absolute bouw mogelijk heden (aantal eenheden)
Jeroen Bout	65754	0	4500	1
	15499	0	0	0
Marc Bout	25207	0	0	0
	52235	3200	1300	0
van de Graaf	51003	1700	2800	0
Cogels	82271	3000	1500	0
Polderman	56672	0	4500	1

Opgave:

- woningen van min. 750m3 over de landgoedpercelen distribueren.
- wanneer dit een meerwaarde heeft, de landgoederen opsplitsen naar meerdere percelen. met een minimum van 1,5 ha.
- bijpassende bijgebouwenregeling voorstellen.
- verdeling openbaar/privé, bebossingspercentages in tact houden.



Voorstel indeling & mogelijke bestemmingsplanregels

Plantoelichting

- In dit landschappelijk indelingsplan worden nieuwe mogelijkheden onderzocht zoals deze door het omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland worden geboden.
- uitgangspunt is de kwantitatieve mogelijkheden n.a.v. gewijzigd provinciaal beleid en de daarop voortbordurende vraag van alle landgoedeigenaren om dit op de Pluimpot te visualiseren op een wijze die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.
- het doel is om de huidige bestemmingsplanregel dat woningen van 1 landgoed in 1 volume gevangen moeten zitten te wijzigen in de mogelijkheid om meerdere volumes binnen 1 landgoed te realiseren. Hierbij nemen we in acht:
 - de ondergrens van 1.350m3 bij 1,5 ha;
 - de bovengrens van 4.500m3 bij > 5,0 ha;
 - de evenredigheid tussen het volume van de bebouwing en het oppervlak van het perceel
 - de ruimtelijke kwaliteit
- Tevens is de regel van max. 3% bebouwd oppervlak (10.457m2) 20% privégebruik (69.714m2) en 80% openstelling (278.856m2) in dit voorstel in acht genomen.
- Landgoedsplitsing wordt voorgesteld voor het perceel van dhr. Cogels in delen van 5,9 en 2,3 ha. en voor het perceel van Jeroen Bout in delen van 5,0 ha en 1,6 ha.
- in de landschappelijke uitwerking is een afweging gemaakt tussen kwantitatieve mogelijkheden en de ruimtelijke wenselijkheid daarvan. We hebben dus niet van alle kwantitatieve mogelijkheden gebruik willen maken.
- In het huidige bestemmingsplan is ruimte voor 5x4500 m3. Hier zouden 25 zelfstandige woonéenheden in gerealiseerd kunnen worden (max. 5 woonéenheden in een volume van 4500m3). In dit voorstel worden minder woonéenheden (18 inclusief de 3 al gerealiseerde woningen) in meer volumes voorgesteld. Een inhoud van de zelfstandige volumes van minimaal 900m3 en max. 1500m3, passend bij de allure van een landgoed, lijkt ons daarbij wenselijk.
- Per landgoed mag er max. 200m2 aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

Tabel: Voorstel aantal nieuwe eenheden

Eigenaar	Oppervlak percelen (m2)	Bouw mogelijk heden m3	Max. Bouw mogelijk heden	Bouw mogelijk heden (voorstel aantal)
Jeroen Bout	50000	4500	5	3
	15499	1395	1	1
	15754	1418	1	1
Marc Bout	25207	2269	2	2
	52235	1300	1	1
van de Graaf	51003	2800	2	2
Cogels	59333	1500	1	1
	22942	2065	2	1
Polderman	56672	4500	5	3



Landschappelijk ontwerp

Zowel voor het oorspronkelijke ontwerp als de huidige visie is de Engelse Landschapstuin een belangrijk vertrekpunt. De Engelse Landschapstuin als ontwerpconcept biedt in potentie de ultieme wisselwerking tussen architectuur en landschap. De bebouwing toont zich vanuit het éne perspectief, maar houdt zich vanuit een ander perspectief juist weer schuil. Hiermee ontstaat een dynamisch landschap waarin de architectuur niet domineert. De verschillende bouwéénheden staat op een respectabele afstand van elkaar. De privacy voor nieuwe bewoners is hierdoor gewaarborgd. Voor de beleving van het publiek vormt het landgoed een aantrekkelijk landgoed waarin de bebouwing zorgvuldig in is geplaatst en niet storend is voor het recreatieve gebruik.

Aan de zuidkant wordt vanuit de bestaande situatie meer de aansluiting gezocht bij een rechtlijniger opzet, in lijn met hoe het perceel van Marc Bout al is ingericht. Op de percelen van Jeroen Bout en Paul Polderman is het wateroppervlak toegenomen ten opzichte van eerdere plannen, zoals ook is aangevraagd in de aanlegvergunningen. (kenmerk beschikkingen: 16.15434; 16.15424)

