

**Zaaknummer:** 1331257  
**Portefeuillehouder:** Peter Raaijmakers  
**Steller:** Joep van Gorp

---

## *Onderwerp*

---

Vaststelling bestemmingsplan Oud Herlaer en Haanwijk

## *Status*

---

Besluitvormend

## *Voorstel Raad*

---

1. Het bestemmingsplan 'Haanwijk en Oud Herlaer', bekend onder de titel *NL.IMRO.0845.BP2022OUDHERHAANW-VA01*, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
2. Bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

## **Inleiding**

Het bestemmingsplan 'Haanwijk en Oud Herlaer' bestaat grofweg uit drie deelplannen. Hieronder volgt een korte omschrijving per deelplan.

### *Oud Herlaer.*

Hier is nu een langgevelboerderij aanwezig met koestal en kasteelplaats. Voorheen was hier een kasteel gevestigd. De fundamenten hiervan zijn ter plaatse nog aanwezig.

Het plan van dit deelgebied voorziet in de eerste plaats in een herstel en opwaardering van de aanwezige gebouwen. Tevens wil het Brabants Landschap deze gebouwen ten dele weer toegankelijk maken. In de buitenruimte zal op termijn in samenwerking met het Noord-Brabants museum kunst worden tentoongesteld. De bestemmingsplanwijziging is een belangrijke randvoorwaarde voor het aanbesteden van de kunst en het verkrijgen van subsidie voor het renoveren van Oud Herlaer. De ambitie is om in 2029 enkele kunstwerken in het gebied te hebben.

Voor het museum is dit een middel om de relatie tussen de stad en het omringende landschap verder te versterken. Een nauwe relatie die een lange historie kent door de eeuwen heen. Het gebied kent namelijk een landgoederenstructuur die is ontstaan doordat in vroegere jaren de gegoede burgerij uit 's Hertogenbosch buitenplaatsen hebben opgericht om het drukke stadsleven te kunnen ontvluchten. Zo zijn in het plangebied en direct aansluitend daaraan onder andere de landgoederen Haanwijk, Pettelaer en Sterrenbosch ontstaan. Oud Herlaer was van oudsher een bestuurscentrum voor de Heren van Herlaer.

## Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Net als het Noord-Brabants museum wil het Brabants Landschap deze historie beleefbaar maken en voor toekomstige generaties behouden. De rijke historie maakt dit een plek om trots op te zijn. De samenwerking vormt voor beide partijen een authentieke economische drager om dit te kunnen bereiken.

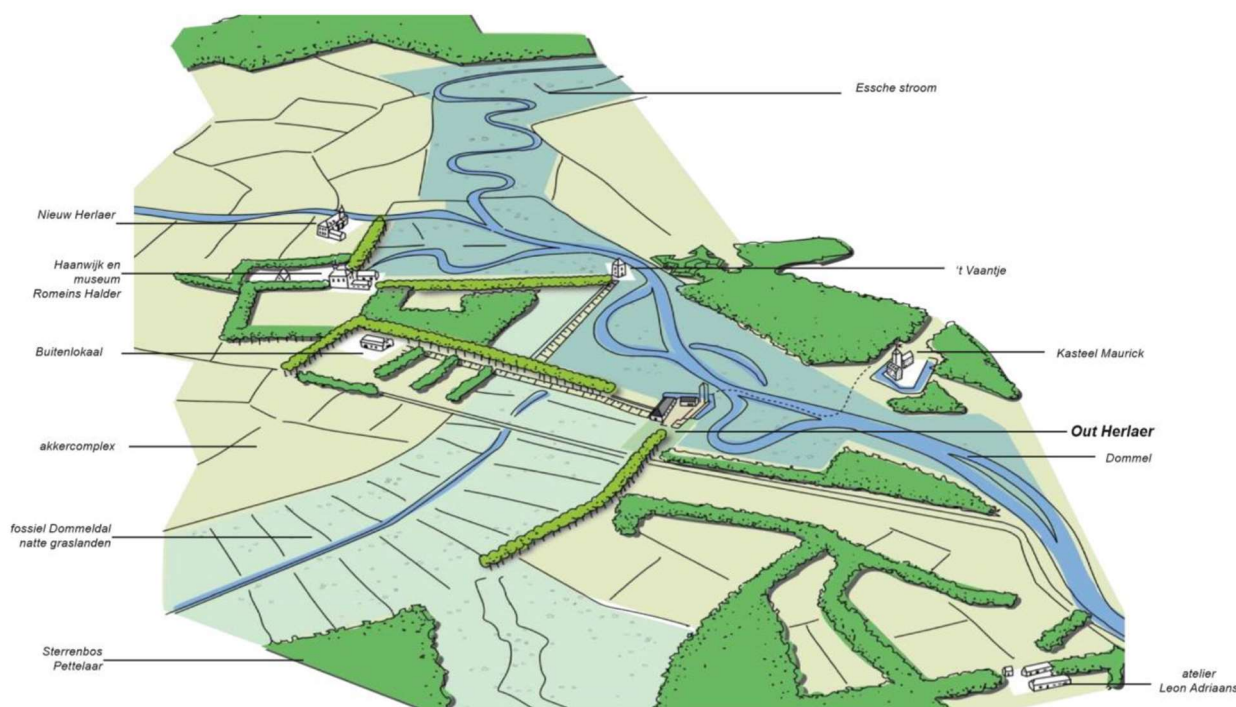
De ontwikkeling sluit ook aan bij de uitgangspunten van het Van Gogh Nationaal Park. Hierin komen veel kwaliteiten samen, van het Brabantse bekenlandschap, de waardevolle natuurgebieden en landgoederenzone tot het erfgoed van Van Gogh. De beoogde ontwikkeling kan hier een wezenlijke bijdrage aan leveren.

Op grond van de interim omgevingsverordening maakt het plangebied onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Grote delen van het plangebied hebben ook al in het geldende bestemmingsplan buitengebied een natuurbestemming. In samenwerking met Waterschap de Dommel worden daarnaast diverse maatregelen genomen om het hydrologisch systeem weer op orde te brengen en de natte natuurparel te herstellen. Deze werkzaamheden starten in 2024. Weliswaar staan deze los van dit bestemmingsplan, maar ze hebben wel een grote invloed op dit gebied. Het vergunningstraject hiervoor loopt via de provincie. Er zal 60.000 m<sup>2</sup> grond uit het gebied gehaald worden. Het transport hiervan zal zoveel mogelijk via de N617 plaatsvinden en een speciale bypass om de omgeving en normale toegangswegen zoveel mogelijk te sparen.

Daarnaast is het waterschap in het gebied ook nog bezig met een herstelproject van de kleine keringen.

Zo komen rondom Oud Herlaer cultuurhistorie, natuur en klimaatadaptatie samen. Beeldende kunst is een middel om dit over te dragen op het publiek.

Onderstaand kaartje geeft een impressie van het museaal landschap.



### Haanwijk

De restauratie van het hoofdhuis, de historische muur en tuin bij Haanwijk – oostzijde van het plangebied – is reeds in 2015 van start gegaan. Het hoofdhuis is sinds 2019 verhuurd aan een restauranthouder die hier een luxe restaurant uitbaat. Hiervoor is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. Het gaat echter

wel om een permanente voorziening. In dit bestemmingsplan wordt hiervoor dan ook het planologisch juridische kader geregeld door een horecabestemming op dit perceel te leggen.

In het aangrenzende zuidelijke bouwhuis zijn een woning en opslagruimte gevestigd. In het noordelijke bouwhuis bevindt zich koffie –en theehuis het Haantje met woning.

Het tuinencomplex rondom Haanwijk zal ook een complete herinrichting krijgen. Deze zal aansluiten bij de historische context maar ook een invulling krijgen die past bij het huidige gebruik. Voor de renovatie van de tuin is eveneens subsidie beschikbaar.

Ook het bestaande gebruik wordt meegenomen in de totale inrichting, zoals sociale tuinderij 'De Scheve Schup'.

Onderstaande afbeelding geeft een sfeerbeeld van het tuinencomplex.



#### *Sterrenbos 1.*

Het bestemmingsplan regelt hier de omzetting van de agrarische bestemming met bedrijfswoning in een reguliere woonbestemming. Het gaat hier om het planologisch vastleggen van een al jaren bestaande feitelijke situatie.

Voorname ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het Brabants Landschap heeft daarom een herziening van het bestemmingsplan aan de gemeente gevraagd. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Er zijn 8 zienswijzen ingekomen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijzen. Met enkele van de indieners van de zienswijzen die met name over verkeer gingen hebben gesprekken plaatsgevonden. Deels heeft dit tot intrekking van de zienswijzen geleid.

Wij bieden u het bestemmingsplan 'Haanwijk en Oud Herlaer' nu ter vaststelling aan.



**Sint-Michielsgestel**

geeft ruimte

## **Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen ter plaatse van Oud Herlaer, Haanwijk en Sterrenbos 1.

## **Argumenten**

### *1.1. Het plan geeft een impuls aan het toeristisch recreatieve aanbod van de gemeente Sint-Michielsgestel*

Het gebied wordt toeristisch gezien een stuk interessanter gemaakt, met name voor de natuur- en cultuur minnende toerist. Daarnaast wordt een luxe horecavoorziening permanent mogelijk gemaakt, hetgeen een zinvolle toevoeging is aan het bestaande horeca-aanbod. Andere (horeca)voorzieningen in Sint-Michielsgestel zullen ongetwijfeld meeprofiteren van deze ontwikkelingen.

### *1.2. Het plan levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op*

De ruimtelijke kwaliteitsverbetering laat zich op de eerste plaats zien in de restauratie van een aantal monumenten. De opknapbeurt van het hoofdhuis van Haanwijk is enkele jaren geleden al afgerond. Ook voorziet het plan hier in een herinrichting van de omliggende tuinen. Inmiddels is ook een start gemaakt met de restauratie van de overige historische gebouwen van Haanwijk. In de toekomst zullen daarnaast de gebouwen die horen bij het complex Oud Herlaer worden gerestaureerd.

### *1.3. De situatie bij het hoofdhuis van Haanwijk en Sterrenbos 1 wordt bestemmingsplanmatig in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie*

Er wordt ter plaatse al een paar jaar een restaurant geëxploiteerd op basis van een tijdelijke vergunning. In het nieuwe bestemmingsplan wordt hiervoor een permanente regeling opgenomen. Daarnaast wordt ook de al jaren bestaande feitelijke woonsituatie aan Sterrenbos 1 juridisch planologisch vastgelegd.

### *1.4. Er heeft een uitgebreid participatietraject met omwonenden plaatsgevonden*

Er hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgehad met omwonenden van zowel de Venstraat als Halder. Brabants Landschap was hiervan één van de initiatiefnemers. Uiteindelijk zijn afspraken met betrekking tot met name verkeer en parkeren in een convenant tussen bewoners, Brabants Landschap en gemeente vastgelegd. Daarin is een fasering van verkeers- en parkeermaatregelen opgenomen die is gekoppeld aan de toename van de bezoekersaantallen. In de laatste fase wordt het gebied alleen maar toegankelijk voor inwoners en bestemmingsverkeer. Bezoekers van het buitenmuseum worden dan naar de parkeervoorzieningen aan de randen van het gebied geleid.

Het convenant is opgenomen als bijlage 4 bij de regels en bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

### *1.5. Het plan past binnen het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid*

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voldoet aan beleid van zowel provincie als gemeente.

### *1.6. Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haanwijk en Oud Herlaer' heeft zes weken ter inzage gelegen, van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Voor een volledig overzicht van de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij naar de 'nota van zienswijzen en wijzigingen' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

### *1.7 Er heeft eerder al besluitvorming plaatsgevonden door college en raad over de verdeling van de kosten van de verkeersmaatregelen*

In het convenant (bijlage 4 bij de regels en bijlage 10 bij de plantoelichting) is een kostenoverzicht opgenomen met een investeringsopgave voor de parkeer- en verkeersmaatregelen voor gemeente en Brabants Landschap, onderverdeeld in 3 fasen.

Over de bedragen die hierin worden genoemd heeft al besluitvorming plaatsgevonden in het college en de raad.

### *2.1. Voor een reactie op de zienswijzen kan verwezen worden naar bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen.*

In deze nota is een tabel opgenomen met een samenvatting van de zienswijzen, een voorstel voor een reactie daarop en een overzicht van wat de consequenties zijn voor het bestemmingsplan. Tevens is een overzicht van wijzigingen opgenomen die moeten worden doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

### *3.1. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst*

De grondexploitatiewet biedt de gemeente mogelijkheden om kosten die mogelijk voortvloeien uit deze partiële herziening van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor het kostenverhaal onder zijn verantwoording valt.

## **Kanttelingen**

### *1.1. de nieuwe parkeerplaatsen aan de Halderse baan worden gerealiseerd op grondgebied van de gemeente Vught*

Een essentieel onderdeel van de uitvoeringsfasering is dat in de laatste fase het gebied alleen maar per auto bereikbaar zal zijn voor de bewoners en bestemmingsverkeer. Brabants Landschap zal bezoekers stimuleren om het gebied alleen per fiets of over het water in te gaan. Daarmee kan echter niet worden voorkomen dat mensen toch met de auto komen. Om dit verkeer op te vangen zal Brabants Landschap aan de Halderse baan een extra parkeervoorziening realiseren goed voor 44 parkeerplaatsen. Hiervoor moet wel het bestemmingsplan nog worden aangepast. Aangezien deze op het grondgebied van de gemeente Vught ligt, moet deze gemeente ook het bestemmingsplan hiervoor aanpassen. Brabants Landschap heeft daarom een verzoek ingediend bij de gemeente Vught om aanpassing van het bestemmingsplan, waarop inmiddels een positief principebesluit is afgegeven. Ook heeft Brabants Landschap de definitieve bestemmingsplanstukken inmiddels ingediend.

We hebben zelf niet in de hand wanneer de gemeente Vught dit plan prioriteert en in procedure gaat brengen. In ons bestemmingsplan is daarom met een voorwaardelijke verplichting het convenant gekoppeld aan de regels. Concreet betekent dit dat er strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat als de laatste fase van het onderhavige plan wordt uitgevoerd zonder dat de parkeerplaatsen zijn geregeld.

### *1.2. Het plan heeft een verkeersaantrekkende werking*

De plannen leiden ertoe dat de verkeersstromen zullen toenemen. Om dit te stroomlijnen zullen bezoekers zoals gezegd zoveel mogelijk worden gestimuleerd om niet met de auto het plangebied in te gaan, maar per boot of fiets. Er zijn plannen om een voetveer te realiseren tussen kasteel Maurick en Oud Herlaer om dit te faciliteren.

In het convenant is daarnaast het eerder genoemde stappenplan opgenomen. Doordat het convenant is ondertekend verwachten we dat er een groot draagvlak is in de buurt voor het plan, maar we weten ook dat er geen 100 % draagvlak mogelijk is en dat niet alle omwonenden zich kunnen vinden in het plan.

## **Financiën**

Initiatiefnemers betalen alle kosten voor de planvorming. De gemeente heeft een faciliterende rol. We verhalen de gemeentelijke kosten op initiatiefnemers via een anterieure overeenkomst, zodat het plan budgetneutraal voor de gemeente kan worden uitgevoerd.



## **Sint-Michielsgestel**

geeft ruimte

### **Uitvoering**

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat laatste geval is het bestemmingsplan in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan het college op basis hiervan omgevingsvergunningen verlenen en kan het plan worden uitgevoerd.

### **Communicatie**

We publiceren het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze.  
Verder zal gezamenlijk met Brabants Landschap een persbericht worden opgesteld.

### **Bijlagen**

1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting
4. Bijlagen bij regels
5. Bijlagen bij toelichting
6. Nota van zienswijzen en wijzigingen

Sint-Michielsgestel,  
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,  
de secretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.J. Looijen

### **Contactpersoon**

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling



**Sint-Michielsgestel**  
geeft ruimte

## Raadsbesluit

**Registratienr.:** 1331257

---

**Portefeuillehouder:** Peter Raaijmakers

---

**Steller:** Joep van Gorp

---

### *Aanhef*

---

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2023;

### *Besluit*

---

1. Het bestemmingsplan 'Haanwijk en Oud Herlaer', bekend onder de titel *NL.IMRO.0845.BP2022OUDHERHAANW-VA01*, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
2. Bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,  
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

H.A.G. Ronnes