Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Landgoed De Berkt, Heesch”

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van de reclamanten in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase
Op 22 december 2021 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed De Berkt Heesch” (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPLGdeberkt-ow01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 23 december 2021 tot en met 3 februari 2022 ter inzage gelegen.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, evenals digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen de genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Zienswijze
De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn acht zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door omwonenden, de provincie en de Gasunie.

Ontvankelijkheid zienswijze
De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	12 januari 2022	17 januari 2022	1643630
- Aanvulling zienswijze	31 januari 2022	31 januari 2022	1648601
Zienswijze 2	18 januari 2022	21 januari 2022	1646391
- Aanvulling zienswijze	27 januari 2022	28 januari 2022	1647811
Zienswijze 3	26 januari 2022	27 januari 2022	1647555
Zienswijze 4	26 januari 2022	28 januari 2022	1648121
Zienswijze 5	31 januari 2022	31 januari 2022	1648714
Zienswijze 6	31 januari 2022	31 januari 2022	1649002
Zienswijze 7	31 januari 2022	1 februari 2022	1648840
Zienswijze 8 (pro-forma)	28 januari 2022	31 januari 2022	1648373
- Aanvulling zienswijze	18 februari 2022	22 februari 2022	1654525

Conclusie
De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed De Berkt, Heesch”. In de zienswijzen worden door de reclamanten onder meer zorgen geuit over de nevenactiviteiten bij het landgoed, de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat en het leefgebied van de Das.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn. Op het einde staan de feitelijke aanpassingen aan het bestemmingsplan opgesomd.

1. **Zienswijze 1 – ontvangen op 17 januari 2022 (1643630) met aanvullende zienswijze op 31 januari 2022 (1648601)**

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

a. Er is slechts 4 hectare aangekocht voor landgoedrealisering in plaats van de in de provinciale interim omgevingsverordening genoemde 5 hectare.
b. Er is sprake van een forse afstand tussen de bestaande landgoedwoning en de nieuw te realiseren woningen aan de Vinkelsestraat.
c. Het nieuwe landgoed moet ook binnen een bebouwingsconcentratie worden gerealiseerd.
d. De realisatie van drie woningen is strijdig met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.
e. Een van de nieuwe landgoedwoningen ondervindt geuroverlast van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.
f. Met uitvoering van het plan wordt het foerageergebied van de dassen verstoord.
g. Volgens de quickscan zou er geen duiker aanwezig zijn aan de Vinkelsestraat, terwijl deze er wel degelijk is.
h. De quickscan flora en fauna heeft plaatsgevonden in een periode dat er volop werkzaamheden in het plangebied plaatsvonden, waardoor er geen sprake is van een representatief beeld.
i. De quickscan is te oppervlakkig om te bepalen of een ontheffing van de wet natuurbescherming wel of niet noodzakelijk is.
j. De velddagen van de quickscan zijn met betrekking tot de das uitermate slecht gekozen
k. Over andere diersoorten worden te kort door de bocht conclusies getrokken in de quickscan.
l. Het merendeel van de maatregelen om een natuurfunctie terug te brengen op het landgoed zijn niet bevorderend voor de das.
m. Hoe verhoudt de aanleg van de middenlaan zich tot de daarbij aanwezige burcht?
n. Hoe wordt geborgd dat de betreffende laan niet wordt opengesteld voor het grote publiek?
o. Past het niet openstellen van een deel van het landgoed wel binnen het idee van een landgoed?
p. Het veldonderzoek voor de quickscan is inadequaat uitgevoerd, ondermeer omdat de aanwezige duiker daar niet in is meegenomen.
q. De conclusie dat er een overmaat aan geschikt foerageergebied aanwezig is, is onwaar.
r. De conclusie dat de twee nieuwe woningen aan de vinkelsestraat geen negatieve gevolgen hebben voor de das is nergens op gebaseerd.
s. De conclusie over de boomgaard in de quickscan is niet juist.
t. De conclusie van het adviesbureau omtrent de ontheffing wet natuurbescherming houdt geen stand.
u. Met de deels al verrichte werkzaamheden en de voorgenomen maatregelen komt de ecologische functionaliteit van de dassenburchten in het geding.

---

a. Er is slechts 4 hectare aangekocht voor landgoedrealisering in plaats van de in de interim omgevingsverordening genoemde 5 hectare.

Zienswijze
Om 1500m3 nieuwe woonbebouwing te kunnen realiseren moet in ieder geval 5 hectare landgoed worden aangewezen. Er is door de initiatiefnemer van het bestemmingsplan slechts een perceel van 4 hectare aangekocht in plaats van 5 hectare, waardoor geen sprake is van een nieuw landgoed zoals bedoeld in de provinciale landgoederenregeling zoals geformuleerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Beantwoording
De regeling voor nieuwe landgoederen staat in artikel 3.79 landgoederen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de toelichting op artikel 3.79 landgoederen van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het navolgende opgenomen: *"Ook bestaande landgoederen (indien niet aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang, bedoeld in Artikel 3.31 Complex van cultuurhistorisch belang) kunnen voor het toevoegen van nieuwe woningen aan hun landgoed gebruik maken van deze regeling."* Het woonperceel en de gronden eromheen zijn niet aangewezen als complex van cultuurhistorisch belang. In onderhavige situatie kan dan ook gebruik worden gemaakt van de provinciale regeling voor nieuwe landgoederen. Dit houdt in dat gronden die nu al onderdeel van het landgoed uitmaken hiervoor ingezet kunnen worden.

De provinciale regeling voor nieuwe landgoederen gaat uit van de aanwijzing van 5 hectare landgoed in ruil voor 1500 m3 woongebouw. Of die 5 hectare al onderdeel uitmaken van een landgoed of niet doet er niet toe. Ook gronden die al onderdeel uitmaken van een landgoed kunnen gebruik maken van de provinciale regeling voor nieuwe landgoederen. Van de 5 hectare die in het kader van de regeling voor nieuwe landgoederen moet worden aangewezen moet 2,5 hectare ingericht worden voor nieuwe natuur of bos. Het plan voldoet hieraan.

Met de provincie is intensief contact geweest alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De provincie heeft via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bevestigd dat het plan van de initiatiefnemer op dit onderdeel voldoet aan de provinciale regeling voor nieuwe landgoederen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

---

b. Er is sprake van een forse afstand tussen de bestaande landgoedwoning en de nieuw te realiseren woningen aan de Vinkelsestraat.

Zienswijze
Reclamanten geven aan dat niet wordt voldaan de voorwaarde *"de bebouwing op het landgoed wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd"* van de provinciale landgoederenregeling: de bouwvlakken liggen op sterk van elkaar gelegen perceelgedeelten en de afstand tot het bestaande landhuis is fors.

Beantwoording
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt:"de bebouwing op het landgoed wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd". In de toelichting beschrijft de provincie aanvullend nog dat er naar de kwaliteit van het ontwerp moet worden gekeken. Hieronder wordt verstaan: eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing,

zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving.

De toevoeging van de bebouwing op het landgoed is in overleg met de provincie en het monumentenhuis zorgvuldig afgewogen. Gekozen is voor twee clusters van bebouwing. Het bestaande cluster aan de Kasteellaan waar het huidige woonperceel is gelegen en waaraan op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling een woning wordt toegevoegd als referentie naar de oude schuur die hier in 1992 afbrandde. En een nieuw cluster in het kader van de landgoederenregeling aan de Vinkelsestraat dat aan de oostzijde een poort gaat vormen tot het landgoed. In de toekomstig gewenste structuur van het landgoed zijn de wooneenheden gesitueerd rondom het beginpunt van de te herstellen diagonale laan. Om dit goed tot uiting te laten komen is hier een ensemble van bebouwing bedacht.

Geheel passend binnen de opvattingen van de huidige monumentenzorg, zijn nieuwe toevoegingen onderscheidend van bestaande elementen. Een verwijzing in het ontwerp van de nieuwe bebouwing naar de voormalige en bestaande bebouwing op het woonperceel zorgt ervoor dat de bebouwing op het landgoed samen één familie vormt, waardoor de samenhang wordt gewaarborgd.

Doordat in het juridisch bindende gedeelte van het ontwerpbestemmingsplan (in lijn met de vigerende bestemmingsplansystematiek) grote bouwvlakken zijn opgenomen is het mogelijk om de bebouwing verder uit elkaar te plaatsen dan is bedoeld op basis van de visie voor het landgoed, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en het landschapsplan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze en de visie van het landgoed beter in het bestemmingsplan te verankeren hebben wij de bouwvlakken in het vast te stellen bestemmingsplan verkleind. Aanvullend is in het vast te stellen bestemmingsplan geregeld dat het hoofdgebouw op de kavels van de landgoedwoningen op 0 tot 1 meter van de aangeduide gevellijn (rand bestemmingsvlak/beoogde perceelsgrens) aan de zijde van de diagonale middenlaan moet worden gebouwd. Hierdoor is clustering van de bebouwing aan de Vinkelsestraat verzekerd.

De provincie heeft via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bevestigd dat het plan van de initiatiefnemer op dit onderdeel voldoet aan de provinciale regeling voor nieuwe landgoederen.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

c. Het nieuwe landgoed moet ook binnen een bebouwingsconcentratie worden gerealiseerd.

Zienswijze
Reclamanten geven aan dat het nieuwe landgoed op zichzelf ook binnen een bebouwingsconcentratie moet worden gerealiseerd, zulks ter voorkoming van de versnippering van het buitengebied.

Beantwoording
De provinciale landgoederenregeling gaat niet uit van realisatie van een landgoed in een bebouwingsconcentratie, met andere woorden: dit is geen voorwaarde om een landgoed te kunnen realiseren. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat Landgoed De Berkt is gelegen binnen bebouwingsconcentratie Munnekes-Vinkel. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is hierop ingegaan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

d. De realisatie van drie woningen is strijdig met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Zienswijze
Het bestemmingsplan voldoet niet aan het gemeentelijke beleid, zoals het Huisvestingsbeleid. Slechts in uitzonderingssituaties mag – in verband met de terugval van de bevolking in sommige delen van het land - nieuwbouw worden gerealiseerd. Als er sprake is van een bijzondere situatie mag niet meer dan één woning worden gerealiseerd.

Beantwoording
Onduidelijk is wat precies wordt bedoeld in de zienswijze. Waarschijnlijk wordt gedoeld op het woonbeleid van de gemeente. De gemeente heeft dit beleid geformuleerd in de Woonvisie. Tot voor kort gold de Woonvisie 2016-2021. Op 16 december 2021 is de 'Woonvisie 2022-2026' vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan was voor die tijd al afgerond waardoor dit nieuwe beleid er niet in is verwerkt.

In de Woonvisie 2016-2021 is opgenomen dat 5% van de nieuwbouwplannen voor CPO en vrije kavels is gereserveerd. Toen in 2019 het woningbouwprogramma werd herijkt is besloten om niet grootschalig meer woningen toe te voegen in de categorie 'vrijstaand' en het maximum aantal vrijstaande woningen per initiatief op één te stellen. Tegelijkertijd is besloten dat voor plannen, waarvoor een principebesluit was genomen en een conceptbestemmingsplan was opgesteld dit niet met terugwerkende kracht gold. Onderhavig initiatief is zo'n initiatief.

Verder staat in de Woonvisie 2016-2021 het volgende opgenomen: "De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er ruimte is om woningen aan onze voorraad toe te voegen. De woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant laat voor de periode 2016-2026 een behoefte aan 1.635 extra woningen zien, waarvan 900 in de eerste vijf jaar."

Deze behoefte aan nieuwe woningen wordt eveneens bevestigd in de woonvisie 2022 – 2026. De gevolgen van de economische crisis waarin niet kon worden gebouwd hebben inmiddels al een geruime tijd plaatsgemaakt voor krapte op de woningmarkt, voor wonen in het buitengebied is daarbij ruimte voor maatwerk. Evenals met de woonvisie 2016-2021, is deze ontwikkeling ook niet strijdig met de woonvisie 2022 – 2026. Wij herkennen ons niet in de verwijzing naar het huisvestingsbeleid van de gemeente.

In 2021 heeft de gemeenteraad de beleidsregel "Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2021" vastgesteld, waarin onder meer geregeld is dat nog maar aan één ruimte-voor-ruimte woning per initiatief is toegestaan, dat is hier het geval. De landgoed regeling is een andere regeling op basis van provinciaal beleid, waarmee in tegenstelling tot de ruimte voor ruimte regeling concreet nieuwe natuur ontwikkeld wordt, de hiermee gerealiseerde woningen vallen niet onder de beleidsregel ruimte voor ruimte.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

e. Een van de nieuwe landgoedwoningen ondervindt geuroverlast van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.

Zienswijze
Er wordt lichtvaardig voorbijgegaan aan het woon- en leefklimaat ten gevolge van geurhinder bij één van de te realiseren landgoedwoningen.

Beantwoording

De gemeente heeft beleid op basis waarvan zij beoordeelt of bij een ruimtelijk initiatief of plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geurhinder afkomstig van veehouderijen: ‘Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013’. In deze beleidsregel is opgenomen dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is als de achtergrondbelasting ter hoogte van een ontwikkeling in de bebouwde kom, woonkernen of nieuwe woongebieden minder dan 13 ouE bedraagt. Voor bedrijventerreinen en het buitengebied geldt ‘minder dan 20 ouE’ als norm. De achtergrondbelasting ter hoogte van de grens van het plangebied van de landgoedwoningen bedraagt 9,4 ouE. Er wordt ruimschoots voldaan aan de norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid. Wij herkennen ons er dan ook niet in dat lichtvaardig voorbij wordt gegaan aan het woon- en leefklimaat.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

f. Met uitvoering van het plan wordt het foerageergebied van de dassen verstoord.

Zienswijze
Tenslotte moet worden gewezen op de aanwezigheid van dassen ter plaatse, welke een beschermde diersoort vormen en waarvan door de planologische wijziging mede hun fourageergebied zal worden verstoord, hetgeen niet voldoet aan de Natuurbeschermingswetgeving.

Ook moet worden opgemerkt dat het onderzoek van de quickscan heeft plaats gevonden in een periode dat er volop werkzaamheden in het desbetreffende gebied plaats vonden, zoals verplaatsing van grond/zand over het gehele terrein, evenals snoei- en zaagwerkzaamheden. Er kan dan ook geen representatief beeld van de situatie zijn verkregen.

Beantwoording
In de quickscan flora en fauna, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is voldoende aannemelijk gemaakt dat geen verbodsbepalingen worden overtreden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

g. Volgens de quickscan zou er geen duiker aanwezig zijn aan de Vinkelsestraat, terwijl deze er wel degelijk is.

Zienswijze
De quickscan is niet volledig en incorrect. Er zou bijvoorbeeld geen duiker aanwezig zijn onder de Vinkelstraat, terwijl er wel degelijk een duiker aanwezig is.

Beantwoording
Dit staat inderdaad in de rapportage van de quickscan flora en fauna. Er is contact gezocht met de ecoloog die de quickscan heeft uitgevoerd en de rapportage heeft opgesteld. Hij heeft aangegeven in het zomerseizoen de locatie te hebben bezocht. Hij heeft destijds inderdaad geen duiker waargenomen. Op 12 januari 2022 heeft de ecoloog (n.a.v. raadsvragen over dit onderwerp) een aanvullend veldbezoek uitgevoerd om nogmaals te de aanwezigheid van de duiker te bekijken. Bij dit veldbezoek heeft de ecoloog de duiker wel geconstateerd. Het betreft een kleine vrij onopvallende duiker, die tijdens het veldbezoek in juli (groeiseizoen) door de

aanwezige vegetatie niet werd gezien. De duiker bleek iets verder in het noorden te liggen, dan destijds gedacht. In het gemaaide talud was de duiker goed zichtbaar.

De rapportage van de quickscan flora en fauna is op basis van dit veldbezoek aangevuld met de gegevens aangaande de duiker in/nabij het plangebied, deze rapportage vervangt de eerdere versie van de rapportage die als bijlage 8 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd. De conclusie van de rapportage is hierdoor echter niet veranderd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

h. De quickscan flora en fauna heeft plaatsgevonden in een periode dat er volop werkzaamheden in het plangebied plaatsvonden, waardoor er geen sprake is van een representatief beeld.

Zienswijze
De quickscan flora en fauna heeft plaatsgevonden in een periode dat er volop werkzaamheden in het plangebied plaatsvonden, zoals verplaatsing van grond/zand over het gehele terrein evenals snoei- en zaagwerkzaamheden. Hierdoor kan geen representatief beeld van de situatie verkregen zijn.

Beantwoording
Er is navraag gedaan bij de eigenaar van het plangebied en de ecoloog die de quickscan flora en fauna heeft uitgevoerd. In de periode dat de quickscan is uitgevoerd vonden dergelijke werkzaamheden op het landgoed niet plaats. De werkzaamheden waarop door de reclamant waarschijnlijk gedoeld wordt zijn de werkzaamheden die plaats hebben gevonden in verband met de aanleg van natuur op het landgoed. Alleen daarvoor heeft de laatste jaren nl. grondverzet plaatsgehad.Die werkzaamheden hebben in de daarvoor aangewezen periode plaatsgehad: op 17 oktober 2020 zijn ze gestart en ze waren eind oktober 2020 klaar. De quickscan is eerder uitgevoerd namelijk in juli 2020.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

i. De quickscan is te oppervlakkig om te bepalen of een ontheffing van de wet natuurbescherming wel of niet noodzakelijk is.

Zienswijze
Indien na veldonderzoek geconstateerd wordt dat bepaalde soorten aanwezig zijn of aanwezig kunnen zijn (geschikt biotoop) dient nader onderzoek plaats te vinden. Op basis van alleen een quickscan kan door het oppervlakkige karakter van het onderzoek nooit geconcludeerd worden dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

Beantwoording
Een quickscan is bedoeld om aan te tonen of er beschermde flora en fauna aanwezig is/er potenties liggen, is dit niet het geval kan worden geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig is. Is beschermde flora en fauna wel een aandachtspunt dan moet er nader gemotiveerd worden. In dit geval is dat gedaan via de rapportage waarin ook in de quickscan is gerapporteerd.

In de quickscan is op basis van de veldbezoeken en de aangetroffen actuele natuurwaarden en potenties een onderbouwde inschatting gemaakt of sprake is van een mogelijk effect en eventuele overtreding van de Wet natuurbescherming. Binnen de werkgrenzen (lees: de woningbouwlocaties) in het plangebied zijn geen voortplantings- of rustplaatsen of potenties daarvan voor beschermde soorten aangetroffen. Het is aannemelijk dat er geen voortplantings- of rustplaatsen in de omgeving van het plangebied worden aangetast. Met in achtneming van de maatregelen zoals verwoord in het advies worden geen verbodsbepalingen overtreden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

j. De velddagen van de quickscan zijn met betrekking tot de das uitermate slecht gekozen.

Zienswijze
De velddagen voor het uitvoeren van een quickscan flora en fauna (in juli 2020) zijn slecht gekozen, omdat dit één van de maanden van het jaar is waarbinnen de minste activiteiten van dassen plaatsvinden. Bovendien was het in juli 2020 ook erg droog wat extra nadelig is voor het vinden van sporen van dassen.

Beantwoording
In het Kennisdocument DAS van BIJ12 (versie 2017) is aangegeven dat sporenonderzoek het gehele seizoen mogelijk is. De droogte maakte de sporen inderdaad minder uitgesproken zichtbaar, doordat prenten zich minder goed aftekenden, echter was de zichtbaarheid voldoende voor de onderbouwing en het advies. Bovendien was de ecoloog voordat het sporenonderzoek plaatsvond al op de hoogte van de aanwezigheid van de das.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

k. Over andere diersoorten worden te kort door de bocht conclusies getrokken in de quickscan.

Zienswijze
Het is opmerkelijk dat op basis van 2 velddagen door een ecoloog kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van eekhoorns en kleine marterachtigen binnen de werkgrenzen van het plangebied is uitgesloten.

Omdat opstallen worden afgebroken is naar vleermuizen en vogels nader onderzoek noodzakelijk. Ook is het vreemd dat de werkzaamheden (o.a. het aanleggen van lanen waarvoor bos moet worden gekapt) geen nadelige invloed hebben op vleermuizen en vogels.

Beantwoording
De quickscan flora en fauna heeft plaatsgevonden in verband met de geplande nieuwbouw en renovatie in het plangebied. Aangezien hiervoor op basis van het vigerende bestemmingsplan nog geen planologische grondslag bestaat moet gemotiveerd worden dat er geen strijdigheden zijn met de Wet natuurbescherming. Voor de overig in het plangebied beoogde werkzaamheden geldt dat deze op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds planologisch zijn toegestaan. Zodra de werkzaamheden worden uitgevoerd moet worden beoordeeld of sprake is van een ontheffingsplicht en/of een eventuele ontheffing verleend kan worden.

Met de werkgrenzen wordt in de rapportage bedoeld: de locaties waar de nieuwbouw (kavels voor ruimte voor ruimte woning en landgoedwoningen) en de renovatie plaats gaat vinden. In geval van de kavels aan de Vinkelsestraat is geen sprake van bebouwing of beplanting. Het betreft hier slechts een voormalige akker voor wisselteelt die nu is ingezaaid met gras. Ter hoogte van de kavel aan de Kasteellaan is sprake van een 'losse muur met fundamenten van een schuur' en fruitbomen welke deels zullen worden gekapt. Ter hoogte van de locatie waar renovatie plaats gaat vinden, nabij het landhuis, is sprake van oude te renoveren bebouwing en beplanting die behouden blijft. Geen sprake is van het afbreken van bebouwing.

Door de ecoloog is tijdens het veldbezoek bekeken in hoeverre potenties voor beschermde soorten binnen de werkgrenzen aanwezig zijn en in hoeverre de ingrepen binnen de werkgrenzen die kunnen aantasten.

Daarbij is aanvullend bezien in hoeverre de ingrepen binnen de werkgrenzen flora en fauna rondom de werkgrenzen aantast. Specifiek gaat het dan om het foerageergebied van de das (die buiten de werkgrenzen zijn verblijf heeft) dat door de ontwikkeling van kavels aan de Vinkelsestraat afneemt. Hierbij zijn de geplande werkzaamheden in het overige foerageergebied van de das in het plangebied betrokken.

In de rapportage is vervolgens geconcludeerd dat door de ingrepen binnen de werkgrenzen geen soorten worden aangetast, maar dat wel maatregelen moeten worden getroffen om soorten buiten de werkgrenzen niet aan te tasten (dassen).

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

---

I. Het merendeel van de maatregelen om een natuurfunctie terug te brengen op het landgoed zijn niet bevorderend voor de das.

Zienswijze
Het verschralen van het gebied, o.a. het verwijderen van de vruchtbare toplaag, met als doel het realiseren van een kruidenrijk grasland is desastreus voor de das. Dassen zijn gebaat bij kort gehouden graslanden waar voldoende regenwormen aanwezig zijn (bemesting) en waar de das die regenwormen ook kan bemachtigen (kort gras). Het doel van de nieuw aan te leggen natuur is het verkrijgen van een kruidenrijk grasland. De voorgestelde beheersmaatregelen, extensieve bemesting en/of beweiding, staan daar haaks op.

Beantwoording
Het verwijderen van de vruchtbare toplaag heeft plaatsgevonden ter hoogte van de al aangelegde natte hooilanden in het plangebied (voorheen akkers met wisselteelt). Voor het fauna- en kruidenrijk grasland is dit niet aan de orde, de vruchtbare toplaag blijft hier intact. De dassen vinden hier nu al hun voedsel en dit blijft zo. Verder laat dit natuurdoeltype ook beweiding toe. Door dit toe te passen wordt het grasland kort gehouden en bemest. In verband met het leefgebied van de das is hier specifiek naar gekeken bij het opstellen van het inrichting- en beheerplan, dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd aan de stukken.

Aanvullend wordt opgemerkt dat bij de totstandkoming van de plannen voor Landgoed de Berkt – in verband met de aanwezigheid van de das - de Dassenwerkgroep is betrokken. De adviezen van de Dassenwerkgroep zijn in acht genomen en negatieve effecten voor de das worden dan ook niet verwacht. Gezien de schrijver van de aanvullende reactie een andere belangenbehartiger is van de das en een andere mening heeft wordt een verplichte in acht te nemen Notitie kwaliteitsverbetering Das via een voorwaardelijke verplichting aan het vast te

stellen bestemmingsplan toegevoegd zodat negatieve effecten voor de das niet aan de orde zijn.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

m. Hoe verhoudt de aanleg van de middenlaan zich tot de daarbij aanwezige burcht?

Zienswijze
Door de aanleg van de laan is de functionaliteit van de burcht al aangetast. Die maatregel was op zich al ontheffingsplichtig (Wnb). Hoe wordt vervolgens gewaarborgd dat de laan langs de burcht inderdaad niet wordt opengesteld voor het grote publiek? Het idee van een landgoed is juist dat een bepaald deel daarvan open wordt gesteld voor het grote publiek.

Beantwoording
Voor het aanleggen van de laan is door de initiatiefnemer een aanlegvergunning verkregen. Men was ten tijde van verlening op de hoogte van de aanwezigheid van dassenburchten nabij. Een en ander is beoordeeld, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming was niet aan de orde.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

n. Hoe wordt geborgd dat de betreffende laan niet wordt opengesteld voor het grote publiek?

Zienswijze
Hoe wordt gewaarborgd dat de laan langs de burcht inderdaad niet wordt opengesteld voor het grote publiek? Het idee van een landgoed is juist dat een bepaald deel daarvan open wordt gesteld voor het grote publiek.

Beantwoording
De laan wordt uitgerasterd. Dit is opgenomen in het inmiddels opgestelde inrichting- en beheerplan dat is toegevoegd aan de regels van het vast te stellen bestemmingsplan en dat via een voorwaardelijke verplichting in deze regels juridisch is geborgd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

o. Past het niet openstellen van een deel van het landgoed wel binnen het idee van een landgoed?

Zienswijze
Hoe staat het niet openstellen van een deel van het landgoed ten opzichte van het idee van een landgoed?

Beantwoording

Volgens de provinciale landgoederenregeling bestaat verzekering van openstelling voor extensieve recreatie uit de aanleg van voorzieningen zoals wandelpaden. Deze zijn/worden op het landgoed aangelegd op plekken waar dit voor de das niet storend is. Door het centrale middengedeelte af te sluiten voor het grote publiek blijft nog steeds het grootste gedeelte van het landgoed openbaar toegankelijk. Bovendien is via de opengestelde delen van het landgoed nog steeds zicht op het centrale middengedeelte. Voldaan wordt aan de regels die vanuit de provincie voor openstelling gelden.

Het landgoed voldoet ook aan de op basis van de Natuurschoonwet gestelde vereisten qua openbaarheid. In het kader daarvan geldt dat een opengesteld gedeelte van een landgoed een aaneengesloten gebied moet vormen van ten minste 5 hectare. Hieraan wordt, ook bij 'afsluiting' van het centrale middengedeelte voldaan. Verder geldt de aanwezigheid van een bepaalde hoeveelheid toegankelijke wandelpaden. Deze zijn in de nieuwe situatie samen meer dan 1850 meter lang. Dit is 4,6 keer de vereiste lengte die de Natuurschoonwet v.w.b. het plangebied stelt.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

p. Het veldonderzoek voor de quickscan is inadequaat uitgevoerd, onder meer de aanwezige duiker is daar niet in meegenomen.

Zienswijze
In de rapportage van de quickscan flora en fauna is aangegeven dat de door Stichting Das & Boom aangegeven duiker onder de Vinkelsestraat, die in gebruik zou zijn door de das, niet aanwezig zou zijn. De duiker is wel aanwezig en wordt ook gebruikt door de dassen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.g.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

q. De conclusie dat er een overmaat aan geschikt foerageergebied aanwezig is, is onwaar.

Zienswijze
Het adviesbureau stelt in de rapportage van de quickscan flora en fauna dat er in de omgeving van het plangebied een overmaat aan geschikt foerageergebied aanwezig is. Dit is niet juist. Het primaire foerageergebied (in een straal van 500 meter rondom de burchten) bevat nu:

- het grasland tussen de burchten;
- 0,4 hectare grasland ten zuiden van het landhuis;
- 1,4 hectare grasland (paardenwei) ten oosten van de Vinkelsestraat in het verlengde van de duiker onder die weg.

Het overgrote deel van het dassenterritorium is secundair foerageergebied. Het zijn akkers met wisselteelt van voornamelijk mais, aardappelen, bieten en grasland. Daar vindt de das maar mondjesmaat zijn eten. Het omvormen van het grasland tussen de burchten naar kruidenrijk grasland en het daarbij horende beheer is de doodsteek voor de das.

Beantwoording

Met ‘het plangebied’ worden in de quickscan en de onderbouwing de bouwkavels bedoeld. In verhouding tot deze relatief kleine kavels blijft er ruimschoots alternatief aanwezig ín en buiten het landgoed.

Er wordt in de rapportage van de quickscan flora en fauna geen onderscheid gemaakt tussen primair en secundair foerageergebied. Als we kijken naar het gebied in een straal van 500 meter rondom de burchten dan zijn wij van mening dat - terwijl sprake is van de afname van het secundaire foerageergebied - sprake is van een toename van het primaire foerageergebied met 1,81 hectare:

- Voor het grasland tussen de burchten geldt dat geen sprake is van verwijdering van de humeuze toplaag. Dit grasland (1,95 hectare groot) blijft behouden en in functie als primair foerageergebied. Dit grasland is middels uitrastering ontoegankelijk gemaakt voor het publiek.
- 1,04 hectare van de akker met wisselteelt (waarbinnen de landgoedkavels zijn gelegen) verandert blijvend van secundair foerageergebied naar primair foerageergebied. Ook voor dit perceel geldt uitrastering om betreding door het publiek te voorkomen. Het gaat hier op dit moment om suboptimale gronden voor de das, waardoor netto geen negatief effect optreedt.
- ten westen van de burchten wordt 7700 m2 primair foerageergebied toegevoegd.

Behoud van het wormenbestand is zoals reeds verwoord in de quickscan belangrijk. Naast de omvorming van ondergeschikte landbouwgronden (onder andere akker met wisselteelt) naar kruiden- en faunarijk grasland is het wenselijk het toekomstige gebruik en beheer af te stemmen op de eisen van de das. Dit was reeds geadviseerd in de quickscan en ook beoogd, maar nog niet uitgewerkt. In het inrichting- en beheerplan dat onderdeel uitmaakt van het juridische bindende gedeelte van het bestemmingsplan heeft dit nu een plek gekregen.

Verder geldt dat de nieuwe landschapselementen die op het landgoed worden aangelegd eveneens een positief effect hebben voor de das.

Aanvullend wordt verwezen naar de tweede alinea van de beantwoording van de zienswijze onder 1.l.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

r. De conclusie dat de twee nieuwe woningen aan de vinkelsestraat geen negatieve gevolgen hebben voor de das is nergens op gebaseerd.

Zienswijze
De aanlegfase (verstoring door werkzaamheden) en de gebruiksfase (licht, geur, geluid) van de landgoedwoningen aan de Vinkelsestraat verstoren de door de das gebruikte wissels ernstig.

Beantwoording
In de rapportage van de quickscan flora en fauna zijn maatregelen geadviseerd om onder andere verstoring van de door de das gebruikte wissels door de bouw van de landgoedwoningen te voorkomen. Bij opvolging van het advies zijn negatieve effecten op de das niet aan de orde. Om ervoor te zorgen dat het advies wordt opgevolgd is hiervoor in artikel 3.2 van de regels van het vast te stellen bestemmingsplan een regeling opgenomen. De regeling houdt in dat een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen ter plaatse van de kavels voor de landgoedwoningen een door een ter zake deskundige opgesteld ecologisch

werkplan moet bevatten waarin maatregelen zijn opgenomen om effecten voor de das door bouwwerkzaamheden te voorkomen en die bij de te verrichten bouwwerkzaamheden in acht moeten worden genomen.

In de rapportage van de quickscan flora en fauna zijn maatregelen (beplantingszone rondom de kavels van de landgoedwoningen) geadviseerd die verstoring van de wissels tijdens de gebruiksfase voorkomen. Deze maatregelen zijn uitgewerkt en vastgelegd in het landschapsplan dat onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de maatregelen moeten worden aangelegd en in stand gehouden, omdat anders de landgoedwoningen niet bewoond mogen worden. Verder zullen de bouwvlakken van de kavels van de landgoedwoningen – n.a.v. andere zienswijzen - worden verkleind. Hierdoor wordt de situatie gunstiger dan eerder gepresenteerd, omdat de activiteiten op de kavels van de landgoedwoningen meer worden geconcentreerd van de wissels af.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

s. De conclusie over de boomgaard in de quickscan is niet juist.

Zienswijze
In de rapportage van de quickscan flora en fauna is opgenomen dat de boomgaard op de deellocatie Kasteellaan zich niet in het foerageergebied van de das bevindt. Dit klopt niet. Boomgaarden behoren tot het primaire foerageergebied van de das door de aanwezigheid van wormen aangevuld met valfruit.

Beantwoording
In de rapportage van de quickscan wordt enkel aangegeven dat in de boomgaard nabij de Kasteellaan niet wordt gefoerageerd. Niet dat boomgaarden niet geschikt zijn om te foerageren.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

t. De conclusie van het adviesbureau omtrent de ontheffing wet natuurbescherming houdt geen stand.

Zienswijze
Volgens de reclamanten houdt de conclusie van het adviesbureau dat er geen ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is voor de te verrichten werkzaamheden geen stand. Bovendien biedt een ontheffing Wnb ook meteen de mogelijkheden om alle te nemen maatregelen inclusief beheersmaatregelen vast te leggen. In het bestemmingsplan wordt alleen maar gesproken van een advies.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzen 1.i, 1.l en 1.r

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

2. Zienswijze 2 – ontvangen op 21 januari 2022 (1646391) met aanvullende zienswijze op 28 januari 2022 (1647811)

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

a. De reclamant is niet uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.
b. Wat betekent toekomstbestendig maken, zoals in het ontwerpbestemmingsplan genoemd?
c. De reclamant vraagt zich af waarom het agrarisch bedrijf aan Berktstraat 7 niet is meegenomen in het milieutechnisch onderzoek.
d. De in het bestemmingsplan gestelde toename van de verkeersbewegingen gaat zorgen voor onveilige situaties.
e. De reclamant heeft twijfels over de toekomstige en huidige parkeersituatie, hij ziet daarbij graag dat de bestaande slagboom wordt verwijderd.
f. In de toelichting van het bestemmingsplan is met betrekking tot de parkeerplaatsen geen rekening gehouden met groepsvervoer en daarbij horende grotere voertuigen.
g. Reclamant stelt dat straatverlichting bij een parkeerplaats van een dergelijke afmeting noodzakelijk is.
h. Reclamant stelt dat straatverlichting negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige vleermuizen in het gebied.
i. Worden diersoorten niet verstoord door het aanleggen en het gebruiken van de parkeerplaats?
j. Het renoveren en aanpassen van de dwarsdeelschuur aan de buitenkant is niet goed voor de monumentale waarde hiervan.
k. Reclamant stelt dat op basis van de uitgevoerde quickscan er niet kan worden gesteld dat er geen vleermuizen in de aanwezige gebouwen zitten.
l. Reclamant vraagt zich af of de beoogde nevenactiviteiten wel binnen de omgeving passen?
m. Reclamant uit zijn zorgen over mogelijke horeca-activiteiten als onderdeel van de nevenactiviteiten.
n. Reclamant vraagt zich af wat de openingstijden van de nevenactiviteiten zijn.
o. Het bijgebouw kan niet voor zowel mantelzorg als bed & breakfast gebruikt worden.
p. Voor de bouw van het bijgebouw dient een vergunning te worden aangevraagd.
q. De nieuw te realiseren woningen liggen nabij de Peelrandbreuk.
r. De reclamant heeft de indruk dat er met twee maten wordt gemeten.
s. De omgevingsdialoog moet opnieuw worden uitgevoerd.
t. Er is onvoldoende onderbouwd waarom er sprake is van een kwaliteitsimpuls met het toevoegen nieuwe bebouwing.
u. Er is in het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met het bedrijf van de reclamant.
v. De Berkstraat is niet ingericht op een hogere verkeersbelasting, het is daarbij onduidelijk waarop de verkeerscijfers zijn gebaseerd.
w. Het is onvoldoende duidelijk wat de nevenactiviteiten precies gaan inhouden.
x. De reclamant heeft vraagtekens bij het waterplan.

---

a. De reclamant is niet uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.

Zienswijze
De reclamant is niet uitgenodigd voor de omgevingsdialoog en verbaast zich hierover.

Beantwoording
De gemeente vindt het belangrijk dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen met hun omgeving over hun plannen praten. Een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan wordt door het college van

B&W dan ook geadviseerd om tijdens het maken van de plannen een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een omgevingsdialoog heeft de gemeente (nog) geen eisen of richtlijnen vastgelegd. Het is dus vormvrij. De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog in goed vertrouwen uitgevoerd, waarbij hij zijn omgeving heeft bepaald aan de hand van de afstand van de meer intensieve functies op het landgoed ten opzichte van omwonenden.

De initiatiefnemer heeft, dit afwegende, de reclamant niet tot zijn omgeving gerekend. Met die reden is de reclamant niet uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

b. Wat betekent toekomstbestendig maken, zoals in het ontwerpbestemmingsplan genoemd?

Zienswijze
In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de initiatiefnemer Landgoed de Berkt toekomstbestendig wil maken. Wat betekent toekomstbestendig maken? Het lijkt erop dat het herstellen en verder ontwikkelen van het landgoed een verhulling is voor het creëren van zoveel mogelijk woningen en nevenactiviteiten voor eigen financieel gewin.

Beantwoording
De initiatiefnemer is al jaren bezig Landgoed De Berkt (op nieuwe wijze) te herstellen en om te vormen naar een natuurlandgoed. Dit past ook in de visie die de gemeente voor dit stuk van de gemeente heeft. Herstel en ontwikkeling van Landgoed De Berkt als natuurlandgoed gebeurt echter niet vanzelf en het kost veel geld. Het gaat dan niet alleen om derving van inkomsten (agrarische grond die wordt omgezet naar natuur), maar ook om de aanleg en het beheer op lange termijn. Hiervoor zijn inkomsten nodig. De initiatiefnemer wil die inkomsten genereren via subsidie van het Groen Ontwikkelfonds Brabant, de ontwikkeling van enkele kavels en nevenactiviteiten in bestaande bebouwing.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

c. De reclamant vraagt zich af waarom het agrarisch bedrijf aan Berktstraat 7 niet is meegenomen in het milieutechnisch onderzoek.

Zienswijze
In het bestemmingsplan wordt gerefereerd naar een uitgevoerd onderzoek. Bij dit onderzoek zijn een tweetal agrarische bedrijven onderzocht die binnen de hindercirkel van de nieuwe te realiseren woning aan de kasteellaan 1 vallen. Het bevreemd de reclamant dat het agrarisch bedrijf aan de Berktstraat 7 niet is meegenomen in dit onderzoek.

Beantwoording
Dat klopt. Het bestemmingsvlak van het bedrijf (grondgebonden agrarisch bedrijf) is gelegen op 175 meter van het nieuwe milieugevoelige object aan de Kasteellaan (bestemmingsvlak ruimte voor ruimte woning) en op 320 meter van het meest nabij gesitueerde nieuwe milieugevoelige object aan de Vinkelsestraat (bestemmingsvlak zuidelijke landgoedwoning). Gezien voor het bedrijf (akkerbouw) ingevolge de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand (bestemmingsvlak bedrijf tot milieugevoelig object) van minimaal 30 meter geldt voor geluid, stof en gevaar, voor het fokken en houden van rundvee een richtafstand van minimaal 100 meter geldt en ingevolge de Verordening Fysieke Leefomgeving in onderhavig gebied (buitengebied) voor geur een vaste afstand geldt van 25 meter (er is voor Berktstraat 7 geen vergunning aanwezig voor dieren met geuremissiefactor) is beoordeeld dat het bedrijf op zodanig verre afstand is gelegen dat meenemen van het bedrijf in het ontwerpbestemmingsplan qua motivering niet nodig is.

Omdat er geen nieuwe milieugevoelige objecten nabij het bedrijf aan Berktstraat 7 komen te liggen, wordt het bedrijf namelijk niet in haar bedrijfsvoering gehinderd. Ook worden de nieuwe milieugevoelige objecten door het bedrijf niet in het woon- en leefklimaat beperkt.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

d. De in het bestemmingsplan gestelde toename van de verkeersbewegingen gaat zorgen voor onveilige situaties.

Zienswijze
De Berkstraat is een eenbaansweg (zonder straatverlichting) welke de Kasteellaan met de Vinkelsestraat verbindt. De toename van 80 verkeersbewegingen in de dag- en nachtperiode zorgt voor onveilige verkeerssituaties. Er zal een aanpassing moeten worden gedaan in het huidige verkeersnetwerk, meer ontsluitingswegen en extra straatverlichting om de spelende kinderen en vele wandelaars een veilig gevoel te geven.

Beantwoording
De plannen voor de beoogde nevenactiviteiten zijn aangepast en nader gedefinieerd, hierdoor zijn ze verkleind en ingekaderd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is geborgd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Naar aanleiding van wijzigingen in de plannen voor de nevenactiviteiten is de verkeer- en parkeerparagraaf van de toelichting ook aangepast. Aanvullend wordt verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.f.

Het aantal te verwachten verkeersbewegingen in de dag-/avondperiode is sterk verminderd. In de nachtperiode is geen sprake van meer verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen dat overdag- en in de avondperiode nog door het plan wordt gegenereerd vinden wij passend en acceptabel gezien de huidige verkeersstructuur. Het verkeersnetwerk en de ontsluitingswegen worden niet aangepast. Er wordt geen extra straatverlichting toegevoegd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

e. De reclamant heeft twijfels over de toekomstige en huidige parkeersituatie, hij ziet daarbij graag dat de bestaande slagboom wordt verwijderd.

Zienswijze
Er is sprake van een toename van wandelaars en natuurliefhebbers die het Landgoed aan de Berkt bezoeken. Dit zorgt voor een extra toename van parkerende auto's. Nu al, wordt er diverse malen in de berm aan de Berktstraat geparkeerd. Waar gaan deze voertuigen parkeren als de slagboom nabij de kasteellaan, die toegang moet verschaffen tot de het bosperceel en de nieuwe parkeerplaatsen, dicht blijft? In de huidige situatie is deze slagboom nagenoeg altijd dicht. Reclamant ziet graag dat de slagboom wordt verwijderd en men permanent toegang heeft tot het bosperceel en de nieuwe parkeerplaatsen, om de huidige en toekomstige parkeeroverlast in de Berktstraat te verminderen.

Beantwoording
De slagboom wordt niet verwijderd, maar wordt tijdens de openstelling van het landgoed geopend om het parkeerterrein te kunnen bereiken. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 2.g.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

f. In de toelichting van het bestemmingsplan is met betrekking tot de parkeerplaatsen geen rekening gehouden met groepsvervoer en daarbij horende grotere voertuigen.

Zienswijze
Het op het landgoed te realiseren parkeerterrein en de toegang er naartoe houdt geen rekening met voertuigen die groepsvervoer mogelijk maken. Dit moet worden aangepast.

Beantwoording
Er wordt inderdaad geen rekening gehouden met voertuigen die groepsvervoer mogelijk maken. Het betreft hier een natuurlandgoed. Het natuurlandgoed is bedoeld voor extensief recreatief medegebruik. Denk aan een ommetje vanuit werk of woning of als onderdeel van het routenetwerk waarbij mensen elders hun wandeling starten. Het landgoed wordt niet 'geopend' voor intensieve dagrecreatie. De nevenactiviteiten waarbij groepsvervoer mogelijk aan de orde zou kunnen zijn, zijn geschrapt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en daardoor niet meer opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het is niet aannemelijk dat het landgoed via groepsvervoer bezocht gaat worden, hiermee wordt dan ook geen rekening gehouden in de inrichting.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

g. Reclamant stelt dat straatverlichting bij een parkeerplaats van een dergelijke afmeting noodzakelijk is.

Zienswijze
Reclamant geeft aan dat straatverlichting bij een parkeerplaats met een dergelijke afmeting (500 m2) in een afgelegen bosperceel noodzakelijk is. Het dient minder aantrekkelijk gemaakt te worden voor auto inbraken of andere onveilige situaties.

Beantwoording
De door de reclamant hier aangevoerde argumenten zijn ook aan te voeren voor het behoud van de slagboom. Het landgoed is openbaar toegankelijk tussen zonsopkomst en zonsondergang. Verder geldt voor de nevenactiviteiten dat deze – voor zover dat voor de betreffende nevenactiviteit relevant is – ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog tot maximaal 23:00u kunnen worden uitgeoefend. Het gaat daardoor niet meer om structureel gebruik van de parkeerplaats in de avondperiode en in de nachtperiode wordt er helemaal geen gebruik van gemaakt. Hiervoor wordt geen straatverlichting aangelegd. Hooguit zal verlichting worden toegepast die ervoor zorgt dat men ziet waar men loopt (laag bij de grond/naar beneden schijnend). Bovendien betreft het hier een natuurlandgoed, waar spaarzaam met verlichting omgegaan zal worden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

h. Reclamant stelt dat straatverlichting negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige vleermuizen in het gebied.

Zienswijze
De te realiseren parkeerplaats ligt op hetzelfde terrein als waar vleermuizen zijn gehuisvest. In het bestemmingsplan wordt geschreven dat met toekomstige buitenverlichting rekening gehouden dient te worden met deze vleermuizen. Reclamant vraagt zich af of het leefklimaat van de vleermuis niet sterk wordt beïnvloed door de aanwezige straatverlichting.

Beantwoording
Zoals aangegeven onder 2.g wordt geen straatverlichting toegepast bij de parkeerplaats. Hooguit zal verlichting worden gebruikt die ervoor zorgt dat men ziet waar men loopt (laag bij de grond/naar beneden schijnend).

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

i. Worden diersoorten niet verstoord door het aanleggen en het gebruiken van de parkeerplaats?

Zienswijze
Worden diersoorten die een rustige leefomgeving wensen niet verstoord door het aanleggen en gebruiken van de parkeerplaats?

Beantwoording
Het potentiële effect van de parkeerplaats op beschermde soorten is beoordeeld door een ecoloog via een quickscan flora en fauna. De quickscan is onderdeel van het bestemmingsplan. Hieruit blijken geen belemmeringen voor beschermde soorten ten gevolge van de parkeerplaats.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

j. Het renoveren en aanpassen van de dwarsdeelschuur aan de buitenkant is niet goed voor de monumentale waarde hiervan.

Zienswijze
De initiatiefnemer moet de Rijksmonumentale dwarsdeelschuur op het landgoed slechts renoveren om de duurzaamheid van het Rijksmonument te vergroten. Dit trekt wandelaars aan. Door de door de initiatiefnemer voorgestelde aanpassingen van het Rijksmonument wordt de authentieke uitstraling teniet gedaan.

Beantwoording
De renovatie en wijzigingen van de Rijksmonumentale dwarsdeelschuur zijn beoordeeld door de monumentencommissie en akkoord bevonden. Het slechts renoveren van de Rijksmonumentale dwarsdeelschuur kost geld en levert geen inkomsten op voor het landgoed. Door enkele acceptabel bevonden wijzigingen aan de dwarsdeelschuur te laten plaatsvinden is het mogelijk deze een nieuwe functie te geven, waardoor deze weer gebruikt kan worden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

k. Reclamant stelt dat op basis van de uitgevoerde quickscan er niet kan worden gesteld dat er geen vleermuizen in de aanwezige gebouwen zitten.

Zienswijze
Zowel in de dwarsdeelschuur als andere panden op het perceel is onderzoek gedaan naar vleermuizen. In dit onderzoek wordt vastgesteld dat de aanwezige panden niet geschikt zouden zijn voor vleermuizen. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat ze er niet daadwerkelijk zijn. In de avond worden er regelmatig vleermuizen gesignaleerd in de nabije omgeving van kasteellaan 1. Reclamant betwijfeld of de uitkomsten van het ecologische quickscan betrouwbaar kunnen worden geacht. De reclamant ziet daarom graag dat een nieuw onderzoek wordt uitgevoerd.

Beantwoording
De uitgevoerde quickscan flora en fauna geeft geen aanleiding voor een nader onderzoek naar vleermuizen. De reclamant motiveert inhoudelijk niet waarom wel aanleiding zou zijn voor de aanwezigheid van vleermuizen in de te renoveren bebouwing. Het staat de reclamant vrij om zelf een onderzoeksbureau in te schakelen voor een nader onderzoek.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

l. Reclamant vraagt zich af of de beoogde nevenactiviteiten wel binnen de omgeving passen?

Zienswijze
De reclamant vraagt zich af of de nevenactiviteiten op het landgoed niet zullen zorgen voor geluidsoverlast voor omwonenden en dieren door het wegrijden van auto's of personen die buiten napraten.

Beantwoording
Door Geurts Technisch Adviseurs is onderzoek gedaan naar de effecten (o.a. geluid) van de nevenactiviteiten op de omgeving. Door Buro Maerlant is een quickscan flora en fauna uitgevoerd waarin de potentiële effecten van het planvoornemen op beschermde soorten is beoordeeld. Beide onderzoeken maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. De onderzoeken geven geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake zal zijn van hinder voor de omgeving.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

m. Reclamant uit zijn zorgen over mogelijke horeca-activiteiten als onderdeel van de nevenactiviteiten.

Zienswijze
Reclamant vraagt zich af of de initiatiefnemer, gelet op de nevenactiviteiten, voornemens is om een horecavergunning aan te vragen. Als er mogelijk ook alcoholische dranken mogen worden geschonken vreest de reclamant voor veel overlast in de avond/nachtelijke uren.

Beantwoording
Horeca is geen onderdeel van het initiatief. Het is daarom ook niet opgenomen/mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

n. Reclamant vraagt zich af wat de openingstijden van de nevenactiviteiten zijn

Zienswijze
Gevraagd wordt wat de openingstijden van de nevenactiviteiten zijn.

Beantwoording
In het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen dat nevenactiviteiten tot maximaal 23:00u plaats kunnen plaatsvinden. In de toelichting is toegevoegd dat de nevenactiviteiten tot maximaal 23:00u 's avonds kunnen worden uitgeoefend. In de regels is deze 'eindtijd' voor de nevenactiviteiten in artikel 3.5.1 opgenomen.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

o. Het bijgebouw kan niet voor zowel mantelzorg als bed & breakfast gebruikt worden.

Zienswijze
De realisatie van een mantelzorgwoning welke, zoals wordt omschreven, ook kan worden gebruikt als een Bed & Breakfast wordt enkel kort benoemd en verder niet toegelicht. De mantelzorgwoning is bedoeld voor zorgbehoevende en kan derhalve niet voor een andere functie worden gebruikt. Mijn inziens is een Bed & Breakfast dan ook niet mogelijk.

Beantwoording
Het is de bedoeling een ruïne van een oude kippenschuur als bijgebouw bij de landgoedwoning te herstellen. Deze zal in de toekomst als bed & breakfast ofwel mantelzorg gebruikt worden. Het gebouw tegelijkertijd feitelijk voor beide functies gebruiken zal niet gaan. Het zal dus of voor mantelzorg of als B&B in gebruik worden genomen. Voor het gebruik als mantelzorgwoning is in het gebouw een kookgelegenheid toegestaan. Voor het gebruik als B&B geldt dat er geen kookgelegenheid voor gasten zelf toegankelijk aanwezig mag zijn.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

p. Voor de bouw van het bijgebouw dient een vergunning te worden aangevraagd.

Zienswijze
Voor de mantelzorgwoning is een omgevingsvergunning nodig, omdat deze gelegen is nabij een Rijksmonument. Deze kan niet vergunningsvrij worden gerealiseerd, zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat de beoogde mantelzorgwoning vergunningsvrij kon worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de zienswijze is dit nader uitgezocht en blijken de vergunningsvrije mogelijkheden niet toereikend te zijn. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is de mantelzorgwoning opgenomen als onderdeel van het initiatief. In de regels van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, zodat de mantelzorgwoning via een omgevingsvergunning gerealiseerd kan worden.

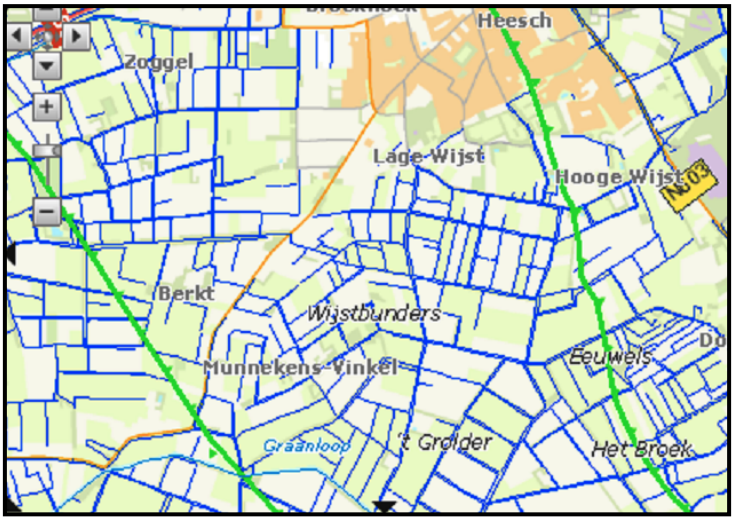
>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

q. De nieuw te realiseren woningen aan de Vinkelsestraat liggen nabij de Peelrandbreuk.

Zienswijze
De Peelrandbreuk ligt mogelijk in de buurt van de te realiseren woningen aan de Vinkelsestraat. Deze afschuivingsbreuk reikt tot aan het aardoppervlak en scheidt de relatief omhoog bewegende Peelhorst van de relatief omlaag bewegende Roerdalslenk. Dit zogeheten 'wijstverschijnsel' is aardkundig uniek in Europa en derhalve wordt er door de Provincie geïnvesteerd op het wijstherstel. Het zou zonde zijn als dit unieke verschijnsel wordt verstoord door nieuwe woningen.

Beantwoording
Op onderstaande afbeelding is met een groene lijn de Peelrandbreuk weergegeven. Zichtbaar is dat deze niet over Landgoed De Berkt loopt.



Los van het gegeven dat deze breuk niet overal een nationaal parkwaardige uitstraling heeft, wordt dit unieke verschijnsel door de nieuwe woningen op het landgoed niet verstoord.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

r. De reclamant heeft de indruk dat er met twee maten wordt gemeten.

Zienswijze
Reclamant begrijpt niet waarom de gemeente medewerking verleent aan nevenactiviteiten bij het landgoed, maar in het verleden geen medewerking heeft verleend aan nevenactiviteiten bij zijn agrarisch bedrijf.

Beantwoording
Voor ieder initiatief wordt beoordeeld of het aansluiting vindt bij het gemeentelijke beleid en passend is op de plek waarvoor het initiatief is beoogd. Het initiatief dat mogelijk wordt gemaakt via dit bestemmingsplan past in het gemeentelijke beleid en op de voorgestane locatie. Met die reden wordt medewerking verleend aan dit initiatief.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

s. De reclamant is van mening dat de omgevingsdialoog opnieuw moet worden uitgevoerd.

Zienswijze
Uit de stukken blijkt dat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Bij de omgevingsdialoog van 2019 zijn echter niet alle omwonenden uitgenodigd. Cliënt zit met het bouwblok nagenoeg tegen het landgoed aan, maar is niet uitgenodigd. Daarnaast zijn er nog vier gezinnen die niet benaderd zijn, maar wel in de nabijheid wonen. Ook is van belang dat de buurt inmiddels alweer drie jonge gezinnen zijn komen wonen en daar komen er binnenkort nog drie bij. Ook deze zijn allemaal niet betrokken. Cliënt is derhalve van mening dat de omgevingsdialoog over zou moeten worden gedaan.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.a., wat wordt aangevuld met het navolgende.

Wij zijn van mening dat opnieuw/aanvullend een omgevingsdialoog voeren niet zinvol is, omdat:
- De reclamant in de gelegenheid is gesteld om tijdens het planproces voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mee te denken over de plannen. Via een publicatie in de lokale weekbladen is er tijdens een open monumentendag namelijk een informatiemiddag georganiseerd waar de plannen voor het landgoed zijn toegelicht en erover in gesprek kon worden gegaan. De informatiemiddag was voor iedereen openbaar toegankelijk en ook goed bezocht. De reclamant heeft hiervan geen gebruik gemaakt.
- Het ontwerpbestemmingsplan al ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen, waarvan door de reclamant alsook andere omwonenden gebruik is gemaakt. Alle zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen en diverse ervan hebben geleid tot aanpassing van de plannen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

t. Er is onvoldoende onderbouwd waarom er sprak is van een kwaliteitsimpuls met het toevoegen nieuwe bebouwing.

Zienswijze
De reclamant is van mening dat het toevoegen van de extra bebouwing onvoldoende onderbouwd is. Het plan is gepresenteerd als kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Cliënt ziet echter niet in waarom de bebouwing die de gemeente thans wilt toestaan als kwaliteitsimpuls kan worden gezien. Onvoldoende is aangetoond dat deze bebouwing noodzakelijk is. Cliënt kan zich niet aan de indruk onttrekken dat het om financieel gewin te doen is. Dit zeker ook gezien de leeftijd van initiatiefnemer.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.b, wat wordt aangevuld met het navolgende. De initiatiefnemer wil het landgoed voor de toekomst graag behouden, ook als hij er zelf niet meer is. Dit doet hij via het vastleggen van verplichtingen ten aanzien van de voorgestelde plannen in het bestemmingsplan en op andere bindende wijzen: overeenkomsten en subsidies.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

u. Er is in het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met het bedrijf van de reclamant.

Zienswijze
Er is ten onrechte niet bekeken of het plan gevolgen kan hebben voor de mogelijkheden van cliënt. De cliënt is in 2012 gestopt als melkveehouder. Alle bebouwing behorend bij het melkveebedrijf staat er echter nog en ook de vergunningen zijn nog aanwezig. Het feit dat het melkveebedrijf niet meer actief is betekent naar het oordeel van cliënt niet dat hiermee geen rekening meer dient te hoeven worden. Bovendien is cliënt samen met zijn zoon bezig met het zoeken naar een nieuwe invulling van leegstaande bedrijfsbebouwing. Cliënt wil de zekerheid dat hij daarbij op geen enkele wijze wordt beperkt door dit plan.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.c, wat wordt aangevuld met het navolgende. Alleen met de op dit moment planologisch toegelaten mogelijkheden ter hoogte van Berktstraat 7 kan op dit moment rekening worden gehouden, in deze mogelijkheden wordt de reclamant niet beperkt. Bovendien komen de nieuwe woningen bij het landgoed niet dichterbij Berktstraat 7 te liggen dan al bestaande omliggende woningen. Er is dus geen sprake van nieuwe maatgevende milieugevoelige objecten nabij Berktstraat 7.

Tenslotte willen we nog opmerken dat op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven van de provincie Noord-Brabant kan worden gesteld dat de vergunning voor het gehele veebestand op de locatie Berktstraat 7 in 2015 is ingetrokken. Momenteel is er geen actieve milieuvergunning aanwezig voor het bedrijf.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

v. De Berkstraat is niet ingericht op een hogere verkeersbelasting, het is daarbij onduidelijk waarop de verkeerscijfers zijn gebaseerd.

Zienswijze
Door de nieuwe inrichting en extra functies zal het aantal verkeersbewegingen toe gaan nemen. De Berktstraat is een smalle eenbaansweg, nog meer verkeer is onverantwoord. In de toelichting worden 80 verkeersbewegingen in de dag en avonduren en 80 verkeersbewegingen in de nacht genoemd. Dit als verwachte toename van de nevenactiviteiten. Het is de reclamant niet duidelijk waarop de verkeerscijfers zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn gebaseerd. Ook is de toename van wandelaars niet meegenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording
De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verkeerscijfers zijn gebaseerd op de meest verkeersbelastende toegelaten functie (worst case). Dat is voor de verkeersgeneratie de maatschappelijke voorziening ‘kinderdagverblijf’ of daarmee gelijk te stellen ‘dagopvang’ en voor het parkeren de theaterfunctie. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kengetallen van CROW, voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Er is 200 m2 bvo:
- Een kinderdagverblijf (en daarmee gelijk te stellen dagopvang) heeft volgens het CROW een verkeersaantrekkende werking van 34,9-39,9 per 100 m2 bvo. Dit zijn maximaal 80 verkeersbewegingen op 200 m2 bvo.
- Een theaterfunctie heeft een parkeernorm van 0,4 per zitplaats. Uitgegaan is van maximaal 100 bezoekers per voorstelling, wat resulteert in 40 parkeerplaatsen.

Voor het wandelen geldt dat het initiatief zich niet richt op wandelaars van elders, maar op wandelaars uit de buurt die een ommetje maken vanaf hun werk of woning. Verder is het initiatief op dit moment al onderdeel van het wandelroutenetwerk, waarlangs pleisterplaatsen zijn gelegen waar men parkeert en een hapje/drankje kan nuttigen. Onderhavig initiatief is geen pleisterplaats, maar onderdeel van een route die mensen vanaf een pleisterplaats ondernemen.

Zoals aangegeven onder punt 2.e, is de verkeer- en parkeerparagraaf in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. Dit naar aanleiding van wijzigingen in de plannen voor de nevenactiviteiten, welke nader zijn gedefinieerd en verkleind, en als zodanig vastgelegd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

w. Het is onvoldoende duidelijk wat de nevenactiviteiten precies gaan inhouden.

Zienswijze
Het is onvoldoende duidelijk wat de nevenactiviteiten precies gaan inhouden. Duidelijker moet in het plan worden opgenomen wat er nu precies is toegestaan en daaraan moeten maxima worden gekoppeld. Het is nu te ruim en te vrijblijvend. Ook is het niet duidelijk of ter plaatse horeca wordt toegelaten.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.m en 2.n, wat wordt aangevuld met het navolgende. Wij zijn van mening dat de nevenactiviteiten in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad te ruim zijn geformuleerd. Ook zijn de regels te ruim ten opzichte van wat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is geformuleerd. Dit kaderen wij in, zodat de toelichting en regels meer op elkaar aansluiten en via de regels alleen wordt toegelaten wat ook is gemotiveerd in de toelichting. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de navolgende functies als nevenactiviteiten in de dwarsdeelschuur specifiek nog mogelijk gemaakt:

- Ontmoetingsgebouw/-centrum:
    - Theatervoorstellingen met maximaal 50 zitplaatsen, niet vaker dan 12 x per jaar;
    - vergaderingen door externe partijen;
    - verenigingen zoals een toneelvereniging of dansgroep, waarvoor maximaal 100m2 tegelijkertijd gebruikt mag worden
    - kantoor zonder baliefunctie;
- Ambachtelijke werkplaats (maximaal milieucategorie 2) al dan niet in combinatie met maximaal 100 m2 detailhandel.

Een en ander met:
- een maximale gebruikerseindtijd: 23:00u;
- het gebruik door één type nevenfunctie tegelijkertijd.

De functies die in de dwarsdeelschuur ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - nevenfuncties landgoed’ worden toegelaten zijn voor zover nog aan de orde beschreven en gemotiveerd in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. De functies die niet meer worden toegelaten zijn hierin geschrapt. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan zijn alleen nog de in de toelichting gemotiveerde nevenfuncties specifiek benoemd en nader geborgd. Daarbij is ook de maximale gebruikerseindtijd toegevoegd en de voorwaarde dat tegelijkertijd maar één type nevenfunctie mag worden uitgeoefend.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

x. De reclamant zet zijn vraagtekens bij het waterplan

Zienswijze
In het plan wordt watertoevoer vanuit noordelijke richting belemmerd vanwege zeer slecht onderhoud. Reclamant vraagt zich af hoe het plan gezien de slechte staat van onderhoud kan werken.

Beantwoording
De watertoevoer vanuit het noorden richting het landgoed wordt inderdaad belemmerd door slecht onderhoud van waterlopen. Helaas zijn deze waterlopen niet in eigendom van de initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan, de gemeente of het waterschap en zijn ze ook niet ‘aangewezen’. Hierdoor is het onderhoud van deze waterlopen niet geborgd.
Om de watertoevoer richting het landgoed mogelijk te maken heeft het waterschap een plan ontwikkeld waarmee dit vanaf het zuiden mogelijk wordt.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

3. Zienswijze 3 – ontvangen op 27 januari 2022 (1647555)

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

a. Door de reclamant wordt aangegeven dat in artikel 5 ‘Leiding – Gas’ een voorrangsbepaling ontbreekt.
b. Reclamant verzoekt om met betrekking tot artikel 5 ‘Leiding-Gas’ specifieke gebruiksregels toe te voegen.
c. Bij artikel 5.3.2 ontbreekt het woord 'schriftelijk' bij het overleg met de leidingbeheerder.
d. Bij artikel 5.4.1 mist een bepaling over het rooien van diepwortelende beplanting.
e. Artikel 5.4.2 is momenteel onvolledig.
f. Reclamant verzoekt om artikel 5.4.3. en toe te voegen dat er pas mag beslist mag worden op een omgevingsvergunning, nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.
g. Alle bovengenoemde bezwaren kunnen worden opgelost door het standaard artikel Leiding-Gas integraal over te nemen.

---

a. Door de reclamant wordt aangegeven dat in artikel 5 ‘Leiding – Gas’ een voorrangsbepaling ontbreekt;

Zienswijze
In het plangebied liggen twee aardgastransportleidingen die bij de reclamant in beheer zijn. In artikel 5 Leiding-Gas ontbreekt de voorrangsbepaling. Wij verzoeken u daarom de onderstaande tekst toe te voegen:

x.x Voorrangsbepaling
De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

Beantwoording
Wij hebben de regels voor de aardgastransportleiding overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, omdat die regels elders in het gemeentelijk grondgebied voor deze leiding als zodanig wel blijven gelden en zo eenduidigheid in de regels aan de orde is. Op verzoek van de indiener van de zienswijze nemen wij het door hun gedane voorstel over.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

b. Reclamant verzoekt om met betrekking tot artikel 5 ‘Leiding-Gas’ specifieke gebruiksregels toe te voegen.

Zienswijze
In artikel 5 Leiding-Gas ontbreekt de tekst met daarin de Specifieke gebruiksregels. Verzocht wordt om de navolgende regels toe te voegen:

a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b,v. van inspectie en onderhoud van de gastransportteiding;
b. het wiizigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een

kwetsbaar object wordt toegelaten.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 3.a.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

c. Bij artikel 5.3.2 ontbreekt het woord 'schriftelijk' bij het overleg met de leidingbeheerder.

Zienswijze
Bij artikel 5.3.2 ontbreekt het woord '*schriftelijk*' bij het overleg met de leidingbeheerder. Er wordt verzocht om dit toe te voegen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 3.a.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

d. Bij artikel 5.4.1 mist een bepaling over het rooien van diepwortelende beplanting.

Zienswijze
Bij artikel 5.4.1 mist de bepaling over het rooien van diepwortelende beplanting. Wij verzoeken u daarom de volgende tekst toe te voegen:
het aanbrengen en rooien van diep wortelende beplantingen en bomen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 3.a.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

e. Artikel 5.4.2 is momenteel onvolledig.

Zienswijze
Bij artikel 5.4.2 mist de tekst over werkzaamheden die vallen onder Wet informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. Daarnaast ontbreekt ook de tekst over uitvoering van werkzaamheden op basis van een reeds verleende vergunning. Wij verzoeken u daarom de onderstaande tekst toe te voegen:

a. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
b. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 3.a.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

f. Reclamant verzoekt om artikel 5.4.3. en toe te voegen dat er pas mag beslist mag worden op een omgevingsvergunning, nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Zienswijze
In artikel 5.4.3 ontbreekt de tekst dat er pas beslist mag worden op de aanvraag op een omgevingsvergunning nadat er schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Wij verzoeken u daarom het volgende toe te voegen:
Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 5.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 3.a.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

4. Zienswijze 4 – ontvangen op 28 januari 2022 (1648121)

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

a. Met de bouw van vier woningen zal er schade en afbreuk worden gedaan aan de cultuur en natuurwaarde op het landgoed.
b. Met de ontwikkeling neemt het aantal activiteiten en bewegingen op en rondom het landgoed toe. Reclamant geeft aan dat er eerder sprake is van een recreatiebestemming, dan een natuurbestemming.
c. De ontwikkeling is gericht op financieel gewin van de initiatiefnemer.
d. De ontwikkeling veroorzaakt overlast voor het naastgelegen monument.
e. Het initiatief zorgt voor waardedaling van de omliggende woningen.
f. De bij de landgoedwoning beoogde nevenactiviteiten zorgen voor overlast in de omgeving.
g. Reclamant geeft aan niet te zijn uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.
h. Reclamant geeft aan de ontwikkeling met alle gevolgen van dien niet passend te vinden bij monumentale waarde van het buitengebied.
i. Reclamant geeft aan dat de bouw van een bijgebouw bij de Rijksmonumentale landgoedwoning momenteel zonder vergunning plaatsvindt.

---

a. Met de bouw van vier woningen zal er schade en afbreuk worden gedaan aan de cultuur en natuurwaarde op het landgoed;

Zienswijze
Reclamant heeft bezwaar tegen de realisatie van vier bouwkavels. Het doet afbreuk aan de cultuur- en natuurwaarde. Het is ook niet toegelaten op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording
In het ontwerpbestemmingsplan worden drie bouwkavels mogelijk gemaakt. Geen vier. In het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat de realisatie van drie bouwkavels de cultuur- en natuurwaarden ter plaatse niet onevenredig schaadt. Door de reclamant wordt niet gemotiveerd waarom dit wel zo zou zijn.

Het bestemmingsplan is een momentopname, mocht iets op een bepaald moment niet gewenst en niet mogelijk zijn, dan kan daar op een ander moment anders over worden gedacht. Daarom bestaat er ook de mogelijkheid om een nieuw bestemmingsplan op te stellen of van een bestemmingsplan af te wijken. Voorwaarde is wel dat een plan past binnen het beleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat plannen voor Landgoed De Berkt passen binnen het beleid en voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

b. Met de ontwikkeling neemt het aantal activiteiten en bewegingen op en rondom het landgoed toe. Reclamant geeft aan dat er eerder sprake is van een recreatiebestemming, dan een natuurbestemming.

Zienswijze
Door de extra woningen en uitbreiding van het Sterrenbos komt er meer beweging en activiteit op het landgoed. De 'ommetjes' die kunnen worden gemaakt lijken meer op recreatie dan natuur. De vigerende bestemmingsplannen laten extensieve dagrecreatie toe, dit staat haaks op het maken van ommetjes.

Beantwoording
Op dit moment is op basis van het vigerende bestemmingsplan in de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – leefgebied stuweelvogels' extensieve dagrecreatie toegestaan. Dit is overgenomen in het bestemmingsplan dat voor Landgoed De Berkt is opgesteld. Echter is dit niet expliciet nader in het vigerende bestemmingsplan (buitengebied Bernheze) gedefinieerd. Maar op basis van hetgeen wel is omschreven zou hieronder kunnen vallen: *het op extensieve wijze bedrijfsmatig uitoefenen van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met daarbij behorende voorzieningen.*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben we besloten uit de regels van het vast te stellen bestemmingsplan de functie extensieve dagrecreatie in de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels' te verwijderen. Daarnaast is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' recreatief medegebruik geschrapt.

Binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels' maken we in het vast te stellen plan wel extensief recreatief medegebruik mogelijk. Wat hiermee wordt bedoeld is "*een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte beperkt is, zoals wandelen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving".*

Andere vormen van recreatie zijn op het landgoed niet aan de orde en op basis van het vast te stellen bestemmingsplan ook niet expliciet toegestaan.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

c. De ontwikkeling is gericht op financieel gewin van de initiatiefnemer;

Zienswijze
De reclamant vindt dat de motivatie van de initiatiefnemer enkel en alleen financieel is. Het landgoed wordt met deze ontwikkeling vercommercialiseerd.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.b en 2.t.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

d. De ontwikkeling veroorzaakt overlast voor het naastgelegen monument;

Zienswijze
Het naastgelegen gemeentelijk monument, zo bestempeld vanwege locatie natuurgebied en cultuurhistorische waarde, krijgt aanzienlijke overlast van vercommercialisering.

Beantwoording
Door de reclamant wordt niet nader gemotiveerd wat met de overlast die het initiatief veroorzaakt voor het naastgelegen monument wordt bedoeld. Op de zienswijze kan met die reden niet nader ingegaan worden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

e. Het initiatief zorgt voor waardedaling van de omliggende woningen.

Zienswijze
De reclamant constateert dat het initiatief waardedaling van omliggende panden tot gevolg heeft.

Beantwoording
Indien de reclamant van mening is dat hij door de bestemmingsplanherziening in een planologisch nadeligere situatie komt te verkeren, dan kan hij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeente een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de reclamant daar recht op heeft.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

f. De bij de landgoedwoning beoogde nevenactiviteiten zorgen voor overlast in de omgeving.

Zienswijze
De nevenactiviteiten en bijbehorende verkeersgeneratie en parkeerdruk druist tegen de cultuur- en natuurhistorische waarde van het landgoed in. De nevenactiviteiten zorgen voor overlast voor de reclamant. Het gaat dan om overlast van meer verkeer en de parkeerplaats: koplampen, slaande deuren, afscheids- en aankomstgepraat overdag, ’s avonds en ’s nachts. Het is niet in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplannen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.d, 2.e en 2.l, wat wordt aangevuld met het navolgende. Het initiatief dat mogelijk wordt gemaakt in het plangebied is deels nog niet toegelaten op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Met die reden is voor Landgoed De Berkt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, er is beoordeeld dat het initiatief past binnen provinciale en gemeentelijke beleid en voldoet aan de milieutechnische kaders. Sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

g. Reclamant geeft aan niet te zijn uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.

Zienswijze
Reclamant geeft aan voor beide omgevingsdialogen met betrekking tot Landgoed de Berkt niet te zijn uitgenodigd en dientengevolge niet op de hoogte te zijn gebracht.

Beantwoording
De gemeente vindt het belangrijk dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen met hun omgeving over hun plannen praten. Een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan wordt door het college van B&W dan ook geadviseerd om tijdens het maken van de plannen een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een omgevingsdialoog heeft de gemeente (nog) geen eisen of richtlijnen vastgelegd. Het is dus vormvrij. De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog in goed vertrouwen uitgevoerd, waarbij hij zijn omgeving heeft bepaald aan de hand van de afstand van de meer intensieve functies op het landgoed ten opzichte van omwonenden.

De initiatiefnemer heeft, dit afwegende, de reclamant tot zijn omgeving geschaard en destijds dan ook uitgenodigd voor de omgevingsdialoog. Echter, heeft de reclamant in verband met vakantie afgemeld. De initiatiefnemer heeft als alternatief een persoonlijk gesprek met de reclamant gevoerd om zijn plannen te bespreken.

Een nieuwe omgevingsdialoog voeren is op dit moment niet zinvol meer, hiervoor verwijzen we naar de beantwoording van reactie 2.s.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

h. Reclamant geeft aan de ontwikkeling met alle gevolgen van dien niet passend te vinden bij monumentale waarde van het buitengebied.

Zienswijze
Reclamant geeft aan te wonen in monument nabij de voorgestelde ontwikkeling. Het is zeer onwenselijk dat in de nabijheid van een gemeentelijk monument en Rijksmonumenten extra woningen en een mantelzorgwoning te bouwen en commerciële activiteiten te laten plaatsvinden.
Hierdoor zal de toename van verkeer, mensen, geluid en licht zeer hínderlijk zijn voor de gehele omgeving.

Beantwoording
Stimulering van herbestemming van monumenten is Rijksbeleid. Ook wij zijn van mening dat in monumenten nieuwe functies moeten kunnen worden uitgeoefend. Hierdoor kan het behoud van dergelijke panden op langere termijn worden zeker gesteld. De monumentencommissie heeft positief geadviseerd over het gehele initiatief, waaronder de bijbehorende bouwplannen. In het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken is aangetoond dat de nieuwe functies niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende woningen zullen leiden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

i. Reclamant geeft aan dat de bouw van een bijgebouw bij de rijksmonumentale landgoedwoning momenteel zonder vergunning plaats vindt.

Zienswijze
Reclamant geeft aan dat er momenteel bij het Rijksmonument een mantelzorgwoning wordt gebouwd zonder vergunning.

Beantwoording
Dit is geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. Het gaat hier om een kwestie voor handhaving en is vanuit dat perspectief reeds opgepakt.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

5. Zienswijze 5 – ontvangen op 31 januari 2022 (1648714)

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

a. De maximale planologische mogelijkheden van de nevenactiviteiten bij het landgoed zijn onvoldoende toegelicht.
b. Het is onvoldoende duidelijk of bij de nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woning ook een aan huis gebonden beroep is toegestaan.
c. Momenteel lijkt het er op dat bij de nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimtewoning een bed & breakfast rechtstreeks is toegestaan, dit zal niet de bedoeling zijn.
d. Op basis van de planregels lijkt het er op dat het gehele perceel ook ingezet kan worden ten behoeve van recreatie. Hier is in de toelichting van het bestemmingsplan aan voorbij gegaan.
e. Reclamant is van mening dat met de planregels een agrarisch bedrijf ter plaatse wordt mogelijk gemaakt.
f. De beoogde bed & breakfast bij de bestaande landgoedwoning is niet nader gemotiveerd.
g. De nevenactiviteiten in de dwarsschuur zijn ruimer toegelaten dan gemotiveerd in de toelichting.
h. In de plantoelichting wordt gesproken over een mogelijke zorgwoning, deze wordt in de planregels niet aangehaald.
i. Reclamant geeft aan dat de nevenactiviteiten niet als ondergeschikt kunnen worden gezien.
j. In het akoestisch rapport dat is opgesteld voor de nevenfuncties op het landgoed is geen rekening gehouden met cumulatie.
k. Het gestelde aantal verkeersbewegingen dient nader te worden gedefinieerd.
l. Reclamant wil graag helderheid over de verkeerssituatie aan de kasteellaan.
m. Ten aanzien van het aspect parkeren is geen rekening gehouden met cumulatie van diverse functies.
n. In het bestemmingsplan is niet geborgd dat er parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

---

a. De maximale planologische mogelijkheden van de nevenactiviteiten bij het landgoed zijn onvoldoende toegelicht.

Zienswijze
Het is op dit moment onduidelijk wat voor gebruik naast wonen exact gaat plaats vinden op het landgoed. Om alle mogelijkheden open te houden zijn in het ontwerpbestemmingsplan ruime gebruiksmogelijkheden opgenomen voor het perceel. Hier kunnen reclamanten zich niet mee verenigen, daar voor hen nu onduidelijk is wat de maximale planologische mogelijkheden zijn en welke intensiteit dit met zich meebrengt.

Beantwoording
De mogelijke nevenactiviteiten zijn inderdaad ruim opgezet binnen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben we de beoogde nevenactiviteiten nader gespecificeerd en strakker ingekaderd binnen de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de reactie onder 2.w.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

b. Het is onvoldoende duidelijk of bij de nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woning ook een aan huis gebonden beroep is toegestaan.

Zienswijze
De reclamant verneemt graag hoe artikel 3.5.1 gelezen moet worden in combinatie met artikel 3.1 onder j (aan huis gebonden beroep). Mocht het zo zijn dat bij nieuwe woningen een aan huis gebonden beroep is toegestaan dan is in de toelichting en de daarbij horende onderzoeken met deze omstandigheid geen rekening gehouden. Tevens bevreemdt het de reclamant dat niet is vastgelegd dat het aan huis gebonden beroep door de bewoner moet worden uitgeoefend. Er wordt verzocht dit in de regels te verduidelijken.

Beantwoording
De aan huis gebonden beroepenregeling in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Om zoveel mogelijk eenduidige regels te hebben is hier niet aan getornd. Het klopt dat onduidelijk is in hoeverre een aan huis gebonden beroep in een nieuwe situatie is toegestaan. Wij zijn van mening dat dit op basis van de regeling wel het geval is. De reclamant heeft echter gelijk dat dit, indien het nieuw wordt mogelijk gemaakt, moet worden gemotiveerd. De regels van het vast te stellen bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat alleen voor het bestaande landhuis aan de Kasteellaan nog een aan huis gebonden beroep rechtstreeks mogelijk is, zoals is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Voor de nieuwe woningen wordt de regeling veranderd. Daar is een aan huis gebonden beroep, in de omvang zoals eerder geregeld, alleen nog op basis van een binnenplanse afwijking mogelijk. Om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsregel moet worden gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omliggende functies niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt en geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaatsvindt. Verder wordt aan het begrip ‘aan huis gebonden beroep’ toegevoegd dat het door de bewoner moet worden uitgeoefend.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

c. Momenteel lijkt het er op dat bij de nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimtewoning een bed & breakfast rechtstreeks is toegestaan, dit zal niet de bedoeling zijn.

Zienswijze
Het lijkt erop dat binnen het bouwvlak waar de ruimte-voor-ruimtewoning gebouwd kan worden tevens een bed & breakfast is toegestaan, omdat hier ook sprake is van de aanuiding ‘specifieke vorm van wonen – landgoed’. De reclamant vraagt of dit de bedoeling is.

Beantwoording
Het is niet de bedoeling geweest om de nieuwe te realiseren ruimte-voor-ruimtewoning binnen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – landgoed’ te laten vallen. Dit bouwvlak hoort alleen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ te hebben. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – landgoed’ wordt ter plaatse van de ruimte-voor-ruimte-kavel in het vast te stellen bestemmingsplan dan ook verwijderd. Er was in ieder geval geen intentie om bij de ruimte-voor-ruimtewoning een bed & breakfast toe te laten. Dit is nu gecorrigeerd.

Aanvullend wordt ter verduidelijking op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan een aanduiding opgenomen op de locatie waar de bed & breakfast is bedoeld, als deze wordt gerealiseerd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

d. Op basis van de planregels lijkt het er op dat het gehele perceel ook ingezet kan worden ten behoeve van recreatie. Hier is in de toelichting van het bestemmingsplan aan voorbij gegaan.

Zienswijze
Gelet op de redactie van artikel 3.1 onder m en n van de regels en de daarbij horende begripsomschrijving vraagt de reclamant zich af of het gehele perceel ook ingezet kan worden ten behoeve van recreatie. Indien dit tot de mogelijkheden behoort, dan wensen de reclamanten op te merken dat ook hier in de toelichting en de daarbij behorende onderzoeken volledig aan voorbij is gegaan.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 4.b.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

e. Reclamant is van mening dat met de planregels een agrarisch bedrijf ter plaatse wordt mogelijk gemaakt;

Zienswijze
Ingevolge artikel 3.1 onder e van de regels zijn de voor ‘Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels’ aangewezen gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik. Onder agrarisch grondgebruik wordt verstaan (artikel 1.5) de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Met de regels wordt mogelijk gemaakt dat een agrarisch bedrijf ter plaatse gevestigd mag worden. Hierover wordt in de toelichting en de onderzoeken niet gesproken.

Beantwoording
Artikel 3.1 onder e in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor artikel 1.5, waarin wordt gesproken over *‘de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf*’. Wij willen voorop stellen dat in de vigerende situatie het niet is toegestaan om ter plaatse een agrarisch bedrijf te vestigen, omdat geen sprake is van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ of ‘agrarisch bedrijf’.

Om in het vast te stellen bestemmingsplan nader te verduidelijken dat geen agrarisch bedrijf mag worden gevestigd wordt het begrip ‘agrarisch grondgebruik’ aangepast en worden de begrippen ‘agrarisch hobbymatig gebruik’ en ‘agrarisch’ toegevoegd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

f. De beoogde bed & breakfast bij de bestaande landgoedwoning is niet nader gemotiveerd.

Zienswijze
De bed & breakfast die wordt mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – landgoed (functietype wonen)’ is niet gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan of de onderzoeken.

Beantwoording
Dat klopt. Dit is namelijk later aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Dit wordt nader gemotiveerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

g. De nevenactiviteiten in de dwarsschuur zijn ruimer toegelaten dan gemotiveerd in de toelichting.

Zienswijze
De reclamant heeft vragen/opmerkingen over de nevenactiviteiten in de dwarsdeelschuur. De mogelijkheden zijn ruimer toegelaten dan gemotiveerd in de toelichting. Met de toegelaten functies in de dwarsdeelschuur kan de reclamant zich niet verenigen omdat onduidelijk is wat er maximaal kan en welke intensiteit dit met zich meebrengt.

De reclamant concludeert dat de staat van bedrijfsactiviteiten ruim is en niet voldoet aan de definitiebepaling van maatschappelijke, commerciële en ambachtelijke functies die zijn toegelaten. Graag verneemt de reclamant waarom er zo’n ruime staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek voor de nevenactiviteiten in de dwarsdeelschuur zijn bedrijven in categorie 3.1 opgenomen, terwijl de regels alleen categorie 2 bedrijven toelaat. Hierover willen de reclamanten duidelijkheid.

In de toelichting wordt gesproken over een multifunctionele dwarsdeelschuur. Gelet op de genoemde voorbeelden lijkt het erop dat de schuur ook voor meerdere functies wordt ingezet. Dit is niet te rijmen met hetgeen in 3.5.3 onder g van de regels waarin is opgenomen dat het vestigen van twee of meer zelfstandige bedrijven ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – nevenfuncties landgoed’ niet is toegestaan.

Omdat niet inzichtelijk wordt gemaakt wat de gebruikersintensiteit is van de functies die zich gaan vestigen in de dwarsdeelschuur wordt niet inzichtelijk wat de reële maximale planologische mogelijkheden zijn en kan niet worden beoordeeld of het toestaan van dergelijk gebruik overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is.

Gevraagd wordt of het klopt dat kantoren alleen zijn toegestaan als ze niet over een baliefunctie beschikken.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.w en 5.a, wat wordt aangevuld met het navolgende.

De staat van bedrijfsactiviteiten is een standaard lijst. Op deze lijst staan alle bedrijven in de verschillende categorieën die ingevolge het vigerende bestemmingsplan – mits op een locatie aan de orde - zijn toegelaten. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenfuncties landgoed' in het ontwerpbestemmingsplan zijn maatschappelijke, commerciële en ambachtelijke functies + bedrijven in milieucategorie 2 toegelaten. Dit is opgenomen in artikel 3.1 onder f van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De regel houdt in dat de bedrijven in milieucategorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van voornoemde aanduiding kunnen worden uitgeoefend. Wij zijn het ermee eens dat de redactie van 3.1 onder f van de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk is. In het vast te stellen bestemmingsplan is de redactie gewijzigd. Ten aanzien van bedrijven in milieucategorie 2 worden nu alleen nog een ambachtelijke werkplaats van milieucategorie 2 toegelaten.

In het akoestisch onderzoek is voor wat betreft de te vestigen bedrijvigheid uitgegaan van een worst-case scenario (categorie 3.1), dit is echter niet toegelaten via de regels van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee niet toegelaten binnen voornoemde aanduiding.
Het akoestisch onderzoek is niet aangepast, omdat de functies die in het vast te stellen bestemmingsplan voor de dwarsdeelschuur behouden blijven in het onderzoek zijn opgenomen. Hetgeen in het onderzoek nog meer is onderzocht is niet relevant meer, omdat die zaken niet via het juridisch bindende gedeelte van het vast te stellen bestemmingsplan zijn bestemd.

Op basis van de provinciale regelgeving is het niet toegelaten om in het buitengebied meer dan één zelfstandig bedrijf per bestemmingsvlak te vestigen. Daar komt de specifieke strijdig gebruik regel vandaan. Een en ander houdt in dat ter plaatse van voornoemde aanduiding allerlei verschillende typen functies/bedrijven kunnen worden gevestigd, maar slechts één tegelijkertijd.

De gebruikersintensiteit is inderdaad niet inzichtelijk gemaakt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Echter, is hier wel naar gekeken voor wat betreft bijvoorbeeld de totstandkoming van de verkeer- en parkeerparagraaf van de toelichting. Zie hiertoe in ieder geval de beantwoording onder reactie 2.v. Dit zal in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan nader worden gemotiveerd voor de functies die voor de dwarsdeelschuur overeind blijven.

Het klopt dat kantoren alleen worden toegelaten als ze niet over een baliefunctie beschikken. Ook deze regel komt voort uit de provinciale regelgeving.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

h. In de plantoelichting wordt gesproken over een mogelijke zorgwoning, deze wordt in de planregels niet aangehaald.

Zienswijze
In de toelichting staat omschreven dat bij het landgoed ook een zorgwoning wordt gerealiseerd. Dit blijkt echter niet uit de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording
Zie de beantwoording van reactie 2.o en 2.p.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

i. Reclamant geeft aan dat de nevenactiviteiten niet als ondergeschikt kunnen worden gezien.

Zienswijze
Reclamant concludeert dat de nevenactiviteiten bij het landgoed – gelet op de gebruiksmogelijkheden - niet gezien kunnen worden als ondergeschikt aan het wonen en daardoor niet voldaan wordt aan artikel 3.79 Landgoederen onder 4 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Beantwoording
Met de provincie is intensief contact geweest alvorens het bestemmingsplan ter inzage is gelegd. De provincie heeft ook via een zienswijze op het bestemmingsplan gereageerd. Op dit onderdeel voldoet de ontwikkeling aan de provinciale landgoederenregeling. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de zienswijze van de reclamant en andere zienswijzen de gebruiksmogelijkheden v.w.b. de nevenfuncties zijn ingeperkt. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 2.w.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

j. In het akoestisch rapport dat is opgesteld voor de nevenfuncties op het landgoed is geen rekening gehouden met cumulatie.

Zienswijze
In het akoestisch rapport dat is opgesteld voor de nevenfuncties op het landgoed is geen rekening gehouden met cumulatie. Cumulatie van geluidbelasting van verschillende (relevante) geluidsbronnen dient bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat betrokken te worden.

Beantwoording
Met cumulatie van geluid door de nevenfuncties is inderdaad geen rekening gehouden in het geluidsonderzoek, omdat slechts één functie tegelijkertijd mag worden uitgeoefend. Dit is geregeld in artikel 3.5.3 onder g van de regels van het bestemmingsplan. Cumulatie van geluid is daardoor niet aan de orde.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

k. Het gestelde aantal verkeersbewegingen dient nader te worden gedefinieerd.

Zienswijze
Er is niet inzichtelijk gemaakt hoe de hoeveelheid verkeersbewegingen ten behoeve van de nevenfuncties tot stand zijn gekomen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 2.v.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

l. Reclamant wil graag helderheid over de verkeerssituatie aan de kasteellaan.

Zienswijze
De reclamant wil graag helderheid over de ontsluiting van de functies aan de Kasteellaan. De reclamant vreest ervoor dat de Kasteellaan niet is ingericht voor meer verkeersbewegingen, zeker niet voor 160 per dag. Verder maakt de reclamant zich zorgen over de nodige stof en geluidsoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat. Ook is in het bestemmingsplan de verkeersveiligheid niet betrokken bij de afweging, het gaat dan vooral over de verkeersbewegingen in de nachtperiode.

Beantwoording
De ontsluiting van de functies aan de Kasteellaan (lees: parkeerplaats) is bedacht via de Kasteellaan naar de Berktlaan om vervolgens via de brug over de sloot de parkeerplaats op het erf te bereiken. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 2.d

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

m. Ten aanzien van het aspect parkeren is geen rekening gehouden met cumulatie van diverse functies.

Zienswijze
Ten aanzien van het aspect parkeren is geen rekening gehouden met cumulatie van diverse functies. Ook wordt niet aan de hand van het parkeerbeleid van de gemeente onderbouwd dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de geprognotiseerde parkeerbehoefte.

Beantwoording
Bij het aspect parkeren is inderdaad geen rekening gehouden met cumulatie, omdat slechts één functie tegelijkertijd mag worden uitgeoefend. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan geregeld in artikel 3.5.3 onder g, hieraan is in het vast te stellen bestemmingsplan een toevoeging gedaan via het nieuwe artikel 3.5.1 lid 3 onder g. Cumulatie van v.w.b. het aspect parkeren is daardoor niet aan de orde.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 2.v en 5.g, waarbij aanvullend wordt opgemerkt dat in de toelichting van het bestemmingsplan (verkeer- en parkeerparagraaf) een motivatie ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid wordt opgenomen.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

n. In het bestemmingsplan is niet geborgd dat er parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Zienswijze
In het bestemmingsplan is niet geborgd dat er parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Sinds 1 juli 2018 moeten parkeernormen worden opgenomen in een bestemmingsplan. De planregels moeten waarborgen dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor

elke binnen het bestemmingsplan te realiseren ontwikkeling. Ten onrechte zijn in de planregels geen parkeernormen voor het benodigde aantal parkeernormen parkeerplaatsen opgenomen en evenmin wordt er ingebruikname van een perceel of bij een omgevingsvergunning voor bouwen niet beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Dit is in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording
Dit is inderdaad een omissie in het ontwerpbestemmingsplan. We koppelen de parkeernormennota gemeente Bernheze en de rechtsopvolgers ervan aan de regels van het vast te stellen bestemmingsplan, zodat de realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid is geborgd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

6. Zienswijze 6 – ontvangen op 31 januari 2022 (1649002)

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

a. In de planregels dient nader aandacht te worden besteed aan het reserveringsgebied waterberging.
b. Bij de regels van het bestemmingsplan ontbreekt een inrichtings- en beheerplan.
c. Met een kaartje dient te worden verduidelijkt welke gronden vallen onder het GOB en welke gronden vallen onder de rood-voor-groen invulling.
d. Het is onvoldoende duidelijk hoe de openbaarheid van het landgoed feitelijk en juridisch verzekerd is.
e. In de toelichting dient nader gemotiveerd te worden waarom er sprake is van nieuwe natuur en hoe deze natuur zich verhoudt tot het geldende bestemmingsplan.
f. Op basis van artikel 12.2 is het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het landschapsplan. Reclamant ziet graag dat deze niet afgeweken kan worden van de sterrenbosstructuur en de lanen behouden blijven.

---

a. In de planregels dient nader aandacht te worden besteed aan het reserveringsgebied waterberging.

Zienswijze
De gronden zijn gelegen binnen een reserveringsgebied waterberging dat niet beschermd wordt in de regels. Een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies. Om die reden dient aandacht besteed te worden aan artikel 3.36 IOV.

Beantwoording
In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen van de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft. De regels worden op dit onderdeel niet aangepast/ aangevuld, omdat de beoogde functies ter plaatse van ‘Reservering waterberging’ zodanig in het vast te stellen bestemmingsplan zijn vastgelegd dat ze de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet belemmeren, maar het er juist voor behouden blijft.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

b. Bij de regels van het bestemmingsplan ontbreekt een inrichtings- en beheerplan.

Zienswijze
Bij de regels van het bestemmingsplan ontbreekt een inrichtings- en beheerplan. Wel is een landschapsplan opgesteld en opgenomen als bijlage maar dit zegt niets over de daadwerkelijke inrichting (de te realiseren natuurdoeltypen) en het beheer. Ook is de duurzame instandhouding en het beheer niet afdoende verzekerd in de regels.

Beantwoording
Dit wordt toegevoegd in het vast te stellen bestemmingsplan.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

c. Met een kaartje dient te worden verduidelijkt welke gronden vallen onder het GOB en welke gronden vallen onder de rood-voor-groen invulling

Zienswijze
Doordat het bestemmingsplan zowel ziet op de gronden van het GOB als de rood-voor-groen invulling, is een verduidelijkend kaartje gewenst. Er zit nu slechts een globaal getekend kaartje in de toelichting.

Beantwoording
Het globale kaartje in de toelichting is vervangen voor een duidelijkere kaart.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

d. Het is onvoldoende duidelijk hoe de openbaarheid van het landgoed feitelijk en juridisch verzekerd is.

Zienswijze
Op dit moment is onvoldoende duidelijk of de openbaarheid van het landgoed feitelijk en juridisch verzekerd zijn.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.o. Verder wordt ten behoeve van de openstelling van het landgoed in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan een regeling opgenomen, waarmee opstelling van het landgoed ingevolge de vereisten van de Natuurschoonwet is verzekerd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

e. In de toelichting dient nader gemotiveerd te worden waarom er sprake is van nieuwe natuur en hoe deze natuur zich verhoudt tot het geldende bestemmingsplan.

Zienswijze
In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden, die nu ontwikkeld worden tot nieuwe natuur, reeds bestemd als ‘Natuur’. In de toelichting dient gemotiveerd te worden waarom er sprake is van nieuwe natuur en hoe deze natuur zich verhoudt tot het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit reeds gemotiveerd. Zie de voetnoot op bladzijde 33 van de toelichting: *"Dit betreft voor de gronden die feitelijk niet uit natuur bestaan en waarop via dit bestemmingsplan natuurontwikkeling gaat plaatsvinden (delen van de 2,5 ha nieuw aan te leggen natuur) een omissie in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft toegezegd dit te herstellen. Gezien de nu voor deze gronden gewenste natuurfunctie is dit niet meer nodig. Dit is echter wel relevant te benoemen. Het betreft hier namelijk alleen planologisch gezien natuur, feitelijk niet waardoor het te ontwikkelen is voor nieuwe natuur in het kader van de provinciale landgoederenregeling."*

Hierop kan worden aangevuld dat de gronden met natuurbestemming, welke door de initiatiefnemer agrarisch gebezigd werden (alle gronden behalve hetgeen begroeid met bos en voorzien van landschapselementen), in het kader van subsidieverkenning door een rentmeester namens de provincie als agrarisch zijn getaxeerd.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

f. Op basis van artikel 12.2 is het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het landschapsplan. Reclamant ziet graag dat niet afgeweken kan worden van de sterrenbosstructuur en de lanen behouden blijven.

Zienswijze
In de regels staat in artikel 12.2 Afwijken van landschapsplan 'De Berkt', dat van het landschapsplan kan worden afgeweken. Gelet op de koppeling met cultuurhistorie bij deze landgoedontwikkeling is het niet wenselijk dat afgeweken kan worden van de te herstellen structuur van het sterrenbos, door bijvoorbeeld het weglaten van een laan. We verzoeken dan ook dat dit artikel wordt aangepast.

Beantwoording
In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan wordt de regeling om af te wijken van het landschapsplan veranderd, zodat afwijken alleen mogelijk is zolang de sterrenbosstructuur behouden blijft. We hebben de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid als volgt aangepast:

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 onder a en c onder 1 voor het anders uitvoeren van landschapsplan 'De Berkt', onder de voorwaarden dat:

a. de andere uitvoering vanuit het oogpunt van natuuraanleg en landschapselementen minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke landschapsplan;
b. de sterrenbosstructuur en de lanen behouden blijven;
c. de wijzigingen niet in strijd zijn met de Notitie kwaliteitsverbetering Das welke als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van deze regels;
d. er advies wordt ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

7. Zienswijze 7 – ontvangen op 1 februari 2022 (1648840)

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

a. De nieuwe te realiseren bebouwing aan de Vinkelsestraat is door de reclamanten niet gewenst.
b. De nieuwe te realiseren woningen aan de Vinkelsestraat hebben een grote impact op de aanwezige natuur en worden gerealiseerd op cultuurhistorisch waardevolle grond.
c. De nieuwe te realiseren bebouwing is onvoldoende geconcentreerd.
d. Er wordt 1 hectare van de 2,5 hectare nieuwe natuur benut voor inpassing van de woningen.
e. De nieuw te realiseren natuur wordt belemmerd/niet ten volle benut, door de realisatie van de woningen.
f. De woningen dienen binnen de bestemmingsvlakken zover mogelijk van de natuur gerealiseerd te worden.
g. De gemaakt aannames over het foerageren van de das bij de woningen zijn niet correct.
h. Aan artikel 3.8 is niet de wijzigingsvoorwaarde verbonden dat hiervoor ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur aan het landgoed moet worden toegevoegd.
i. Het plan voldoet niet aan de provinciale landgoedregeling.
j. Reclamant sluit zich aan bij de aanvullende zienswijze die bij zienswijze 1 is ingediend (1.i t/m 1.t).
k. Reclamant vragen om een andere locatie voor de woningen aan de Vinkelsestraat te zoeken om planschade te voorkomen.

---

a. De nieuwe te realiseren bebouwing aan de Vinkelsestraat is door de reclamanten niet gewenst.

Zienswijze
Reclamanten hebben bezwaar tegen de geprojecteerde woningen aan de Vinkelsestraat. De woningen liggen op ruime afstand van elkaar en ver van het op het landgoed aanwezige landhuis. Voorgesteld wordt om de nieuwe woningen rond het landhuis te clusteren, woningbouw daar stuit woningbouw niet op bezwaren van de reclamanten.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.b.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

b. De nieuwe te realiseren woningen aan de Vinkelsestraat hebben een grote impact op de aanwezige natuur en worden gerealiseerd op cultuurhistorisch waardevolle grond;

Zienswijze
Het perceel waar gebouwd gaat worden is destijds door de gemeente bestempeld als Cultuurhistorische grond waar niet gebouwd zou mogen worden. Het niet op waarde schatten van de aanwezigheid van uitermate kwetsbare natuur op het landgoed en de mogelijkheden om deze uit te breiden is de reclamanten een doorn in het oog.

Beantwoording
De gemeente heeft in haar structuurvisie de gronden rondom het jachthuis aangemerkt als ‘Cultuurhistorisch landgoed’, het landgoed vormt een onderdeel van de regionale cultuurhistorie. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden. Deze ontwikkeling richt zich op het behouden, versterken en terugbrengen van de cultuurhistorische waarde en is daarmee passend in de visie die de gemeente voor het gebied heeft.

Voor specifiek de geprojecteerde woningen aan de Vinkelsestraat geldt dat deze samen met de terug te brengen lanenstructuur een tweede entree naar het landgoed vormen. De locatie waar de woningen zijn geprojecteerd deed tot twee jaar geleden nog dienst als akker voor wisselteelt, welke momenteel is ingezaaid met gras. Deze gronden zijn gelegen buiten het Natuur Netwerk Brabant, er is momenteel geen sprake van natuurgebied. Met voorliggende ontwikkeling worden ter compensatie van de woningen juist meer natuurwaarden toegevoegd aan de gronden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

c. De nieuwe te realiseren bebouwing is onvoldoende geconcentreerd.

Zienswijze
Het plan is in strijd met de provinciale landgoederenregeling. Het plan ziet namelijk niet op een concentratie van bebouwing. De woningen aan de Vinkelsestraat kunnen ver uit elkaar worden gerealiseerd en liggen op grote afstand van de bestaande bebouwing op het landgoed.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.b.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

d. Er wordt 1 hectare van de 2,5 hectare nieuwe natuur benut voor inpassing van de woningen.

Zienswijze
Reclamanten geven aan dat 1 hectare van de 2,5 hectare nieuwe natuur wordt benut voor inpassing van de woningen.

Beantwoording
De percelen voor de nieuwe woningen zijn geen onderdeel van de 2,5 hectare nieuwe natuur.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

e. De nieuw te realiseren natuur wordt belemmerd/niet ten volle benut, door de realisatie van de woningen.

Zienswijze
De nieuw te realiseren natuur wordt belemmerd/niet ten volle benut door middenin het bestemmingsvlak woningen te realiseren. Ook kan op 0 meter van de bestemming ‘Natuur’ worden gebouwd. Wonen dicht op de natuur heeft een ongunstige invloed op de natuur.

Beantwoording

Onduidelijk is wat met het bestemmingsvlak wordt bedoeld, daar het plangebied meerdere bestemmingsvlakken kent. Waarschijnlijk wordt in plaats van het bestemmingsvlak, het plangebied bedoeld. Geen sprake is van realisatie van woningen middenin het plangebied. De woningen zijn geprojecteerd aan de rand van het plangebied aan de Vinkelsestraat.

Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan kan niet op 0 meter van de bestemming 'Natuur' worden gebouwd. Voor gebouwen (woningen en bijgebouwen) geldt hierin een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter. De beoogde perceelsgrenzen van de kavels voor de landgoedwoningen zijn gelijk aan de bestemmingsgrenzen behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels' waar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' geldt.

Naar aanleiding van de zienswijze van deze reclamant en andere reclamanten is ervoor gekozen om in verband met de clustering van de beoogde bebouwing aan de Vinkelsestraat voor beide kavels in het vast te stellen bestemmingsplan te regelen dat het hoofdgebouw aan de zijde van de diagonale middenlaan op 0 tot 1 meter van de aangeduide gevellijn (rand bestemmingsvlak/beoogde perceelsgrens) moet worden gebouwd.

Het natuurdoeltype dat nabij de woningen is beoogd ondervindt geen belemmering van de functie wonen op korte afstand.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

f. De woningen dienen binnen de bestemmingsvlakken zover mogelijk van de natuur gerealiseerd te worden.

Zienswijze
De functie 'Natuur' wordt beter beschermd als binnen het toegevoegde bouwvlak een aanduiding wordt opgenomen waarop het hoofdgebouw mag worden opgericht, zodat de afstand tussen het woongebouw en de bestemming natuur niet 0 meter kan zijn, maar juist zo groot mogelijk.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.b en 8.e.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

g. De gemaakt aannames over het foerageren van de das bij de woningen zijn niet correct.

Zienswijze
De quickscan flora en fauna suggereert ten aanzien van de te realiseren woning aan de Kasteellaan dat de boomgaard die moet worden gekapt geen foerageergebied kan zijn van de das omdat deze te dicht bij woonbebouwing is gelegen.

Tegelijkertijd worden maatregelen voorgesteld om de gevolgen van de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat voor de das te beperken door aangrenzend aan de bouwvlakken vervangende voorzieningen treffen. Dit miskent dat wat eerder in het rapport wel is aangehaald, dat dassen niet in de buurt van woningen foerageren. Compensatie nabij de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat is dan ook niet toereikend.

Beantwoording
In rapportage van de quickscan flora en fauna staat inderdaad dat de boomgaard aan de Vinkelsestraat geen foerageergebied is van de das. Er kan op basis hiervan niet worden geconcludeerd dat maatregelen voor de das nabij de Vinkelsestraat niet toereikend zijn. Bij de locatie aan de Kasteellaan is sprake van een andere situatie. Naast dat sporen of andere tekenen van aanwezigheid van de das ontbraken, maakt de boomgaard feitelijk onderdeel uit van het erf (met de daarbij behorende betreding) en is er geen afscherming aanwezig. Bij de landgoedwoningen echter, worden afgesloten omkaderde erven gerealiseerd en vindt nadrukkelijk geen betreding plaats van de zone met de wissels ten noorden van de toekomstige woningen en aan de zijde van de Vinkelsestraat. Net als dat de das via de aanwezige duiker ten noorden van het perceel aan Vinkelsestraat 73 (niet op het erf zelf) foerageert op ongeveer dezelfde afstand* als de nieuwe woningen, is het zonder meer te verwachten dat de das niet wordt verstoord door de aanwezigheid van de toekomstige afgeschermde erven in deze context. Enige menselijk activiteit is de das ter plekke gewend temeer ook doordat wordt gefoerageerd in de houtwal pal naast de weg met bijbehorend wegverkeer. De te treffen afschermende voorzieningen zijn in combinatie met de voor mensen ontoegankelijke wissel met grote zekerheid voldoende toereikend.

*Bovenstaande meetgegevens zijn gebaseerd op basis van het landschapsplan en de in het vast te stellen bestemmingsplan aangepaste bouwvlakken naar aanleiding van reactie 1.b.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

h. Aan artikel 3.8 is niet de wijzigingsvoorwaarde verbonden dat hiervoor ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur aan het landgoed moet worden toegevoegd;

Zienswijze
In artikel 3.8 van het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die toeziet op de functiewijziging van bestaande gebouwen, die thans geen woongebouw zijn, naar wonen. Hieraan is niet de wijzigingsvoorwaarde verbonden dat hiervoor ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur aan het landgoed moet worden toegevoegd.

Beantwoording
Een van de voorwaarden om een bestaand gebouw te wijzigen voor de functie wonen is dat sprake moet zijn van een cultuurhistorisch waardevol pand. Hiervoor is ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder e van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geen realisatie van nieuwe natuur nodig. Met die reden is aan deze wijzigingsbevoegdheid niet de voorwaarde verbonden dat hiervoor ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur moet worden gerealiseerd.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

i. Het plan voldoet niet aan de provinciale landgoedregeling;

Zienswijze
Het plan voldoet niet aan de provinciale landgoederenregeling, omdat:

- er niet 1 woongebouw van 1500 m3 met twee woonfuncties wordt gerealiseerd en bovenop de 1500 m3 woongebouw nog 100 m2 aangebouwde bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd;
- in de toelichting geen uiteenzetting is opgenomen waaruit blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken;
- niet feitelijk en juridisch is verzekerd dat is voorzien in openbaar toegankelijke extensieve recreatieve voorzieningen. De toelichting beschrijft de toegankelijkheid voor voetgangers, maar tegelijkertijd ligt aan de toelichting een rapport ten grondslag dat adviseert om niet alle lanen open te stellen voor publiek;
- artikel 12 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt om af te wijken van het landschapsplan. Daarbij geldt dat zonder ingebruikname van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' derhalve voor het hele landgoed niks is verzekerd.

Beantwoording
De landgoederenregeling is opgenomen in artikel 3.79 landgoederen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In lid 1 onder c onder 2 en 3 is aangegeven dat *"de nieuwvestiging van één of meer woongebouwen is toegestaan als:*

2. *per 1500 m^3 woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd;*
3. *per 750 m^3 woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten."*

Zowel in deze regels als in de toelichting op deze regels is niet vastgelegd dat slechts sprake kan zijn van één woongebouw van minimaal 1500 m3. Het voorbeeld opgenomen in de toelichting op deze regels laat zien dat ook woongebouwen kleiner dan 1500 m3 zijn toegelaten. Als eis geldt wel dat een woongebouw nooit kleiner dan 750 m3 mag zijn. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn geen specifieke regels opgenomen over bijbehorende bouwwerken bij landgoedwoningen.

De toelichting verwijst voor de motivering dat de ontwikkeling bijdraagt aan een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken naar paragraaf 2.3 in de toelichting en het landschapsplan in de bijlage bij de regels. Dit klopt niet. In plaats van naar de bijlage bij de regels te verwijzen, had verwezen moeten worden naar het landschapsplan dat is bijgevoegd als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.

Met de provincie is intensief contact geweest alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De provincie heeft ook via een zienswijze op het bestemmingsplan gereageerd. Op bovenstaande onderdelen voldoet de ontwikkeling aan de provinciale landgoederenregeling. Op de onderdelen zoals opgenomen in artikel 3.79 lid 1 onder g en h heeft de provincie, net als de reclamant gereageerd. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie onder 6.d en 6.f.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

---

j. Reclamant sluit zich aan bij de aanvullende zienswijze die bij zienswijze 1 is ingediend (1.i t/m 1.t);

Zienswijze
Reclamant sluit zich aan bij reactie 1.i t/m 1.t die door een andere reclamant is ingestuurd.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie onder 1.i t/m 1.t.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

k. Reclamant vragen om een andere locatie voor de woningen aan de Vinkelsestraat te zoeken om planschade te voorkomen.

Zienswijze
Reclamanten geven aan dat een goede ruimtelijke ordening vraagt om het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk te houden. Er wordt verzocht om andere locaties te zoeken om woningen te projecteren, teneinde minder nadeel te realiseren/planschade te voorkomen.

Beantwoording
Eerder is al verwezen naar reactie 1.b voor een onderbouwing van de locatiekeuze voor de woningen aan de Vinkelsestraat. Hierop kan het volgende worden aangevuld, tussen de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat en de met dit plan te realiseren woningen is een bestaande houtwal gelegen. Deze blijft intact, er is nauwelijks sprake van zicht dat verloren gaat.

Verder zijn wij van mening dat de nieuwe woningen, welke zijn gelegen op ruime kavels met daaromheen in de omgeving passende landschapselementen, waaronder een aanvullende verticale bomenlaan tussen de bestaande houtwal en de nieuwe woningen, de landschappelijke ligging van de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat niet aantast. Bovendien wordt de inrit naar de nieuwe woningen over de diagonale laan niet tegenover de bestaande kavels aan de Vinkelsestraat gerealiseerd. Hiermee is getracht het ervaren nadeel voor de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat zo klein mogelijk te houden.

Indien reclamanten van mening zijn dat zij door de bestemmingsplanherziening in een planologisch nadeligere situatie komen te verkeren, dan kunnen zij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeente een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de reclamanten daar recht op hebben.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

8. Zienswijze 8 – pro-forma ontvangen op 31 januari 2022 (1648373) met aanvullende zienswijze op 22 februari 2022 (1654525)

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

a. De reclamant vreest voor planschade, omdat het uitzicht en de landschappelijke ligging van de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat verloren gaan.
b. De gezamenlijke perceelsgrootte van de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat brengen meer verlichting, verstening en lawaai met zich mee.
c. De reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid in verband met de twee op- en afritten achter de houtwal aan de Vinkelsestraat.
d. De quickscan flora en fauna die bij het ontwerpbestemmingsplan zit, wordt als onbetrouwbaar gezien.
e. Het veldonderzoek dat in het kader van de quickscan flora en fauna is uitgevoerd is ontoereikend.
f. De bouw van twee woningen aan de Vinkelsestraat is in strijd is met de interim omgevingsverordening.

---

a. De reclamant vreest voor planschade, omdat het uitzicht en de landschappelijke ligging van de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat verloren gaan.

Zienswijze
De reclamant vreest voor planschade, omdat het uitzicht en de landschappelijke ligging van de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat verloren gaat door de nieuwe woningen die zijn geprojecteerd aan de Vinkelsestraat.

Beantwoording
Tussen de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat en de nieuw te realiseren woningen is een houtwal gelegen. Deze houtwal blijft intact. Er is nauwelijks sprake van zicht dat verloren gaat. Verder zijn wij van mening dat de nieuwe woningen, welke zijn gelegen op ruime kavels met daaromheen in de omgeving passende landschapselementen, de landschappelijke ligging van de woning van de reclamant niet aantast. De inrit naar de nieuwe woningen wordt bovendien ook niet tegenover de kavel van de reclamant gerealiseerd, de veranderende functie is op die manier ook niet zichtbaar. De locatiekeuze voor de woningen aan de Vinkelsestraat is verder onderbouwd in reactie 1.b.

Indien reclamant van mening is dat zij door de bestemmingsplanherziening in een planologisch nadeligere situatie komt te verkeren, dan kan zij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeente een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de reclamant daar recht op heeft.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

b. De gezamenlijke perceelsgrootte van de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat brengen meer verlichting, verstening en lawaai met zich mee;

Zienswijze
De nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat krijgen een gezamenlijke perceelsgrootte van 4000 m2. Deze grootte brengt meer verlichting, verstening en lawaai met zich mee wat ten koste gaat van de natuur en de vele diersoorten die er leven. Meer ruimte moet worden gemaakt voor de aanleg van bos en recreatie.

Beantwoording
Aan de Vinkelsestraat worden twee nieuwe vrijstaande woningen als een cluster gerealiseerd. Wij zijn van mening dat slechts het aantal woningen en het type relevant is voor de hoeveelheid verlichting, verstening en lawaai en niet de perceelsgrootte. Wij vinden dat de verhouding tussen de grootte van de percelen en de hoeveelheid natuur en recreatie die wordt gerealiseerd en al aanwezig is, goed is. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 1.b.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

c. De reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid in verband met de twee op- en afritten achter de houtwal aan de Vinkelsestraat;

Zienswijze
De reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid in verband met de twee op- en afritten achter de houtwal aan de Vinkelsestraat, waar de verkeerssituatie onoverzichtelijk is.

Beantwoording
Er komt slechts één nieuwe inrit op de Vinkelsestraat om de twee nieuwe woningen die aan deze zijde van het landgoed worden gerealiseerd te ontsluiten. Het gaat hier om een reguliere in-/uitritsituatie, zoals op veel andere plekken aan de orde is en waarvan slechts door de bewoners/bezoekers van de nieuwe woningen gebruik zal worden gemaakt. Wij zijn van mening dat de in-/uitritsituatie toereikend is voor het ontsluiten van de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat en door het reguliere karakter niet tot verkeersonveilige situaties leidt.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

d. De quickscan flora en fauna die bij het ontwerpbestemmingsplan zit, wordt als onbetrouwbaar gezien;

Zienswijze
De reclamant is van mening dat de quickscan flora en fauna die bij het ontwerpbestemmingsplan zit onbetrouwbaar is. Het doel van een quickscan is om aan te geven welke beschermde plant- en diersoorten mogelijk in het gebied voor kunnen komen. Als uit veldonderzoek blijkt dat bepaalde soorten aanwezig zijn of kunnen zijn dient er nader onderzoek plaats te vinden. Het nadere onderzoek heeft niet plaatsgevonden.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie onder 1.i.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

e. Het veldonderzoek dat in het kader van de quickscan flora en fauna is uitgevoerd is ontoereikend;

Zienswijze
Het veldonderzoek dat in het kader van de quickscan flora en fauna is uitgevoerd heeft plaatsgevonden in de vroege middag van 20 juli en late ochtend van 21 juli 2020. Deze velddagen zijn niet representatief voor onder andere de das, omdat de das in deze maand minder actief is. Dit wordt ook bevestigd door de aanvullende zienswijze die is ingediend bij zienswijze 1 (1.i t/m 1.t). Voor verdere onvolkomenheden met betrekking tot de quickscan wordt verwezen naar deze zienswijze.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie onder 1.i t/m 1.t.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

---

f. De bouw van twee woningen aan de Vinkelsestraat is in strijd is met de interim omgevingsverordening;

Zienswijze
De reclamant is van mening dat de bouw van twee woningen aan de Vinkelsestraat in strijd is met de interim omgevingsverordening. Op grond van de verordening moet volgens de reclamant minimaal 5 hectare nieuwe grond worden aangekocht om één woning te kunnen realiseren.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie onder 1.a

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Wijzigingen tussen ontwerp en vast te stellen plan 'Landgoed De Berkt, Heesch', dit naar aanleiding van de ingediende zienswijze

Op basis van de ingediende zienswijzen is een aantal wijzigingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze staan hieronder opgesomd:

Aanpassingen toelichting

- Paragraaf 2.3.2. en 2.5.1: De toelichting is aangevuld met motivering voor de bed & breakfast.
- Paragraaf 2.3.2.: Een mogelijke toekomstige mantelzorgwoning is benoemd als onderdeel van het initiatief.
- Paragraaf 3.2.3.: Er is een duidelijker kaartje opgenomen in de toelichting dat illustreert op welke gronden op basis van welke regeling natuur is of wordt gerealiseerd.
- Paragraaf 2.4: In de toelichting is toegevoegd dat de nevenactiviteiten tot maximaal 23:00u 's avonds kunnen worden uitgeoefend;
- Paragraaf 2.4 en 2.5: de functies die in de dwarsdeelschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenfuncties landgoed' worden toegelaten zijn ingeperkt en voor zover nog aan de orde beschreven en gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. De functies die niet meer worden toegelaten zijn geschrapt.
- Paragraaf 2.5 verkeer en parkeren is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de plannen voor de nevenactiviteiten, welke zijn verkleind en ingekaderd
- Paragraaf 3.2.3: uitsnede van de kaart 'instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' van de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' ter hoogte van het plangebied toegevoegd en een verantwoording opgenomen van de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft.
- Paragraaf 3.2.3.: bij de motivering van het provinciale beleid (artikel 3.79 lid 2) wordt verwijzen naar het landschapsplan in bijlage 11 van te toelichting dat integraal onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Bijlage 8: de rapportage van de quickscan flora en fauna is aangevuld met de gegevens aangaande de duiker in/nabij het plangebied, deze rapportage vervangt de eerdere versie van de rapportage die bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd.

Aanpassingen planregels

- Artikel 1: De begrippen '*dagrecreatie'* en '*extensieve recreatie'* zijn verwijderd.
- Artikel 1.3 '*aan huis gebonden beroep'* is als volgt aangepast *"een dienstverlenend beroep, dat in of bij de woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is"*
- Artikel 1.5 *'agrarisch'* is toegevoegd *'het telen van gewassen en/of het houden van dieren'*;
- Artikel 1.6 *'agrarisch grondgebruik'* is gewijzigd in *'een agrarische activiteit ten behoeve van agrarisch doelmatig gebruik of agrarisch hobbymatig gebruik, waarvan de productie afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond'*;
- Artikel 1.7 *'agrarisch hobbymatig gebruik'* is toegevoegd *'het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming'*
- Artikel 1.25 *'extensief recreatief medegebruik'* is toegevoegd *"een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in*

het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte beperkt is, zoals wandelen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving"

- Artikel 1.40 *'nevenfuncties landgoed de Berkt'* is toegevoegd, hierin zijn de toegelaten nevenfuncties specifiek benoemd.
- Artikel 3.1 onder j is gewijzigd in 'aan huis gebonden beroep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' (functietype wonen);
- Artikel 3.1: binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' is *recreatief medegebruik* geschrapt.
- Artikel 3.1 en 4.1: *extensieve dagrecreatie* is verwijderd in de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels'
- Artikel 3.1: binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' is *extensief recreatief medegebruik* toegevoegd.
- artikel 3.1 onder h is gewijzigd in 'nevenfuncties Landgoed De Berkt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenfuncties landgoed''
- Artikel 3.2.2 onder e: In de bouwregels is geregeld dat een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen ter plaatse van de kavels voor de nieuwe landgoedwoningen een door een ter zake deskundige opgesteld ecologisch werkplan moet bevatten waarin maatregelen zijn opgenomen om effecten voor de das door bouwwerkzaamheden te voorkomen en die bij de te verrichten bouwwerkzaamheden in acht moeten worden genomen;
- Artikel 3.2.2 onder d is voor de kavels voor de landgoedwoningen opgenomen dat de voorgevel van het hoofdgebouw moet zijn gelegen in dan wel raken aan de denkbeeldige zone van 1 meter breed evenwijdig aan de voorste perceelsgrens zoals als 'gevellijn' is aangeduid;
- Aan artikel 3.5.1 onder 1 wordt toegevoegd: c. sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed';
- In artikel 3.5.1 onder 2 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' vervangen voor de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bed en breakfast'
- Artikel 3.5.1 onder 3 wordt toegevoegd:
  Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenfuncties landgoed' is het gebruik van nevenfuncties landgoed de berkt toegestaan, mits:
  a. niet meer dan 200 m2 bvo met maximaal 50 zitplaatsen gebruikt wordt voor theatervoorstellingen;
  b. niet meer dan 12 theatervoorstellingen per jaar plaatsvinden;
  c. niet meer dan 200 m2 bvo als vergaderlocatie wordt gebruikt;
  d. niet meer dan 100 m2 bvo door verenigingen zoals toneel- en dansgroepen wordt gebruikt;
  e. niet meer dan 200 m2 voor een kantoor zonder baliefunctie in gebruik wordt genomen;
  f. niet meer dan 200 m2 bvo als ambachtelijke werkplaats tot en met milieucategorie 2 al dan niet met detailhandel van ter plaatse vervaardigde-/ streek- of bedrijfseigen producten tot maximaal 100 m2 bvo in gebruik wordt genomen;
  g. bovengenoemde activiteiten niet gelijktijdig plaatsvinden;
  h. bovengenoemde activiteiten niet tussen 23:00 en 7:00u worden uitgeoefend.
- Artikel 3.6 Afwijken van de gebruiksregels is toegevoegd:
  3.6.1 Mantelzorg
  Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.3 onder e en toestaan dat bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
  a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;

c. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
d. de vloeroppervlakte die voor bewoning wordt gebruikt maximaal 110 m2 bedraagt binnen de mogelijkheden van de in artikel 3.2 opgenomen bouwregels
e. er advies wordt gevraagd bij de monumentencommissie;
f. er geen onafhankelijke woonruimte ontstaat;
g. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;
h. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

3.6.2 Aan huis gebonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' en specifieke vorm van wonen 'ruimte voor ruimte' afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 lid 1 en een aan huis gebonden beroep toestaan, onder de voorwaarden dat:

a. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
b. omliggende functies niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt;
c. geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaatsvindt.

- Artikel 5.2 – De voorrangsbepaling "De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt" is toegevoegd
- Artikel 5.5.1. – strijdig gebruik toegevoegd
  a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b,v. van inspectie en onderhoud van de gastransportteiding;
  b. het wiizigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.
- Artikel 5.4.2. - het woord 'schriftelijk' is aan het artikel toegevoegd
- Artikel 5.6.1. – lid j het aanbrengen en rooien van diep wortelende beplantingen en bomen toege-voegd
- Artikel 5.6.2. – lid c zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken en lid d die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning toegevoegd
- Artikel 5.6.3. – lid b Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 5.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen toegevoegd.
- Artikel 11: in dit artikel is een regeling voor parkeren opgenomen
- Artikel 12.2: is gewijzigd, zodat alleen nog afwijking van het landschapsplan mogelijk is waarbij de sterrenbosstructuur en de lanen wordt behouden, de wijzigingen niet in strijd zijn met de Notitie kwaliteitsverbetering Das en nadat advies is ingewonnen bij de provincie
- Artikel 13.1: een regeling opgenomen waarmee openstelling van het landgoed ingevolge de vereisten van de Natuurschoonwet is verzekerd
- Artikel 13.1: In dit artikel is de uitvoering van een inrichting- en beheerplan geborgd, welke als bijlage 4 bij de regels is gevoegd
- Artikel 13.1: In dit artikel is een te volgen Notitie kwaliteitsverbetering Das geborgd, welke als bijlage 5 bij de regels is gevoegd
- Bijlage 11 – De centrale middenlaan en de diagonalen lanen worden niet met eiken, maar met linden uitgevoerd.

Aanpassingen verbeelding

- de bouwvlakken voor de landgoedwoningen zijn verkleind en voor de landgoedwoningen is een gevellijn opgenomen
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' ter hoogte van de ruimte-voor-ruimte kavel aan de Kasteellaan is verwijderd
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bed en breakfast' is toegevoegd ter hoogte van het gebouw waar dit is beoogd

Ambtshalve wijzigingen tussen ontwerp en vast te stellen plan 'Landgoed De Berkt, Heesch'

Naast de wijzigingen die volgen uit de zienswijzen, is eveneens een aantal ambtelijke wijziging aan het bestemmingsplan doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen:

Aanpassingen toelichting

- Paragraaf 3.3.1: toetsing aan de Structuurvisie Bernheze is aangevuld met de beschrijving van 'ruimte voor water' uit de structuurvisie, waarbij aan dit beleid ook is getoetst.
- Paragraaf 3.3.4: het plangebied is gelegen in een gebied dat welstandsvrij is, het tegengestelde was in deze paragraaf opgenomen. Dit is hersteld.
- Paragraaf 5.2: de toelichting op de regels is gewijzigd n.a.v. de wijzigingen van de regels door de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Aanpassingen planregels

- Artikel 1.58 *'wonen'* is toegevoegd *"het bewonen van een woning"*
- Wijze van meten: definitie 'Inhoud van een bouwwerk' verwijderd, omdat dit onderdeel overbodig is. Hierover zijn de planregels geen regels opgenomen.
- Artikel 3.2 onder b: regel versimpeld.
- Artikel 3.4.1 onder e: regel verduidelijkt.
- Artikel 3.4.2: verwijderd, i.v.m. strijdigheid/ onduidelijkheid i.r.t. de specifieke afwijkingsvoorwaarden zoals geformuleerd in artikel 3.4.1.
- Artikel 3.5.3 onder c: verwijzingen kloppend gemaakt.
- Artikel 3.5.4: toegevoegd om zeker te stellen dat een regenwatervoorziening werkend aanwezig is die minimaal 60 mm per m2 verhard oppervlak regenwater tijdelijk bergt en vertraagt afvoert.
- Artikel 11 Algemene bouwregels: "De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
  a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing voor stedenbouwkundige bepalingen;
  b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
  c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
  d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
  e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
  f. de ruimte tussen bouwwerken." is verwijderd.
  In verband met landelijk gewijzigde regelgeving heeft dit artikel geen rechtskracht meer.
- Artikel 12.3: toegevoegd in verband met toevoeging van bijlage 4 Inrichting- en beheerplan.
- Artikel 13.1 onder d: toegevoegd om de voorrangsvolgorde te regelen indien sprake is van strijdigheid tussen de Notitie kwaliteitsverbetering Das, de vereisten voor openstelling van landgoederen die ingevolge de Natuurschoonwet gelden, het inrichting- en beheerplan 'De Berkt' en landschapsplan 'De Berkt'.

- Artikel 14.1 onder b: regel ingeperkt i.v.m. rechtszekerheid.

Aanpassingen verbeelding
n.v.t.