Vragen commissievergadering Ruimtelijke Zaken 22 juni 2022

Vaststellen bestemmingsplan Landgoed De Berkt, Heesch	
1	In hoeverre is de ontwikkeling van twee woningen aan de Vinkelsestraat voor de initiatiefnemer noodzakelijk als financiële drager? De realisatie van woningen is slechts een eenmalige financiële impuls. Zouden de nevenactiviteiten in de Rijksmonumentale dwarsdeelschuur niet de daadwerkelijke bron van inkomsten moeten zijn? *Verdienmodellen zijn in principe geen afwegingskader voor een goede ruimtelijke ordening. Wat wel gesteld kan worden is dat er een startkapitaal nodig is om het landgoed, zoals voorgesteld in het bestemmingsplan, aan te leggen binnen een termijn van twee jaar. Daarbij zullen de bewoners van de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat ook jaarlijks een inspanningsverplichting leveren voor onderhoud van het landgoed op langere termijn.* *De dwarsdeelschuur zelf, dient gerenoveerd te worden voor de toekomstige nevenactiviteiten. De inkomsten uit de dwarsdeelschuur dienen voor onderhoud van het landgoed, maar ook voor onderhoud van de monumentale bebouwing aan de Kasteellaan.* *Het in stand houden en versterken van het nog aanwezige materiele erfgoed, het hergebruik en herbestemmen van het erfgoed, het toepassen van een integrale benadering door aansluiting en inbedding te zoeken van erfgoed bij andere beleidsterreinen, het erfgoed in te zetten als verbindende en dragende kracht voor stedelijke- en landschappelijke ontwikkeling en het toegankelijke en beleefbaar maken van erfgoed onder een breed publiek zijn allemaal onderdelen die terug komen in beleidsstukken over erfgoed en cultuurhistorie, waaronder de erfgoedvisie van de gemeente zelf. De herontwikkeling van het landgoed en het voormalige sterrenbos zijn hier ook mee verwikkeld.*
2	Waarom is er gekozen voor een extra bebouwingscluster aan de Vinkelsestraat in plaats van het clusteren van de bebouwing op de Ruimte-voor-Ruimte kavel aan de Kasteellaan? *Er heeft veel overleg plaats gevonden over de locatie van de woningen aan de Vinkelsestraat. Een deel van het landgoed maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, daar mag al niet worden gebouwd. Eerder is ook de conclusie getrokken dat door het toevoegen van de woningen aan de kasteellaan te veel de concurrentie met het bestaande landhuis / ensemble wordt aangegaan. Dan moeten we iets verder kijken.* *De nieuwe bebouwing in het kader van de landgoederenregeling wordt daarom geconcentreerd als een ensemble opgericht aan de andere kant van het landgoed. Bij de planvorming is nadrukkelijk naar de kwaliteit van het ontwerp als geheel gekeken, er is daarom gekozen voor dit tweede cluster wat gaat dienen als tweede entree naar het landgoed passend binnen de te herstellen lanenstructuur. Dit cluster zal ook gelegen zijn aan een laan. De ligging van de bebouwing aan de Vinkelsestraat staat ook onderbouwd in het landschapsplan.*
3	Wat betekent instemmen met het voorliggende plan voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen van het landgoed in de Noordoost hoek? Mogen er dan opnieuw woningen bij gebouwd worden? *Daar kunnen we op dit moment niets over zeggen. Dat is een afweging die als het tot zover komt dan gemaakt moet worden. Op dat moment moet ook de afweging plaats vinden of er sprake is van een acceptabele locatie voor eventuele bebouwing. De bebouwing moet ook kunnen bijdragen aan de kwaliteit van het landgoed als geheel.*

4	Wordt de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant met bijbehorende landgoedregels correct toegepast? Door een van de meesprekers wordt opgemerkt dat: - Op grond van de provinciale Interim omgevingsverordening mag het plan enkel bij het landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk maken. Deze activiteiten moeten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie van het landgoed. Het plan lijkt meer mogelijk te maken dan provinciaal is toegestaan. Hoe is dit te verantwoorden? - De provincie eist dat het plan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De provincie eist dat bij het plan een toelichting moet zijn gevoegd, waarin is uitgelegd dat de effecten van de nieuwe activiteiten en functies aanvaardbaar zijn, gelet op een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden in het gebied, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders. Deze onderbouwing ontbreekt momenteel. *In de provinciale verordening staat dat naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk zijn. De woonfunctie wordt hier niet aangehaald. Een landgoed is vanwege zijn status uniek in het buitengebied in dat het ruimte biedt voor nevenactiviteiten die niet passend zijn bij een willekeurige woonbestemming. Aanvullend wordt binnen een cultuurhistorisch waardevol pand meer ruimte geboden voor nevenactiviteiten. Daarbij staan de nevenactiviteiten ten dienste van behoud van het landgoed. Zie ook de beantwoording onder punt 7.* *In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad geen paragraaf opgenomen waarin de activiteiten lso behandeld worden in het kader van de provinciale verordening. Echter betekent dit niet dat er geen aandacht aan besteed is, de nevenactiviteiten zijn allereerst meegenomen in alle milieu- en verkeerstechnische onderbouwingen en onderzoeken. De nevenactiviteiten zijn een wezenlijk onderdeel van de ontwikkeling van het landgoed als geheel. Het behoud en doorontwikkeling van landgoed de Berkt is het geen de gemeente in zijn beleidsdocumenten ook voor ogen heeft voor dit stukje van Bernheze, dit is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Nevenactiviteiten bij het landgoed zijn een aanvullende manier om dit te bereiken en passen zodoende ook in de beoogde ontwikkelingsrichting van het landgoed.*
5	Is er gezien de gevoeligheid van het dossier proactief contact opgenomen met de provincie voor een onvoorwaardelijk akkoord op het plan (dubbeltoets)? *Er is in de afgelopen jaren veelvuldig overleg geweest met de provincie over de ontwikkeling van het landgoed. Daarbij heeft de provincie meerdere malen de mogelijkheid gehad om te reageren op het bestemmingsplan. In de zienswijze van de provincie waren een aantal onderdelen nog niet helemaal op orde, deze zijn aangepast, het toepassen van de landgoederenregeling is hierbij niet aan bod gekomen. Naar het oordeel van de provincie past deze ontwikkeling binnen de regels die in de Verordening zijn gesteld. Er is verder geen extra check meer uitgevoerd, dat is in dit stadium en gelet op het uitgebreide vooroverleg naar ons inziens ook niet meer nodig.*
6	De kaders voor de toegestane nevenfuncties zijn erg ruim. Hoe wordt dit gehandhaafd? *Voor de nevenactiviteiten in de dwarsdeelschuur zijn een drietal opties onderscheiden, een ontmoetingsgebouw, kantoorgebouw of een ambachtelijke werkplaats. Deze functies mogen niet tegelijkertijd plaats vinden op het landgoed. Hier kan met controles op gehandhaafd worden.*

	Gelet op de verschillen tussen de functies kan hier praktisch gezien ook niet makkelijk in gewisseld worden. Wanneer de dwarsdeelschuur bijvoorbeeld wordt verbouwd tot een ambachtelijke werkplaats is deze direct niet meer geschikt voor de ontmoetingsfunctie. De verschillende nevenfuncties zijn niet zo fluïde dat van dag tot dag een andere functie in de dwarsdeelschuur kan plaats vinden.
7	Kan de initiatiefnemer concreet maken welke nevenactiviteit hij voornemens is te ontplooien in de Rijksmonumentale dwarsdeelschuur? *De nevenactiviteiten moeten een financiële drager worden om de monumentale en natuurlijke waarde van het landgoed op lange termijn te onderhouden. Er is daarom bewust voor gekozen om verschillende opties voor nevenactiviteiten op te nemen in de planregels. Het is moeilijk om te beoordelen welke activiteiten voldoende opbrengsten genereren voor onderhoud van het landgoed en de monumentale bebouwing, zeker op lange termijn. Door keuzemogelijkheden te behouden, maar wel in te kaderen, komt er niemand voor verrassingen te staan en zijn er voor het behoud van het landgoed meerdere opties op de langere termijn. Dit hebben we getracht te bewerkstelligen in het voorliggende bestemmingsplan. Door de nevenactiviteiten nu erg smal te borgen in het bestemmingsplan, beperk je de ontwikkelmogelijkheden van het landgoed.* *Dat gezegd hebbende staat de initiatiefnemer wel open om nadere toelichting te geven over de nevenactiviteiten op het landgoed. Mogelijk kan dit nog iets verder worden ingekaderd, zonder tekort te doen aan het behoud van het landgoed.*
8	De gevoerde omgevingsdialoog klinkt positief, maar waar is het verhaal van de meesprekers? Een deel van het verslag van de omgevingsdialoog blijkt te missen. Kan dit alsnog worden verstrekt? *Er zijn twee omgevingsdialogen gevoerd, een voor bewoners aan de kasteellaan en een voor bewoners aan de Vinkelsestraat. Als u bij de tweede dialoog kijkt onder punt 6, dan staan daar ook de zorgen van omwonenden genoemd. Het bebouwingsvolume aan de Vinkelsestraat is ten opzichten van het geen besproken is in de omgevingsdialoog veranderd.*
9	Er bestaat onduidelijkheid over de 40 parkeerplaatsen aan de Kasteellaan. Deze worden gerealiseerd op een plaats waar momenteel al parkeerplaatsen zijn, waardoor er geen sprake zou zijn van meer ruimte vraag. Omwonenden geven echter aan dat hier momenteel helemaal geen parkeergelegenheid is. Hoe zit dit? *Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de nevenactiviteiten op het landgoed verder ingekaderd. Dit heeft ten gevolge dat nog 28 parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden (zie hiervoor de onderbouwing in het bestemmingsplan). Deze parkeerplaatsen worden groen gerealiseerd en ingepast binnen de voormalige fruitboomgaard nabij het monumentale ensemble aan de kasteellaan.* *Aanvullend willen we opmerken dat met verkeers- en parkeerplaatsberekeningen altijd uitgegaan dient te worden van een worst-case scenario. Dit worst-case scenario is in het bestemmingsplan verantwoord. Het zal in de dagelijkse praktijk beperkt voorkomen dat de volledige parkeerplaats gebruikt zal worden.*
10	Hoe is de toegankelijkheid van het landgoed voor derden gewaarborgd?

	In het bestemmingsplan is gewaarborgd dat het landgoed tussen zonsopgang en zonsondergang opengesteld dient te zijn voor publiek. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook een beschikking van de Natuurschoonwet waarin dit is geborgd.
11	Hoe wordt er toegezien op de gemaakte afspraken met betrekking tot natuurontwikkeling en het behoud/onderhoud hiervan? *Zowel de gemeente als de provincie zullen hierop controleren.*