Registratienummer: **40119** / 40123

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	2 november 2023
Agendapunt:	8
Onderwerp:	vaststelling bestemmingsplan landgoed De Berkt
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 5 september 2023

Inleiding

Op 21 december 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Berkt' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben wij acht zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Landgoed De Berkt, Heesch' is samen met de Nota van zienswijzen ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.
Bij de commissie ruimtelijke zaken op 22 juni 2022 hebben drie omwonenden ingesproken en hebben commissieleden vragen gesteld over het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is besloten het bestemmingsplan niet door te geleiden naar de gemeenteraadsvergadering van juli 2022 voor besluitvorming.

Voorstel

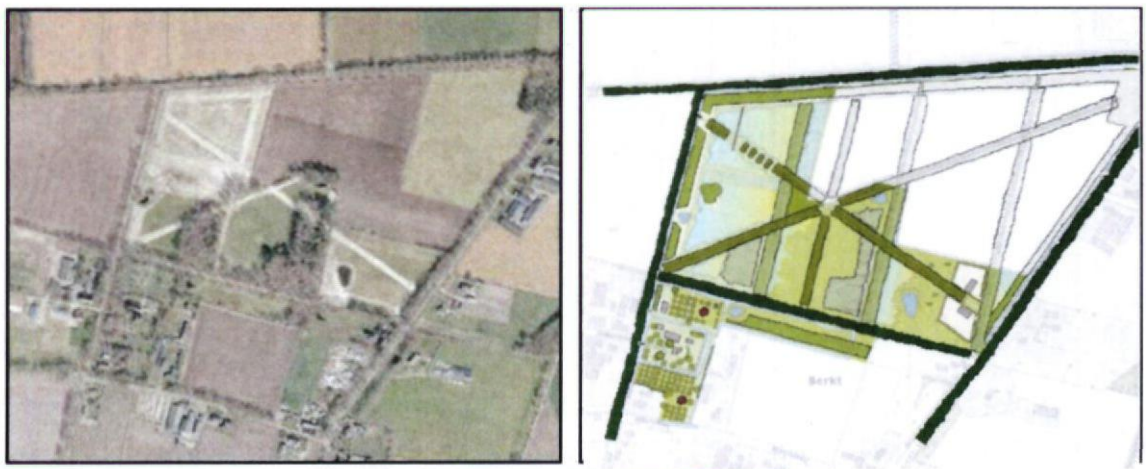
1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Landgoed de Berkt, Heesch' en hiermee de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed de Berkt, Heesch' met plan-IDN NL.IMRO.1721.BPLGdeberkt-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten.
De zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

1.2 De zienswijzen zijn beantwoord en overgenomen waar mogelijk
In de zienswijzen en in de commissie Ruimte d.d. 22 juni 2022 hebben reclamanten onder meer hun zorgen geuit over de nevenactiviteiten bij het landgoed, de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat en het leefgebied van de Das. De zienswijzen, visies van de insprekers en vragen van de commissieleden hebben geleid tot verdere wijzigingen aan het bestemmingsplan. Zo zijn onder andere de eerder beoogde nevenfuncties op het historisch erf aan de Kasteellaan ingeperkt, is de motivering van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (welke tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling is gewijzigd) aangepast (geen ruimte-voor-ruimte meer, volledige realisatie o.b.v. artikel 3.78 lid 2 onder c en d) en zijn alle adviezen van Monumentenhuis Brabant aan de toelichting toegevoegd. Verder zijn nog diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter actualisering, concretisering en verbetering.
In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen staan nader toegelicht.

2.1 De beoogde ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.
De initiatiefnemers hebben de ambitie om de allure van landgoed De Berkt te herstellen als cultuurhistorisch monument, een duurzaam watersysteem te ontwerpen en de biodiversiteit te verhogen. Daarbij wordt met het bestemmingsplan ook het beheer en onderhoud op lange termijn veiliggesteld.



Afbeelding 1 en 2: Bestaande en toekomstige situatie

De financiële drager voor deze ontwikkeling bestaat uit subsidie van het Groen Ontwikkelfonds Brabant (waarmee al bomen zijn aangeplant), de ontwikkeling van twee woningen aan de Vinkelsestraat op basis van de landgoedregeling en één landgoedwoning aan de Kasteellaan. Verder wordt er een kantoor zonder baliefunctie in een bijgebouw bij de hoofdwoning (Rijksmonumentale dwarsdeelschuur) mogelijk gemaakt en een recreatiewoning in een voormalige, te restaureren, kippenschuur.

De gronden waar de ontwikkeling op ziet zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Binnen het huidige planologische regime heeft een gedeelte van het perceel, de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels" en het andere gedeelte van het perceel de enkelbestemming "Natuur".

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels' is op het huidige woonperceel binnen het plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' van toepassing. Hiernaast zijn op delen binnen het plangebied dubbelbestemmingen in het kader van de bescherming van archeologische waarden aanwezig. Het gaat om 'Waarde – archeologie 1', Waarde – archeologie 2' en 'Waarde – archeologie 3'.
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld om een nieuw planologisch-juridisch kader te vormen voor de her- en doorontwikkeling van Landgoed De Berkt.

Voor het gebruik van de landgoedregeling en natuurontwikkeling mede te borgen, worden in het bestemmingsplan 'Landgoed De Berkt, Heesch' agrarische gronden herbestemd naar een natuurbestemming, mede bedoeld voor extensief dagrecreatief medegebruik.
Eveneens wordt in het voorliggende bestemmingsplan met functieaanduidingen en daarbij behorende bouwvlakken en bouwregels de realisatie van drie landgoedwoningen met een specifiek inhoudsmaat mogelijk gemaakt. Ten slotte wordt in het bestemmingsplan het kantoor en de recreatiewoning bij het landhuis geborgd.



2.1 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Landgoedregeling provincie Noord-Brabant
De landgoedregeling is bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren en om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Zoals opgenomen in artikel 3.78 van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de ontwikkeling van een landgoed.
De omvang van een landgoed bedraagt ten minste 10 hectare. Een nieuw landgoed bestaat na realisatie ten minste voor 50% uit gerealiseerde natuur dat binnen het NNB is gebracht. De tegenprestatie voor het oprichten van landgoedwoningen wordt verplicht ingezet ten behoeve van bij het gebied passende natuurontwikkeling op het landgoed en behoud van de op het landgoed aanwezige waarden. Voor het type natuur dat passend is bij gebied is aansluiting gezocht bij het natuurbeheerplan. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.
De kavels voor de nieuwe woningen (aan de Vinkelsestraat en Kasteellaan) vormen, volgens de in de provinciale interim omgevingsverordening opgenomen regeling in artikel 3.78 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit', de financiering voor de aanleg en het beheer van de natuur en de renovatie en restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het landgoed.

De benodigde fysieke tegenprestaties zoals hiervoor bedoeld zijn in een landschapsplan uiteengezet en met een voorwaardelijke verplichting in de planregels verankerd, met daaraan gekoppeld een inrichting- en beheerplan.
De provincie Noord-Brabant heeft in mei 2023 schriftelijk bevestigd dat op basis van de overgelegde gegevens is geconcludeerd dat in voldoende mate wordt voldaan aan de benodigde fysieke tegenprestatie voor de 3 nieuwe woningen op Landgoed De Berkt.

Cultuurhistorie
Dit bestemmingsplan gaat over circa 15 van het in totaal 111 hectare tellende Groot Landgoed de Berkt. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt (o.a. opgenomen in de Erfgoedvisie) is het zeer wenselijk dat op termijn, de hoofdstructuur van het sterrenbos hersteld kan worden.Voor het herstellen en toekomstbestendig maken van het landgoed vormt het voormalig op het landgoed aanwezige sterrenbos daarom de basis. De lanen van het sterrenbos worden –voor zover mogelijk – hersteld. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het zeer wenselijk om het bijzondere lanenpatroon van groot Landgoed de Berkt zo te herstellen. De herontwikkeling van het sterrenbos komt ook de uitstraling van de monumentale hoofdwoning ten goede. Ook worden houtwallen en fruitboomgaard hersteld en wordt natuur aangelegd in de ruimten tussen de lanen. Tot slot wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gerestaureerd.
Herstel van het kasteeltje en de dwarsdeelschuur (in slechte staat) samen met het gedeeltelijk herstel van het cultuurhistorisch landgoed (lanenstructuur, fruitboomgaard, hakhout, houtsingel etc.) dragen aanzienlijk bij aan behoud/herstel van cultuurhistorische waarden en rechtvaardigen de bouw van de woningen.

Natuurontwikkeling
Het gewenste natuurlandgoed bestaat uit kruidenrijk en bloemrijk grasland, bomenrijen, houtsingels, struweelhagen, poelen en vochtig hooiland. Nieuwe landschapselementen, zoals lanen en houtsingels, zullen de historische groenstructuur versterken en tegelijkertijd de biodiversiteit van het landgoed, waardoor meer leefgebied voor verschillende dier- en plantsoorten ontstaat.

Ruimte-voor-Ruimte regeling
In het ontwerpbestemmingsplan was een Ruimte voor Ruimte woning voorzien. In de Interim Omgevingsverordening van 15 april 2022 is expliciet opgenomen dat als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, de fysieke tegenprestatie is gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken. In het ontwerpbestemmingsplan is een Ruimte voor Ruimte-woning opgenomen waarvoor een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is aangeschaft. De fysieke tegenprestatie voor deze bouwtitel heeft reeds in het verleden plaatsgevonden, waarbij deze fysieke tegenprestatie niet is gericht op behoud of versterking van Landgoed De Berkt als waardevol cultuurhistorisch complex. De betreffende Ruimte voor Ruimte-woning kan daarom niet met die aangeschafte bouwtitel gerealiseerd worden. De aangeschafte bouwtitel is inmiddels terug verkocht aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Voor de betreffende woning geldt net als voor de woningen aan de Vinkelsestraat dat de opbrengst geïnvesteerd wordt in het behoud of versterking van het waardevol cultuurhistorisch complex.

Stedenbouw
De nieuwe woningen in de zuidoosthoek welke gezamenlijk als een ensemble gebouwd worden blijven bewust buiten de cultuurhistorische bebouwingskern van het landgoed. Met een ontsluiting aan de Vinkelsestraat wordt het cultuurhistorisch ensemble ontlast. Bovendien blijven

deze woningen op deze manier in opzet en karakter ondergeschikt aan de bestaande bebouwing. Hiermee is aansluiting gezocht bij het advies van de Monumentencommissie van februari 2018.

De beoogde schuurwoning wordt wel gerealiseerd binnen de bebouwingsconcentratie rondom de bestaande landgoedwoning. Het gaat daarmee onderdeel uitmaken van het gehele ensemble langs de Kasteellaan. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in de boomgaard, aan de buitenzijde van de binnengracht. Dit is deels op de locatie van een oude schuur. Het nieuwe woonhuis is binnen het ensemble ondergeschikt aan het bestaande hoofdhuis. Dit op basis van maximaal volume (1000 m3) en beeldtaal refererend aan de voormalige veldschuur. De Monumentencommissie heeft hierover in positief geadviseerd in april 2018.

Nevenactiviteiten
De zienswijzen, visies van de insprekers en vragen van de commissieleden hebben geleid tot verdere wijzigingen aan het bestemmingsplan. Zo zijn onder andere de eerder beoogde nevenfuncties op het historisch erf aan de Kasteellaan ingeperkt. Er wordt ten opzichte van de vigerende regels voor nevenactiviteiten uitsluitend kantoor zonder baliefunctie in een bijgebouw bij de hoofdwoning (Rijksmonumentale dwarsdeelschuur) mogelijk gemaakt en een recreatiewoning in een voormalige, te restaureren, kippenschuur.

Ambtelijke wijzigingen
Naast de wijzigingen die volgen uit de zienswijzen, is eveneens een aantal ambtelijke wijzigingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd.
Zo is er een plan van aanpak voor het opstellen van een werkprotocol dassen opgesteld, wat is verwerkt in de toelichting en als bijlage is toegevoegd. Ook is er een nieuw geuronderzoek uitgevoerd. Deze en andere ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd
Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. In de vaststellingsfase is een addendum overeenkomst gesloten over de bijkomende plankosten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's
Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen. Bouwwerkzaamheden vinden niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het bouwproces.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn via een door het college gesloten anterieure overeenkomst met allonge verhaald. In deze overeenkomst is ook eventueel planschadeverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan Landgoed de Berkt (inclusief bijlagen)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Antoine Walraven
waarnemend burgemeester