

Raadsvergadering d.d. 12 juni 2025

Aan de raad,

Onderwerp

Masterplan Eyckenlust en omgeving

Portefeuillehouder

M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

Het Masterplan landgoed Eyckenlust en omgeving' vast te stellen

Samenvatting

Landgoed Eyckenlust is een speciale plek voor onze gemeente. De locatie op zich is bijzonder, en daarnaast leert het landgoed ons veel over de cultuur en over de geschiedenis, die onlosmakelijk is verweven met Beek en Donk. Het landgoed is zelfs een Rijksmonument.

Het landgoed Eyckenlust behouden betekent dat we het gebied ook moeten onderhouden. En ontwikkelen. Hier zijn plannen voor die terugkomen in het concept 'Masterplan landgoed Eyckenlust en omgeving'. Het concept masterplan is ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit concept masterplan is opgesteld door gemeente Laarbeek, waterschap Aa en Maas en familie De Jong van Beek en Donk (de landgoedeigenaren).

Aanleiding

Landgoed Eyckenlust is één van de parels van Beek en Donk. Het verleden van het rijksmonumentale landgoed is nauw verweven met dat van Beek en Donk.

Op 10 februari 2023 heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met familie de Jong van Beek en Donk om te komen tot een masterplan voor het landgoed en haar omgeving. Dit masterplan is een samenwerking tussen Landgoed Eyckenlust, Waterschap Aa en Maas en de gemeente. De totstandkoming van het masterplan heeft enige tijd in beslag genomen omwille van de integrale aard van het plan en de noodzakelijke afstemming met de betrokken overheden. De betrokken overheden zijn tot een akkoord zijn gekomen over de inhoud en reikwijdte van het masterplan, waardoor het concept 'Masterplan landgoed Eyckenlust en omgeving' kan voorgelegd worden aan de gemeenteraad (zie bijlage 1).

Beoogd effect en/of resultaat

Het belangrijkste effect is de langdurige instandhouding en verduurzaming van het landgoed. Er zijn tal van meekoppelkansen die de gemeente en de samenleving ten goede komen. Denk aan:

- Natuur: Realisatie EVZ, beekherstel Aa en Broek Aa binnen de grenzen van het landgoed en rondom;

- Natuur: Bevorderen biodiversiteit, behoud en versterking van aanwezige natuurwaarden;
- Klimaat: mogelijkheden voor waterberging en verdrogingsmaatregelen
- Mobiliteit: Bereidheid tot meewerken aan oplossing verkeersknooppunt Beekse brug;
- Mobiliteit: Bereidheid voor beschikbaar stellen te gronden voor een gewenst snelfietspad Gemert-Eindhoven
- RO en landschap: Herstel van de verbinding tussen de Groene Long en Eyckenlust, visueel en/of fysiek
- Erfgoed: instandhouding van het landgoed, een van de erfgoedparels van Laarbeek
- Erfgoed en recreatie: storytelling om de historie van Beek en Donk zichtbaar te maken
- Recreatie: extra beleefbaarheid en openstelling park Eyckenlust voor extensieve recreatie
- Wonen: toevoegen woningen; specifiek potentiële woningbouwlocatie in de kernrandzone met focus op kleinere woningen nabij de voorzieningen
- Cultureel: locatie voor tijdelijke exposities, muziek

Argumenten

1. Richtinggevend masterplan

Het masterplan heeft tot doel om de langdurige en duurzame instandhouding van Landgoed Eyckenlust te ondersteunen. Het zet de lijnen uit voor de toekomstige gebiedsontwikkeling en is dus richtinggevend. Het masterplan is slechts de eerste stap om de instandhouding te garanderen. Het laat de verwevenheid van de verschillende opgaves zien die later integraal als deelprojecten worden uitgewerkt (zie bijlage 2 voor overzicht deelprojecten). De deelprojecten waar een ruimtelijke procedure voor benodigd is of waar de gemeente een partner is in de uitvoering, zullen aan het college en/of gemeenteraad worden voorgelegd.

2. Borging in samenwerkingsovereenkomst

Het masterplan wordt verder uitgewerkt in deelprojecten. De deelprojecten binnen de gebiedsontwikkeling hebben ieder een eigen planning. Sommige projecten zullen omwille van afhankelijk van andere ontwikkelingen pas over enkele jaren kunnen starten. Daarnaast is de trekkersrol afhankelijk van de aard van het project. Om de integraliteit en samenwerking tussen gemeente, landgoed en waterschap te borgen zal een samenwerkingsovereenkomst opgesteld worden na instemming van de gemeenteraad met het masterplan. Deze zal bekrachtigd worden door het college van B&W.

3. Beleidsmatige borging

In de Omgevingsvisie Buitengebied van Laarbeek werd de kans geboden voor een nadere uitwerking voor Landgoed Eyckenlust, als onderdeel van het Aa-landschap. Met het masterplan is hier gehoor aan gegeven.

De 'Ontwikkelrichting Beek en Donk oost' zorgt voor de ruimere inbedding van de plannen en gedetailleerdere analyse op deze zijde van Beek en Donk. Op basis van de ontwikkelrichting kan een herbegrenzingsaanvraag voor 'Maatwerk in bebouwd gebied' (artikel 5.57 Omgevingsverordening Noord-Brabant) aangevraagd worden bij de provincie. Via deze planologische wijziging kan het integrale masterplan passend gemaakt worden in het provinciale ruimtelijke beleid.

De uitkomsten van de ontwikkelrichting en de grote lijnen van het masterplan worden meegenomen in de samenvoeging van de omgevingsvisie kernen en buitengebied in 2026.

4. Samenwerking overheden

Bij het opstellen van het masterplan zijn de provincie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) nauw betrokken. Doel was aan de voorzijde gezamenlijke richting uit te zetten. Dit helpt om in het verdere proces de noodzakelijke ruimtelijke procedures en vergunningen vlotter te laten verlopen. Deze overheden hebben immers een toetsende rol. Beide partijen hebben ook aangegeven betrokken te willen blijven bij de overkoepelende planvorming in de vorm van een halfjaarlijkse bijeenkomst om de grote lijn te bewaken zetten en voortgang te bespreken.

5. Potentiële brug over Zuid-Willemsvaart separaat project

In het kader van een Erfgoed Deal aanvraag is onder andere geopperd om een voetgangersbrug over de Z-Willemsvaart te realiseren. Deze verbinding zou de relatie tussen de Groene Long en het landgoed versterken. Echter, is de keuze of er al dan niet een brug komt geen onderdeel van het masterplan. Dit is een separaat project. De keuze of de brug er komt is aan de gemeenteraad. Zij heeft aangegeven hierover een integrale beslissing te willen maken in combinatie met de mobiliteitsoplossingen rondom de Beekse brug en het snelfietspad.

De bijdrage vanuit de Erfgoed Deal vervalt niet door het uitstellen van de beslissing. Ondertussen kan een deel van de bijdrage ingezet worden voor de andere aangevraagde projecten zoals de nieuwe bruggen over het Afleidingskanaal, de community boomgaard en het actieplan voor de natuur- en erfgoedinclusieve landbouw. Mocht de voetgangersbrug niet doorgaan, kan de bijdrage ingezet worden om op een andere passende manier de verbindingen tussen het dorp en het landgoed te versterken.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. Algemene kanttekening

Doorlooptijd en ambitieniveau afhankelijk van inkomsten

Doel van het opstellen van het masterplan is komen tot een duurzame en langdurige instandhouding. Hierbij wordt de richting uitgezet om woningen toe te voegen buiten de grenzen van het rijksmonument, om zo inkomsten te genereren voor een éénmalige kwaliteitsslag en het verhogen van de jaarlijkse inkomsten voor instandhouding.

Om te toetsen of het masterplan dit doel kan bereiken is een businesscase opgesteld door een onafhankelijke planeconoom. Op basis van algemene kengetallen is een berekening gemaakt om de potentiële opbrengsten te kwantificeren en te koppelen aan de instandhouding. Waterschap, gemeente en landgoed hebben deze ook uitgebreid behandeld met de provincie. De businesscase geeft voldoende vertrouwen om tot een duurzame en langdurige instandhouding te komen. Op basis van de businesscase is er gekozen voor een gefaseerde aanpak. Bij fase 1 ligt de focus op rijksmonumentale kern van het landgoed. Uitgangspunt is dat er vanuit de potentiële woningbouwlocaties voldoende inkomsten kunnen gegenereerd worden om de restauratieprojecten in de kern en de instandhouding van het landgoed te financieren. Mocht de woningbouwmogelijkheden toch ingeperkt worden, zal ook het ambitieniveau van fase 1 moeten bijgesteld worden. Constante monitoring van de businesscase is nodig om de balans op orde te houden.

In het masterplan is gekozen om bij de woningbouwlocaties te sturen vanuit ruimtelijke kwaliteit en niet vanuit een specifiek aantal te realiseren woningen. Dit geeft ruimte om te komen tot een zorgvuldig plan in samenspraak met de omgeving.

Bij fase 2 en de ambitieprojecten is de financiering nog niet geheel op orde. Deels is dit afhankelijk van financiering van derden, zoals subsidies. Daarnaast moeten nog nadere onderzoeken gedaan worden om bijvoorbeeld te komen tot een transitieplan voor regeneratieve landbouw die toch voldoende inkomsten genereert voor de instandhouding. Dit wordt de volgende jaren verder opgepakt.

2. Financiën

De plannen binnen het eigendom van het landgoed worden gefinancierd door het landgoed en waar relevant door het waterschap. Uitgangspunt is hierbij dat de LIR bijdrage vanuit woningbouw wordt ingezet voor de verbetering van de landschappelijke, natuur- en erfgoedwaarden binnen de grenzen van het landgoed. Door gebruik te maken van 'Maatwerk voor bebouwd gebied' volgens de provinciale verordening zal er immers geen sprake zijn van de aankoop van RvR titels, maar kan de fysieke tegenprestatie terugvloeien in het landgoed in de vorm van de ontwikkeling van landschapskwaliteit en het behoud van cultuurhistorische waarden.

De gemeente draagt financieel bij aan het opstellen van het masterplan en de ruimtelijke verankering via de Ontwikkelrichting Beek en Donk oost. Zo faciliteert de gemeente de instandhouding van het landgoed.

Als partner in de gebiedsontwikkeling levert de gemeente personele inzet. Wanneer de gemeente acteert vanuit haar toetsende rol, zoals bij het doorlopen van ruimtelijke procedures, worden de kosten via leges en het kostenverhaal verhaald op de initiatiefnemer. Echter vanuit de schaal en maat van de ontwikkeling is het wenselijk om personele capaciteit te regelen voor programmatische regievoering, het bewaken van de integraliteit bij en tussen de overheden en communicatie. Ook de deelprojecten vanuit het waterschap vragen gemeentelijke capaciteit om de gezamenlijke opgaves zoals beekherstel en waterberging te realiseren.

In het masterplan worden een aantal projecten genoemd waarvoor de gemeente aan zet is, zoals de herinrichting van de Gemertseweg en de Bosscheweg. Dit zijn projecten die primair vanuit een andere discipline worden aangevlogen en een eigen tijdspad en financiering kennen. Vanuit het masterplan is er sprake van meekoppelkansen.

Communicatie

Overheden

Tijdens het opstellen van het concept masterplan is er intensief met de betrokken overheden samengewerkt. Zij hebben aangegeven ook strategisch niveau betrokken te willen blijven bij de gebiedsontwikkeling.

Klankbordgroep

Voor het masterplan hebben we een klankbordgroep van belanghebbende organisaties in het leven geroepen. Hierbij waren o.a. IVN Laarbeek, Heemkundekring en de Dorpsraad betrokken. Aan hen is ook gevraagd om tijdens het verdere proces van de gebiedsontwikkeling in de klankbordgroep vertegenwoordigd te blijven. Zo kan de klankbordgroep betrokken blijven bij de nadere uitwerking van de deelprojecten.

Inwoners en omwonenden

Tijdens het proces zijn de inwoners van het landgoed en de omwonenden betrokken. Ook is er een geslaagde informatiemarkt geweest voor alle geïnteresseerden. Bij de uitwerking van de deelprojecten zal de omgeving ook betrokken worden.

Brede communicatie

Tijdens het opstellen van het masterplan is via de lokale krant en online gecommuniceerd. Het masterplan is slechts de eerste stap van de gebiedsontwikkeling. Tijdens het vervolgetraject willen we blijven communiceren via een nieuwsbrief, online media en de lokale kranten.

Vervolgstappen

Na het vaststellen van het masterplan zal een overkoepelende samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld samen met het waterschap en de landgoedeigenaren. Deze langjarige overeenkomst zal de basis voor het borgen van de samenwerking en integraliteit en het behalen van de gestelde doelen. Voor de verschillende deelprojecten zullen losse overeenkomsten worden opgesteld tussen de betreffende partijen, bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst voor woningbouw.

De ontwikkelrichting Beek en Donk oost' is noodzakelijk voor de planologische verankering van het masterplan. Zodoende is de planning om deze voor het einde van het jaar te laten vaststellen.

Daarnaast is het zaak om met concrete deelprojecten aan de gang te gaan (zogenaamde quickwins), om de gebiedsontwikkeling zichtbaar te maken.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Concept 'Masterplan landgoed Eyckenlust en omgeving'
2. Overzicht deelprojecten

Het college van burgemeester en wethouders,

De loco-gemeentesecretaris van Laarbeek

de burgemeester van Laarbeek



C. Boode



L.A.G.P. van der Aa