Van: Bart van Strien <HvStrien@brabant.nl>
Verstuurd: donderdag 25 mei 2023 08:15
Aan: 'Frans de Laat'
<frans.de.laat@home.nl>; w.zwanenberg@bernheze.org<w.zwanenberg@bernheze.org>
CC: Lynn den Exter <LdExter@brabantnl>; Annemarie Schellekens <ASchellekens@brabant.nl>
Onderwerp: RE: RvR titel Landgoed de Berkt

Geachte heer De Laat, Beste Willemien,

Ik stuur deze mail op verzoek van de heer De Laat aan jullie beiden naar aanleiding van de laatste overleggen over het vervolg en de aanpak van het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Berkt Heesch'.

Over dit ontwerpbestemmingsplan hebben wij bij brief van 31 januari 2022 een zienswijze ingediend. Het plan en de zienswijze zijn gebaseerd op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, vastgesteld d.d. 25 oktober 2019. Op 15 april 2022 is een nieuwe versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. De regels ten aanzien van nieuwe landgoederen is in deze laatste versie gewijzigd ten opzichte van de voorgaande versie. Deze wijziging heeft ertoe geleid dat het plan aanpassing behoeft.

De belangrijkste reden dat aanpassing nodig is, is dat in de IOV van 15 april 2022 expliciet is 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 wijzigingen in de IOV van 15 april 2022 leiden er ook toe dat de grondslag voor het toestaan van de twee nieuw landgoed-woningen aan de Vinkelsestraat gewijzigd dient te worden. In de voorgaande versie van de IOV was de ontwikkeling van woningen qua inhoud gekoppeld aan de ontwikkeling van oppervlakte natuur. In de versie van 15 april 2022 is de ontwikkeling van landgoederen ondergebracht in het artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Hierin is opgenomen dat een concreet initiatief nieuwvestiging kan mogelijk maken als de ontwikkeling, onder andere, volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert. Tevens is opgenomen dat de fysieke tegenprestatie ingezet wordt voor de ontwikkeling van natuur en in het geval van waardevolle cultuurhistorische complexen, de fysieke tegenprestatie is gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Meerdere overleggen hebben geleid tot het overleggen van stukken en nieuwe berekeningen betreffende de noodzakelijke fysieke tegenprestatie. Ik kan u bevestigen dat wij op basis van de door u overgelegde gegevens, zie bijlagen bij deze mail, concluderen dat in voldoende mate wordt voldaan aan de benodigde fysieke tegenprestatie voor de 3 nieuwe woningen op Landgoed De Berkt.

Ik wijs u nog wel op de zienswijze van 31 januari 2022 waarin ook andere opmerkingen zijn gemaakt. Ik vraag uw aandacht voor het duidelijk opnemen van tekeningen die de berekeningen ondersteunen, zodat duidelijk is wat waar wordt ontwikkeld. Er dient aandacht te worden besteed aan het voldoen aan artikel 3.36 IOV (Reservering waterberging). De duurzame instandhouding en het beheer van het landgoed, met name de nieuw aan te leggen natuur en cultuurhistorische elementen, dient publiekrechtelijk en waar mogelijk privaatrechtelijk geborgd te worden. In het ontwerpbestemmingsplan was de openbaarheid van het landgoed nog onvoldoende geregeld. Tot slot

vraag ik uw aandacht voor de opmerking in de zienswijze betreffende de mogelijkheid in de regels om af te wijken van het landschapsplan.

Met vriendelijke groet,
Bart van Strien | Adviseur Omgevingswet
Provincie Noord-Brabant
Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch
E: hvstrien@brabant.nl | T: (06) 5279 4163

