



## NOTA VOOR DE RAAD

<b>Datum:</b> 18 juli 2016	Nummer raadsnota: BI.0160234
<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)"	

<b>Portefeuillehouder:</b> Willemssen	<b>Bijlagen:</b> 1. Concept-raadsbesluit.	<b>Ter inzage:</b> 1. Bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)"
--	--	---

### Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)" ongewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting

De eigenaar van het perceel Klein Oosterhout 17 te Dorst wenst een landgoedwoning toe te voegen en de bestaande agrarische bedrijfswoning als landgoedwoning her op te richten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de provinciale landgoederenregeling en de provinciale regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Nu de ontwikkeling voldoet aan voornoemde provinciale regelingen en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan via een planherziening medewerking worden verleend aan dit initiatief.

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)", wat voorziet in deze planherziening, is voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Nu er geen zienswijze is ingediend, en er geen redenen zijn tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen, wordt uw raad voorgesteld dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### Wat willen we bereiken?

De aanleg van een landgoed van 10 ha, waarvan 3,5 ha natuur, en een recreatieve ontsluiting daarvan, onder toevoeging van een landgoedwoning en de heropricting van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning als landgoedwoning.

### Wat gaan we daarmee doen?

#### *Initiatief*

De eigenaar van het perceel Klein Oosterhout 17 te Dorst wenst een landgoedwoning (met een inhoud van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>) toe te voegen en de bestaande agrarische bedrijfswoning (met een inhoud van 1.000 m<sup>3</sup>) als landgoedwoning (met eveneens een inhoud van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>) her op te richten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de provinciale landgoederenregeling en de provinciale regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

Toepassing van de landgoederenregeling maakt het mogelijk om onder ontwikkeling van een landgoed één of meerdere woningen toe te voegen. Voorwaarde is dat een landgoed minimaal 10 ha omvat, er voor iedere landgoedwoning 5 ha landgoed - waarvan 2,5 ha natuur - wordt aangelegd (en duurzaam in stand worden gehouden) en dat het landgoed recreatief is ontsloten. De provinciale regeling verlangt dat een landgoedwoning een "karakteristieke verschijningsvorm van allure" moet hebben. Hierbij wordt een maximale inhoudsmaat gehanteerd van 1.500 m<sup>3</sup>.

Toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering maakt het mogelijk om bij investeringen in het landschap een woning uit te breiden tot of her op te richten in een grotere omvang dan standaard is toegestaan.

In de onderhavige ontwikkeling wordt een landgoed aangelegd van 10 ha, met daarbinnen 3,5 ha natuur, en wordt één zogenaamde landgoedwoning toegevoegd van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>. Het surplus aan 1 ha natuur die men aanlegt wordt ingezet om de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Klein Oosterhout 17 te Dorst, op basis van de provinciale regeling van "kwaliteitsverbetering van het landschap", in een grotere omvang (1.500 m<sup>3</sup>) her op te richten. Dit biedt de mogelijkheid om de bestaande woning her op te richten in een omvang en uitstraling die is afgestemd op de landgoedwoning die in het kader van de landgoederenregeling aan het buitengebied wordt toegevoegd (en conform de provinciale regeling een karakteristieke verschijningsvorm van allure moet betreffen).

De verplichtingen aangaande de aanleg en instandhouding van de aan te leggen natuur en recreatieve ontsluiting zijn via een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan en een privaatrechtelijke overeenkomst geborgd.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het initiatief voldoet aan het relevante provinciale beleid en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (waaronder woon- en leefklimaat, Flora- en faunawet, etc). Ook is uit het vooroverleg met de provincie gebleken dat de gehele ontwikkeling (toepassing landgoederenregeling en regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap) voldoet aan de provinciale regels op dat vlak. De door de provincie in het kader van het vooroverleg gevraagde anterieure overeenkomst is reeds aangegaan en in het kader van de ontwerpprocedure aan de provincie toegezonden. De ter inzage legging van het ontwerpplan en de toezending van de anterieure overeenkomst is voor de provincie geen reden geweest een zienswijze in te dienen.

Nu aan alle eisen en voorwaarden wordt voldaan en er geen zienswijze is ingediend, en er geen redenen zijn tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen, wordt uw raad voorgesteld dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

#### *Exploitatieplan*

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn alle (exploitatie)kosten verzekerd en is er geen exploitatieplan nodig. Uw raad wordt dan ook voorgesteld om voor de onderhavige ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Wat mag het kosten?**

Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

#### **Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?**

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp, voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen.



gemeente **Oosterhout**

<b>BESLUIT VAN DE RAAD</b>
--------------------------------

Nummer:

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelezen het voorstel van het college van 18 juli 2016;

Overwegende dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)";

Dat het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 2 juni 2016 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Dat van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz4BG2013-ON01 ongewijzigd vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels;
2. voor het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 september 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier