

## Raadsvoorstel

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Datum vergadering:  | 18 april 2024                                    |
| Agendapunt:         | 11                                               |
| Onderwerp:          | Vaststelling bestemmingsplan Landgoed Het Geleer |
| Portefeuillehouder: | wethouder Edwin Daandels                         |

Heesch, 4 maart 2024

### Inleiding

Op 31 oktober 2023 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Het Geleer waarmee een landgoedontwikkeling met landhuis wordt mogelijk gemaakt. Het ontwerpplan is met ingang van 9 november 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan Landgoed Het Geleer biedt een juridisch planologisch kader voor realisatie van Landgoed Het Geleer nabij de locatie Meerstraat 22 in Heeswijk-Dinther.

### Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'Landgoed Het Geleer';
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Het Geleer' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPLGhetgeleer-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

### Argumenten

#### 1.1. de zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan

Het plan lag ter inzage van 9 november 2023 tot en met 20 december 2023. Binnen die termijn is een zienswijze ingediend op 19 december 2023. Deze voldoet aan de andere ontvankelijkheidseisen. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### 1.2. Het plan draagt bij aan de doelen uit de Omgevingsvisie 2040

In het beekdallandschap wordt ingezet op een klimaatbestendig landschap door het ombuigen van het watersysteem van afvoeren naar water vasthouden in combinatie met natuurontwikkeling (herstel van de biodiversiteit) en extensieve landbouw. Er wordt ruimte geboden aan nieuwe verdienmodellen op het gebied van natuur en landschap. Verder wordt gestreefd naar versterking van de biodiversiteit in het beekdalsysteem. In 2027 dient het hele Natuur Netwerk Brabant te zijn ingericht en daarnaast (bovenop de EVZ's) worden gronden van het waterschap ecologisch ingericht. In dat kader wenst de gemeente Groene Gezonde Structuren te realiseren, ondermeer rondom de kernen, om de verbinding tussen de kernen en het buitengebied te versterken. Deze groene structuren sluiten zoveel mogelijk aan op bestaande natuurlijke elementen en worden waar mogelijk toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt ter bevordering van de gezondheid.



Het plan draagt bij aan bovenstaande doelen uit de ontwerp Omgevingsvisie, doordat het plan natuur toevoegt aan het Natuur Netwerk Brabant vanuit ecologische doelen. Het gaat bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed niet alleen om de kwantiteit van het natuuroppervlak, maar juist ook om de bijdrage die de nieuwe natuur levert aan de kwaliteit en de ruimtelijke samenhang van het NNB. De voorgenomen natuurontwikkeling met gebiedspassende natuurdoeltypen (N14.03 Haagbeuken- en essenbos) vindt plaats aansluitend aan een bestaande ecologische verbindingszone en bestaand bosgebied, dat natuurlijker ingericht zal worden. Het gebied kan na realisering bijdragen aan de vergroting van de variatie en daarmee de biodiversiteit van de ecologische structuur, onderdeel uitmaken van de gemeentelijke Groene Gezonde Structuur en in een later stadium aan het provinciaal Natuurnetwerk Brabant worden toegevoegd.

#### *2.1 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

##### *Landgoedregeling provincie Noord-Brabant*

De landgoedregeling is bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren en om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Zoals opgenomen in artikel 3.78 van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de ontwikkeling van een landgoed. De omvang van een landgoed bedraagt ten minste 10 hectare. Een nieuw landgoed bestaat na realisatie ten minste voor 50% uit gerealiseerde natuur dat binnen het NNB is gebracht. De tegenprestatie voor het oprichten van landgoedwoningen wordt verplicht ingezet ten behoeve van bij het gebied passende natuurontwikkeling op het landgoed en behoud van de op het landgoed aanwezige waarden. Voor het type natuur dat passend is bij gebied is aansluiting gezocht bij het natuurbeheerplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

De kavel voor het landhuis vormt, volgens de in de provinciale interim omgevingsverordening opgenomen regeling in artikel 3.78 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit', de financiering voor de aanleg en het beheer van de natuur.

De benodigde fysieke tegenprestaties zoals hiervoor bedoeld zijn in een landschapsplan uiteengezet en met een voorwaardelijke verplichting in de planregels verankerd, met daaraan gekoppeld een inrichtings- en beheerplan.

##### *Natuurontwikkeling*

Voor de voorgestane bos- en natuurontwikkeling is door de Bosgroep Zuid-Nederland een inrichtings- en beheerplan opgesteld. Het planvoornemen grenst aan de noordzijde aan de Leijgraaf, die is aangewezen als ecologische verbindingszone ter verbindingen van diverse solitaire natuur-/bosgebieden in de omgeving. Ten noordwesten van de planlocatie bevinden zich de Heeswijkse bossen. Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich het ven, de Klotbeek.

Het bos heeft in het provinciaal natuurbeheerplan geen status. Die status krijgt het wel doordat de gronden worden toegevoegd aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB) met— in aansluiting op



bestaande NNB- passende natuurdoeltypen. Nu is het een productiebos. Het kappen van bomen is nu, op grond van regels, voor de exploitatie als productiebos toegestaan.

Ter versterking van het huidige bosgebied zal het bestaande bos aan de zuid- en westzijde worden uitgebreid door realisering van ca. 2,32 ha nieuw bos, aangrenzend aan het bestaande bos. Daarnaast zal het bestaande productiebos van ca 11,6 ha, waarvan de huidige natuurwaarde nog beperkt is, natuurlijker en structuurrijker ingericht worden. Het bestaande bos zal (geleidelijk) worden omgevormd naar een gevarieerd natuurbos met verschillende leeftijdsfasen en gevarieerde structuren, waarbij onder meer inheemse soorten worden ingebracht ten koste van niet-inheemse productieve soorten.

Er wordt gezorgd voor een robuuste, geleidelijke overgang van bos naar omringend agrarisch gebied. Hiertoe wordt een ruimere zone met mantel- en zoomvegetatie aangebracht.

Bloem- en vruchtdragende soorten in deze overgangszone vormen een grote meerwaarde voor onder andere vogels en insecten (denk aan bijen en vlinders). De productiefunctie van het bestaande bos zal komen te vervallen.

#### *Geconcentreerde bebouwing buiten Natuur Netwerk Brabant*

Vanwege de natuurdoelen die voor het NNB gelden, is het niet gewenst dat de bebouwing voor het landgoed binnen het NNB wordt gerealiseerd. Voor de situering van het op te richten landhuis is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen, waarbinnen het landhuis opgericht dient te worden. Het bouwvlak is gesitueerd ten zuiden van het bestaande bosgebied, dat is gelegen buiten het NNB en de groenblauwe mantel. De bebouwing bestaat uit één woongebouw van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>. Buiten het bouwvlak is nog een beperkte oppervlakte aangewezen als tuin bij het landhuis. De gronden rondom het bouwvlak en tuin zijn aangewezen voor natuur, die de inrichting als tuin verbiedt. De openbaarheid van het landgoed rondom het landhuis is zodoende gewaarborgd. De locatie voor het landhuis is gekozen omdat:

- De lanen op landgoed Het Geleer worden gesitueerd op de voormalige wegenstructuur. Op de 'samenkomst' van de lanen wordt het 'landhuis' gepositioneerd;
- Het landhuis wordt buiten de Groenblauwe mantel gepositioneerd om zo min mogelijk afbreuk te doen aan de natuur en ecologie;
- Het landhuis wordt buiten de stankcirkels gepositioneerd van het kippenbedrijf aan Meerstraat 24;
- Het landhuis wordt aan de rand van het bestaande bos gepositioneerd zodat er geen kap noodzakelijk is ten behoeve van bebouwing en tuin. Wel profiteert het landhuis van het zicht op het bos;
- Het landhuis wordt gepositioneerd op de akker/weide die wordt omgevormd tot nieuwe natuur in de vorm van veldakkers / kruidenrijk grasland. (garandeert openheid, sluit aan op omliggende akkers en past bij de cultuurhistorie van de plek);
- De tuinen van het landhuis liggen op het zuiden en vormen een landschappelijke overgang naar de veldakkers/kruidenrijk grasland.

#### *Entree landgoed*

De entree van het landgoed (aan de Meerstraat) krijgt een meer parkachtig, open karakter, met een met struiken omzoomde poel, enkele (reeds volwassen) solitair opgegroeide bomen en een onderliggende struiklaag. Bij de entree wordt het bestaande pad aangevuld en versterkt met een bomenrij van bijvoorbeeld haagbeuk en linde tot een oprijlaan ter versterking van het gevoel van een landgoed bij de entree / ontsluiting van het landhuis.



## *2.2 Initiatiefnemer en opvolgend eigenaren accepteren een eventueel gezondheidsrisico als gevolg van de ligging binnen een straal van 2km van geitenhouderijen en 500m van een pluimveebedrijf.*

Het bestemmingsvlak waar het landhuis wordt beoogd is gelegen binnen de GGD adviesafstanden van een pluimveebedrijf en van twee geitenhouderijbedrijven. Het bevoegd gezag (de gemeente) heeft de beleidsvrijheid om af te wegen of een specifieke situatie aanvaardbaar wordt geacht en of daarbij het opvragen van een GGD-advies noodzakelijk is.

Het plan heeft betrekking op de realisering van 1 woongebouw met maximaal twee wooneenheden op ca. 320 meter afstand van een bestaande geitenhouderij. Tussen de geitenhouderijen en het op te richten woongebouw zijn reeds bestaande woningen gesitueerd. Er wordt aan alle milieu- regelgeving voldaan (met name geur en fijnstof), het landhuis ligt niet binnen een endotoxine- risicocontour en er is ten aanzien van deze aspecten sprake van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van hiervan kan het extra risico op longontstekingen vanwege de zeer beperkte toename van het aantal blootgestelden als aanvaardbaar beschouwd worden. Daarnaast ligt het bouwvlak van het nieuwe landhuis buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Risico's voor de gezondheid ten gevolge van de endotoxinen uitstoot van naastgelegen veehouderij kunnen worden uitgesloten. Het woon- en leefklimaat op de locatie van het voorziene landhuis wordt daarom gedefinieerd als aanvaardbaar. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Initiatiefnemer is bekend met het gezondheidsrisico. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed.

Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

## *3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **Risico's**

N.v.t.

## **Kosten en dekking**

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

## **Vervolg**

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking

daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

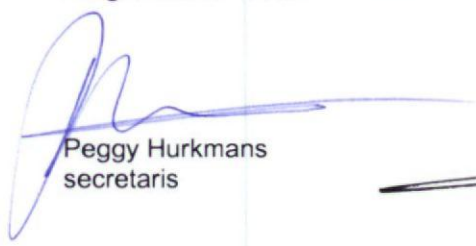
Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw landhuis vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Een eventueel verzoek om voorlopige voorziening vertraagt het proces.

## Evaluatie

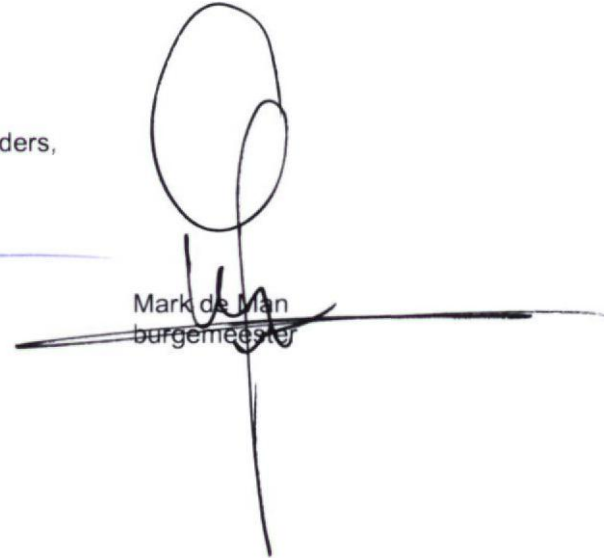
**Bijlage(n):** De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan Landgoed Het Geleer inclusief bijlagen (nummers 59754, 59755, 59756, 59757, 59758, 59759, 59760, 59761, 59762, 59763, 59764, 59765)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans  
secretaris



Mark de Man  
burgemeester