Omgevingsdialoog Landgoed De Berkt – omwonenden Vinkelsestraat
10 juli 2019

Aanwezigen: initiatiefnemers tevens eigenaren Landgoed De Berkt, stedenbouwkundige Esther de Bie, planoloog Nikol van de Goor, aanwezigen namens adressen ..., ..., ...,

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:
   Er heeft op het landgoed twaalf jaar lang agrarisch natuurbeheer plaatsgehad. Hiervoor kregen de eigenaren subsidie. Helaas is de subsidie gestopt en is het moeilijk geworden het onderhoud van het landgoed nog te financieren. De eigenaren hebben nagedacht over de toekomst van het landgoed, waarbij ze meerdere opties hebben afgewogen, nl.:
   - opnieuw reguliere landbouw introduceren;
   - andere inkomstenbronnen aanwenden zodat natuurbeheer en –behoud kan blijven bestaan.

   De eerste optie is voor de eigenaren niet wenselijk gebleken, alternatieve opties zijn gevonden. Die houden in dat het de bedoeling is gebruik te gaan maken van de landgoederenregeling die de provincie Noord-Brabant kent (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 regelingen zijn uitgewerkt in een plan voor het totale landgoed en wordt door de initiatiefnemer gepresenteerd. 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.
   De door de initiatiefnemers ontwikkelde plannen zijn bij de gemeente ingediend als principeverzoek. De gemeente heeft de plannen beoordeeld en besloten onder voorwaarden haar principemedewerking aan de plannen te willen verlenen. Dat betekent dat de initiatiefnemer de plannen verder moet uitwerken zodat ze in procedure kunnen worden gebracht. Oftewel er moet door de initiatiefnemer een conceptversie van een bestemmingsplan inclusief onderzoeken worden opgesteld en een grondexploitatieovereenkomst worden gesloten. De initiatiefnemer doet dit in samenspraak met de gemeente als bevoegd gezag om bestemmingsplannen in procedure te mogen brengen. 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.

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, zodat verrommeling wordt tegengegaan. De voorgestane uitstraling is boerenerf.

5. **Vragen genodigden**
   Waarom zijn de bouwkavels aan de Vinkelsestraat gepositioneerd en niet aan de kasteellaan?
   Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is hierover alvorens medewerking is verleend aan het principeverzoek overleg geweest. Nieuwe bebouwing is het meest passend aansluitend aan het cluster aan de Vinkelsestraat en niet in het vaarwater van het historische ensemble waardoor het landgoed nu en in het verleden werd gekenmerkt.
   Heeft er ook archeologisch onderzoek plaatsgehad? Er zitten daar allerlei archeologische waarden.
   Er heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgehad. De gemeente heeft een archeologische waardenkaart vastgesteld, op basis waarvan dubbelbestemmingen zijn opgenomen op de plekken van het landgoed waar dit nodig was. Hieraan zijn regels gekoppeld ter bescherming van de archeologische waarden ter plaatse.

Hebben de initiatiefnemers gronden aangekocht om het plan te kunnen realiseren?
Nee, het landgoed was jarenlang 11 hectare en binnen die hectaren wordt het plan ontwikkeld.
Feitelijk zien we niet veel veranderen ten opzichte van de huidige uitstraling van het landgoed. De initiatiefnemers planten hier en daar enkele extra bomen, maar het blijft grotendeels hetzelfde o.a. weiland. Dat is toch geen landgoed?
Het landgoed heeft nu delen waar de bestemming natuur van kracht is, maar ook allerlei delen waar dat niet zo is. Op die delen hebben de initiatiefnemers doordat zij subsidie kregen steeds agrarisch natuurbeheer kunnen doen, waardoor het niet intensief bewerkt of begraasd werd. Maar, nu de subsidie niet meer van toepassing is, is het voor het niet meer haalbaar die gronden op die manier te beheren. Om dit voort te kunnen zetten willen zij het initiatief dat nu voorligt ontwikkelen. Het is dus eerder behoud van het eerder ingezette ontwikkelingsperspectief. Dat ontwikkelingsperspectief is er eentje die passend is bij het gebied en de natuurdoeltypen die voor dit gebied van kracht zijn. Dat is geen bosontwikkeling, maar kruidenrijk grasland.
Hoe zit het met de aanwezige dassenburcht? Dit zal beschermd moeten blijven?
Er heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het initiatief is blijkens dat onderzoek niet belemmerend voor de dassen.
Blijft de slagboom bij de Bloksteeg?
Ja.
Hoe zit het met wildbeheer op het landgoed i.v.m. vossen die kippen opeten?
Op en rondom het landgoed mag jacht plaatsvinden.

6. Opmerkingen genodigden

Er zijn genodigden die aangeven dat ze de plannen mooi vinden en aangeven dat de initiatiefnemers er vooral mee door moeten gaan: een landgoed is een aanwinst voor het gebied en dat kost geld om te behouden en ontwikkelen. Ook zijn andere geluiden op de avond nadrukkelijk aanwezig. Zo verwijten omwonenden dat de initiatiefnemers 'cashen' en er wel gebouwd gaat worden maar er feitelijk aan de natuur op het landgoed niks verandert (geen bosaanplant). Door dezelfde aanwezige omwonenden wordt duidelijk gemaakt dat zij geen kavels/ woningen in hun cluster erbij willen. Ook wordt de toegestane grootte van de woningen bekritiseerd, aangenomen wordt dat die alleen op niet legale wijze door mensen kunnen worden bekostigd.

7. Afsluiting

Door één van de initiatiefnemers wordt de avond afgesloten. De genodigden worden bedankt voor hun aanwezigheid alsook hun inbreng. De initiatiefnemer geeft aan dat de inbreng zal worden bekeken en beoordeeld zal worden of en hoe de plannen eventueel aangepast kunnen worden. 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.