

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 juli 2022
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Landgoed de Berkt'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 31 mei 2022

Inleiding

Op 21 december 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Berkt' ter inzage te leggen. U bent eerder via een notitie ter informatie over het bestemmingsplan en de terinzagelegging hiervan geïnformeerd.

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de her- en doorontwikkeling van Landgoed De Berkt. 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 wordt met het bestemmingsplan ook het beheer en onderhoud op lange termijn veiliggesteld.



Afbeelding 1 en 2: Bestaande en toekomstige situatie

De financiële drager voor deze ontwikkeling bestaat uit subsidie van het Groen Ontwikkelfonds Brabant (waarmee al bomen zijn aangeplant), de ontwikkeling van twee woningen aan de Vinkelsestraat op basis van de landgoedregeling en één ruimte-voor-ruimte woning aan de Kasteellaan. Verder worden er lichte nevenactiviteiten in een bijgebouw bij de hoofd woning (Rijksmonumentale dwarsdeelschuur) mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben wij acht zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Landgoed De Berkt, Heesch' wordt daarom gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.



Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Landgoed de Berkt, Heesch' en hiermee de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed de Berkt, Heesch' met plan-IDN NL.IMRO.1721.BPLGdeberkt-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1.2 De zienswijze zijn beantwoord en overgenomen waar mogelijk

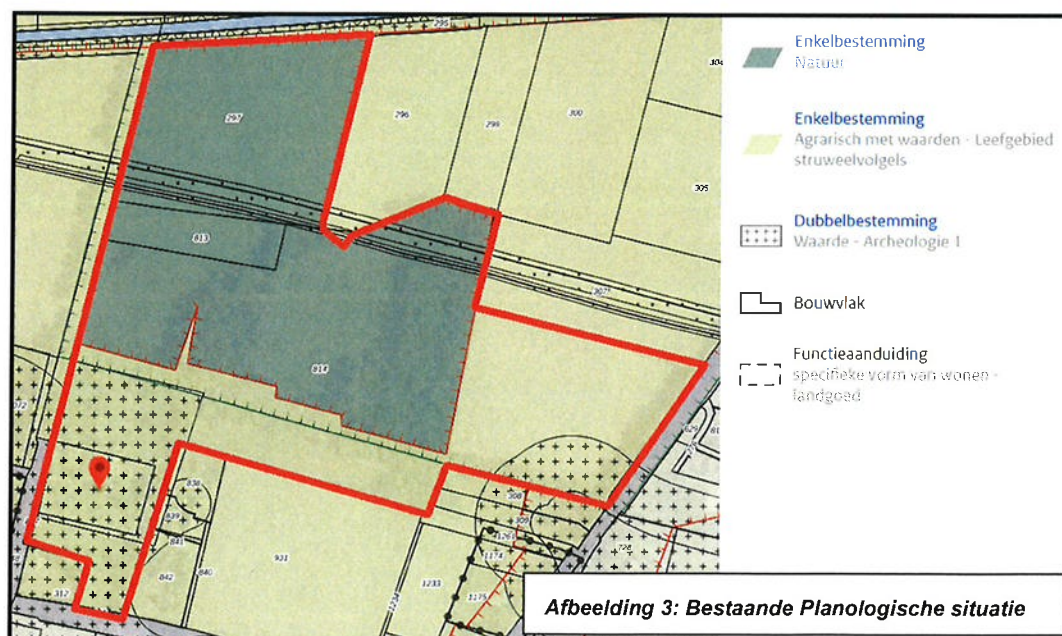
In de zienswijze hebben reclamanten onder meer hun zorgen geuit over de nevenactiviteiten bij het landgoed, de nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat en het leefgebied van de Das. In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord, aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen staan hierin nader toegelicht.

De belangrijkste wijzigingen zijn het strakker inkaderen van de nevenactiviteiten bij het landgoed, het verkleinen van de nieuwe bouwvlakken aan de Vinkelsestraat en het toevoegen van extra regels ter bescherming van de das.

2.1 De beoogde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

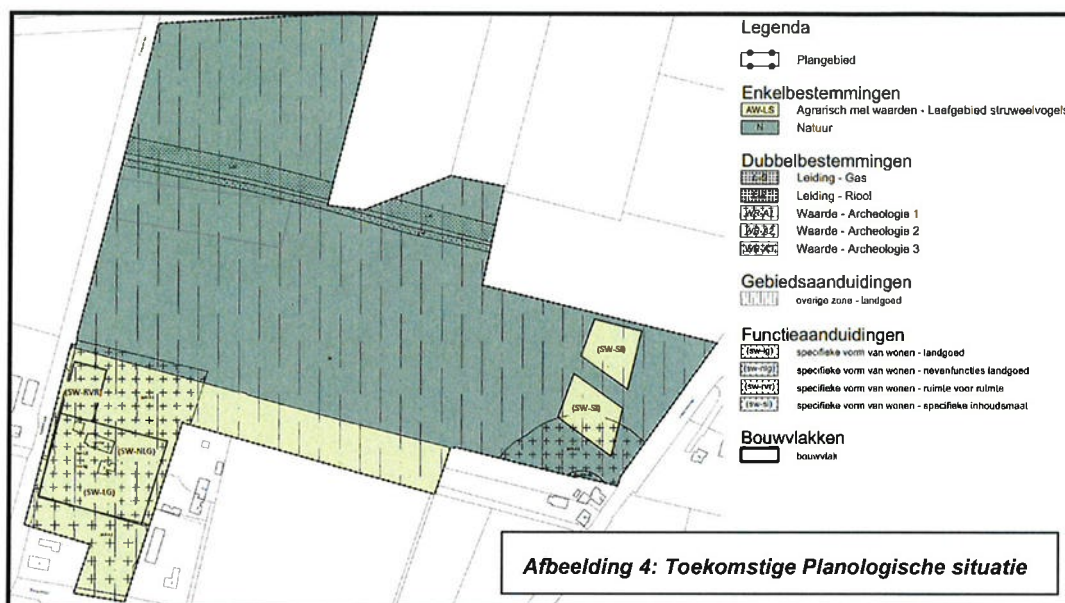
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Binnen het huidige planologische regime heeft een gedeelte van het perceel, de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels" en het andere gedeelte van het perceel de enkelbestemming "Natuur".

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels' is op het huidige woonperceel binnen het plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' van toepassing. Hiernaast zijn op delen binnen het plangebied dubbelbestemmingen in het kader van de bescherming van archeologische waarden aanwezig. Het gaat om 'Waarde – archeologie 1', 'Waarde – archeologie 2' en 'Waarde – archeologie 3'.



De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld om een nieuw planologisch-juridisch kader te vormen. Voor het gebruik van de landgoedregeling en natuurontwikkeling mede te borgen, worden in het bestemmingsplan 'Landgoed De Berkt, Heesch' agrarische gronden herbestemd naar een natuurbestemming mede bedoeld voor extensief dagrecreatief medegebruik.

Eveneens wordt in het voorliggende bestemmingsplan met functieaanduidingen en daarbij behorende bouwvlakken en bouwregels de realisatie van een ruimte voor ruimte woning en twee woningen met een specifiek inhoudsmaat mogelijk gemaakt. Ten slotte wordt in het bestemmingsplan de toegestane nevenactiviteiten bij het landhuis geborgd.



2.2 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

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 en milieutechnische kaders. Daar waar nodig heeft aanvullend onderzoek plaats gevonden. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan met bijbehorende stukken is opgenomen als bijlage. 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 hoofd woning 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 m³ woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Per 750 m³ 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, evenals een inrichting- en beheerplan.

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

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 Berklaan, 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.

2.3 Het beheer en onderhoud van het landgoed wordt met dit bestemmingsplan op lange termijn verzekerd.

In de planregels worden een landschapsplan, een inrichting- en beheersplan en een dassenbeheerrichtlijn onlosmakelijk aan het bestemmingsplan gekoppeld. Hiermee wordt beheer en onderhoud van het landgoed binnen het plangebied op lange termijn verzekerd. Aanvullend wordt het gebruik van het landgoed nadrukkelijk gekoppeld aan de voorwaarden van publieke openstelling zoals genoemd in de natuurschoonwet.

3.1 Het kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig

De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten voor dit initiatief anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer. Alle kosten met betrekking tot uitvoering van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen. Bouwwerkzaamheden vinden niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het bouwproces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn via een door het college gesloten anterieure overeenkomst verhaald. In deze overeenkomst is ook eventueel planschadeverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

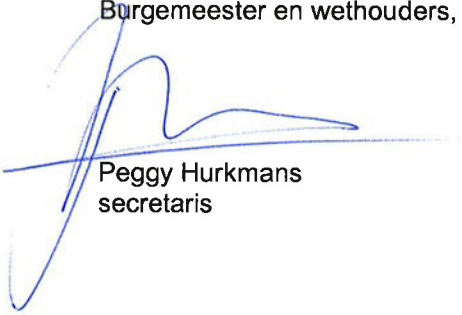
Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij samen met het bestemmingsplan na de feitelijke vaststelling door de gemeenteraad. De stukken leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

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

- 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, V/1556169, V/1556171, V/1556170, V/1678302, V/1678303.
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen (V/1678304)
- Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte Kasteellaan Heesch (V/1630990)
- Raadsbesluit (V/1678312)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester