gemeente Oosterhout

Collegevoorstel

Zaak : Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed 't Hoefke
Zaaknummer : 243356

Datum: 18 augustus 2020	Auteur: Martijn Kap	Bereikbaar
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	Handtekening

Onderwerp:
Voorontwerp bestemmingsplan landgoed 't Hoefke

Geraadpleegde collega's:
M. Kimenai, C. Rodenburg, P. van der Made, D. van Dijk
Conclusie raadpleging: Men is akkoord.
Communicatie: ja d.m.v.:

Bijlagen:
☐ Brief door college
☐ Brief aan gemeenteraad
☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
☐ Nota voor de raad
☐ Overige bijlagen:
1. Bestemmingsplan landgoed 't Hoefke
2. Omgevingsdialoog

Behandeling in / door:	Datum:	Aard behandeling:
☐ Raad		
☐ Ondernemingsraad		

Portefeuillehouder
Wethouder Kastelijns

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 243356 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 18 augustus 2020	Openbaar	**Bis-nummer:**
Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed 't Hoefke		

Voorstel:
1. kennis te nemen van het ingediende voorontwerp bestemmingsplan ‘Landgoed ’t Hoefke’;
2. het voorontwerp bestemmingsplan voor een termijn van vier weken ter inzage te leggen zodat een ieder de gelegenheid heeft om een inspraakreactie in te dienen;
3. te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor deze ontwikkeling.

Samenvatting (circa 10 regels)
Sinds lange tijd wordt samen met de familie Poppelaars gewerkt aan realisatie van landgoed ‘t Hoefke. Inmiddels is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld met de uitgangspunten van het landgoed ’t Hoefke. Dit landgoed heeft een oppervlak van 12 hectare waarvan 5 hectare zal bestaan uit nieuwe natuur. In ruil hiervoor zullen er twee nieuwe woningen gerealiseerd worden. Het landgoed past binnen de kaders van de door de raad vastgestelde beleidsvisie Landschapspark de Open Linie. Het voorstel is om hier kennis van te nemen en het voorontwerp voor een termijn van vier weken ter inzage te leggen.

Juridisch kader
Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel regelt de bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen indien deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daar voldoet het bestemmingsplan aan.

Aanleiding
Op 3 maart 2020 heeft het college een positief besluit genomen op de ingediende ruimtelijke onderbouwing van het landgoed. De ruimtelijke onderbouwing is nu geconverteerd naar een voorontwerp bestemmingsplan.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?
De initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gevoerd. Her verslag hiervan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Er komen geen bijzonderheden uit deze dialoog naar voren.
Volledigheidshalve zullen, als aanvulling op het bestuurlijk vooroverleg beide milieuverenigingen en de belangenvereniging uit Dorst, pro-actief op de hoogte worden gesteld van het voorontwerp bestemmingsplan.

Wat willen we gaan doen?

<u>Bestemmingsplan:</u>
Het beoogde landgoed ligt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en heeft grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. Een klein gedeelte in het zuidwesten heeft de bestemming ‘Natuur’ en is deels aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. De burgerwoning Hoevestraat 15 en de huiskavel van Hoevestraat 17 liggen buiten het plangebied. Om het landgoed te kunnen realiseren zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. Binnen de agrarische bestemming zijn namelijk geen woningen en natuur toegestaan.

De uitgangspunten van het landgoed:

- Van de 12,3 hectare landgoed bestaat 5 hectare uit nieuwe natuur. Deze natuur bestaat uit bosgebied, struweel en schraal- en bloemrijk grasland.

- Als tegenprestatie voor de nieuwe natuur zullen er ook twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Een woning zal aan de westzijde van de Seterseweg worden gesitueerd en vormt zo een bebouwingsconcentratie met Seterseweg 8 en Seterseweg 13. Een andere woning wordt ten zuidoosten van Hoevestraat 17 voorzien. Deze woning ligt prominenter in het landgoed en ligt aan een nieuw te graven waterpartij.

- Een gedeelte van het landgoed, ongeveer 4 hectare, blijft agrarisch in gebruik ten behoeve van akkerbouw. Dit gebied ligt in het noordwestelijk gedeelte van het landgoed.

- Tot slot zal het landgoed opengesteld worden voor extensief dagrecreatief gebruik. In onderstaande visiekaart zijn daartoe recreatieve routes weergegeven.



Visiekaart landgoed 't Hoefke

<u>Omgevingsdialoog:</u>
Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd. Uit dit verslag komen geen bijzonderheden naar voren.

<u>Te voeren procedure:</u>
De vereiste medewerking aan de ontwikkeling kan worden verleend door het vaststellen van een (postzegel)bestemmingsplan. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Afweging van argumenten voor en tegen?
Met de realisatie van het landgoed wordt dit deel van de gemeente Oosterhout ecologisch en landschappelijk versterkt. Dit gaat ten koste van landbouwgrond maar door de ligging is een volwaardig agrarisch bedrijf ter plekke exploiteren steeds lastiger zodat dit minder zwaar weegt. Daarnaast wordt het landschap opengesteld voor extensieve recreatie. In het kader van het Landschapspark De Open Linie zijn in het nabijgelegen akkerreservaat reeds wandelpaden aangelegd. De mogelijkheden voor extensieve recreatie worden hiermee verder vergroot. Nu het plangebied ligt nabij recreatieve bedrijven zoals de Hannebroeck, Alliance en de Eekhoorn levert realisatie van het landgoed tevens een bijdrage aan het recreatieve profiel van de gemeente. Tegenargumenten zijn er niet.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?
Met de familie Poppelaars is in 2014 een overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de kosten. In de overeenkomst is onder meer afgesproken dat de familie Poppelaars alle voor de ontwikkeling noodzakelijke onderzoeken uit laat voeren en deze ook zelf bekostigt. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat het initiatief in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied opgenomen wordt. Omdat deze integrale herziening op zich heeft laten wachten, zal door de gemeente dit bestemmingsplan ten behoeve van het landgoed worden opgesteld. In het kader van de overeenkomst is reeds een exploitatiebijdrage voldaan.

Risico's?
Een risico zou kunnen zijn dat er een inspraakreactie tegen het plan wordt ingediend. Indien dat het geval is zal deze inhoudelijk beoordeeld worden.

Communicatie
De initiatiefnemer en de gemeente Oosterhout hebben gezamenlijk het plan opgevat om aan de Hoevestraat een landgoed te ontwikkelen. Hierdoor vindt een ecologische, landschappelijke en recreatieve versterking van het gebied plaats, die geheel in lijn is met de uitgangspunten van Landschapspark de Open Linie.