Omgevingsdialoog Landgoed De Berkt – omwonenden Kasteellaan
19 augustus 2019

Genodigden: Kasteellaan 2, Kasteellaan 4, Jonkerstraat 1, Berktstraat 4a, Berkstraat 4b, Berkstraat 6, Berkstraat 8.

Aanwezigen: initiatiefnemers tevens eigenaren Landgoed De Berkt, stedenbouwkundige Esther de Bie, planoloog Nikol van de Goor, aanwezigen namens adressen Berktstraat 4, Berktstraat 6, Jonkerstraat 1 en Kasteellaan 2.

De adressen die op de dialoogavond waren verhinderd zijn in een persoonlijk gesprek door de intiatiefnemer geinformeerd: Berktstraat 4a, Berktstraat 8 en Kasteellaan 4.

1. **Opening**
   De omgevingsdialoog wordt geopend door één van de initiatiefnemers tevens eigenaren van Landgoed De Berkt. Uitgelegd wordt waarom een omgevingsdialoog wordt georganiseerd: de initiatiefnemers willen hun landgoed graag verder ontwikkelen en ervoor zorgen dat het voor de toekomst duurzaam wordt behouden. De concrete plannen die de initiatiefnemers daarvoor hebben presenteren zij vanavond, waarbij er tevens over in gesprek kan worden gegaan.

2. **Toelichting plannen**
   Één van de initiatiefnemers vertelt over de inhoud van de plannen:
   De eigenaren willen hun gronden niet agrarisch gebruiken, maar voor de natuur beschikbaar houden. Met die reden willen ze met hun gronden meedoen aan de provinciale landgoederenregeling (omschakeling van 2,5 hectare landbouwgrond naar natuur is goed voor 1 bouwkavel voor 1500 m3, bij De Berkt wordt 5 hectare omgezet) in combinatie met natuurontwikkeling (deels) gefinancierd door het Groen Ontwikkelfonds Brabant.
   De plannen bestaan uit twee bouwkavels aan de Vinkelsestraat voor in totaal maximaal 4 woningen en natuurontwikkeling.
   De regelingen zijn uitgewerkt in een plan voor het totale landgoed.
   Naast deze plannen voor het landgoed willen de initiatiefnemers in hun panden aan de Kasteellaan ook functies toevoegen. Het gaat om het toevoegen van nieuwe functies in de Rijksmonumentale dwarsdeelschuur (ambachtelijk gebruik voor bijvoorbeeld een meubelmakerij, maatschappelijk gebruik voor bijvoorbeeld een zorgfunctie en cultureel gebruik waarbij gedacht kan worden aan toneelvoorstellingen) op het perceel. Het is verder de bedoeling de eerder afgebrande kapschuur te herstellen voor een zelfstandige woonfunctie en de kippenschuur op te knappen zodat deze gebruikt kan worden als B&B of voor mantelzorg.
   De plannen zijn voorgelegd bij de gemeente en in juni 2018 heeft de gemeente medewerking verleend aan het ingediende principeverzoek. In mei 2019 hebben de initiatiefnemers extra gronden erbij gekregen welke daarna ook in de plannen zijn meegenomen. Het plan is als bijlage bijgevoegd bij dit verslag.

3. **Toelichting status plannen en procedure**

Door Nikol van de Goor wordt toegelicht wat de status van de plannen is en hoe de verdere procedure in elkaar steekt.
Nadat de gemeente de plannen had beoordeeld en besloten onder voorwaarden haar principemedewerking aan de plannen te willen verlenen kon de initiatiefnemer de plannen verder gaan uitwerken, zodat ze in procedure kunnen worden gebracht. De initiatiefnemer heeft verschillende onderzoeken laten uitvoeren alsook een conceptbestemmingsplan op laten stellen, dat bij de gemeente is ingediend.
De gemeente heeft de ingediende stukken nog niet beoordeeld.
Gelijktijdig is het de bedoeling dat de initiatiefnemer in dialoog gaat met de omgeving. Gezien de grootte van de plannen en de aangrenzende omgeving is ervoor gekozen twee omgevingsdialogen te voeren. Eentje met de aanwezigen vandaag (omwonenden Vinkelsestraat) en eentje met de omwonenden van de Kasteellaan. Beide delen van het landgoed worden nl. met andere functies ontwikkeld.
Eventuele te verwerken input die opgehaald wordt tijdens de omgevingsdialogen alsook de toetsresultaten van de gemeente worden tegelijkertijd in de plannen en het conceptbestemmingsplan inclusief onderzoeken meegenomen. Daarna, als de gemeente de plannen rijp vindt om in procedure te brengen, zal – afhankelijk van de procedure die de gemeente passend vindt – eerst een voorontwerp of ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Er zal gepubliceerd worden dat het bestemmingsplan ter inzage ligt en u kunt het plan dan vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage ligt kunt u een reactie insturen bij de gemeente. De gemeente zal de reactie beoordelen, besluiten of het plan aangepast moet worden en u van een antwoord op uw reactie voorzien. Daarna start de vervolgprocedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan. Een procedure duurt ongeveer - als het plan akkoord is om in procedure te brengen - 9 maanden. Hierin is een eventuele rechtsgang naar de Raad van State niet meegerekend.

4. **Stedenbouwkundige toelichting**
Esther de Bie licht het plan op het landgoed gelegen aan de Vinkelsestraat stedenbouwkundig gezien toe.
Gekozen is voor ontwikkeling van twee kavels aan de Vinkelsestraat, omdat dit goed aansluit bij het bebouwingscluster dat daar al aanwezig is.
Het is de bedoeling de bestaande houtwal en laanbeplanting te behouden, waarbij de houtwal als onderdeel van de plannen wordt versterkt (wordt dikker gemaakt). Door gebruik te maken van één ontsluiting op de Vinkelsestraat tussen de laanbeplanting waar reeds een 'boom is uitgevallen', hoeft de laanbeplanting niet te worden aangetast en blijft het huidige beeld zoveel als mogelijk behouden.
Om het sterrenbos te behouden worden de kavels erachter gepositioneerd.
Het ontwerpprincipe voor de nieuwe woningen is één laag met kap (goot 3m, nok 9m), maximaal 1500 m3 per kavel waarbinnen 2 woningen (in één volume) mogen worden opgericht. Bijgebouwen moeten worden geclusterd aan de voorzijde (2 x 100m2), zodat verrommeling wordt tegengegaan. De voorgestane uitstraling is boerenerf.

5. **Vragen genodigden**
Mag je ook maaien/ vee laten lopen?

Ja, maar heel weinig. Bijvoorbeeld kan er hooiland voor paarden af komen. Er is maximaal 1,5 GVE per hectare toegestaan.
Zijn alleen de omwonenden uitgenodigd of ook de landeigenaren rondom het landgoed?
Alleen omwonenden. Landeigenaren zijn globaal op de hoogte, krijgen een bericht als we formeel ter inzage gaan (overige genodigden krijgen dat ook).
Kunnen de rapporten m.b.t. geurhinder doorgestuurd worden? I.v.m. check of agrarische bedrijven in de omgeving er goed in zitten.
De rapporten die we hebben laten opstellen zullen doorgestuurd worden aan degenen die daarom hebben gevraagd/ voor wie het relevant is.
Is het mogelijk e.e.a. even te laten bezinken en later nog een reactie te geven?
Ja, het geven van een eventuele reactie is de komende periode nog mogelijk.

6. Opmerkingen genodigden

De genodigden geven aan dat ze de plannen mooi vinden en dat de initiatiefnemers er vooral mee door moeten gaan: het landgoed is een aanwinst voor het gebied en dat kost geld om te behouden en ontwikkelen: keep up the good work. Er wordt de initiatiefnemers veel succes gewenst met de verdere ontwikkeling en procedures.
Diverse aanwezigen gaven nog aan graag op de hoogte te blijven van de verdere procedure.

7. Afsluiting

Door één van de initiatiefnemers wordt de avond afgesloten. De genodigden worden bedankt voor hun aanwezigheid alsook hun inbreng. Afgesproken is dat de genodigden een verslag van de omgevingsdialoog ontvangen, waarbij zij gevraagd worden om te reageren indien de weergave van hetgeen tijdens de avond is besproken in het verslag niet juist is opgenomen.