



Nieuwe realiteit op het Brabantse platteland

Duurzame gebiedsontwikkeling

De Logt

Het economische klimaat verslechtert. Overheden bezuinigen fors en bezinnen zich op de rol die ze de komende jaren in het landelijke gebied willen spelen. De landbouw intensiveert en vergroot qua schaal, terwijl de maatschappelijk discussies over dierenwelzijn, gezondheid en biodiversiteit voortwoeden. Wat betekent deze nieuwe realiteit voor gebiedsontwikkelingen in de komende jaren? De provincie Noord-Brabant probeert een antwoord te geven in haar nota "De transitie van stad en platteland". Lokale ondernemers beseffen dat ze elkaar en hun omgeving hard nodig hebben om het Brabantse platteland vitaal te houden.

In het verleden formuleerde de provincie Noord-Brabant beleidsdoelstellingen en om die bereiken stuurde ze vooral met geld en regels. In een rol van gebiedsautoriteit probeert de provincie nu ondernemers en burgers onderling te verbinden en aan te zetten tot transitie. Om te zorgen voor de juiste beweging, stelt de provincie een helder kader met een aantal ruimtelijk-economische randvoorwaarden. Vanuit een eenvoudige en scherpe basisbescherming is er ruimte voor lokale oplossingen. Het is dan niet de bedoeling om nieuwe initiatieven per los onderdeel langs een meetlat te leggen, maar om de ontwikkeling als totaal te toetsen op maatschappelijke meerwaarde.

Kortom: participatie als basis, alleen waar nodig ondersteund met regels en geld. In december 2011 stelde de provincie deze aanpak op hoofdlijnen vast. In 2012 krijgt een en ander concreet vorm in de Brabantse uitvoeringspraktijk en de provinciale regelgeving, waaronder de Verordening ruimte. Een van de projecten die heel goed aansluiten op deze benaderingswijze, is de ontwikkeling van landgoed De Logt. Eerder stuitten de afzonderlijke initiatieven van Eco Energy en landgoed De Rozephoeve bv om een biomassacentrale te bouwen en een natuurgebied op bezwaren van de overheden. Die vonden het weliswaar mooie ideeën, maar ze pasten nu eenmaal niet in de provinciale

Verordening ruimte. De samenwerking tussen de ondernemers en de nieuwe werkwijze van de provincie lijken nu juist een oplossing te bieden.

Gebiedsplan

Landgoed Rozephoeve is een ontginningslandgoed op de grens van de gemeenten Oisterwijk en Oirschot, ingeklemd tussen het natuurreservaat de Kampina en een groot agrarisch landschap aan de zuidzijde. Om het landschap en de opstallen in stand te kunnen houden, wordt een groot deel van het gebied verpacht aan boeren. De inkomsten uit de landbouw staan echter al jaren onder druk. Daarom werd voor het landgoed



Definitie van een landgoed

'Een landgoed is een functionele eenheid, bestaande uit bos en/of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Op het landgoed staan een of meer wooncomplexen met een tuin van allure en uitstraling.

Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling geïnspireerd wordt door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.'

Bron: Begrippenlijst Provincie Noord-Brabant

een gebiedsplan opgesteld, dat voorziet in een aantal groene projecten, zoals de verplaatsing van een intensief veehouderijbedrijf, het aankopen van een voormalig militair mobilisatiecomplex en het plegen van (groot) onderhoud aan natuur, waaronder beekherstel. Tegelijkertijd moest worden gezocht naar nieuwe economische dragers. De provincie Noord-Brabant vroeg advies- en ingenieursbureau Oranjewoud bv om dat proces te begeleiden. Dat leidde tot een samenwerking tussen Eco Energy, landgoed De Rozephoeve bv en Vereniging Natuurmonumenten.

De juiste balans

Het proces in De Logt was er niet alleen op gericht om economische dragers te vinden, maar ook om een balans te vinden tussen de snelheid waarmee besluiten moeten worden genomen en de gegevens die daarvoor nodig zijn. Wanneer inhoudelijke keuzes te snel worden gemaakt of bestuurlijke besluiten te snel worden genomen, bestaat het risico dat er gewalst wordt en dat cruciale informatie over het hoofd wordt gezien. Keerzijde is dat wanneer het verzamelen van gegevens te lang duurt, niemand besluiten neemt en er dus ook geen voortgang is.

Een andere balans die moest worden gevonden, was die tussen de visies van particuliere ondernemers, de provincie Noord-Brabant, de gemeenten Oirschot en Oisterwijk, Vereniging Natuurmonumenten, waterschap de Dommel en de betrokken grondeigenaren en pachters. De ondernemers voelden zich aangesproken op hun ondernemerschap en op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om te komen tot een gezamenlijk plan dat de politieke en bestuurlijke besluitvorming zou overleven. Wanneer ze te veel op hun eigen visie zouden blijven varen, was de kans groot dat hun initiatief opnieuw

zou vastlopen. Aan de andere kant zou te veel zoeken naar verbinding weer leiden tot weinig duurzame compromissen en hoge inrichtings- en beheerkosten. De vraag was dus: hoe vind je de juiste balans en hoe voorkom je dat je blijft hangen in een creatief plan en uitgebreid onderzoek? Dat is gedaan door tijdens ontwerpessies niet alleen te kijken naar landschappelijke inpasbaarheid, maar zeker ook naar waardecreatie door de belangen en ambities van de verschillende partijen middels een uitgekend ontwerp aan elkaar te koppelen. Tijdens het proces stonden vijf vragen centraal:

1. Zijn alle benodigde grondposities ingenomen?
2. Zijn de financiën te dekken?
3. Is er bestuurlijk commitment bij provincie, gemeenten en waterschap?
4. Is het plan vergunbaar?
5. Zijn de uitvoering en het beheer georganiseerd?

Mooi aan het proces was dat alle betrokken partijen hun verantwoordelijkheid namen om deze vragen beantwoord te krijgen. In eerste instantie door onomwonden hun eigen belang in te brengen en daarna door gezamenlijk te zoeken naar ontwerp-aanpassingen waarmee de ontwikkeling ook voor de andere partijen interessant werd. Zo was de biomassacentrale aanvankelijk een losstaand item, maar door het verwerken van groenafval en mest uit het gebied en het terugleveren van stroom aan het gebied werd een kringloop gecreëerd waarvan alle partijen profiteren.

Het nieuwe werken

De wil van de ondernemers om het plan dit keer wel te laten slagen, was opvallend. Tijdens overleggen namen ondernemers zelf het voortouw en dachten de betrokken overheden vooral mee om het ontwerp beter en

vergunbaar te maken. Dit betekende dat de overheden buiten hun gebruikelijke beleidskaders moesten gaan denken. Onderling moesten ze ook afspreken wie het voortouw nam: de gemeenten als bevoegd gezag in het kader van de benodigde bestemmingsplannen of juist de provincie als hoeder van het beleidskader voor landgoederen en platteland, zoals dat in de provinciale Verordening ruimte is vastgesteld. Omwonenden, pachters en grondeigenaren werden rechtstreeks door de ondernemers benaderd om te horen hoe zij tegen het ontwerp aankeken en welke aanpassingen zouden kunnen leiden tot meer draagvlak. Dat waren geen vooraf gearrangeerde bijeenkomsten, maar spontane gesprekken met de kaart op tafel op momenten dat het proces daarom vroeg.

Water als ordenend principe

Anders dan voorheen beschouwden de ondernemers het landgoed als een landschappelijk geheel. Vandaaruit werd een integrale ontwerp-opgave geformuleerd, waar zowel esthetische en ruimtelijk aspecten, functionele, ecologische en economische aspecten met elkaar werden afgewogen tot een integraal geheel. Door de ligging van het landgoed (aan de dalkop en de bovenloop van het Rozepsysteem en aan de beekflank van de Beerze) wordt de waterscheiding tussen de beeksystemen het ordenend principe van het landgoed. De aanwezige gradiënten worden benadrukt en er ontstaat een robuuste natuur. Voor de recreant wordt het landgoed beter ontsloten, door op enkele cruciale delen nieuwe verbindingen aan te leggen of door oude verdwenen routes weer in ere te herstellen (bijvoorbeeld de schaapsdrijf over de heide). Het wandelnetwerk sluit aan op de initiatieven van de lokale pachters en de burens grenzend aan het landgoed. De biomassa-vergistingssin-



Commissie van Doorn

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant riepen eind 2010 de Commissie Van Doorn in het leven, met als opdracht zich 'vanuit de context van de gehele agrofoodsector te buigen over de verduurzaming van de gangbare veehouderij in Brabant'. De bevindingen van de commissie moesten uitmonden in een versnellingsagenda voor de veehouderij die concreet aangeeft hoe de sector zich de komende jaren duurzaam dient te ontwikkelen. Ze kreeg de opdracht zich 'vanuit de context van de gehele agrofoodsector te gaan buigen over de verduurzaming van de gangbare veehouderij in Brabant'. De bevindingen van de commissie moesten uitmonden in een versnellingsagenda voor de veehouderij die concreet aangeeft hoe de sector zich de komende jaren duurzaam dient te ontwikkelen.

Samenstelling commissie: Daan van Doorn, Marijke Vos, Ab Klink, Ad Hectors, Rogier Arntz, Pieter Winsemius, Jeroen Naaijkens, Felix Rottenberg, Martin Scholten.

stallatie wordt geplaatst aan het knooppunt van de belangrijkste ontsluitingsroutes en ingepast in de bovenloop van een zijbeek van de Beerze.

Toets op duurzaamheid

Het schetsontwerp voorziet in de aanleg van circa 60 hectare nieuwe natuur, circa 40 hectare landschapsversterking, de sloop van 1600 m² stallen, de bouw van een biomassavergistinginstallatie en zes bouw kavels voor landgoedwoningen. Van de 60 hectare nieuw aan te leggen natuur, kan 40 hectare via herbegrenzing worden toegevoegd aan de Ecologische Hoofdstructuur. Meer dan de helft daarvan kan worden aangelegd met private investeringen. De nieuwe natuur dient deels ter compensatie van de bouw kavels en deels ter compensatie van de uitbreiding van de Beekse Bergen. Zo investeert recreatiepark de Beekse Bergen via een omweg. Zij mogen uitbreiden mits elders, in dit geval dus De Logt, natuurcompensatie plaatsvindt. Vandaar ook de betrokkenheid van de gemeente Tilburg, die op kosten van de Beekse Bergen gronden aankoopt, inricht en overdraagt aan Vereniging Natuurmonumenten. De andere overheden (provincie en de gemeenten Oisterwijk en Oirschot en het waterschap de Dommel) hoeven dus financieel niet bij te dragen. Deze gronden worden zodanig ingericht dat niet alleen natuur- maar ook waterdoelen een plek krijgen. Ook op duurzaamheid scoort het plan goed. Met de oprichting van de vergistingsinstallatie wordt een belangrijke stap gezet in het realiseren van groene stroom voor de regio. De capaciteit van de installatie is voldoende om 12.000 huishoudens van stroom te voorzien. Niet alleen het groenafval van het landgoed wordt vergist in de installatie, ook reststromen uit een bredere omgeving (bin-

nen 50 km) kunnen worden verwerkt. De erfpachtopbrengsten van het terrein waar de vergistingsinstallatie wordt gebouwd, vloeien terug in het beheer van het landgoed en de opgewekte stroom kan deels worden teruggeleverd aan het landgoed en aan omwonenden. Tot slot komen ook de opbrengsten uit de bouw kavels ten goede aan de aanleg, het beheer en onderhoud van het landgoed.

Conclusie

Met gebiedsontwikkeling "landgoed De Logt" worden door een slimme combinatie tussen particuliere ondernemers, overheid en een natuurterreinbeherende organisatie nieuwe economische dragers gevonden, groene ambities op het gebied van natuurontwikkeling verwezenlijkt en een sluitende kringloop gerealiseerd. Per saldo worden provinciale doelen bereikt in combinatie met particuliere belangen van ondernemers. Dit plan is een voorbeeld van maatwerk, waarin de provincie ondernemers faciliteert in ruil voor het realiseren van maatschappelijke doelen (rechten en plichten). Toch is er nog een belangrijke hobbel te nemen. De bouw van een biomassavergistingsinstallatie op

deze plaats past namelijk niet in het beleid van de provinciale Verordening ruimte. De installatie is echter cruciaal voor de totale exploitatie van het plan en het bereiken van regionale duurzaamheidsdoelstellingen. Daarom wordt de gebiedsontwikkeling in 2012 ter goedkeuring voorgelegd aan Provinciale Staten. Daarbij wordt aangesloten op het advies van de Commissie van Doorn om locaties aan te wijzen voor mestvergistings- en opwerkingsinstallaties om de kringlopen sluitend te krijgen. Of Provinciale Staten positief besluit, valt nog te bezien, maar de ondernemers zijn in ieder geval erg enthousiast over het bereikte resultaat.

JOEP VAN DE VEN (provincie Noord-Brabant) is Gebiedscoördinator Kempenland

RENIER KOENRAADT (Oranjewoud bv) werkt in de gebiedsontwikkeling en heeft voor landgoed De Logt het proces begeleid

LIESBETH VAN KEMPEN (Oranjewoud bv) is als projectleider actief in De Logt en tal van andere Brabantse ontwikkelingsprojecten

MARIËLLE KOK (Mariëlle Kok Landschapsarchitect BNT) is verantwoordelijk voor het landschappelijk ontwerp