Registratienummer: **1634834**

Notitie ter informatie voor commissie / raad			
Onderwerp:	Kennisgeving terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Berkt Heesch		
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek	Openbaar:	Ja

Heesch, 21 december 2021

Kennisnemen van:
Het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed De Berkt Heesch” welke het college ter inzage heeft gelegd.

Inleiding
Op 26 juni 2018 heeft u per brief principemedewerking verleend aan de herontwikkeling van landgoed De Berkt liggende aan de Kasteellaan 1 in Heesch. Het plangebied bestaat momenteel uit het adellijk huis aan de kasteellaan en de omliggende natuur- en agrarische gronden, als overblijfselen van het landgoed uit het verleden. 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 dient ook het beheer en onderhoud op lange termijn te worden veiliggesteld.

De financiële drager voor deze ontwikkeling bestaat uit subsidie van het Groen Ontwikkelfonds Brabant, de ontwikkeling van twee woningen aan de Vinkelsestraat en één woning aan de Kasteellaan. Verder worden er lichte nevenactiviteiten in een bijgebouw bij de hoofdwoning (Rijksmonumentale dwarsdeelschuur) mogelijk gemaakt.

De twee woningen aan de Vinkelsestraat worden gerealiseerd op basis van de landgoederenregeling uit de omgevingsverordening van de provincie. Concreet betekent dit dat de twee woningen van ieder 750 m3 gerealiseerd worden in combinatie met de realisatie van 2,5 ha nieuwe natuur. De woning aan de Kasteellaan wordt gerealiseerd op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling. Hiervoor kopen de initiatiefnemers een bouwtitel aan bij de ontwikkelingsmaatschappij.



Afbeelding 1 en 2: Bestaande & Toekomstige situatie binnen huidige eigendomssituatie initiatiefnemers

Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling met gebruik van de landgoedregeling mogelijk te maken dienen agrarische gronden te worden herbestemd naar natuur. Aanvullend is de realisatie van de beoogde drie woning niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het planologisch-juridisch kader gecreëerd om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Samenvatting/toelichting
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen (bijlage 1). De meest relevante overwegingen zijn:

Cultuurhistorie
Voor het herstellen en toekomstbestendig maken van het landgoed vormt het voormalig op het landgoed aanwezige sterrenbos 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.

Landgoedregeling
Zoals opgenomen in artikel 3.79 van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de ontwikkeling van een landgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

De omvang van een landgoed bedraagt ten minste 10 hectare. De nieuwvestiging van één of meer woongebouwen zijn op het landgoed toegestaan, wanneer per 1500 m^3 woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Per 750 m^3 woongebouw wordt maximaal één woonfunctie toegelaten. Binnen dit plan wordt 1500 m3 verdeeld in twee woningen aan woongebouw toegevoegd. De oprichting vindt plaats in combinatie met de ontwikkeling van 2,5 hectare nieuwe natuur. Daarnaast wordt nog 6,38 hectare nieuwe natuur ontwikkeld via het GOB, waarvan 2,5 hectare als bestaande natuur in het kader van de landgoederenregeling wordt aangewezen.

Landschapsplan
Voor het plangebied is een landschapsplan opgesteld, waarin wordt beschreven hoe wordt beoogd het landgoed in allure te herstellen. Voor landgoed de Berkt en omgeving is de ambitie om lanen en karakteristieke zandpaden te behouden en te herstellen, om het sterrenbos van de Berkt te herstellen en de natuur- en cultuurhistorische waarde op het landgoed te vergroten door het (dennen)bos om te vormen tot hakhout en middenbos. Het landschapsplan is met een voorwaardelijke verplichting in de planregels verankerd.

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.

Recreatie en Toerisme
Het bestaande landgoed kent een aantal opengestelde wandelpaden. Met de herontwikkeling van het landgoed en het herstel van het lanenplan ontstaat er de mogelijkheid voor nieuwe routes. Een voorbeeld is de diagonaal vanaf de Kasteellaan richting de nieuwe poel aan de Berktlaan, welke een waardevolle aanvulling is op het bestaande wandelpadensysteem.

Bij een landgoed van allure horen zichtlijnen, mooie poorten, siertuinen en zitgelegenheden op mooie locaties. Er wordt gekozen voor een en dezelfde beeldtaal voor al het meubilair op het landgoed. Dit verhoogt de samenhang en herkenbaarheid en daarmee de recreatieve waarde.

Ruimte-voor-Ruimte regeling
De bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning is enkel mogelijk als daar voldoende milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. Aangezien binnen dit plan hierin niet kan worden voorzien middels een stoppende veehouderij, heeft de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan de kasteellaan. Het certificaat behorende bij deze titel is als bijlage toegevoegd.

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.

De beoogde ruimte voor ruimte woning 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.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Mogelijk planschadeverhaal is eveneens in deze overeenkomst geregeld. In de anterieure overeenkomst is een artikel opgenomen waarin staat dat de kosten voor een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure aanvullend bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Werkafspraken
Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Ook plaatsen wij deze op de conceptagen da van de commissie Ruimtelijke Zaken. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg
Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Iedereen kan tijdens deze periode hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan aan uw raad aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Indien de raad vervolgens besluit om het

bestemmingsplan vast te stellen, dan wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbende kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

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

1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Landgoed De Berkt Heesch’ inclusief alle bijlagen: Toelichting: V/1556194, Regels: V/1556176, Verbeelding: V/1556164, Bijlagen: V/1556189, V/1556179, V/1556180, V/1556180, V/1556181, V/1556182, V/1556183, V/1631040, V/1556184, V/1556185, V/1556186, V/1556188, V/1556189, V/1631041, V/1556190, V/1556193, V/1630990, V/1631042, V/1631043, V/1631044.
2. Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte Kasteellaan Heesch (V/1630990)
3. Eenzijdig getekende anterieure overeenkomst (V/1631211)
4. Checklist anterieure overeenkomst (V/1633477)
5. Publicatie (V/1633488)
6. Zakelijke beschrijving (V/1633508)