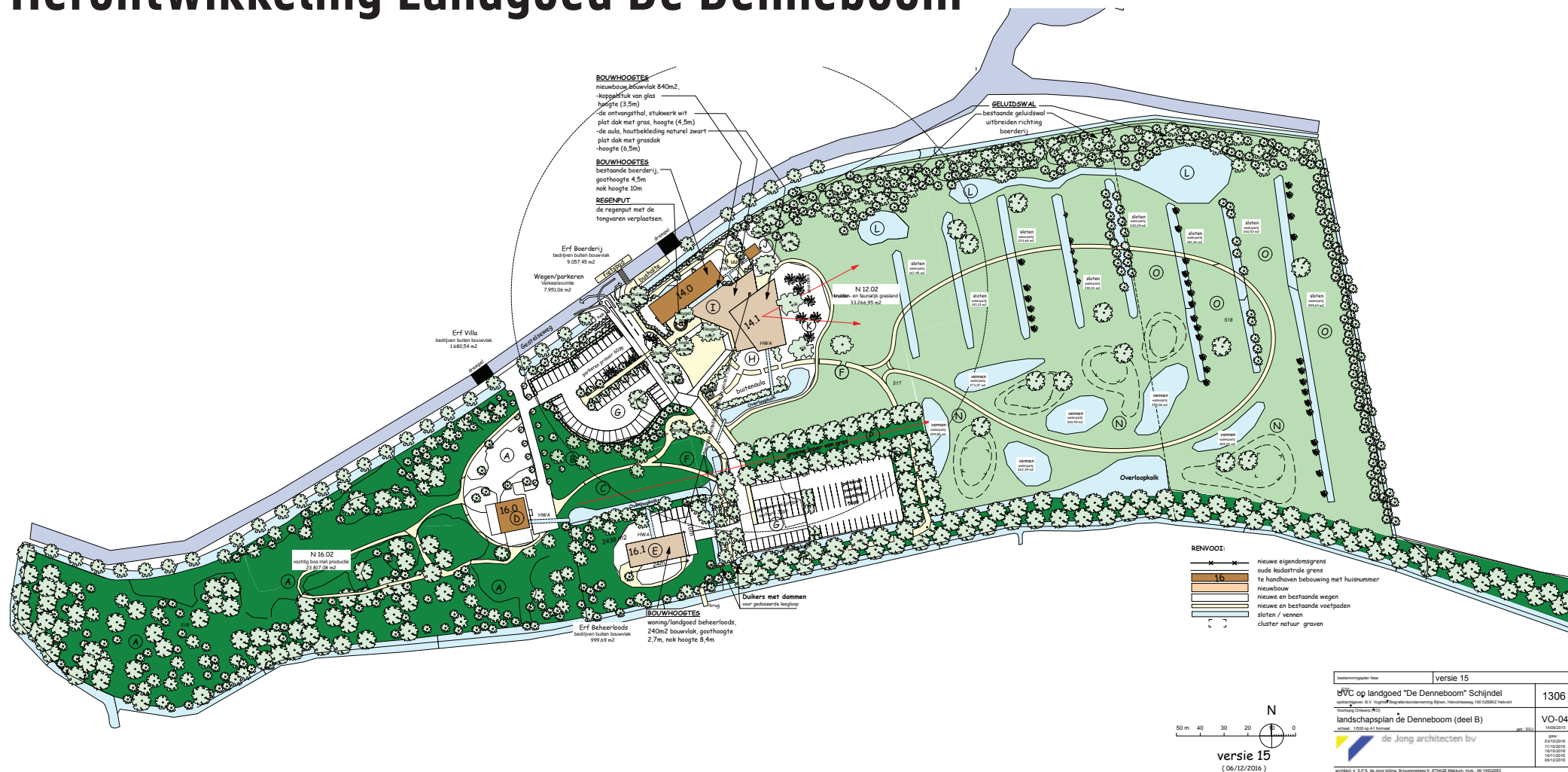


Ruimtelijke visie

Herontwikkeling Landgoed De Denneboom



bestemmingsplan fase		versie 15
bVVC op landgoed "De Denneboom" Schijndel		1306
ontworpen door: B.V. van der Sloot en de Jongh architecten bv, nieuwbouwweg 100, 3826BZ Schijndel		
landschapsplan de Denneboom (deel B)		VO-04
ontwerp: 1000-01-A1 fase 2		sch. 050
de Jongh architecten bv		sch.
vrijland 1, 5753, de Jongh Sloot, Dronkenrijp 3, 8734GZ Melkun, nr. 06-1403385		01/10/2016
www.dejongharchitecten.com, t 01751222, www.dejongh.com		15/10/2016
		18/11/2016
		20/12/2016

Inleiding

Bij de beoogde herontwikkeling van Landgoed De Denneboom tot uitvaartcentrum, crematorium en natuurbegraafplaats zijn enkele niet-natuurfuncties in gebieden geprojecteerd die aangeduid zijn als ecologische hoofdstructuur in de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017) van de provincie Noord-Brabant.

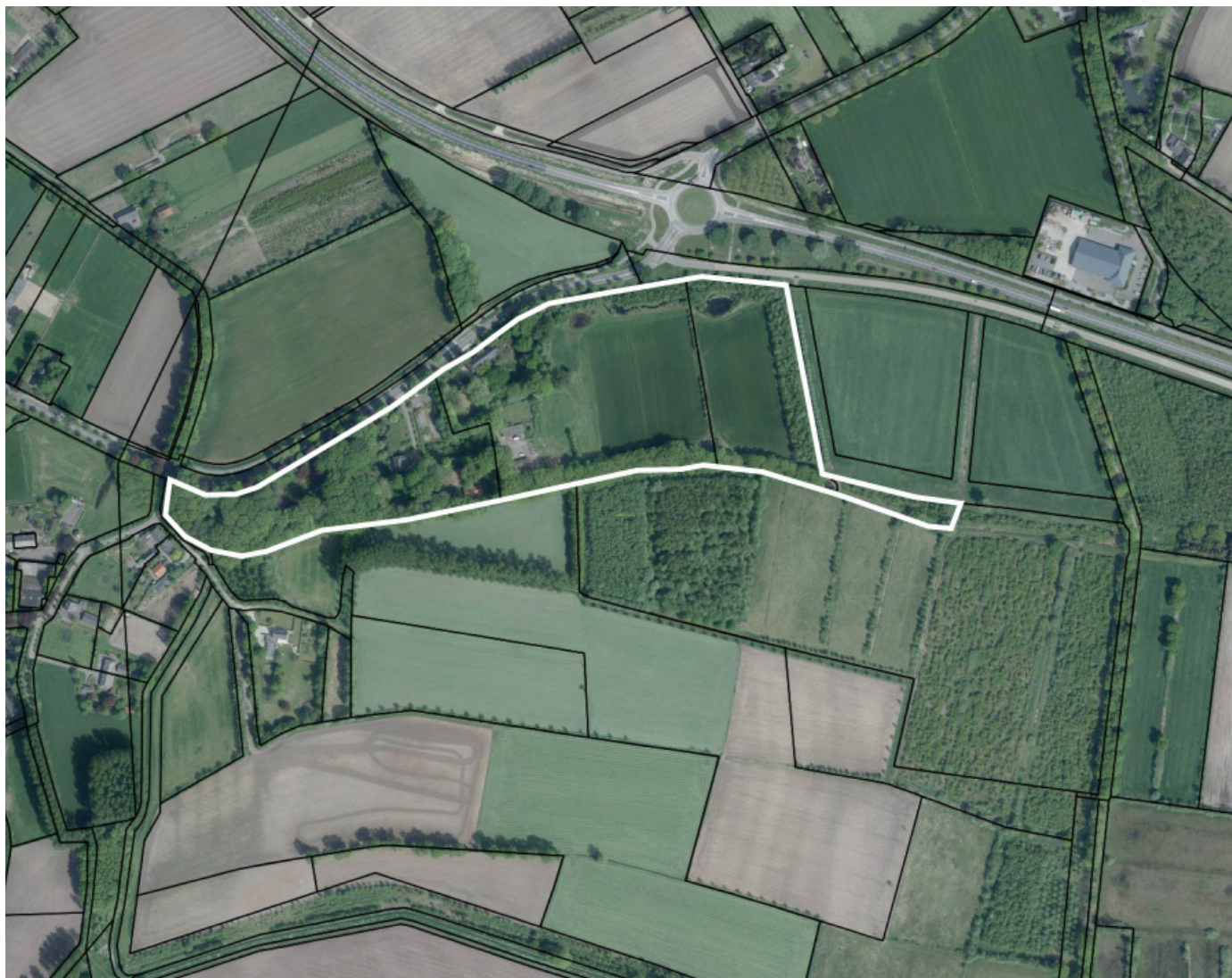
Volgens de Verordening Ruimte kunnen de Gedeputeerde staten de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant wijzigen in geval van een ruimtelijke ontwikkeling door toepassing van de saldobenadering (artikel 5.4 Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant). Een dergelijk verzoek om wijziging van de begrenzing dient vergezeld te gaan met een ruimtelijke visie waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden besloten om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur te bereiken. Een dergelijke ruimtelijke visie beschrijft in ieder geval:

- ▶ de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft
- ▶ de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant waardoor een beter functionerend Natuur Netwerk Brabant ontstaat
- ▶ in welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels)
- ▶ op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.

Deze ruimtelijke visie is de onderbouwing van het verzoek tot wijziging van de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant die nodig is voor de beoogde herontwikkeling van Landgoed De Denneboom.

Plangebied

Het landgoed De Denneboom ligt aan de westkant van de gemeente Schijndel, aan de Gestelseweg. Het plangebied bestaat een deel van het landgoed, en wel het deel dat de nieuwe functie krijgt. Het betreft de scheg die ligt aan de Gestelseweg, geheel gelegen in de gemeente Schijndel (en vanaf 1 januari 2017 de gemeente Meijerijstad) op de grens met de gemeente Sint-Michielsgestel.



plangebied op de luchtfoto

Natuurnetwerk Brabant

Delen van het plangebied zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNW Brabant). Ter plaatse van het plangebied kent het NNW Brabant de natuurtypes 'N16.02 Vochtig bos met productie' (donkergroen) en 'N12.05 Kruiden- en faunarijke akker' (lichtgroen). Het op de naastgelegen kaart zwart omlinjende deel is nog niet gerealiseerde natuur van het NNW Brabant in het plangebied.

N16.02 Vochtig bos met productie

Vochtig bos met productie bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door diverse boomsoorten zoals populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. Dit bostype is de productievariant van delen van het haagbeuken- en essenbos en beek- en rivierbegeleidend bos.

Huidige oppervlakte binnen het plangebied met dit natuurtype is: 20.080 m²




N12.05 Kruiden- en faunarijke akker

Kruiden- en faunarijke akkers, bestaan meestal uit akkers met ijle kruid- of grasachtige vegetaties die zich tussen de verbouwde gewassen bevinden. Het beheertype Kruiden- en faunarijke akker omvat kruidenrijke zomen, akkerranden of complete akkers, waarbinnen het aandeel grasachtigen zeer beperk is.

Huidige oppervlakte binnen het plangebied met dit natuurtype: 30.471 m² waarvan 0 m² is gerealiseerd.



Natuurnetwerk Brabant ter plaatse van het plangebied,

-  natuurtype N16.02 Vochtig bos met productie
-  natuurtype N12.05 Kruiden- en faunarijke akker
-  Nog niet gerealiseerde natuur

Voorstel wijziging begrenzing

In het deel van het NNW Brabant met natuurtype N16.02 Vochtig bos met productie ligt een deel van de Primaire parkeerplaats en het multifunctionele gebouw met woning.

Het verzoek is om de begrenzing van het NNW Brabant op de volgende punten aan te passen:

Gedeelten die van het NNW afgaan:

1. De grens van het NNW Brabant aanpassen zodat de gehele primaire parkeerplaats buiten het NNW valt.
2. De grens van het NNW Brabant aanpassen zodat het multifunctionele gebouw en het bijbehorende erf / tuin, buiten het NNW valt
3. De grens van het NNW Brabant aanpassen zodat de gehele onverharde nood parkeerplaats buiten het NNW valt.

Gedeelten die bij het NNW komen:

- A. De grens van het NNW Brabant aanpassen zodat de gehele Engelse Tuin binnen het NNW valt. Dit gedeelte heeft reeds het natuurtype N16.02 Vochtig bos met productie en sluit aan op hetzelfde natuurtype binnen het NNW Brabant.
- B. De grens van het NNW Brabant aanpassen zodat gedeelte tussen beide parkeerplaatsen binnen het NNW valt. Dit gedeelte heeft reeds het natuurtype N16.02 Vochtig bos met productie en sluit aan op hetzelfde natuurtype binnen het NNW Brabant.
- C. De grens van het NNW Brabant aanpassen zodat gedeelte tussen beide parkeerplaatsen binnen het NNW valt. Dit gedeelte zal worden ingericht met N12.02 Kruiden en faunairijk grasland en sluit aan op het nog aan te leggen natuurtype N12.02 Kruiden en faunairijk grasland binnen het NNW Brabant.
- D. De grens van het NNW Brabant aanpassen zodat gedeelte naast het uitvaartcentrum binnen het NNW valt. Dit gedeelte zal worden ingericht met N12.02 Kruiden en faunairijk grasland en sluit aan op het nog aan te leggen natuurtype N12.02 Kruiden en faunairijk grasland binnen het NNW Brabant.



De voorgestelde wijzigingen zorgen ervoor dat er meer natuur wordt toegevoegd dan dat er van het NNW Brabant wordt afgehaald (+ 6.533 m²). Door het toevoegen van deel A (de Engelse Tuin) ontstaat er een groot / breed aaneengesloten gebied met natuurtype N16.02. Ook de toevoeging van deel D (naast het uitvaartcentrum) zorgt voor een royale vergroting van aaneengesloten gebied natuurtype N12.02. De delen B en C (bij de parkeerplaatsen) vormen een beperkte toevoeging. De delen die uit het NNW Brabant worden gehaald zijn plekken met geringe natuurwaarden. In het compensatieplan (bijlage 'Compensatieplan' bij de regels van het bestemmingsplan) wordt verder ingegaan op de gewijzigde begrenzing.

Overzicht van gebieden die van het NatuurNetwerk Brabant af gaan en bijkomen

- | | |
|--|---|
| ① De primaire parkeerplaats | ■ NNW Brabant met natuurtype N16.02 Vochtig bos met productie |
| ② Het multifunctionele gebouw met woning | ■ NNW Brabant met niet gerealiseerd natuurtype N12.05 Kruiden- en faunairijke akker, en toekomstig natuurtype N12.02 Kruiden en faunairijk grasland |
| ③ De onverharde noodparkeerplaats | ■ Verlies NNW Brabant |
| Ⓐ Engelse Tuin | ■ Extra NNW Brabant met natuurtype N16.02 Vochtig bos met productie |
| Ⓑ Gedeelte tussen beide parkeerplaatsen | ■ Extra NNW Brabant met natuurtype N12.02 Kruiden en faunairijk grasland |
| Ⓒ Gedeelte tussen beide parkeerplaatsen | |
| Ⓓ Gedeelte naast het uitvaartcentrum | |

Doelen

Het planvoornemen is om in het noord oostelijk deel van het landgoed aan de Gestelseweg (het plangebied), uitvaartcentrum met crematorium en natuurbegraafplaats te realiseren. Het landgoed is door haar serene rust en, haar ligging en het landschappelijk karakter geschikt als uitvaartlocatie. De rest van het landgoed (agrarische percelen ten noorden en ten zuiden van het plangebied) behouden hun huidige gebruik en zijn geen onderdeel van bestemmingsplangebied.

Met de herontwikkeling van een deel van het landgoed naar een uitvaartcentrum met crematorium en een natuurbegraafplaats krijgt het landgoed een duurzame rendabele functie, waarbij het landgoed opengesteld blijft en de schoonheid en serene rust in ere worden hersteld.

Planopzet

Voor dit uitvaartcentrum krijgt de bestaande bebouwing (villa en boerderij) een nieuwe functie en wordt er een deel nieuw gebouwd. Bij de boerderij en de aula wordt een parkeergelegenheid aangelegd.

De villa wordt een exclusieve uitvaartlocatie waarbij de overledene opgebaard wordt in de villa. Hier kunnen nabestaanden en familie geruime tijd samen zijn om afscheid van de overledenen te nemen en kunnen er ook blijven logeren (in enkele zelfstandige suites). Naast de opbaarkamers, met een woonkamer en aula, krijgt het ook een functie als centrum voor stervensbegeleiding.

De boerderij wordt onderdeel van het uitvaartcentrum en krijgt een functie als lounge (koffiekamer).

Ter plaatse van de kippenschuur komt een multifunctioneel gebouw. Naast een woning komen hier algemene ruimten ten behoeve van het beheer van het gehele landgoed en ontvangst van bezoekers, opslag en een machineberging voor de onderhoud van het landgoed.

Doelen

Het doel van de ontwikkeling is om het landgoed De Denneboom een rendabele toekomst te geven. Met de herontwikkeling van een deel van het landgoed naar een uitvaartcentrum met crematorium en een natuurbegraafplaats krijgt het landgoed een duurzame rendabele functie en kunnen de volgende doelen worden bereikt:

- ▶ het opengesteld houden van het landgoed voor publiek
- ▶ behoud van de serene rust op het landgoed
- ▶ herstellen van het jaarlijkse onderhoud van het landgoed, haar groen, de loten, poelen en gebouwen
- ▶ behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde door restauratie van de villa, boerderij, het bakkershuisje, de waterput, het slopen van diverse loodsen en schuurtjes en herstel van het landschapspark
- ▶ behoud en herstel van de landschappelijke waarde door herstel van het landschapspark
- ▶ terugbrengen van landschappelijke waarden door de aanleg van de parkachtige inrichting tussen villa en uitvaartcentrum
- ▶ herstel van het historisch slotenpatroon (in het oostelijk deel van het plangebied)
- ▶ herstel en gezond maken van de beplanting
- ▶ versterking van natuurwaarden door het aanleg van poelen, houtsingels, en het omvormen van akkers in graslanden
- ▶ aanleg van natuurwaarden in het oostelijk deel van het plangebied (onder andere ter plaatse van het strooiveld en het natuurbegraven).

Bij het ontwerp voor het uitvaartcentrum met crematorium en natuurbegraafplaats is er zorgvuldig gekeken naar de landschappelijke structuur van het landgoed en de cultuurhistorische waarden. De aanwezige landschapselementen, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden zijn zoveel mogelijk opgenomen in het plan, worden hersteld en/ of versterkt.

Cultuurhistorische waarden

Omdat het landgoed cultuurhistorische waardevol is, is er voor de ontwikkeling een motivatiedocument cultuurhistorie opgesteld. Hierin is onderbouwd op welke wijze de ontwikkeling een bijdrage levert aan het

behouden en versterken van karakteristieke cultuurhistorische gebouwen. Zie hiervoor bijlage 'Motivatiedocument cultuurhistorie' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Landschapselementen

Herstel en versterken van de landschappelijke kwaliteiten is onderdeel van het plan. De oorspronkelijke landschapstuin rond de villa wordt hersteld en ten behoeve van het natuurbegraven worden het historische slotenpatroon teruggebracht en worden er extra poelen gegraven en worden de huidige akkers omgevormd tot kruiden en faunarijck grasland, afgewisseld met enkele bomen.

Voor de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Hierin is onderbouwd hoe met de aanwezige landschapselementen, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Het landschapsplan is als bijlage 'Landschapsplan' bij de regels toegevoegd.

Natuurwaarden

De ontwikkeling voorziet in het vergroten van natuur met 6.533 m² (natuurtypen N16.02 Vochtig bos met productie en N12.02 Kruiden en faunarijck grasland).

Het oppervlakte van de natuur in het plangebied is als volgt:

<i>Natuurtypen N16.02 Vochtig bos met productie</i>	
Huidige oppervlakte natuurtype N16.02	20.080 m ²
Oppervlakte natuurtype N16.02 na realisatie van de plannen	23.817 m ²
Toename totale oppervlakte natuurtype N16.02	3.737 m ²

<i>Natuurtypen N12.02 Kruiden en faunarijck grasland</i>	
Huidige oppervlakte natuurtype N12.02 (nog aan te leggen)	30.471 m ²
Oppervlakte natuurtype N12.02 na realisatie van de plannen	33.267 m ²
Toename totale oppervlakte natuurtype N12.02	2.796 m ²

<i>Oppervlakte sloten en vennen (in natuurtype N12.02)</i>	
Huidige oppervlakte sloten	1.700 m ²

Doelen

Oppervlakte sloten na realisatie van de plannen	3.575 m ²
Toename totale oppervlak aan sloten	1.875 m ²
Huidige oppervlakte vennen	1.319 m ²
Oppervlakte vennen na realisatie van de plannen	2.941 m ²
Toename totale oppervlak aan vennen	1.622 m ²
<i>Oppervlakte boomsingels (in natuurtype N12.02)</i>	
Toename totale oppervlak aan boomsingels	3.115 m ²

Ten behoeve van de ontwikkeling is een flora- en fauna quickscan gemaakt (bijlage 'Flora- en fauna quickscan' van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin staat onder andere:

- ▶ De aanleg van extra poelen zal een positief effect op amfibieën hebben, temeer omdat de aanwezige poelen door de nabijheid van bomen (invallend blad) maar matig geschikt zijn als voortplantingswater.
- ▶ De omvorming van de akkers in strooivelden (graslanden) is gunstig voor de das, omdat graslanden een betere foerageerhabitat voor de soort vormen.
- ▶ Omdat de akkers in het plangebied worden omgevormd in ecologisch meer waardevolle strooivelden (graslanden) en er daarnaast extra poelen en houtsingels worden aangelegd, zullen de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op het NNB hebben.

Compensatie

In het Compensatieplan (bijlage 'Compensatieplan' bij de Regels van het bestemmingsplan is onderbouwd op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van het verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels) van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie.

Uitvoering

De uitvoering van de ruimtelijke visie is op verschillende wijzen verzekerd in het bestemmingsplan.

Natuurwaarden

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de aanduiding 'overige zone - natuurcompensatie' opgenomen ter plaatse van de in het NNW Brabant op te nemen delen.

In artikel 4.4 van het bestemmingsplan is de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

'Binnen twee jaren na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het crematorium zoals bedoeld in artikel 4.1 onder a en b, dient de natuurcompensatie in het plangebied ingericht te zijn en te blijven conform het Compensatieplan herontwikkeling Landgoed de Denneboom zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze regels.

Onder de natuurcompensatie dient in ieder geval te worden verstaan: de realisatie van natuur ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurcompensatie' binnen de bestemming 'Natuur', zoals beschreven in het voornoemde compensatieplan.'

Cultuurhistorie

Ten behoeve van behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van het landgoed zijn er in het bestemmingsplan drie dubbelbestemmingen opgenomen:

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden op gronden en het slopen van gebouwen is allen toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Landschappelijke waarden

Ten behoeve van behoud, beheer en versterking van de van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het landgoed is er in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen:

Artikel 12 Waarde - Natuur

De voor 'Waarde - Natuur' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- b. gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, de cultuurhistorische waarden in het gebied zijn aangeduid en beschreven in het rapport dat als Bijlage 1 bij de regels is gevoegd. De landschappelijke waarden en natuurwaarden in het gebied zijn beschreven in het document dat als Bijlage 2 Landschapsplan bij de regels is gevoegd.

Beheer en onderhoud

Voor het beheer en onderhoud van het gehele landgoed wordt een Stichting Landgoed De Denneboom opgericht. Op deze manier wordt, ondanks dat de gronden van het landgoed niet van één eigenaar zijn, geborgd dat het landgoed als één geheel wordt beheerd en onderhouden.

De stichting heeft als doel de instandhouding van het landgoed, het versterken van de belevingswaarde, het behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden en zo mogelijk areaalvergroting. Dit alles om van De Denneboom een ondernemend natuureservaat met een maatschappelijk doel te maken en daarmee de schoonheid, de waarden en de cultuurhistorische, functionele en landschappelijke samenhang en beleving van De Denneboom evenals de sacrale atmosfeer te waarborgen. De eigenaren van het landgoed zijn verantwoordelijk voor een goed onderhoud van hun eigendom. De Stichting Landgoed Denneboom zal trachten gelden te verwerven in verband met de doelstelling van de stichting. Deze gelden zullen voor het beheer en onderhoud van het gehele landgoed worden aangewend.