



Raadsinformatiebrieft

Onderwerp: Principemedewerking uitbreiding Landgoed Heijbroeck (Boevenheuvel)
Van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: S.J. Kraaijeveld
Datum B&W besluit: 23 juli 2024
Zaaknummer: Z22000508

Aanleiding

De eigenaar van Landgoed Heijbroeck aan de Boevenheuvel in Eersel is voornemens het landgoed aan de zuidoostzijde uit te breiden. Hiervoor heeft hij agrarische gronden rondom het perceel Boevenheuvel 14 aangekocht. De geplande uitbreiding van het landgoed grenst aan het agrarisch bouwperceel van Boevenheuvel 14. Hier is in de huidige situatie een rosékalverhouderij met statische opslag gevestigd. Zie onderstaande afbeelding van de bestaande situatie:



Figuur 1 Bestaande situatie plangebied

De initiatiefnemer is reeds enkele tijd in overleg met de gemeente en provincie over de uitbreiding van Landgoed Heijbroeck. Daarbij is de voorwaarde ter sprake gebracht dat om medewerking te verlenen aan het uitbreiden van het landgoed, het saneren van de agrarische bedrijfslocatie aan Boevenheuvel 14 in Eersel is vereist. De eigenaren van het landgoed en het agrarisch bedrijf hebben hierover overeenstemming en daarom gezamenlijk een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het gebied.

Besluit

Op 23 juli 2024 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen aan de uitbreiding van Landgoed Heijbroeck en herontwikkeling van Boevenheuvel 14 in Eersel.

Concreet bestaat de herontwikkeling van het plangebied uit het volgende:

- Uitbreiden van het bestaande Landgoed Heijbroeck met 12,5 ha
- Toevoegen van 5 landgoedwoningen
- Saneren van het agrarisch bedrijf aan Boevenheuvel 14

- Omschakelen van de bestaande bedrijfswoning aan Boevenheuvel 14 naar een burgerwoning.

Op onderstaande afbeelding wordt de beoogde situatie weergegeven:



Figuur 2 Beoogde situatie plangebied

Kwaliteitsverbetering van het gebied

Hoewel de uitbreiding van het landgoed niet volledig binnen de Visie Buitengebied 2.0 vast, het plangebied is immers niet gelegen in de groenblauwe mantel, leidt de beoogde ontwikkeling wel tot kwaliteitsverbetering van het gebied. De versterking van de omgevingskwaliteit ziet enerzijds toe op het saneren van de bestaande veehouderij aan Boevenheuvel 14 (verwijderen verharding, bebouwing, voorzieningen, en het intrekken van de milieutoestemming). De ontwikkeling ziet anderzijds op de realisatie van nieuwe NNB waardige natuur (circa 10,5 ha). Het landgoed wordt opengesteld voor publiek, en vormt een recreatief uitloophet gebied van stedelijke functies in de omgeving. Op deze manier wordt er toch voldaan aan de geest van de Visie Buitengebied.

Ontwikkelrichting van het gebied

De beoogde ontwikkeling past binnen de geest van de Visie Buitengebied 2.0. Verder draagt de ontwikkeling bij aan de doelen van gebiedsontwikkeling Levende Run. Het landgoed wordt reeds veelvuldig recreatief gebruikt voor een ommetje, en door de uitbreiding worden de recreatieve waarden in het gebied uitgebreid. Verder worden de agrarische gronden natuurlijk ingericht, en wordt het agrarisch gebruik beëindigd. Hierdoor vindt er minder uitspoeling plaats wat een positief effect heeft op de waterkwaliteit van de Run. Daarnaast vindt er waterberging plaats op het landgoed, zodat ten tijde van hevige regenval het water plaatselijk opgeslagen kan worden en vertraagd afgevoerd wordt naar de Run. Dit past binnen de ontwikkelrichting van het gebied.

Door de uitbreiding van het landgoed worden agrarische gronden onttrokken aan deze functie. Gelet op de hiervoor genoemde argumenten achten wij dat de kwaliteitsverbetering voor dit gebied prevaleert boven het handhaven van de agrarische functie. Daarbij merken wij op dat de gronden feitelijk al jarenlang worden gebruikt voor een boomkwekerij en geen functie heeft in de voedselvoorziening. Verder heeft de voormalige eigenaar op vrijwillige basis besloten zijn gronden te verkopen aan de eigenaar van het landgoed en in te stemmen met zijn bedrijfsbeëindiging.



Planning en vervolg

Met de principemedewerking van het college kunnen initiatiefnemers nu gezamenlijk de ruimtelijke procedure opstarten. Over de verdere uitwerking van het landgoed (beeldkwaliteit en natuurinrichting) zal overleg met waterschap en provincie plaatsvinden.