

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2008,
PARTIËLE HERZIENING LANDGOED HOOGHUYS

TOELICHTING



Crijns Rentmeesters bv

Ing. M.J.M. Crijns

Voorontwerp: september 2011

Ontwerp: april 2012

Vaststelling: _____

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Planomschrijving	7
1.3 Plangebied	7
1.4 Doel van het bestemmingsplan	9
1.5 Vigerend bestemmingsplan	9
1.6 Leeswijzer	10
2. PROJECTPROFIEL	11
2.1 Landschappelijke context	11
2.1.1 Ontstaan van het landschap	11
2.1.2 Ondergrond	13
2.1.3 Ruimtelijke opbouw	14
2.2 Huidige situatie plangebied	16
2.3 Toekomstige situatie plangebied	19
2.3.1 Klassieke referentie	20
2.3.2 Inrichting	20
2.3.3 Bouwvolume en kavelgrootte	21
2.3.4 Beeldkwaliteit	22
2.3.5 Gebruiksfunctie van het project	26
2.3.6 Ontsluiting & parkeren	26
3. BELEIDSKADER	27
3.1 Rijksbeleid	27
3.1.1 Nota Ruimte	27
3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen	27
3.1.3 Natuurschoonwet	28
3.2 Provinciaal beleid	28
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	28
3.2.2 Verordening ruimte 2011	29
3.3 Gemeentelijk beleid	34
3.4 Water	34
3.4.1 Inleiding	34
3.4.2 Watertoets	35
3.4.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	37
3.5 Natuur	37
3.5.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied	37
3.5.2 Flora- en faunawet	37
3.6 Cultuurhistorie en archeologie	40
3.6.1 Cultuurhistorie	40
3.6.2 Archeologie	41
3.7 Geurhinder	44
3.8 Luchtkwaliteit	48

3.9	Bodemkwaliteit	48
3.10	Externe veiligheid	49
3.10.1	Bedrijven	49
3.10.2	Transport	49
3.11	Toerisme en recreatie	50
3.12	Voorzieningen en verzorgingsstructuur	50
3.13	Geluid	50
4.	BELEIDSMATIGE BEOORDELING LANDGOED	53
4.1	Kenmerken nieuw landgoed	53
4.2	Locatietoets	53
4.2.1	Situering nieuwe landgoederen	53
4.2.2	Zoneringen Verordening ruimte	55
4.3	Inrichtingstoets	56
4.3.1	Omvang landgoed	56
4.3.2	Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's)	56
4.3.3	Nieuwe natuur	57
4.3.4	Landgoedwoningen	61
4.3.5	Bebouwingsmaatvoering	62
4.3.6	Openstelling	63
4.3.7	Geografisch raamwerk	64
4.4	Beeldkwaliteitstoets	64
4.5	Duurzaamheidstoets	64
4.5.1	Instandhouding	64
4.5.2	Zekerstelling nieuwe natuur	64
4.5.3	Beheer	64
4.5.4	Eenheid	65
4.5.5	Financieel exploitatieplan	65
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	66
5.1	Planstukken	66
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	66
5.3	Toelichting op de regels	66
5.4	Toelichting op de bestemmingen	68
5.4.1	Agrarisch met waarden	68
5.4.2	Bos	68
5.4.3	Groen	68
5.4.4	Natuur	68
5.4.5	Verkeer	69
5.4.6	Wonen	69
6.	UITVOERBAARHEID	70
6.1	Economische uitvoerbaarheid	70
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
7.	OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE	72
7.1	Overleg	72

7.2	Inspraak	72
7.3	Zienswijzen	72
7.4	Procedure	72

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is de opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor het plangebied aan de Bredaseweg te Baarle-Nassau in de gelijknamige gemeente. Deze locatie is nu in gebruik als bouwland. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de beoogde oprichting van een nieuw landgoed nabij van het ter plaatse wel bekende 'Hooghuis', conform de regeling "Rood voor Groen". Initiatiefnemer voor het plan is Landgoed Hooghuys bv, gevestigd te Baarle-Nassau welke rechtens wordt vertegenwoordigd door de heer F. Kennes.

1.2 Planomschrijving

Het nieuwe landgoed Hooghuys is gelegen ten noordwesten van Baarle-Nassau en ligt in een landelijke omgeving, ruim buiten de stedelijke regio Breda - Tilburg. Het gebied is gelegen op een dekzandvlakte, ingeklemd tussen twee historische wegen en omvat ongeveer 64 hectare. Het nieuwe landgoed zal worden gesticht ter plaatse van een oud ontginningslandgoed. Het raster van lanen die het plangebied doorkruisen en de centraal gelegen ontginningsas die zichtbaar dwars door het gebied heen loopt, zijn allen kenmerken van het oude oorspronkelijke landgoed. Deze kenmerken zullen ook in het nieuwe landgoed gehandhaafd blijven.

Ten noorden van de locatie bevindt zich de Martina's Hoeve. Dit is de oorspronkelijke ontginningsboerderij in het gebied. In het zuidelijk deel van het plangebied is het oude landhuis 'Het Hooghuis' opgegaan in een gebouwencomplex genaamd de Gaarshof. De Gaarshof is in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening bij Stichting Maatschappelijke Opvang Breda e.o. Het nieuwe landgoed zal worden gerealiseerd binnen de bestaande structuur van het oude landgoed.

1.3 Plangebied

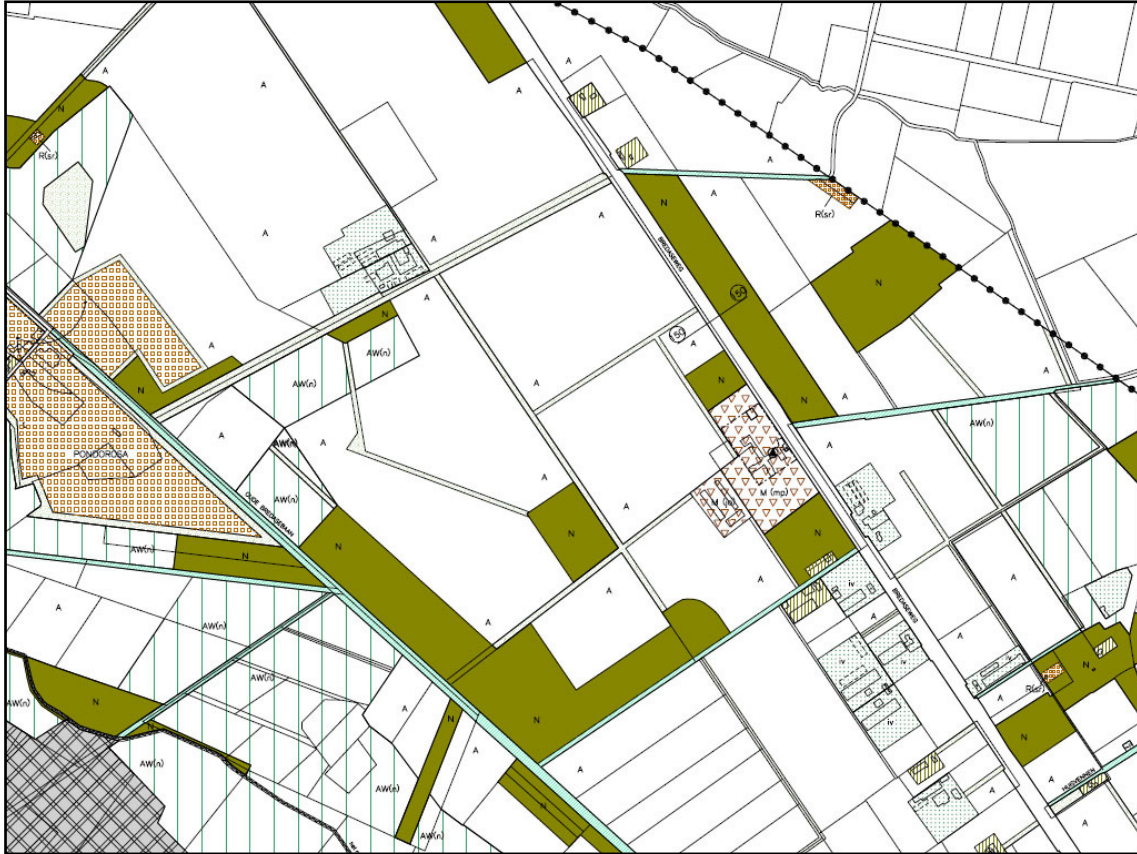
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel landbouwgrond gelegen aan de Bredaseweg ten noorden van Baarle-Nassau. Het plangebied bestaat uit een kadastraal perceel en is in totaal 63.90.60 hectare groot. De bestemmingswijziging betreft het nu als zodanig bestemde agrarische gebied (gedeeltelijk met natuurwaarden) en natuurgebied, waarbinnen de nieuwe functies gesitueerd zullen worden.

Figuur 1. Op de volgende pagina. Een overzicht van het plangebied en de omgeving. Het plangebied strekt zich uit tussen de Bredaseweg en de Oude Bredasebaan. Het nieuwe landgoed is enkele kilometers buiten de bebouwde kom gesitueerd aan de noordzijde van Baarle, nabij de Stribeekse beek.



1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de oprichting van een nieuw landgoed conform de provinciale regeling "Rood voor Groen - nieuwe landgoederen in Brabant" tot doel waarbij een vijftal nieuwe woningen worden gerealiseerd, waaronder één statig landhuis in samenhang met het realiseren van 19,7 hectare nieuwe natuur. De rest van het landgoed houdt de huidige landbouwfunctie.



Figuur 2. Een uitsnede uit de verbeelding (kaartblad 4) van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Baarle - Nassau 2008'. bron: officiële website gemeente Baarle - Nassau.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Bredaseweg is het 'Buitengebied 2008 Baarle Nassau' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, de Nota van zienswijzen, het raadsbesluit en andere relevante stukken zijn gewijzigd vastgesteld op 16 juli 2009. Het bestemmingsplan is na een uitspraak van de Raad van State betreffende de onthouden goedkeuring op onderdelen door Gedeputeerde Staten inmiddels in werking getreden.

Voor het plangebied is op de plankaart, behorende bij het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Agrarisch gebied' [A] opgenomen, gedeeltelijk met de aanduiding 'Natuurwaarden' [AW-(n)]. De bestaande bospercelen hebben de bestemming 'Natuur'[N]. Overige bestemmingen in het plangebied zijn 'Groen' voor landschapselementen waaronder de bestaande lanen en 'Verkeer-onverharde weg'.

Rondom het plangebied komen zowel de ook in het plangebied geldende bestemmingen voor, alsook de bestemming 'Recreatie - toeristisch kamperen' [R(tk)] voor camping Ponderosa, Maatschappelijk - medisch - psychisch instituut' [M(mp)] voor de Gaarshof en agrarische bedrijfsbestemmingen (A-B). De Bredaseweg heeft de bestemming 'Verkeer'. Er is geen vrijwaringszone voor deze weg opgenomen op de plankaart.

In de vigerende planologische regimes is thans geen directe bestemming opgenomen welke de ontwikkeling van een nieuw landgoed mogelijk maakt. Tevens is geen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen waarmee een nieuw landgoed planologisch mogelijk kan worden gemaakt. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de criteria waarop het nieuwe landgoed getoetst zal worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 7 komt de procedure aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 het overleg en de procedure verwoord.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Landschappelijke context

2.1.1 Ontstaan van het landschap

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Baarle - Nassau bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk west - oost gerichte dekzandruggen (de overwegende windrichting volgend) werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid-noord. De slecht ontwaterde dekzandvlaktes waren vochtig tot zeer nat, afhankelijk van de (al dan niet natuurlijke) afwatering. Op slecht ontwaterde plekken kon zich laagveen gaan ontwikkelen. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Er zijn verschillende waterlopen aanwezig. Slechts ten dele betreft dit natuurlijke waterlopen. Voor een deel betreft het gegraven kortsluitingen (tussen moerassen en laagtes) en waterlossingen (richting natuurlijke waterlopen).

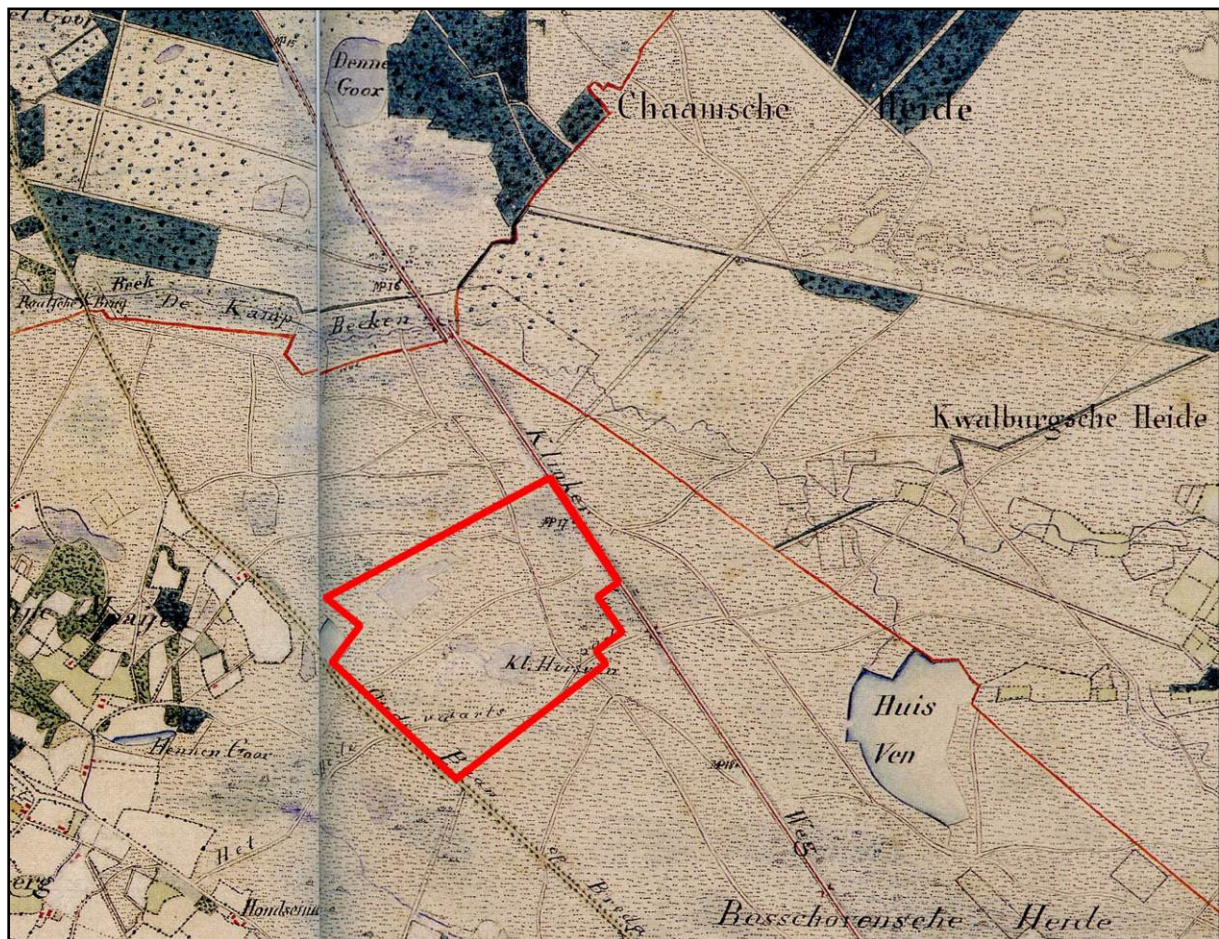
Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. Baarle is gelegen op een hoger gelegen dekzandkop ten zuiden van laaggelegen gebieden die slecht ontwaterd waren. Rondom het dorp Baarle komen op verschillende plaatsen landduinen voor die het resultaat zijn van zandverstuivingen. De bodem kon gaan verstuiven als de bodem onbegroeid was en niet onder invloed stond van het grondwater. De naamgeving van het dorp Baarle hangt ook samen met de oude landschappelijke situatie en is een samenstelling van "baer" (bloot, kaal) en "loo" (bos).

De nederzetting Baarle is in de twaalfde eeuw gesplitst in twee delen die ieder onder een andere landsheer vielen. Deze deling duurt tot op heden voort, waarbij de verdeling nu twee landen betreft. Baarle - Nassau valt onder Nederland. Baarle - Hertog maakt deel uit van België. Naast deze unieke historische situatie is Baarle een voorbeeld van een typisch kransakkerdorp, met centraal het kerkdorp met de verschillende daarop aansluitende akkercomplexen. In een krans rondom deze akkers lagen dochternederzettingen (Loveren, Reuth, Heesboom, Hoogeind, Tommel, Reth, Schaluinen, Nijhoven, Veldbraak, Heikant, Driehuizen, Boschhoven en Hoogbraak). In het begin liggen deze ontginningen als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Dit komt ook naar voren in de naamgeving van de dochternederzettingen. Loveren, Heesboom en Boschhoven zijn bosnamen. Reuth, Hoogeind, Nijhoven, Veldbraak, Driehuizen en Hoogbraak zijn typische ontginningsnamen. Reth is een waternaam. Tommel en Schaluinen zijn bijzonder. Tommel verwijst naar (een ligging bij) oude grafheuvels. Schaluinen is een vernoemingsnaam naar de stad Askalon in Palestina.

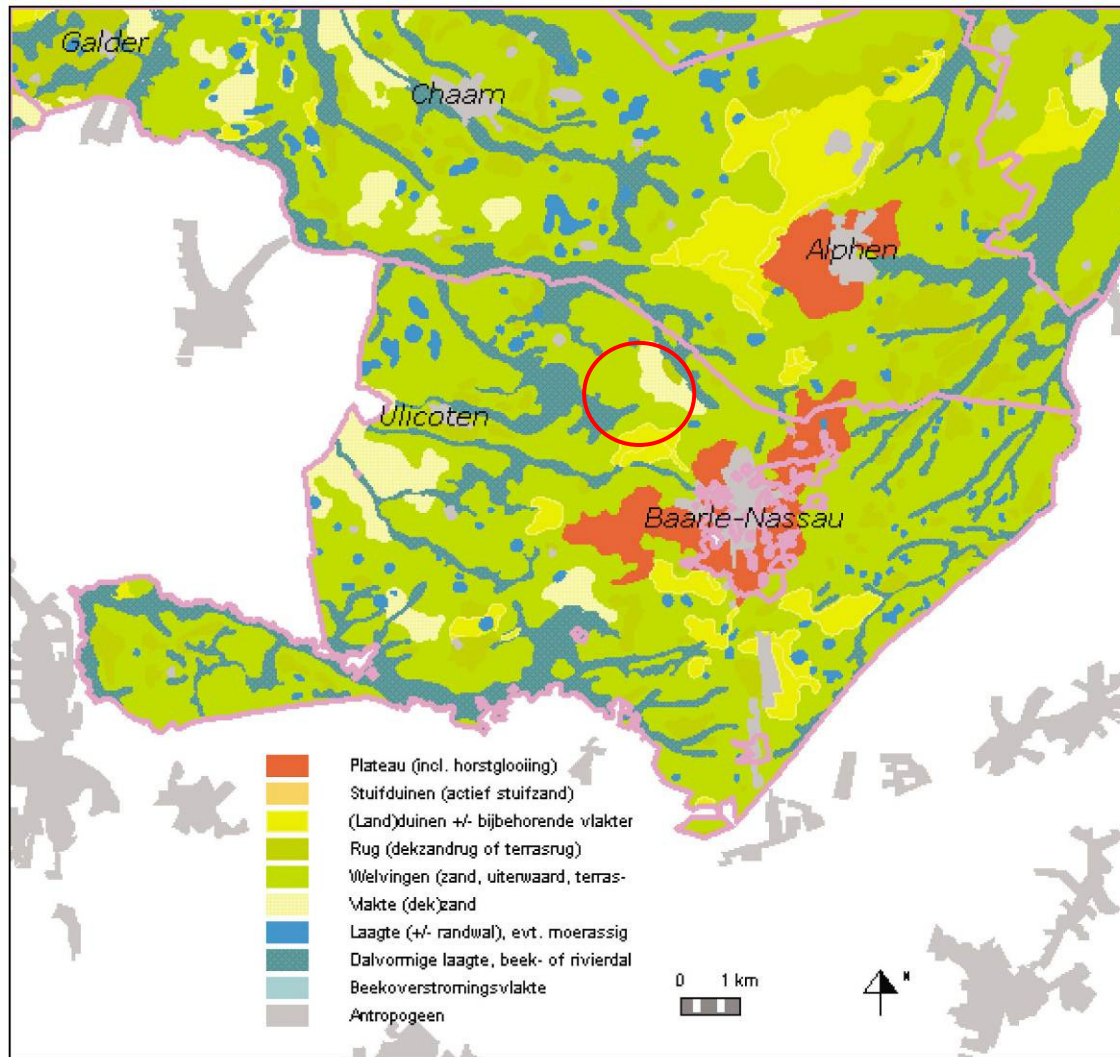
Door een steeds verdergaande ontginning en een te hoge begrazingsdruk (van die bossen) maken deze plaats voor kreupelhout en later uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen door het veen te verwijderen en het moerasbos te rooien. Deze vochtige gronden worden omgezet in grasland.

Ten noorden van Baarle lag een uitgestrekt heidegebied, dat plaatselijk zeer vochtig was. Deze heide werd doorsneden door zandpaden en een rechte onverharde weg, de Oude Bredasebaan die van

Hoogbraak naar Houtgoor onder Chaam liep via de Baarse Brug (over de Strijbeekse beek). Deze beek is deels gegraven en deels natuurlijk. Westelijk van de Oude Bredasebaan is rond 1830 een straatweg aangelegd die Chaam direct verbond met Baarle. Tussen de oude en nieuwe baan lagen enkele vennen op de heide. Als we het plangebied projecteren op de kaart van 1837 zien we dat in dit gebied het Klein Huisven en nog twee andere onbenaamde vennen zijn gelegen. Pas aan het eind van de 19^e eeuw wordt het gebied tussen de oude en nieuwe baan systematisch ontgonnen. Daartoe wordt een orthogonaal patroon van lanen over het gebied gelegd met in het midden een centrale ontginningsas. Zo wordt een rationele blokvormige verkaveling gerealiseerd van rechthoekige kavels die tezamen een min of meer vierkant blok vormen tussen de als lanen ingeplante assen. De lanen krijgen namen als Avenue Henriette en Avenue Frédéric. Aan de straatweg wordt een buitenhuis gebouw: Hooghuys. Het landgoed begint als een houtvesterij. Er worden naaldbomen geplant die als stuthout in de mijnbouw dienst kunnen doen. De lanen worden ingeplant met snelgroeiende loofbomen en fungeren als brandsingels. De ontginningsboerderij (de huidige Martina's Hoeve) wordt gebouwd in de jaren dertig van de 20^e eeuw. Het landgoed is dan omgevormd naar een landbouwbedrijf. Het naalddhout is gerooid en op sommige braakliggende kavels is alweer heide gaan groeien.



Figuur 3. De situatie in en rondom het plangebied in 1837. De oude en nieuwe baan (aangeduid als Klinkerweg) zijn duidelijk zichtbaar. Zo ook het Huisven. Plaatselijk is de heide als drassig aangegeven met een blauwe zweem over de licht roodbruine kleur van de heide. Wat opvalt is het grotendeels ontbreken van opgaande beplanting. Deze beperkt zich tot de randen van het ontgonnen gebied.



Figuur 4. De geomorfologische kaart laat een gevarieerde opbouw van de ondergrond zien. Dekzandvlaktes overheersen. Opvallend zijn ook de vele laagtes en beekdalen. Het nieuwe landgoed Hooghuys zal gevestigd worden op een dekzandvlakte met plaatselijke welvingen die plaatselijk wordt doorsneden door een langgerekte laagte (waarin nu een ontwateringssloot is gelegen).

2.1.2 Ondergrond

Geologisch gezien ligt de onderzoekslocatie in de Flexuur-zone. Deze zone wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Gilze-Rijen-storing en aan de noordoostzijde door de Feldbissbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht. Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 100 m en wordt gevormd door diverse rivierafzettingen van de Formaties van Beegden. Op deze fluviale formaties liggen matig doorlatende rivierafzettingen, behorende tot de Formatie van Echteld, met een dikte van ± 10 m. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door kleiafzettingen van de Formatie van Reuver.

De specifieke ordening van ontgonnen gebieden (akkercomplexen en beekdalgronden) en woeste gronden (heivelden) is terug te voeren op de opbouw van de ondergrond. De oude nederzettingen en akkercomplexen liggen zonder uitzondering op de hogere delen van het landschap op dekzand-

plateaus of dekzandruggen. Alphen en Baarle zijn gelegen op de waterscheiding van het stroomstelsel van de Donge (oostelijk) en de Mark (westelijk). Het grootste deel van het gebied rondom Baarle bestaat uit dekzandvlaktes met welvingen. Deze licht golvende vlakte wordt doorsneden door een groot aanlag laagtes. Ook in en rondom het plangebied zijn enkele laagtes aanwezig.

De bodem bestaat voor het grootste deel uit podzolgronden die gekenmerkt worden door een dunne humuslaag met daaronder een uitspoelingslaag. Dergelijke bodemtypes ontstaan als de begroeiing bestaat uit heide (veldpodzol), bos (laarpodzol) of struweel (haarpodzol). Op vochtige plekken ontstaan meestal beekbedgronden (beken en laagtes) of gooreerdgronden (moerassen).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot plaatselijk sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand en is bovendien plaatselijk tot maximaal 0,75 m -mv zwak humeus. Plaatselijk komen sterk zandige leemlagen voor. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. Het plangebied is vochtig tot matig droog te noemen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert van 20 tot 60 cm onder maaiveld in de centraal gelegen laagte langs de ontwateringssloot tot gemiddeld 60 tot 80 cm op het terrein eromheen en 80 tot 100 cm op de hogere delen aan de randen (nabij de Oude Bredasebaan en de Bredaseweg). Het gemiddeld laagste grondwaterniveau (GLG) bedraagt volgens de gegevens van de Wateratlas Noord-Brabant 80 tot 120 cm onder maaiveld in de centraal gelegen laagte, 160 tot 180 cm eromheen en 180 tot 250 cm onder maaiveld in de hogere terreindelen.

De hoogte van het plangebied varieert van ongeveer 20 m + NAP tot 18,5 m + NAP in de centrale laagte langs het Klein Vergoor. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 18 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 2 m onder maaiveld zou moeten bevinden. Dat de grondwaterstand gemiddeld iets hoger is komt waarschijnlijk doordat er sprake is van plaatselijke kwel.

Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de wateratlas van de Provincie Noord-Brabant, in zuidwestelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

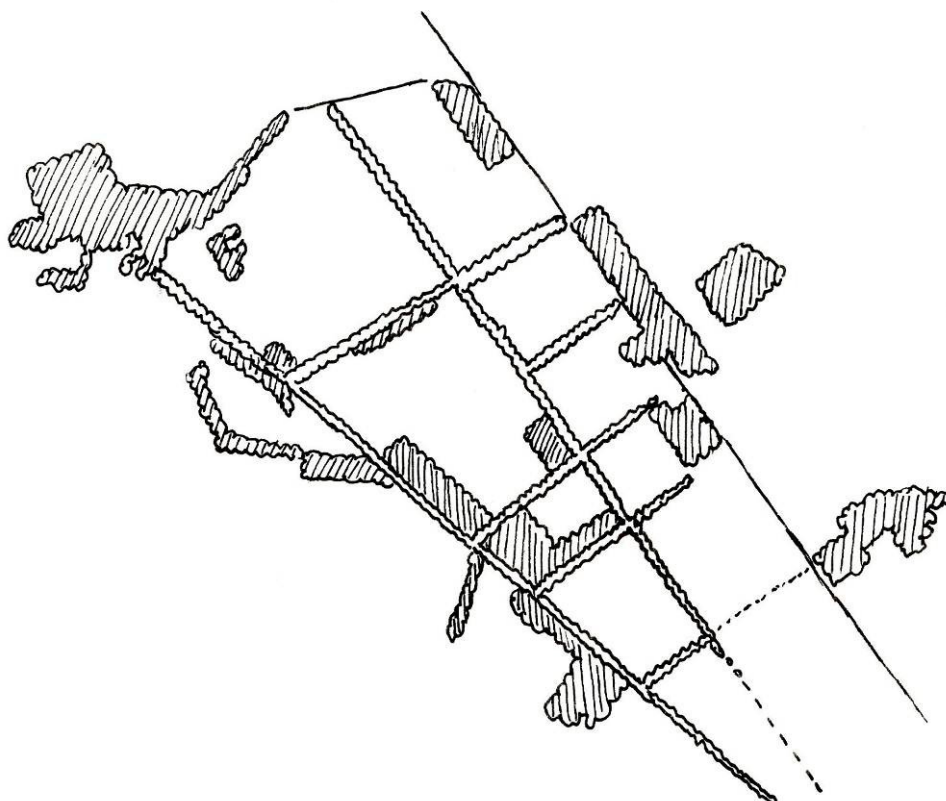
2.1.3 Ruimtelijke opbouw

Indien afbeelding 1 met afbeelding 3 wordt vergeleken valt direct op dat het landschap ingrijpend is veranderd. In het ooit lege landschap is verspreide bebouwing ontstaan (overigens voornamelijk langs de oude straatweg naar Breda) en er is veel opgaande beplanting toegevoegd. Overigens was er in het verleden (ongeveer honderd jaar geleden) nog veel meer beplanting aanwezig (zie ook afbeelding 5). De ruimtelijke opbouw van het gebied ten noorden van Baarle - Nassau wordt gedomineerd door een aantal min of meer parallelle lijnen (Oude Bredase Baan en de gemeentegrens en de Bredaseweg en een ontginningsas - de Kerklaan). De oude verkaveling vormt nog steeds de basis van het huidige landschap. De oude verkaveling werd immers ondersteund door de hoofdassen met bomen in te planten. Deze lanen bestaan nog steeds en bepalen tot de dag van vandaag het ruimtelijk beeld. Hierdoor ontstaat een halfopen landschap van matig grote eenheden en duidelijk begrensde ruimtes.

Het huidige landschapsbeeld is het best te omschrijven als een aantal door lanen begrensde kamers met plaatselijk een klein bosblok met een meestal langgerekte vorm.



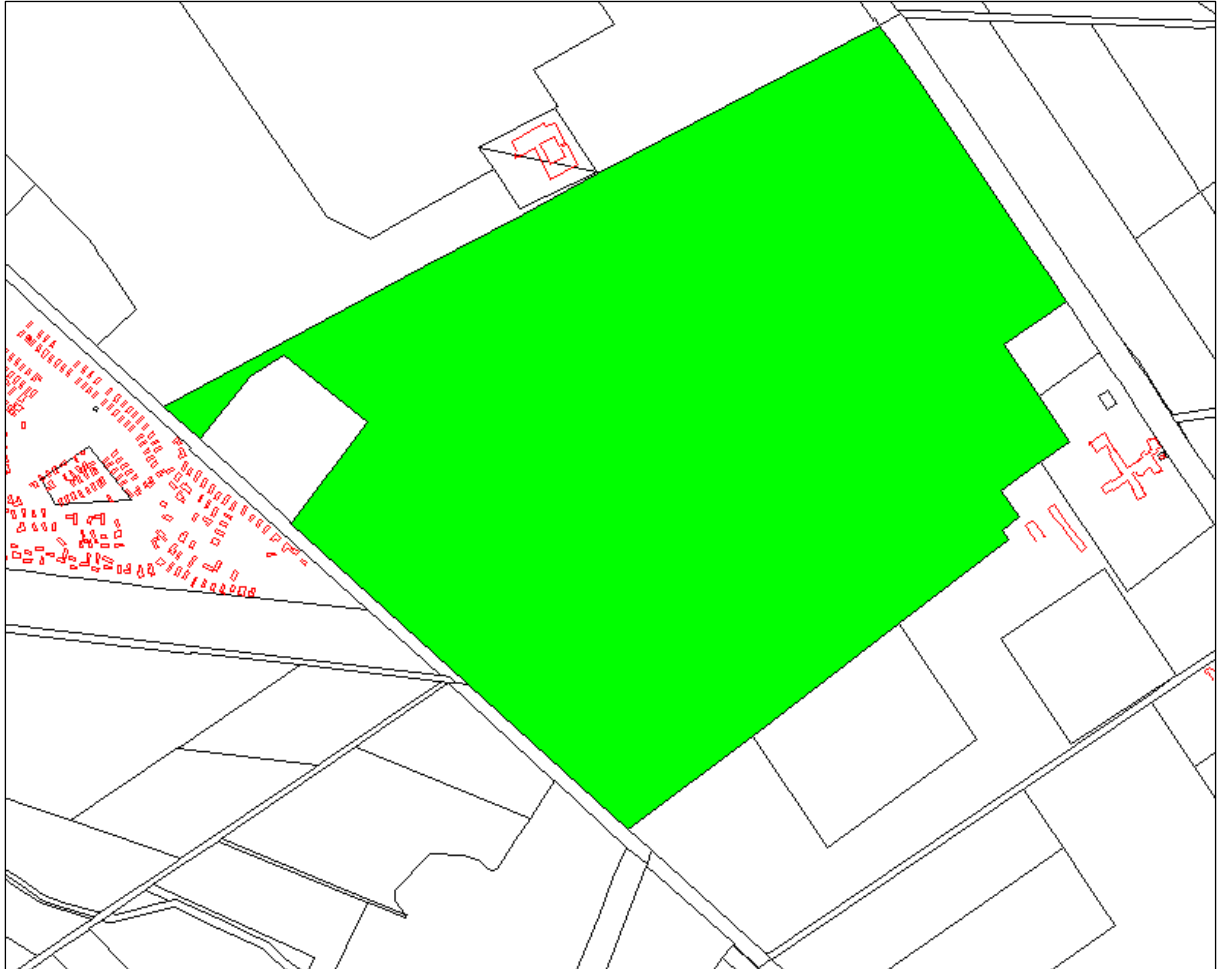
Figuur 5. Historische kaart uit de periode 1890-1899.



Figuur 6. Een schets van de ruimtelijke opbouw van het plangebied voor het nieuwe landgoed en de directe omgeving laat duidelijk een orthogonaal stelsel van lanen zien die het gebied opdelen in landschapskamers, met in en tegen die kamers kleine blokjes bos en ander opgaand groen.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een enkel perceel kadastraal bekend als Baarle Nassau, sectie M, nummer 115. Het perceel heeft een oppervlakte van 63 hectare, 90 are en 60 centiare.



Figuur 7: Kadastraal overzicht van het plangebied (in groen).

In het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig. In de directe omgeving zijn twee bebouwingsclusters aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de Martina's Hoeve. Het betreft een agrarisch bebouwingscluster bestaande uit een vierkantshoeve (een boerderijtype rondom een centrale binnenhof) met enkele vrijstaande bijgebouwen. De hoeve bestaat uit een aantal bouwvolumes welke haaks op elkaar zijn geplaatst onder een eigen kap. De kappen zijn onderling verbonden. De vierkantshoeve bestaat uit een woongedeelte met daaraan vastgebouwd schuren en stallen. Het gebouw is opgetrokken in baksteen in een lichtrode kleur. Het gebouw is afgedekt met zadeldaken, waarvan de einden van de haakse gebouwdelen aan de voorzijde zijn afgewolfd. Het dak is gedekt met keramische pannen in een rode kleur. De nok is opvallend hoog en kenmerkend voor de bouwperiode (tussen 1910 en 1935).



Figuur 8: De Martina's Hoeve is een kloek gebouw dat is gelegen naast de kruising van twee belangrijke ontginningsassen: de Avenue Henriette en de Kerklaan.

Direct ten zuiden van het plangebied is het gebouwencomplex "de Gaarshof" van de Stichting Maatschappelijke Opvang Breda e.o. gesitueerd. Direct aan de Bredaseweg is het oude landhuis 'Hooghuis' gelegen, een gemeentelijk monument. Het is gebouwd in 1890 en kan gekenschetst worden als een gebouw in italianiserende stijl met gestuukte witte gevels, hoge ramen met roede-verdeling, een torentje, een contrasterende plint en samengestelde zadeldaken. Het is een opvallend gebouw, ook door het contrast met de donkere dakbedekking. Het gebouw is te scharen onder het jachthuistype. Later zijn op het terrein verschillende gebouwen bijgebouwd, waaronder een kerk, woongebouwen, een eetzaal en een uitkijktorentje. De gebouwen zijn hoofdzakelijk opgetrokken in een bruine baksteen en voorzien van zadeldaken gedekt met pannen.



Figuur 9: Het oude buitenhuis genaamd 'Hooghuis' maakt nu deel uit van het complex 'Gaarshof'.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Oude Bredasebaan en de Bredaseweg. De Oude Bredasebaan is een halfverharde weg, die de historische verbindingroute vormt van Breda via Chaam naar Baarle-Nassau. De Bredaseweg heeft de functie van verbindingsweg later overgenomen en is momenteel een provinciale weg met een maximum snelheid van 80 km/u. Het plangebied wordt aan de noordzijde vanaf de Bredaseweg ontsloten. Er is een inrit aanwezig ter hoogte van de dubbele laan (drie rijen bomen) die tevens als toegangsweg functioneert voor de Martina's Hoeve. Dit is de oude Avenue Henriette. Parallel aan de Bredaseweg is de ontginningsas van het oorspronkelijke landgoed gelegen die gericht is op de kerktoeren van Baarle en vandaar ook Kerklaan of Torenlaan werd genoemd. Naast voornoemde Avenue Henriette, doorsnijden nog enkele dwarslanen het gebied tussen de Oude Bredasebaan en de Bredaseweg. Het betreft de laan bij de Gaarshof en de nog deels bestaande laan zuidelijk daarvan richting het oude buiten Huisvenne. Tussen de oudste lanen, die allen met de voor de tijd van aanleg kenmerkende Amerikaanse eik zijn ingeplant, zijn nog enkele secundaire laanbeplantingen te vinden. Deze zijn nergens doorlopend. Een dergelijke laan is centraal in het plangebied gelegen. Deze laan bestaat uit Berk en Inlandse eik.

Ten westen grenst het plangebied aan camping Ponderosa, een recreatief terrein van ongeveer 17 hectare groot met een groot aantal stacaravans. Het campingterrein wordt geheel omzoomd met een brede strook bomen en beplanting en zondert zich daarmee af van de omgeving.

De huidige functies in het gebied omvatten een hoofdzakelijk agrarisch grondgebruik in de vorm van gras- en bouwland ten behoeve van de rundveehouderij en de akkerbouw. Door de ligging van diverse recreatiebedrijven in de nabije omgeving van het plangebied vindt in toenemende mate een recreatief medegebruik plaats. De laanstructuren en kleinschalige bospercelen worden onder andere gebruikt door wandelaars, ruiters en mountainbikers. De voormalige buitenplaats Het Hooghuis is in gebruik ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening bij Stichting Maatschappelijke Opvang Breda e.o.. Ter plaatse wordt huisvesting en dagbesteding aangeboden aan personen die kampen met meerdere en complexe problemen (die vaak ook chronisch zijn) en op korte termijn niet zelfstandig kunnen wonen en leven.



Figuur 10. Het complex 'Gaarshof' omvat naast het witgepleisterde voormalige buitenhuis ook een bakstenen aanbouw en losse paviljoens. Door het verschil in gevelbekleding blijft het oude buitenhuis als markant gebouw herkenbaar in het totale gebouwencomplex.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

De belangrijkste uitgangspunten voor het nieuwe landgoed zijn: ¹⁾ het behouden van de kenmerken van het oude landgoed, ²⁾ de realisatie van gebiedseigen nieuwe natuur met hieraan gekoppeld ³⁾ de bouw van 5 nieuwe landgoedwoningen conform de regeling "Rood voor Groen", ⁴⁾ waterconservering en ⁵⁾ versterking van recreatieve routestructuren. De inrichting van het landgoed dient aan te sluiten op c.q. ingepast te worden in de omgeving. De kenmerkende landschappelijke kamers binnen een stramien van lanen blijven behouden en tevens wordt het halfopen karakter van het landschap daarmee gehandhaafd.

2.3.1 Klassieke referentie

De referentie voor de inrichting van het nieuwe landgoed wordt gevormd door voorbeelden van oude landgoederen in de Hollands-Classicistische stijl. Dergelijke landgoederen hebben een groot aantal gedeelde ruimtelijke kenmerken. De verschijningsvorm wordt bepaald door de volgende inrichtings-elementen en ontwerpingrepen:

- Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectaren, met landerijen en tuinen
- en daarop een buitenhuis, landhuis, een grote boerderij of kasteel;
- Een landhuis staat altijd in het midden van het landgoed, niet aan de weg;
- Een landgoed heeft altijd een soort toegangsweg of poort die uitmondt in een plein of rondgang voor het huis langs;
- Het bos of park is te voet wel via verschillende wegen te bereiken;
- Een landhuis gaat vrijwel altijd vergezeld van een boerderij, een koetshuis, een orangerie en/of een ander bijgebouw;
- Een landhuistuin bevat bijna altijd een waterelement.

Uitgangspunt bij onderhavig landgoed is dat het nieuw te realiseren landhuis aan het eind van een door bomen begeleide oprijlaan wordt gesitueerd. Het karakter van de laan wordt versterkt door vier vrijstaande woningen die in opbouw en architectuurbeeld ondergeschikt zijn aan het landhuis. Deze situering versterkt tevens de zichtlijn en de symmetrie daarvan en daarmee het statige karakter van het landgoed. Het landgoed bestaat, conform de gekozen referentie, uit bossen, grasland en landbouwgrond die van elkaar gescheiden worden door diverse lanen. Ook zijn er waterelementen aanwezig.

2.3.2 Inrichting

De basis van het inrichtingsontwerp bestaat uit het voortzetten c.q. voortborduren op de orthogonale landschapsopbouw, zoals deze bij het oude landgoed Hooghuis reeds aanwezig was. De cultuur-historisch waardevolle lanen en groenstructuren worden gerespecteerd en vervat in een samenhangende inrichting, waarmee een meerwaarde gegenereerd wordt voor het landschappelijke raamwerk.

Hoewel het landgoed in vroeger tijd geheel uit bos bestond wordt nu ingezet op een behoud van de open ruimte zij het enigszins kleinschaliger, omdat daarmee het recreatief belang beter wordt gediend (medegebruik van het landgoed, dat immers voor 90% opengesteld zal worden). Via het landgoed ontstaan verbindingen tussen omliggende recreatieterreinen en de bebouwde kom van Baarle - Nassau. De kleinere schaal wordt bereikt door nieuwe paden met laanbeplanting en het toevoegen van kleine bosjes aan bestaand bos. Hiermee wordt tevens de aangrenzende camping aan het zicht onttrokken.

Binnen de open ruimte wordt de natuurwaarde vergroot en zichtbaar gemaakt door het realiseren van ruime waterpartijen en moeraszones. Daarnaast wordt op grote schaal natuurlijk grasland te geïntroduceerd. Een grote waterpartij wordt gerealiseerd ter plaatse van de dalvormige laagte. Moeraszones gaan over in bloemrijk grasland om de overgang van lager en natter naar hoger en droger gebied te benadrukken. Momenteel is het gebied geheel in agrarisch gebruik in dit zal voor een deel gehandhaafd blijven waardoor een soepele overgang naar de omgeving wordt bewerkstelligd.

De bebouwing is centraal op het landgoed geprojecteerd in een klassieke setting: een statig hoofdgebouw met veel ruimte en water rondom aan het eind van een statige laan. Aan de laan rond een "brink" zijn 4 riante woonhuizen gepositioneerd, in stijl verwant met het hoofdgebouw maar daaraan enigszins ondergeschikt door kleinere afmetingen. De tuinen bij de woningen zijn aan de zij- en achterkanten afgeschermd met een eenduidige manshoge haag om inkijk te voorkomen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het centrale landhuis wordt daarentegen geheel omringd met water en is vanuit de omgeving goed zichtbaar. Nabij de Martina's Hoeve wordt tenslotte een onderhoudsschuur gesitueerd ten behoeve van het beheer en onderhoud van het nieuwe landgoed Hooghuys.

De ontsluiting vindt plaats via bestaande en nieuw aan te leggen paden en wegen die allen, zoals in de huidige situatie, halfverhard zijn. Langs de centrale waterpartij / het moeras is voorzien in een 'laarzenpad'. Dit pad is beperkt toegankelijk voor natuurobservatie.

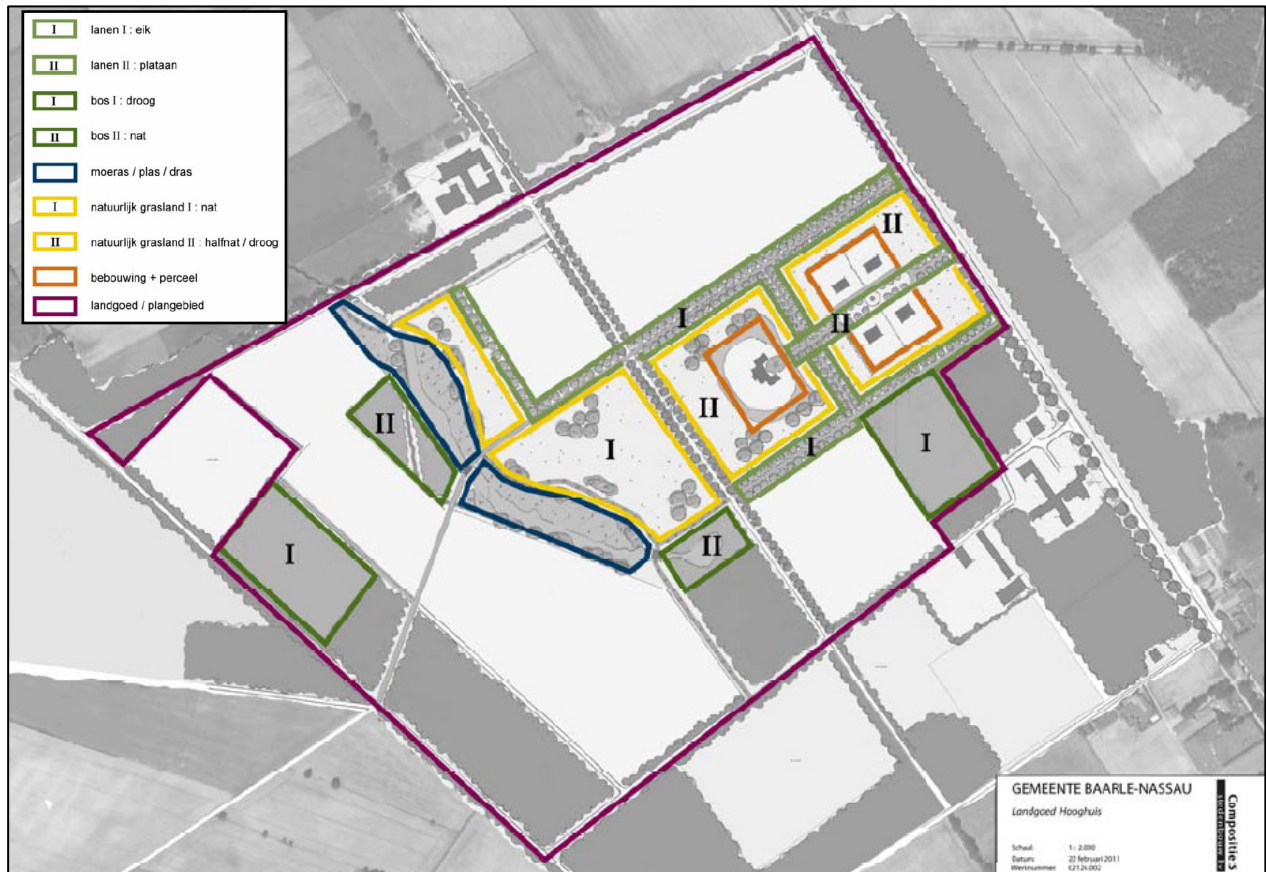
2.3.3 Bouwvolume en kavelgrootte

Op het nieuwe landgoed Hooghuys worden vijf woningen dicht bij elkaar gesitueerd. Het cluster bestaat uit één hoofdgebouw (het landhuis) met daarbij nog vier woningen die allen in samenhang met elkaar dienen te worden vormgegeven. Alle woningen zijn gekoppeld aan de nieuwe laan, waarbij vier woningen rond een "brink" gesitueerd zijn, halverwege de oprijlaan.

Voor het hoofdgebouw geldt een maximale inhoud van het hoofdgebouw van 3000 m³.

De overige woningen hebben elk een inhoud van maximaal 1500 m³. De kavel voor het hoofdgebouw is 6000 m² (120 m x 50 m). Voor de overige woningen geldt een kaveloppervlakte van 3000 m² (50 m x 60 m).

Voor het hoofdgebouw (het landhuis) geldt een maximale goothoogte van 8 meter, voor de woningen aan de brink geldt een maximale goothoogte van 5 meter. Voor de overige bouwaspecten wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in de bijlage.



Figuur 11. De zonering van het totaalplan voor het nieuwe landgoed Hooghuys.

2.3.4 Beeldkwaliteit

Op het landgoed zijn deelgebieden te onderscheiden met een eigen karakter. In het bijgevoegde beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op zowel de karakteristiek van de nieuwe gebouwen als van de terreininrichting. Hieronder worden de belangrijkste onderdelen uit betreffend beeldkwaliteitplan op een rijtje gezet.

Situering:

- Het hoofdgebouw dient centraal op het landgoed gesitueerd te worden aan het einde van de oprijlaan, zodat de bebouwing integraal opgenomen wordt in de groene omgeving;
- De vier woningen als bijgebouwen dienen aan weerszijden van de oprijlaan gesitueerd te worden, zodat in zijn geheel een symmetrisch beeld ontstaat;
- De vier geclusterde woningen worden voorop het perceel geplaatst met oriëntatie op het groene plein;
- Waardevolle zichtlijnen, zoals de doorzichten langs sloten, dienen gerespecteerd te worden.



Figuur 12. Referentiebeelden voor het teruggelegen markante landhuis (bron: bkp Hooghuys)

Kenmerken hoofdgebouw:

- Inhoud maximaal 3000 m³;
- dient een solitaire verschijningsvorm en symmetrische opbouw te hebben, waarmee invulling gegeven wordt aan de karakteristieken van een landgoed;
- dient een symmetrische opbouw te hebben en kan zowel enkelvoudig als samengesteld vormgegeven te worden;
- heeft een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- is voorzien van zadel-, schild- of samengesteld dak.
- bijgebouwen dienen integraal met het hoofdgebouw ontworpen te worden met een maximale goothoogte van 3 meter.

Kenmerken landgoedwoningen:

- inhoud maximaal 1500 m³;
- worden met de lange zijde naar de weg gesitueerd;
- dienen voorzien te worden van een eenduidige opbouw door een enkelvoudige samenstelling van het hoofdgebouw;
- hebben een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter;
- worden elk voorzien van een zadeldak of schilddak;
- bijgebouwen dienen integraal met de woningen ontworpen te worden met een maximale goothoogte van 3 meter.



Figuur 13. Referentiebeelden voor de landgoedwoningen (bron: bkp Hooghuys)

Materiaal- en kleurgebruik:

- Het gevelbeeld dient in zijn geheel een statige, klassieke en historiserende uitstraling te hebben door een evenwichtige gevelindeling en toepassing van symmetrie;
- De gevels dienen voorzien te zijn van een subtiële detaillering met passende gevelornamenten, zoals een duidelijke gootlijst.
- Samenhang in het gevelbeeld tussen het hoofdgebouw en de geclusterde landgoedwoningen is essentieel.
- Het kleur- en materiaalgebruik dient een natuurlijke uitstraling te hebben en daardoor onderdeel uit te maken van de landschappelijke omgeving;
- Het gebouw dient in roodbruin/bruin metselwerk uitgevoerd te worden;
- Toepassing van houten kozijnen;
- Daken dienen voorzien te worden van bruine of grijze dakpannen.

Wat betreft de erfafscheidingen wordt in het beeldkwaliteitplan gesteld dat tuinen door een manshoge haag langs de zij- en achtertuinen dienen te worden afgeschermd. Wat betreft de verdere terreininrichting is de indeling in deelgebieden belangrijk. In het gebied 'Lanen I' worden eiken gesitueerd (Zomereik: *Quercus robur*) op een plantafstand van 6 meter. In het gebied 'Lanen II' worden platanen voorgesteld (Gewone plataan: *Platanus x acerifolia*) op een plantafstand van eveneens 6 meter.

Op verschillende plaatsen binnen het landgoed komen bospercelen voor. De begroeiing bestaat voor 75% uit inheemse loofbomen en struiken en maximaal 20% van de oppervlakte mag open zijn. De op de kaart als 'Bos I' aangeduide gebieden zijn droog en te classificeren als Berken-zomereikenbos. Ze hebben een natuurlijke opbouw met een kern van plaatselijke boomsoorten zoals Zomereik, Ruwe berk, Tamme kastanje en een mantel van struiken en kleine bomen zoals Vuilboom, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn en Gewone lijsterbes. De gebieden aangeduid als 'Bos II' zijn daarentegen nat. Het betreft een Elzen-eikenbos. Deze hebben een natuurlijke opbouw met een kern van boomsoorten zoals Zomereik, Zwarte els en Zachte berk en een mantel van struiken en kleine bomen zoals Grauwe wilg, Hazelaar, Vlier en Meidoorn.



Figuur 14. Op het nieuwe landgoed wordt zowel moeras en ruigte (links) als open water met ene natuurfunctie voor voornamelijk amfibieën gerealiseerd (rechts).

De bestaande waterloop (het Klein Vergoor) wordt aan één zijde middels vergraving verruimd tot een brede waterpartij met een heel vlakke oever overgaand in een moeras vegetatie, geschikt voor diverse soorten amfibieën, vlinders, libellen en kleine watervogels. De vrijkomende grond wordt elders in het landgoed gebruikt om enig reliëf aan te brengen. De overblijvende steile oevers van de bestaande waterloop zijn geschikte broedplaatsen voor de Oeverzwaluw en de IJsvogel.

Een deel van de open gebieden op het nieuwe landgoed zal als natuurlijk grasland worden ingericht. Het gaat dan om zowel nat als droog extensief beheerd grasland. Om de gewenste soortenrijkdom te verkrijgen zal de bodem wordt verschaald met een teeltcyclus van twee jaar zaaien en oogsten van maïs en één jaar graan zonder enige vorm van bemesting. Daarna wordt een grasmengsel met kruiden ingezaaid. Er wordt 1x per jaar gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd.



Figuur 15. Het is de bedoeling meerde types grasland te realiseren op het nieuwe landgoed om de van nature hier aanwezige gradiënt van nat naar droog maximaal ecologisch uit te buiten.

2.3.5 Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied een woonbestemming ("Wonen") voor grondgebonden eengezinswoningen, "Groen" voor de belangrijkste landschappelijke elementen zoals de lanenstructuur en "Natuur" voor de moeraszone, opgaand bos en struweel en het natuurlijk grasland. De niet binnen deze nieuwe bestemming begrepen gronden krijgen de bestemming "Agrarisch met waarde". Het gehele landgoed zal met een vlakdekkende aanduiding 'Landgoed' worden onderscheiden van omliggende gebieden met gelijke bestemmingen.

2.3.6 Ontsluiting & parkeren

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Bredaseweg. Door middel van een centrale laan worden de landgoedwoningen en de hoofd woning ontsloten. Het onderhavige planvoorstel heeft betrekking op de nieuwvestiging van 5 nieuwe landgoedwoningen. Dit kleinschalige project heeft geen invloed op de mobiliteit/veiligheid binnen de gemeente. Het aantal extra vervoersbewegingen is derhalve te verwaarlozen.

De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal 2 auto's per nieuwe woning. Per landgoedwoning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- de gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen;
- vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Het plangebied wordt herontwikkeld met toepassing van de provinciale beleidsnota 'Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant'. Daarmee wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in het buitengebied waarbij nieuwbouw en nieuwe natuur hand in hand gaan en zo een integrale en duurzame inrichting bereikt wordt. een gebied met een multifunctioneel karakter. De beoogde ontwikkeling van ene nieuw landgoed is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en 'Ruimte voor Ruimte'.

Het realiseren van woningbouw in het kader van de beleidsnota 'Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant' is passend in de visie zoals weergegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen. De woningen worden ontwikkeld in het buitengebied van de gemeente Baarle - Nassau waardoor tegemoet gekomen wordt aan groene woonwensen.

3.1.3 Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet (1928) is gericht op het behoud van landgoederen, zijnde 'terreinen, geheel of gedeeltelijk bezet met bossen en andere houtopstanden, waarvan het voortbestaan in de bestaande toestand voor het behoud van het natuurschoon wenselijk wordt geacht'.

Om gerangschikt te worden onder de Natuurschoonwet moet het landgoed:

- een oppervlakte bedragen van minimaal 5 aaneengesloten hectaren;
- tenminste voor 30% zijn bezet met houtopstanden;
- qua gebruik geen inbreuk maken op het natuurschoon.

De eigenaren van landgoederen kunnen in aanmerking komen voor fiscale tegemoetkomingen, als zij het landgoed 25 jaar aaneengesloten in stand houden en toereikend beheren. Openstelling voor het publiek is hierbij een vereiste. Parallel aan een te voeren bestemmingsplanprocedure zal in onderhavig initiatief nagegaan worden of een rangschikking onder de Natuurschoonwet aantrekkelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2011

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

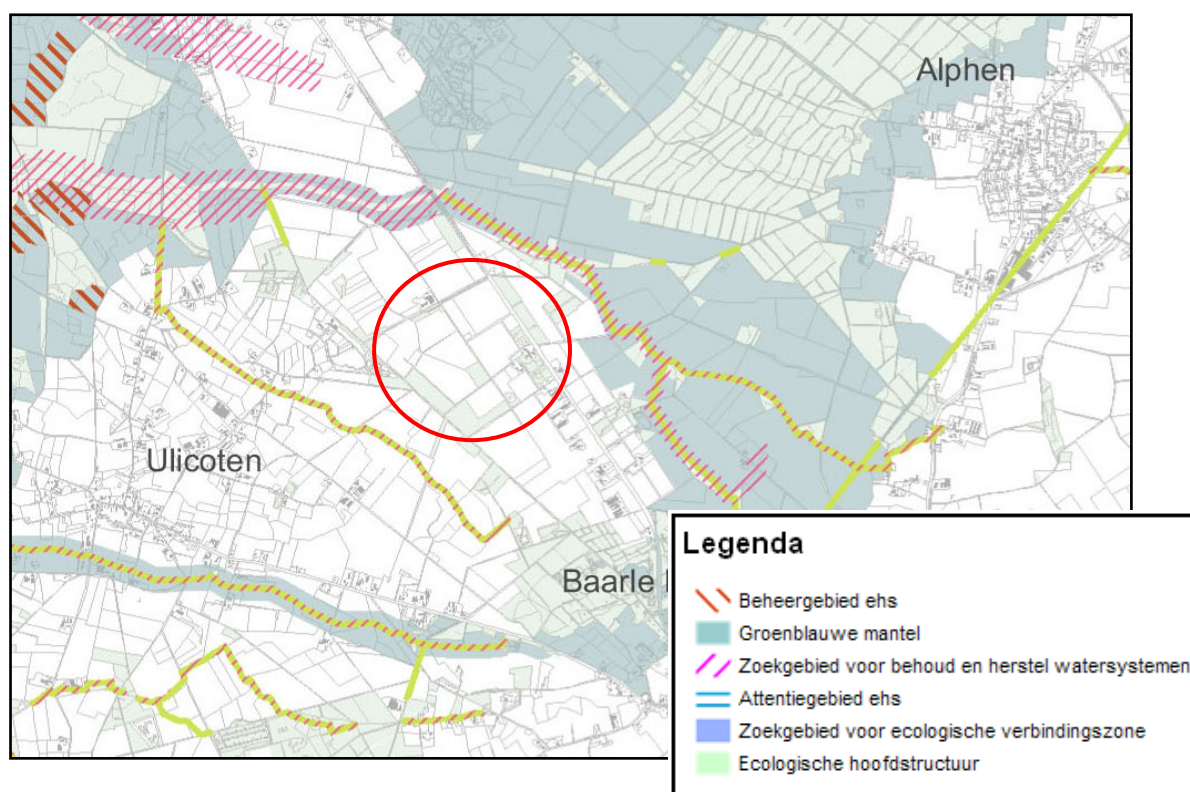
- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1

De Verordening ruimte 2011 bevat de volgende onderwerpen;

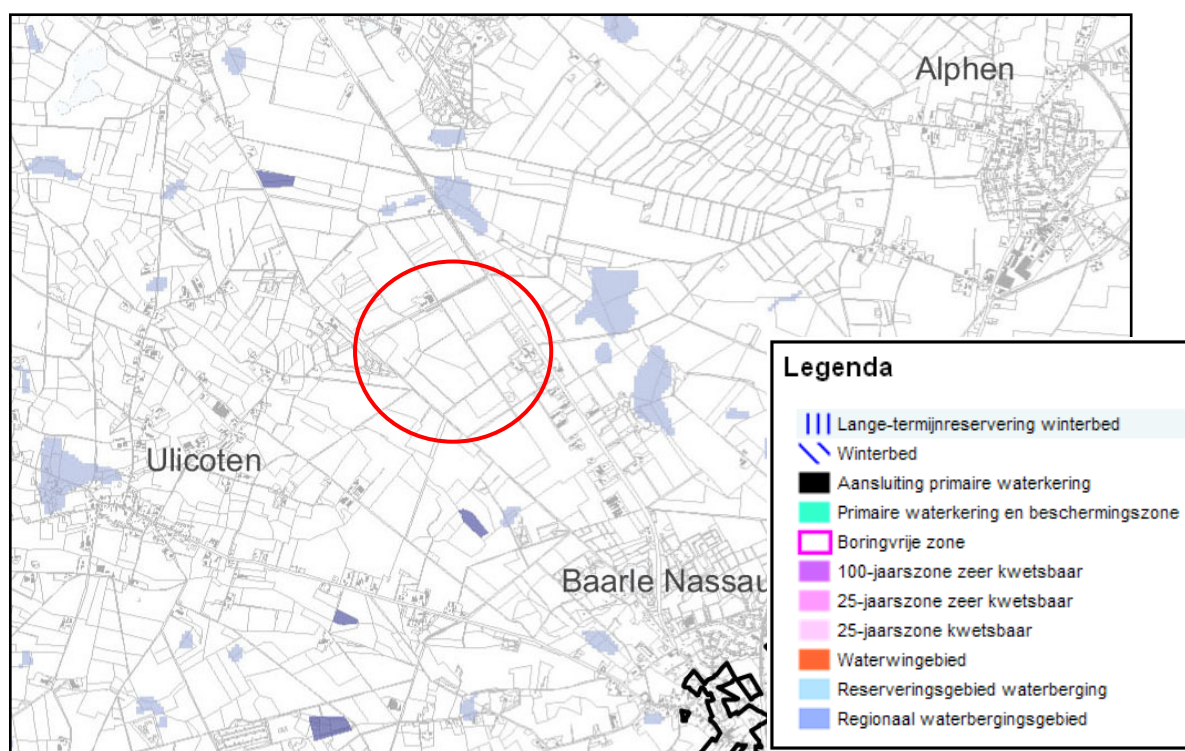
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- -ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schaphouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw of gelegen in een gebied voor waterberging. Ook is de locatie voor het nieuwe landgoed niet gelegen in een zoekzone voor windenergie. De percelen aan de Bredaseweg zijn gelegen in een extensiveringsgebied.

Het plangebied voor het nieuwe landgoed is gelegen in het buitengebied van de gemeente Baarle - Nassau richting de gemeentegrens met de gemeente Alphen - Chaam. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de locatie niet raakt aan het stedelijk gebied noch aan de zoekzone stedelijke uitbreiding. Wat betreft cultuurhistorie is het gebied wel aangeduid. De 'Gaarshof' (het voormalige landhuis van het oude landgoed 'Hooghuis') grenst direct aan het plangebied en is aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang samen met de nog restende overblijfselen van het oude landgoed zoals de lanenstructuur. Het op enkele kilometers afstand gelegen aardkundig waardevol gebied 'Alphense Bergen' is niet van belang voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

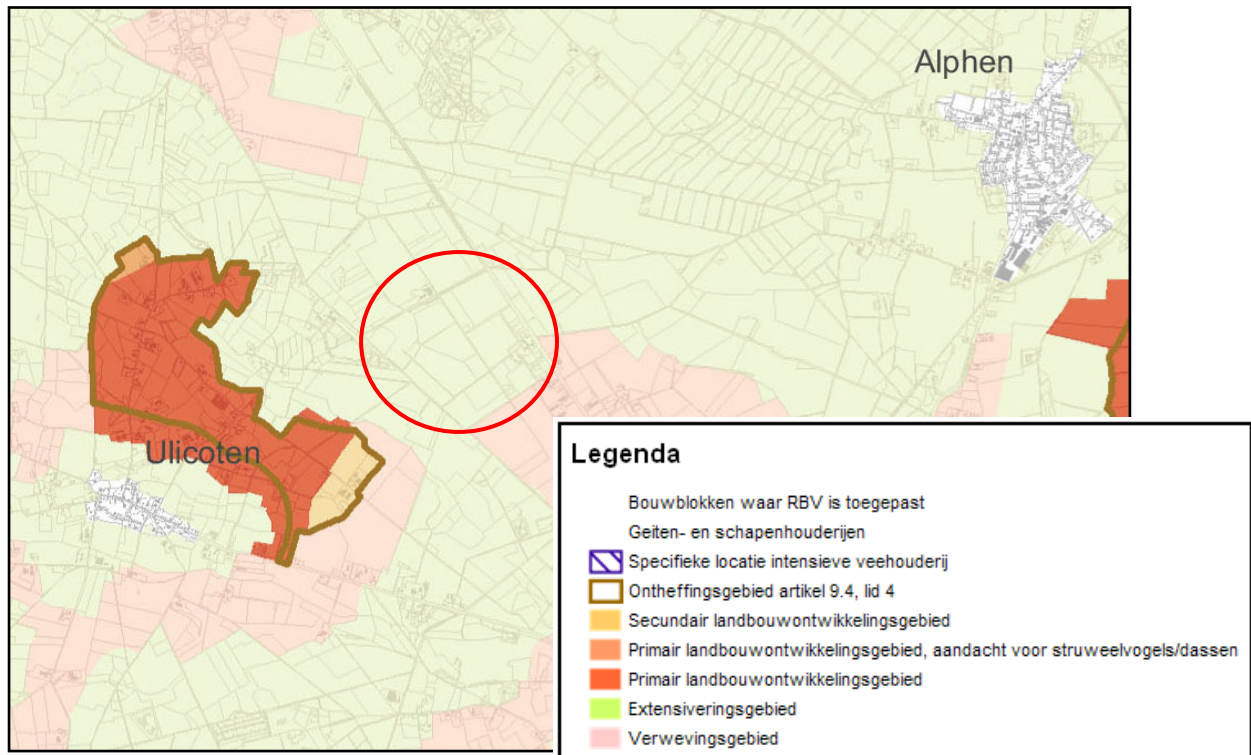


Figuur 16: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte onderdeel 'natuur en landschap'.



Figuur 17. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte onderdeel 'water' als gelegen in de buurt van enkele losse reserveringsgebieden voor waterberging.

Een deel van het plangebied maakt deel uit van de EHS. Het betreft de bestaande bosvakken in de randen van de landschapskamers. Het nieuwe landgoed zal gesticht worden nabij de rand van de groenblauwe mantel welke op de Kwaalburgse Heide is gelegen. Aan de noordzijde op ongeveer een kilometer afstand is langs de Strijbeekse Beek een zoekzone voor behoud en herstel van watersystemen gelegen. Voor wat het beleidsveld 'water' betreft is op de kaart van de verordening ruimte niets opgenomen voor het plangebied. Aan de oostzijde (aan de andere kant van de Bredaseweg) zijn enkele reserveringsgebieden voor waterberging gesitueerd. Het betreft onder andere het voormalige Huisven en delen van de laagte waar de Strijbeekse Beek doorheen stroomt.

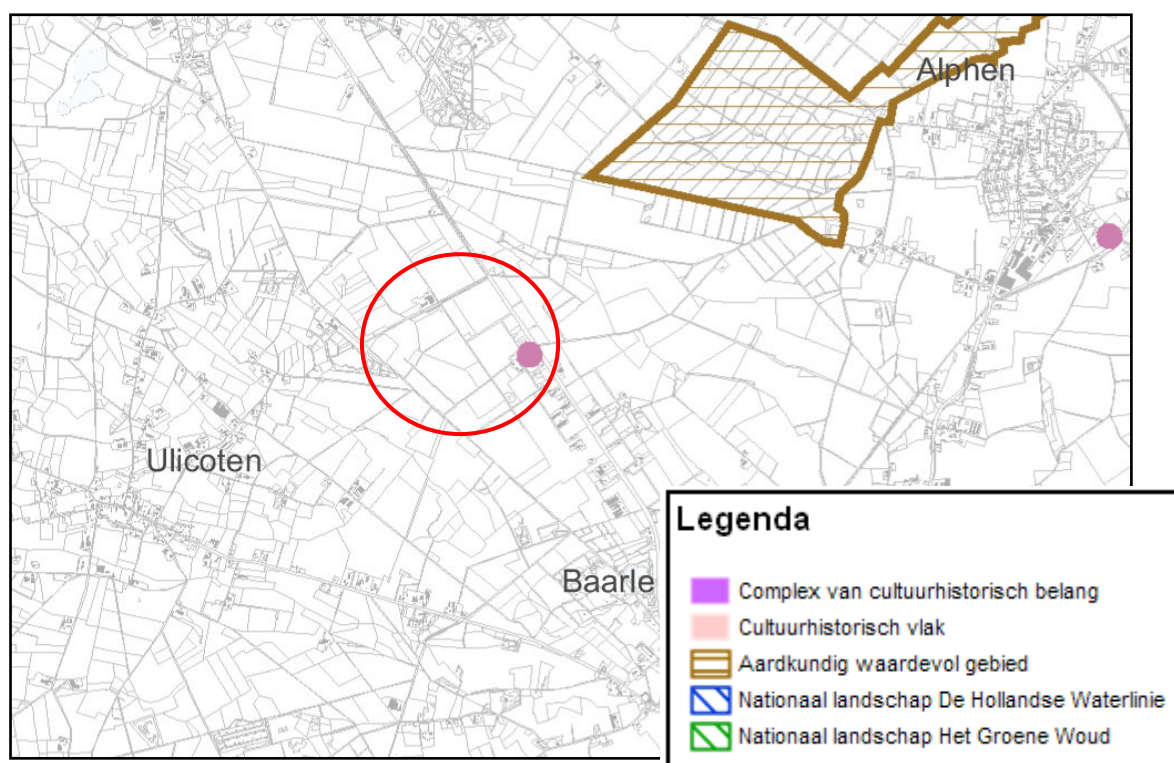


Figuur 18. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'ontwikkeling intensieve veehouderij' als gelegen in een extensiveringsgebied.

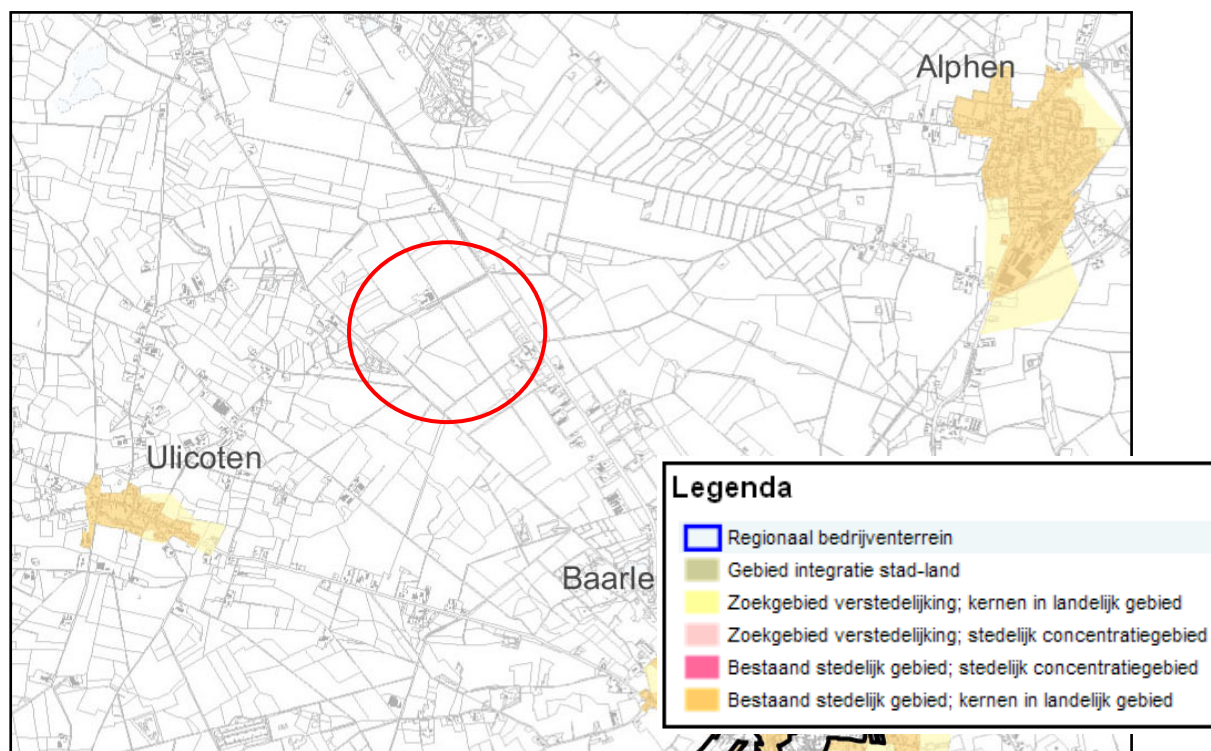
In de Verordening ruimte zijn de belangrijkste onderdelen van het reconstructieplan de Baronie opgenomen. De integrale zonering voor intensieve veehouderij valt uiteen in drie zones:

- Intensiveringsgebied: gebieden met perspectief voor primair intensieve veehouderij.
- Extensiveringsgebied: gebieden met perspectief voor hetzij natuur hetzij woonfuncties.
- Verwevingsgebied: gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en landbouw met elkaar zijn verweven.

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied (groen op de kaart) aan de noordgrens van een verwevingsgebied (licht rood op de kaart). Nabij Ulicoten en oostelijk van Baarle - Nassau zijn primaire landbouwonwikkelingsgebieden gelegen (donkerrood en oranje op de kaart). Extensiveringsgebieden lenen zich erg goed voor de stichting van nieuwe landgoederen, daar deze een combinatie zijn van natuur en wonen.



Figuur 19. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'cultuurhistorie' als gelegen nabij een complex van cultuurhistorisch belang.



Figuur 20. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte onderdeel 'stedelijke ontwikkeling'.

3.2.2.1 Beleid nieuwe landgoederen

In aanvulling op de oude beleidsnotitie 'Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant' heeft de provincie Noord-Brabant haar beleid inzake nieuwe landgoederen verwoord in de Verordening ruimte. De ontwikkeling van een nieuw landgoed dient een duurzame verrijking te zijn van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken. Daarnaast kunnen de beoogde wooneenheden alleen gerealiseerd worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed.

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen wordt de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd doordat er minimaal 2,5 hectare nieuwe natuur per woning dient te worden gerealiseerd en er ook voor het overige wordt voldaan aan de diverse kwaliteitsregels voor het oprichten van nieuwe landgoederen.

Deze kwaliteitsregels zijn:

- De bebouwing dient zoveel mogelijk te worden geconcentreerd;
- Per wooneenheid dient ten minste 5 hectare landgoed aangelegd te worden, waaronder 2,5 hectare nieuwe natuur, waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;
- Er dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
- De duurzame instandhouding van het landgoed dient te zijn verzekerd.

Wat betreft nieuwe natuur dient er sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- of natuurgebied. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijvoorbeeld (schraal) grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Onder omstandigheden kan deze aanleg van nieuwe natuur een fysieke bijdrage zijn aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzones. Tenslotte is de openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het nieuwe landgoed een wezenlijk kenmerk.

Om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve eisen van een landgoed is in onderhavig geval minimaal 15 hectare nieuwe natuur benodigd. Aan deze eis wordt met het voorliggende inrichtingsplan ruimschoots voldaan. Het plangebied waar het landgoed op gerealiseerd wordt is in totaal 64 hectare groot. Binnen dit gebied is in totaal 9,70 hectare bestaande natuur aanwezig, bestaande uit 7,84 hectare bos en 1,85 hectare laan. Het plangebied wordt thans reeds doorsneden door lanen. In totaal is er thans reeds 1871 meter laan aanwezig met een breedte van 10 meter. Binnen het plangebied wordt in totaal 19,7 ha nieuwe natuur gerealiseerd. Met deze oppervlakte nieuw landgoed en nieuwe natuur wordt ruimschoots voldaan aan de bovengenoemde kwaliteitsregels.

In onderhavig plan wordt er van uitgegaan dat er 2 bouwtitels (wooneenheden) worden ingezet voor de hoofd woning die dan ook een inhoud kent van 3000 m³. Voor de overige woningen worden elk een bouwtitel ingezet. Om 5 wooneenheden te realiseren dient een landgoed van 30 ha. te worden aangelegd waarop in totaal 15 hectare nieuwe natuur. Met een landgoed van ca. 64 hectare en 19,7 ha. nieuwe natuur wordt ruimschoots voldaan aan de kwaliteitsregels zoals genoemd in de Verordening Ruimte.

Voor de kwalitatieve onderbouwing is een separaat bijgevoegd beeldkwaliteitplan opgesteld. De Provincie zal een viertal toetsen uitvoeren om te bepalen of een nieuw landgoed te realiseren is, te weten:

- Locatietoets;
- Inrichtingstoets;
- Beeldkwaliteitstoets;
- Duurzaamheidstoets.

Zie ook hoofdstuk 4 voor een beleidsmatige beoordeling van het landgoedinitiatief conform deze toetsingscriteria.

3.3 Gemeentelijk beleid

De Belgische gemeente Baarle-Hertog en de Nederlandse gemeente Baarle-Nassau vormen samen een internationale legpuzzel van 30 enclaves. Deze verwevenheid van de twee gemeenten heeft tot gevolg dat beide gemeentebesturen dagelijks contacten hebben met elkaar en op allerlei beleidsterreinen samenwerken. Dit is van belang voor het tot stand brengen van een goede gemeentelijke infrastructuur, eenduidige voorzieningen en rechtszekerheid voor de burgers.

Om deze samenwerking in goede banen te leiden, richtten beide gemeenten in 1998 het "Gemeenschappelijk Orgaan Baarle" (GOB) op. Deze publiekrechtelijke vorm van samenwerking is mogelijk dankzij de "Benelux Overeenkomst inzake Grensoverschrijdende Samenwerking tussen Territoriale Autoriteiten en Samenwerkingsverbanden". Dit betekent dat het GOB rechtsgeldige beslissingen kan nemen over het gemeentelijk beleid. Deze beslissingen zijn bindend voor de deelnemende partijen (de bestuursorganen van de gemeenten). Achteraf bekrachtigd de gemeenteraad van de afzonderlijke gemeentes ze nog eens, zodat ze ook bindend worden.

3.4 Water

3.4.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemers worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta.

3.4.2 Watertoets

In februari 2011 is door Econsultancy de watertoets doorlopen voor de herontwikkeling van de locatie aan de Bredaseweg (ong.) te Baarle - Nassau in de gemeente Baarle - Nassau. Deze rapportage d.d. 3 februari 2011 met rapportnummer 10093678 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. In het kader van de watertoets zijn enkele locatie-specifieke kenmerken onderzocht. Door Econsultancy is tevens een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. De rapportage d.d. 31 januari 2011 met rapportnummer 10093677 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De samenvatting en conclusies van de watertoets luiden:

In de huidige situatie is de locatie geheel onverhard en onbebouwd en is momenteel in gebruik als landbouwgrond. De initiatiefnemer is voornemens een viertal woningen ($\pm 162 \text{ m}^2$ per woning) met siertuin en een landhuis ($\pm 250 \text{ m}^2$) op de locatie te realiseren. Tevens zullen er aan weerszijden van het landhuis oppervlaktewater in de vorm van een tweetal vijvers (1.150 m^2 per vijver) gerealiseerd worden.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot plaatselijk sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand en is bovendien plaatselijk tot maximaal 0,75 m -mv zwak humeus. Plaatselijk komen sterk zandige leemlagen voor. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Op basis van het voorkomen van gleyverschijnselen en de gegevens afkomstig van de Wateratlas Noord-Brabant wordt het gemiddeld hoogste grondwaterniveau geschat op 0,4 m-mv. Het grondwaterniveau bevond zich tijdens de veldwerkzaamheden tussen de 0,4 en 1,05 m-mv. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 6 in-situ doorlatendheidsmetingen in een verzadigde bodemlaag uitgevoerd. Voor de verzadigde zone is gekozen wegen de hoge grondwaterstanden. In het kader van een eventuele bovengrondse voorziening zullen plaatselijk de bodemlagen in de onverzadigde zone worden afgegraven. De doorlatendheden van de onderzochte bodemlagen zijn over het algemeen als goed doorlatend geclassificeerd, waarbij k-waarden tussen de 1,33 m/dag en 6,29 m/dag zijn aangetoond.

De binnen de verzadigde zone voorkomende zwak siltige zeer fijne zandlagen worden derhalve geschikt bevonden voor de infiltratie van hemelwater. Econsultancy adviseert echter om niet in de sterk siltige, zeer fijne zandlagen (k-waarde 0,09 m /dag) en/of sterk zandige leemlagen te infiltreren, omdat hier de doorlatendheid waarschijnlijk lager zal zijn.

Uit de watertoets blijkt dat de bodem ter plaatse, gelet op de bodemopbouw, de doorlatendheid en het grondwaterniveau, over het algemeen geschikt is voor het vasthouden en infiltreren van hemelwater. Voor het bufferen van hemelwater op eigen terrein is, uitgaande van een worst case scenario, een infiltratievoorziening met buffer benodigd per woning van maximaal $12,6 \text{ m}^3$ en voor het landhuis maximaal $19,5$ bij een maatgevende langdurige bui van $T=100$ ($780 \text{ m}^3/\text{ha}$ verhard oppervlak).

Gezien de hoge GHG (0,4 m -mv) is uitgegaan van het bufferen van het afgekoppeld hemelwater in de voorgenomen vijvers. Omdat het hemelwater hiermee in de directe omgeving van het plangebied vastgehouden wordt, wordt hiermee voldaan aan het hydrologisch neutraal bouwen. Bij de aanleg van de vijvers dient tevens een overloopvoorziening te worden gerealiseerd. Voorafgaand aan de dimensionering en de aanleg van de vijvers dient overleg plaats te vinden met het waterschap.

De samenvatting en conclusies van doorlatendheidsonderzoek luiden:

Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot plaatselijk sterk siltig, zeer tot matig fijn zand en is bovendien plaatselijk tot maximaal 0,75 m -mv zwak humeus. Plaatselijk komen in de ondergrond sterk zandige leemlagen voor. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Het grondwaterniveau varieert van circa 0,4 tot 1,05 m -mv.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 6 doorlatendheidsmetingen, gezien de hoge grondwaterstand, in verzadigde bodemlagen uitgevoerd. De k-waarde van de sterk siltige zandlaag in de verzadigde zone betreft 0,09 m/dag en wordt als slecht doorlatend geclassificeerd. De k-waarden van de zwak siltige, zeer fijn tot matige zandlagen wordt als goed doorlatend geclassificeerd.

Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Econsultancy acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater. Hiermee wordt rekening gehouden met factoren die de doorlatendheid negatief kunnen beïnvloeden. Bodemlagen met lagere doorlatendheden worden als niet of minder geschikt geacht voor hemelwaterinfiltratie.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bodem tot 3,0 m -mv geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Gezien de actuele grondwaterstanden kan worden gesteld dat het plangebied minder geschikt wordt bevonden voor infiltratiedoeleinden. Wellicht behoort de realisatie van een bergingsvoorziening tot de mogelijkheden (met een geleidelijke afvoer naar oppervlaktewater).

Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is het tevens van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau en het gemiddeld hoogste grondwaterniveau. Uiteraard is de hoeveelheid te infiltreren hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak, eveneens bepalend voor de dimensionering. Econsultancy adviseert om de keuze voor de omgang met het hemelwater af te stemmen met de gemeente Baarle-Nassau en het Waterschap Brabantse Delta.

3.4.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maat-regelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

3.5 Natuur

3.5.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrictlijngebied

De Vogel- en Habitatrictlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrictlijngebieden. Op grote afstand (circa 8, resp. 10 km) van het plangebied zijn de Natura 2000 gebieden 'Regte Heide en Riels Laag' en 'Ulvenhoutsebos' gelegen.

Gezien de afstand zal er geen sprake zijn van beïnvloeding en hoeft het initiatief ook niet integraal getoetst te worden in het kader van de natuurbeschermingswet.

3.5.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In opdracht van de initiatiefnemer heeft Econsultancy een quickscan Flora en Fauna op de locatie uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 18 januari 2011 met rapportnummer 10093676 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Onderstaand de zijn conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

Voorgenomen ingreep:

De initiatiefnemer is voornemens een landgoed, genaamd Hooghuys te realiseren met een schuur en 5 landgoedwoningen, waaronder één landgoedhuis met waterpartijen. De nieuwe wegen/paden rondom de nieuwbouw, waarlangs bomenlanen worden geplant, wordt mogelijk voorzien van verlichting. Ten behoeve van de landgoedwoningen zal agrarisch bouwland in het noordoosten van het plangebied en een gedeelte van een berken-bomenlaan worden verwijderd. Tevens worden meerdere lanen, wegen/paden en bruggen gerealiseerd, waaronder een zandpad door het bosperceel, onderdeel EHS, in het zuidwesten van het plangebied. Naast de te kappen berken-bomenlaan ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen zullen ook in dit bosperceel bomen gekapt worden voor de aanleg van een zandpad. Verder worden er geen bomen gekapt binnen het plangebied. Ten behoeve van de schuur zal agrarisch bouwland in het noorden van het plangebied worden verwijderd. Daarnaast zullen voor de ontwikkeling van het landgoed Hooghuis delen agrarisch bouwland worden omgevormd naar natuur met bos. Op diverse plekken wordt bos aangeplant, met name aansluitend aan de huidige bospercelen. Moeraszones en bloemrijk grasland worden gerealiseerd naast de nieuwe waterloop in het westelijk deel.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De beplanting in het plangebied biedt onderkomen aan algemene broedvogels, als merel, zanglijster, gaai, houtduif, patrijs en kievit. Het plangebied vormt geschikt habitat voor een aantal vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd zijn zoals ransuil, sperwer en buizerd. Daarnaast vormt het plangebied geschikt foerageerhabitat voor steenuil. Verder zijn in het plangebied enkele soorten uit de beschermingscategorie 5 te verwachten of waargenomen, namelijk koolmees, boomklever, pimpelmees, ekster, groene specht, grote bonte specht en zwarte kraai. Boomholtes in de bomen kunnen fungeren als potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Het plangebied zal daarnaast kunnen fungeren als foerageergebied en vliegroute. Het plangebied vormt verder geschikt habitat voor een aantal grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel, vos, ree, mol en konijn. Het plangebied vormt tevens geschikt habitat voor eekhoorn. Doordat afwateringssloten in het plangebied aanwezig zijn, zijn er voortplantingsmogelijkheden in het plangebied voor algemene amfibieën en is het voorkomen van algemene vissen mogelijk. Gezien de aanwezigheid van water, het habitat en verspreidingsgegevens kan worden gesteld dat algemene libellen in het plangebied kunnen voorkomen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:

Indien de vegetatie buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om overtreding van de Flora- en faunawet is mogelijk, ten aanzien van vliegroutes en foerageermogelijkheden van vleermuizen, indien meer verlichting wordt aangelegd dan enkel nabij de nieuwbouw. Indien meer verlichting wordt aangelegd dan enkel nabij de nieuwbouw dient verlichting zo minimaal mogelijk te worden gehouden zonder uitstraling naar de bosschages, om negatieve effecten op foerageermogelijkheden en vliegroutes te voorkomen. Bij voorkeur wordt een amberkleurige LEDverlichting gebruikt.

Eekhoorn kan in de nabije toekomst alsnog gebruik gaan maken van de te kappen bomen. Geadviseerd wordt om een inspectie naar eekhoornnesten uit te voeren voor aanvang van de werkzaamheden om overtreding te voorkomen. Bij een aanwezig eekhoornnest dient een ter zake kundige te adviseren over de vervolgstappen.

Algemene zorgplicht:

Voor de mogelijk aanwezige algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, amfibieën en libellen geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen noodzakelijk, wel zijn er vrijblijvende adviezen ten aanzien van de zorgplicht.

De oever- en waterloopwerkzaamheden kunnen negatieve effecten hebben op amfibieën en vissen. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden aan de waterloop buiten de voortplantingsperiode van amfibieën (februari tot april) en niet in de winter (in verband met winterslaap amfibieën) uit te voeren. Daarnaast wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten de paaiperiode (half april tot en met eind mei) van vissen uit te voeren. De beste periode zal zijn van half augustus tot februari, omdat deze tevens buiten het broedseizoen van vogels valt. Bij voorkeur dienen de werkzaamheden gefaseerd te worden verricht en bovenstrooms te worden gestart.

Libellen kunnen negatieve effecten ondervinden door de oeverwerkzaamheden voor de aanleg van moeraszone. Door de werkzaamheden met zorg uit te voeren zijn negatieve effecten op deze soortgroep niet te verwachten en kunnen ze door de herontwikkeling in aantallen toenemen. Door een dunne strook vegetatie langs de waterloop te handhaven wordt het voortbestaan van verscheidene soorten vergroot. De dunne strook zal in een later stadium alsnog veranderd kunnen worden als de soortgroep alternatieve ei-legplaatsen of winter/zomer larvenleefgebied heeft.

Gebiedsbescherming:

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van het plangebied. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek:

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

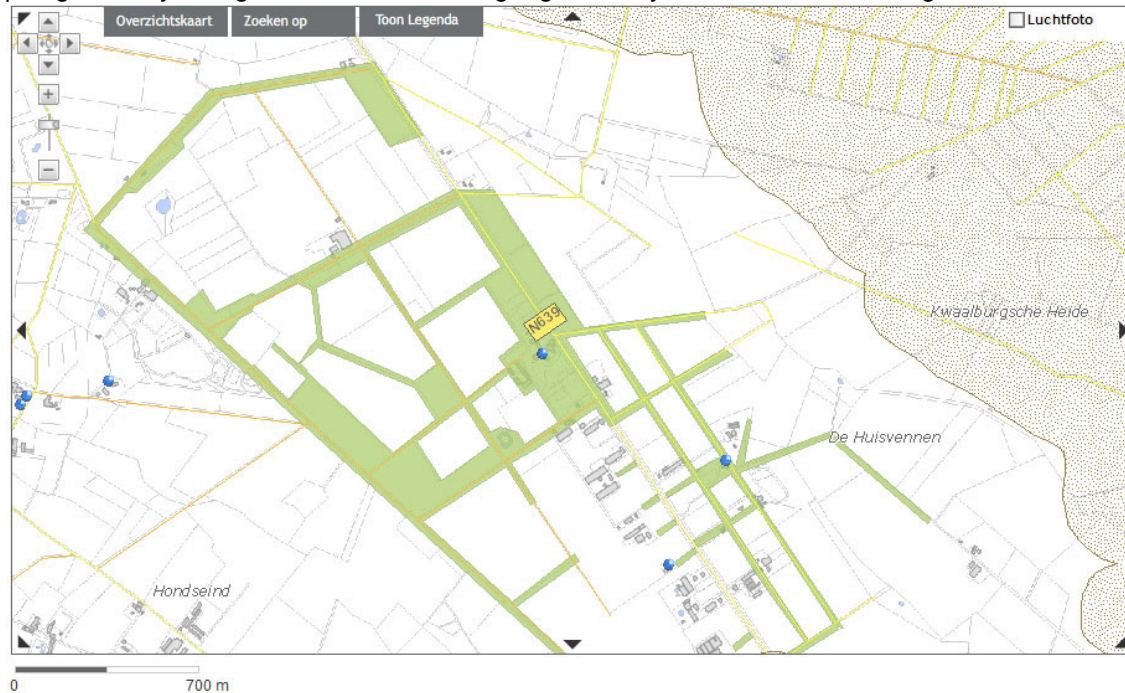
Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c:

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten

3.6 Cultuurhistorie en archeologie

3.6.1 Cultuurhistorie

Het gehele gebied tussen de Oude Bredase Baan en de Bredase Weg is aangeduid als 'Historisch geografisch vlak' met een redelijk hoge waarde. De parallelle en dwarse laanstructuren binnen het plangebied zijn aangeduid als 'Historisch geografisch lijn element' met een hoge waarde.



Figuur 21. Een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

De structuur van lanen is een overblijfsel van het oude landgoed het Hooghuis uit 1890. De lanen zijn oorspronkelijk bedoeld geweest als brandgangen. Het landgoed was immers een houtvesterij bij aanleg. De lanen zijn zeer kenmerkend ingeplant met Amerikaanse eik (*Quercus rubra*) een snelgroeende bodemvage boom die het ook goed doet op slecht ontwikkelde bodems met weinig humus of voedingsstoffen. In de periode tussen 1850 en 1950 werd er veel geëxperimenteerd op bosbouw-gebied door zowel staatsbosbeheer als particuliere landgoedeigenaren. Een uiting daarvan is ook het bosje met Zilveresdoorn (*Acer saccharinum*) centraal in het landgoed. Deze snelgroeende boom werd de eigenschap toegedicht de bodem sterkt te kunnen ontwateren (de boom heeft een zeer breed wortelgestel en grote bladeren, daardoor zou deze soort meer verdampen zo was het idee), dit effect blijkt echter mee te vallen.

De oorspronkelijke landgoedwoning het Hooghuis is aangewezen als historische bouwkunst in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Dit uit circa 1890 stammende landhuis is van oorsprong het hoofdgebouw op de toenmalige buitenplaats Hooghuis. Rond 1950 heeft een uitbreiding van het landhuis plaatsgevonden waarbij een uitbreiding heeft plaatsgevonden ten aanzien van een aanbouw, kerk en uitkijktorentje. De nieuwe woningen op het landgoed worden op afstand van het Hooghuis gebouwd en op afstand van de Bredaseweg.

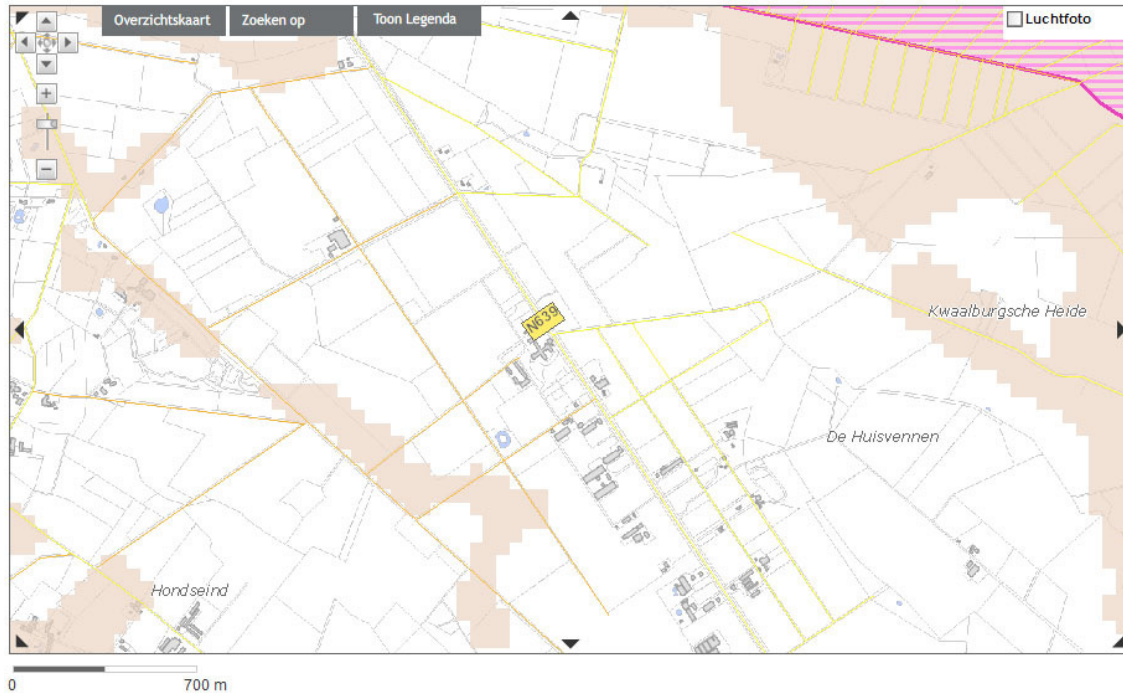
De realisatie van nieuw landgoed Hooghuys heeft geen consequenties voor de waarde van de historische bouwkunst ter plaatse. Waardevolle cultuurhistorische elementen zoals kerkenpaden en dergelijke zullen in het plan behouden en versterkt worden.



Figuur 22. Op de topografische kaart van 1898 is duidelijk te zien dat het oorspronkelijke landgoed Hooghuys een houtvesterij was. Het naastgelegen landgoed Huisvenne had een soortgelijk karakter. Bij Hooghuys lag het landhuis aan de doorgaande klinkerweg. Het landhuis van Huisvenne lag meer centraal op de houtvesterij.

3.6.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologie in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de archeologische sporen op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten archeologische bodemsporen in kaart worden gebracht door archeologisch onderzoek en indien nodig door middel van opgraving ex situ te worden bewaard.



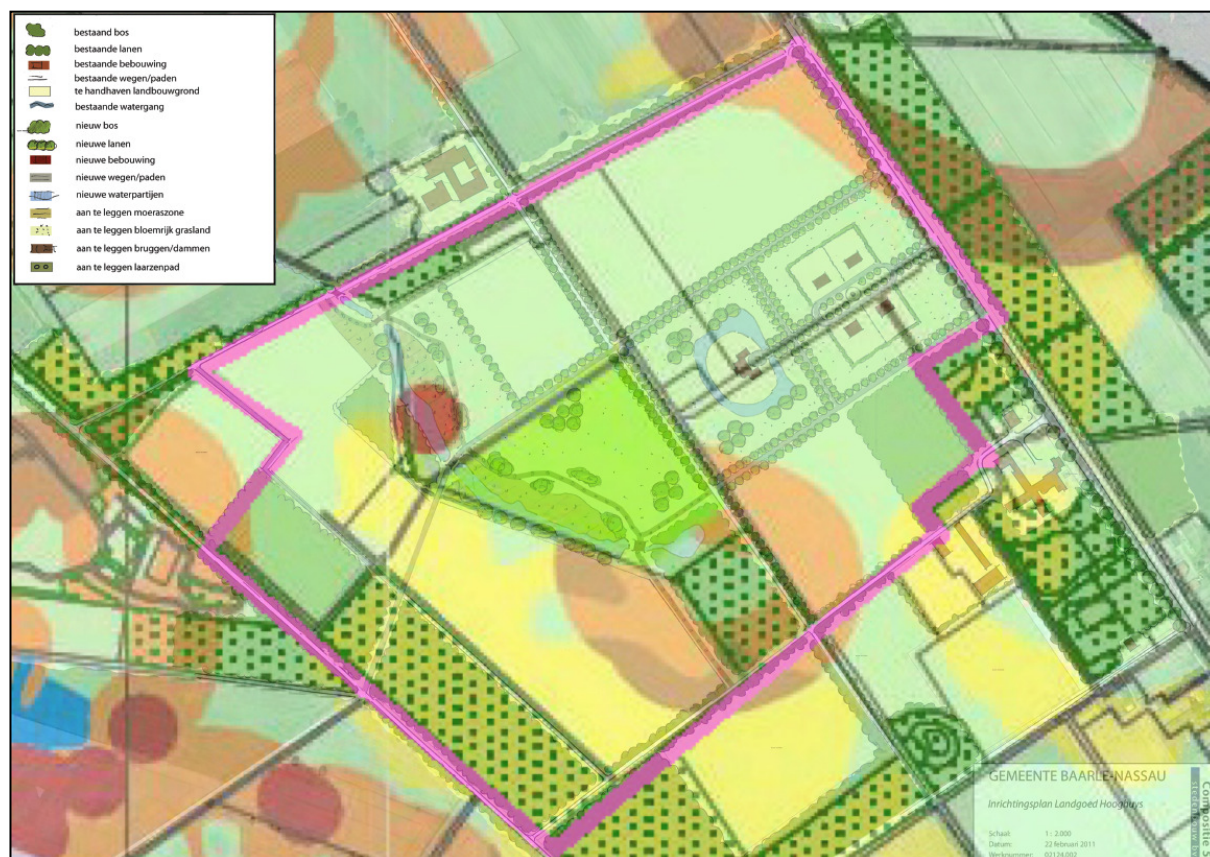
Figuur 23. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart: archeologische verwachtingswaarde.

Het plangebied heeft een gevarieerde indicatieve archeologische verwachtingswaarde (bron: Cultuurhistorische waardenkaart; Provincie Noord-Brabant). Een klein gedeelte in het centrum van het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde, een groter gedeelte in het zuiden van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde en het grootste gedeelte van het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde. Door de relatief jonge ontginning van het plangebied rond eind 19^e eeuw zijn ter plaatse naar verwachting geen archeologische waarden aanwezig. Dit komt mede door een afgraving van een gedeelte van de gronden in het verleden.

De gemeente Baarle-Nassau is bezig een gemeente specifiek archeologiebeleid op te stellen. Hiertoe heeft de gemeente een gebiedsdekkende archeologische waarden- en verwachtingskaart op laten stellen die is omgezet naar een beleidskaart. Navolgend is deze beleidskaart over de inrichtingsschets gelegd om weer te geven waar ingrepen in de grond plaatsvinden. Hierbij valt op dat de meeste bodemingrepen plaatsvinden in gebieden met een lage archeologische verwachting of gebieden die reeds ontgrond zijn (zones waar men geen rekening hoeft te houden met archeologie). Alleen de zone 'moeras, dras' (de dalvormige laagte) bevindt zich in zones waar men rekening dient te houden met archeologische resten.

Afhankelijk van de plaats van de daadwerkelijke bodemingrepen (denk hierbij naast de geplande bouwvlakken, aanplant van bos, dalvormige laagte etc. ook aan de nieuw aan te leggen paden en wegen en aansluitingen op riolering etc.) zal op de verbeelding gewerkt worden met zogenaamde dubbelbestemmingen archeologie. Hierbij worden de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde ingedeeld naarmate de hoogte van de verwachting. Hierbij zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken bekeken worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Navolgend figuur is een weergave van de inrichtingsschets waarop de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zijn geprojecteerd. Uit de figuur komt naar voren dat de meeste ingrepen in de bodem plaatsvinden op plaatsen waar geen archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn.



Figuur 24. Inrichtingsschets met projectie van archeologische verwachtingswaarden.

Navolgend volgt een tabel met de beleidscategorisering van de kleuren die weergegeven zijn in de archeologische beleidskaart. Deze beleidscategorieën zijn verwerkt in de regels en de verbeelding behorende bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

	Beleids categorieën	Vrijstellingsgrenzen: oppervlakte en diepte*
1	Archeologische monumenten (niet beschermd) (purper)	50 m2 en 40 cm –mv
2	Historische kern (oranje) Archeologische vindplaats (rood) Archeologische verwachting hoog; hoog jv, hoog lb (donkerbruin) Archeologische verwachting hoog; hoog jv, middelhoog lb (lichtbruin) Archeologische verwachting hoog; hoog jv, laag lb (beige)	100 m2 en 40 cm –mv
3	Historische kern – randzone (licht oranje) Archeologische verwachting hoog; laag jv, hoog lb (bruin) Natte context; bijzondere archeologische dataset (donkerblauw)	500 m2 en 40 cm – mv
4	Archeologische verwachting middelhoog; laag jv, middelhoog lb (geel) Archeologische verwachting onbekend (grijs)	1000 m2 en 40 cm –mv
5	Onderzoeksmeldingen: lopend AMZ-proces (paars)	Conform selectiebesluit
6	Archeologische verwachting; laag jv, laag lb (lichtgroen) Onderzoeksmeldingen: vrijegeven of afgerond AMZ proces (lichtpaars) Ontgronde percelen (groen)	Geen restricties

* De dieptegrens is 40 cm -Mv mits de verwachting niet in 'bosgebied' (beleidskaart groen gestippeld) valt. Als dat wel het geval is, dan is de dieptegrens 10 cm – Mv.

Figuur 25. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart: archeologische verwachtingswaarde.

Ter plaatse van de geplande woningen is derhalve een lage archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Er behoeft dan ook geen verkennend archeologisch onderzoek te worden verricht voor de beoogde landgoedontwikkeling.

3.7 Geurhinder

Ter plaatse van het plangebied is momenteel geen agrarisch bedrijf gevestigd. Tegen de grens van het plangebied is de Martina's Hoeve gelegen. Ter plaatse van de Martina's Hoeve worden een tweetal agrarische bedrijven geëxploiteerd; Bredaseweg 43 en Bredaseweg 45. Op deze bedrijven worden de volgende dierenaantallen gehouden:

5111 GD, Bredaseweg 43, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 31-05-2006
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	87	766	0	105	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	56	218	0	14	0	2
Totalen						143	984	0	119	0	12

Sluit venster

5111 GD, Bredaseweg 45, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 16-07-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	215	2043	0	259	0	25
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	110	429	0	28	0	4
Totalen						325	2472	0	287	0	29

Sluit venster

In de direct omgeving van het plangebied zijn enkele andere agrarische bedrijven gelegen. Dit betreffen de agrarische bedrijven aan de Bredaseweg 26, 27a, 27b, 28, 29, 31 en 33.



Figuur 26: Omliggende agrarische bedrijven aan Bredaseweg

Op de bedrijven zijn de volgende dieren aantallen aanwezig:

5111 GD, Bredaseweg 26, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 23-03-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1999-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)	
A5.	Vleesstierkalveren tot 6 maanden	A4.2		bedrijf	2,50	556	1390	185	92	19793,60	95	
						Totalen	556	1390	185	92	19793,60	95

Sluit venster

5111 GD, Bredaseweg 27A, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 18-01-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)	
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	2,50	1380	3450	1380	199	49128	46	
						Totalen	1380	3450	1380	199	49128	46

Sluit venster

5111 GD, Bredaseweg 27B, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 21-05-2002
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.2		bedrijf	2,50	780	1950	780	113	27768	26
Totalen						780	1950	780	113	27768	26

Sluit venster

5111 GD, Bredaseweg 28, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 22-04-2009
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	150	1425	0	181	0	18
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	118	460	0	30	0	4
Totalen						268	1885	0	211	0	22

Sluit venster

5111 GD, Bredaseweg 29, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 19-06-1998
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4		bedrijf	1,50	575	863	575	83	20470	19
Totalen						575	863	575	83	20470	19

Sluit venster

5111 GD, Bredaseweg 31, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 02-12-2009
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	2,50	532	1330	532	77	18939,20	18
Totalen						532	1330	532	77	18939,20	18

Sluit venster

5111 GD, Bredaseweg 33, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 26-07-2001
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4		bedrijf	1,50	8	12	8	1	284,80	0
Totalen						8	12	8	1	284,80	0

Sluit venster

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling. De boogde ontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ter plaatse van het plangebied geldt derhalve een norm van 14 oue/m³.

Op de locaties aan de Bredaseweg 28, 43 en 45 worden dieren (rundvee) gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld maar waarvoor een vaste afstand geldt. De afstand tussen een geurgevoelig object en een intensieve veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, tenminste 50 meter te bedragen. Indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen geldt een vast afstand van 100 meter. De bedrijven zijn gelegen op een afstand van tenminste 50 meter van de te ontwikkelen woningen.

De afstand tussen de bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld en het plangebied is dusdanig groot dat de voorgrondbelasting de toegestane norm van 14 oue/m³ niet overschrijdt.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Gezien de grote afstand tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied zal de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied geen belemmering vormen voor de herontwikkeling.

3.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM^{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Aangezien het plan de bouw van vijf nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

3.9 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van nieuwe woningen. Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeksrapportage d.d. 28 januari 2011 met rapportnummer 10093674 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de samenvatting, de conclusies en het advies uit de rapportage weergegeven weergegeven:

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie ‘onverdacht’ (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. Vanaf circa 1,2 m-mv bestaat de ondergrond bovendien uit sterk zandig leem. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met kobalt en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op het regionale karakter van de lichte tot sterke metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Wel wordt afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

3.10 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

3.10.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn geen risico-objecten gelegen. Het wooncomplex aan de Bredaseweg 39 is aangeduid als kwetsbaar object.

3.10.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Baarle - Nassau bevindt zich geen spoortracé waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Er zijn binnen de gemeente Baarle - Nassau geen autosnelwegen gelegen. Het plangebied is gelegen aan de Bredaseweg. De Bredaseweg is een provinciale weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant staan die wegen vermeld waarvan bekend is dat er een overschrijding van de wettelijke norm (plaatsgebonden risico 10-6) plaatsvindt. De Bredaseweg is op de provinciale risicokaart niet aangeduid als weg waar een overschrijding van de wettelijke norm plaatsvindt. Er is dus geen sprake van enkele beperking uitgaande van dit aspect.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Baarle - Nassau zijn geen waterwegen gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen of buisleidingen; er kan dus ook geen interactie plaatshebben.

3.11 Toerisme en recreatie

Het plangebied heeft een beperkte toeristisch/recreatieve waarde. Er zijn echter wel diverse recreatieve objecten in de nabijheid gelegen. Direct ten westen van het plangebied is camping Ponderosa gelegen. Op ongeveer 900 meter afstand aan de zuidzijde zijn Camping Rustoord en Kampeer- en chaletpark De Paddock gelegen. Verder zijn op enige afstand (enkele kilometers) verschillende bos- en natuurgebieden gelegen. Verder zijn in de directe omgeving met name burgerwoningen en agrarische bedrijven gelegen. Door de openstelling van het nieuw op te richten landgoed ontstaat een schakel in de totale recreatieve structuur aan de noordzijde van Baarle - Nassau. De realisatie van de woningen in het plangebied heeft geen negatieve gevolgen voor de toeristisch/ recreatieve structuur van de gemeente Baarle - Nassau.

3.12 Voorzieningen en verzorgingsstructuur

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern van Baarle - Nassau. De ontwikkeling van de vijf nieuwe woningen en de ontwikkeling van ene nieuw landgoed heeft geen negatieve gevolgen voor de voorzieningen- en verzorgingsstructuur van deze plaats.

3.13 Geluid

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Adviesburo van der Boom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van wegverkeer op de landgoedwoningen. De rapportage d.d. 4 januari 2011 met rapportnummer 10-253 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit het rapport weergegeven:

De invallende geluidsbelasting wordt voor de Wet Geluidhinder getoetst voor wegen met een geluidszone in de zin van deze wet, er wordt derhalve getoetst voor de N639.

De geluidsbelasting op de woningen door de N639 bedraagt ten hoogste 48 dB na aftrek van 2 dB ex. Art. 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden, er hoeft geen hogere waarde voor wegverkeer te worden aangevraagd.

Bij een invallende geluidbelasting van 53 dB of minder dient de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de scheidingsconstructies ten minste 20 dB(A) te bedragen. Er kan worden volstaan met standaard voorzieningen. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn niet nodig.

4. BELEIDSMATIGE BEOORDELING LANDGOED

4.1 Kenmerken nieuw landgoed

De provincie Noord-Brabant hanteert de volgende definitie voor een nieuw landgoed:

“Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met 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 is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.”

De term ‘nieuw landgoed’ roept bij velen het beeld op van een bestaand landgoed, zoals er verscheidene bestaan in de provincie. Veelal gaat het daarbij om grote landhuizen in een bosrijke omgeving. Landgoederen ontstonden meestal in de periferie van de historische steden zoals Breda. Dit beeld biedt in principe een goed houvast voor nieuwe landgoederen. In het kader van rood-voor-groen zijn er echter ook aspecten die een rol spelen bij nieuwe landgoederen, die niet direct uit het genoemde beeld spreken. Om het juiste beeld te krijgen van wat, bij voorkeur, een nieuw landgoed is en welke aspecten onderdeel uitmaken van dit fenomeen, zijn hieronder een aantal aspecten nader belicht, die tevens genoemd zijn in de definitie:

- Meerwaarde voor natuur en ecologie
- Meerwaarde voor recreatie
- Meerwaarde voor cultuurhistorie en landschap
- Esthetische meerwaarde
- Kwalitatief hoge rode functies

4.2 Locatietoets

4.2.1 Situering nieuwe landgoederen

Doel van het beleid met betrekking tot nieuwe landgoederen is het stapsgewijs toevoegen van nieuw bos en natuur met een maatschappelijke meerwaarde op de juiste plaats. Op regionaal niveau moet duidelijk zijn waar nieuwe landgoederen passen binnen het natuurbeleid, verstedelijkingsbeleid, de hoofdfunctie van het gebied en waar ze bijdragen aan de te ontwikkelen groenstructuur.

Situering beredeneerd vanuit functie(s)

Gelet op de recreatieve (uitloop-)functie van een nieuw landgoed grenst het bij voorkeur aan of is ze gelegen in de directe nabijheid van bebouwde kernen (zowel in stedelijke als landelijke regio's). Het realiseren van een landgoed aansluitend op verblijfsrecreatieparken is eveneens mogelijk. Het nieuwe 'rood' past in de ruimtelijke bebouwingstructuur van het gebied en vormt bij voorkeur een afronding van de bebouwde kern of een verbinding tussen kernen. Gelet op de gewenste meerwaarde voor natuur, water en ecologie verdient koppeling van het aan te leggen 'groen' aan bestaande grotere natuurgebieden de voorkeur.

Ook in gebieden die niet voldoen aan de geformuleerde voorkeur zijn nieuwe landgoederen in principe inpasbaar. In dergelijke situaties is sprake van een zodanige meerwaarde van het landgoed uit het oogpunt van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie dat het realiseren van een nieuw landgoed acceptabel is. Het is veelal een kwestie van zoeken naar een balans tussen positieve en negatieve effecten. Maatwerk biedt in deze situaties uitkomst.

Situering beredeneerd vanuit beleidszoning

Uitgangspunt is dat nieuwe landgoederen gerealiseerd kunnen worden op locaties waar vanuit provinciaal en/of gemeentelijk beleid de versterking van natuur- en landschapswaarden wenselijk is en waar ten behoeve van realisatie ervan géén reguliere middelen bestaan. Met name in de Groenblauwe mantel én langs ecologische verbindingszones kunnen landgoederen een middel zijn om de doelstellingen te realiseren. Daarbij dient sprake te zijn van versterking van de aanwezige waarden. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in een dat als leefgebied kwetsbare soorten - weidevogels aangeduid gebied, waar het behoud van de openheid cruciaal is, de aanleg van nieuwe landgoederen zelden mogelijk is.

Binnen de zones waar het primaat bij de landbouw ligt kunnen eveneens nieuwe landgoederen worden gerealiseerd, waarbij meer dan in de andere sub-zones, rekening wordt gehouden met de agrarische belangen. In landbouwontwikkelingsgebieden biedt de provincie geen mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe landgoederen. Nieuwe landgoederen worden niet toegestaan binnen de zone als natuur aangeduide zones (ecologische hoofdstructuur), behalve in een ecologische verbindingszone mits het functioneren van de verbindingszone voorop staat. Omdat voor realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) reeds subsidie-instrumentarium (Subsidieregeling Natuurbeheer of Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer) voorhanden is en ontwikkeling van nieuw rood strijdig is met de uitgangspunten voor de EHS, is het niet mogelijk om EHS-gebieden in te zetten in het kader van de landgoederenregeling en mee te wegen ter verkrijging van bouwrechten. In voorliggend planvoorstel zijn de EHS gronden dan ook buiten de oppervlakte nieuwe natuur gelaten.

Feitelijke situatie ten opzichte van omgeving

De reeds aanwezige natuurgebieden in de directe omgeving gekoppeld aan de nog bestaande onderdelen van het oude landgoed vormen een soort groene mal waarbinnen het nieuwe landgoed Hooghuys zal worden gerealiseerd. Het gebied heeft een totale grootte van circa 64 hectare. Ca. 20 hectare daarvan zal naar nieuwe natuur omgevormd worden en voldoet op deze manier aan de regeling Rood voor Groen. Dit is exclusief de reeds aanwezige EHS-gebieden. Door gebruik te maken van de dalvormige laagte, maar ook van de hogere delen, kunnen de natuurdoeltypen; (loof-) bos, bloemrijk grasland, moeraszone en poelen gerealiseerd worden. De al aanwezige dennenbossen zullen omgevormd worden naar loofhoutbossen. Belangrijk is dat de nieuwe natuur en cultuurhistorisch belangrijke elementen zoals de lanen van Amerikaanse Eik in een samenhangende inrichting worden vervat. Ook zal er gelet worden op de aansluiting op de omgeving. Er blijft ook een deel van het terrein in landbouwkundig gebruik. Zo sluiten de diverse functies van het nieuwe landgoed aan op de bestaande functies in de omgeving.

Door realisatie van het landgoed ontstaat een meerwaarde voor het landschappelijke raamwerk omdat er aansluiting wordt gezocht bij de bestaande aanwezige waarden en een verbinding gelegd wordt tussen de nabij gelegen waardevolle gebieden. Het onderhavige gebied kent thans diverse landschappelijke kwaliteiten maar is ten opzichte van de omgeving vrij open en voor de landbouw

rationeel ingedeeld. Tevens zal door de realisatie van het landgoed een meerwaarde worden gecreëerd voor de recreatie vanuit diverse omliggende recreatiebedrijven en de kernen.

De ecologische en landschappelijke waarden kunnen aanzienlijk versterkt worden door de inrichting van het landgoed. Een compositie van nieuwe natuur, agrarische gronden en een hoogwaardige bebouwing geeft een hoge landschappelijke belevingswaarde aan het nieuwe landgoed.

4.2.2 Zonerings Verordening ruimte

Ecologische Hoofdstructuur

De term Ecologische Hoofdstructuur (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. In de EHS is een onderverdeling gemaakt tussen reservaatgebieden, natuurontwikkelingsgebieden en beheersgebieden.

De bestaande bospercelen in het plangebied, waar het nieuwe landgoed is geprojecteerd, zijn in het kader van het natuurgebiedsplan 2003 aangeduid als EHS. Door de ontwikkeling van een landgoed in het plangebied wordt een goede aanvulling op de ecologische ontwikkelingen in betreffend gebied gerealiseerd.

Herontwikkeling van de initiatieflocatie naar een landgoed zal een grote meerwaarde voor de natuur met zich mee brengen. De voorgenomen landgoedontwikkeling past derhalve binnen de zonerings uit de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant en het Natuurgebiedsplan van het ministerie van LNV.

Natuur en landschap

In de Verordening ruimte verdeelt de provincie Noord-Brabant haar grondgebied in verschillende zones. Afhankelijk van de hoofd- en nevenfunctie die aan een gebied worden toegekend valt een gebied binnen een bepaalde zone. Zo is de ecologische hoofdstructuur aangeduid, met beheersgebieden RHS en zoekgebieden voor ecologische verbindingzones. zonerings. Daarnaast is de Groenblauwe mantel opgenomen. Deze is altijd aansluitend op de EHS gelegen. In deze zone wordt ene integratie van natuur en andere functies (landbouw) voorgestaan. De rest van de gronden behoort tot het agrarisch gebied (voor zover zij niet zijn aangeduid als stedelijk gebied of bedrijventerrein).

De bestaande bospercelen in het plangebied, waar het nieuwe landgoed is geprojecteerd, zijn in het kader van de Groene Hoofdstructuur aangemerkt als 'Ecologische hoofdstructuur- overig bos- en natuurgebied'. Een klein gedeelte van het grondareaal in het westen van het plangebied is in het kader van de Groene Hoofdstructuur aangemerkt als 'leefgebied kwetsbare soorten'. Het resterende (grootste) gedeelte van het plangebied heeft de aanduiding Agrarisch gebied met de hoofdfunctie 'landbouw'.

Met de landgoedontwikkeling dient met deze aanduiding rekening te worden gehouden. Projectie van nieuwe landgoederen buiten de Groenblauwe mantel is toegestaan mits de aanwezige agrarische belangen worden gerespecteerd. Het nieuwe landgoed behoud voor een deel de agrarische functie.

4.3 Inrichtingstoets

4.3.1 Omvang landgoed

De provinciale nota “Nieuwe landgoederen in Brabant” maakt onderscheid tussen nieuwe landgoederen van 10 tot 15 hectare en landgoederen groter dan 15 hectare. Het gebied waarvoor het plan voor het nieuwe landgoed is opgesteld is in totaal circa 64 hectare groot. Het landgoed dient derhalve getoetst te worden aan de voorwaarden voor nieuwe landgoederen groter dan 15 hectare.

Het landgoed bestaat uit kadastraal perceel:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte in hectare
Baarle Nassau	M	115	63.90.60

Figuur 27. Kadastraal overzicht betrokken percelen

Bij aanleg van minimaal 7,5 hectare (landelijke regio) nieuwe natuur is het toegestaan 3 wooneenheden te realiseren. Elke 2,5 hectare extra nieuw bos/natuur levert één wooneenheid extra op, met de beperking dat er maximaal één wooneenheid per 5 hectare nieuw landgoed gerealiseerd kan worden. Bij voorliggend planvoorstel wordt door realisatie van 19,7 hectare nieuwe natuur een vijftal wooneenheden gecreëerd. De nieuwe woningen komen niet ten laste van het gemeentelijk en/of regionaal woningbouwprogramma.

4.3.2 Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's)

De realisatie van de nieuwe woningen op het landgoed Hooghuys vindt niet plaats direct op een bestaand of voormalig agrarisch bouwblok. Voor landgoederen groter dan 15 hectare is dit ook niet noodzakelijk. De bebouwing sluit wel aan bij bestaande (agrarische) bebouwingsstructuur in de omgeving, nabij het oorspronkelijke Hooghuis (Gaarshof). Met name is gekeken naar de situering van bebouwing in relatie tot de Bredaseweg. Zie ook hoofdstuk 4.2.4. Landgoedwoningen.

Het huidige gebruik van het gehele gebied is landbouwkundig. Dit zal echter in het kader van Rood voor Groen veranderen. In totaal zal circa 19,7 hectare landbouwgrond worden omgevormd naar nieuwe natuur. De aanwezige podzolbodem met dunne bouwvoor biedt mogelijkheden om te verarmen, zodat er meer kansen ontstaan voor soortenrijke nieuwe natuur. De dalvormige laagte is in het verleden deels afgegraven. Een lage steilrand is hiervan het zichtbare overblijfsel in het landschap. De dalvormige laagte met zijn lokale kwel, wordt gebruikt om waterconservatie en natuurontwikkeling te combineren.

De nieuwe natuur is zodanig gesitueerd dat de aanwezige overgangen in het landschap worden opgezocht en uitgebuit. Vooral de overgang van hoger en droger en lager en natter zijn hierbij interessant. Daarbij wordt een moeraszone ontwikkeld die over gaat in bloemrijk grasland met daarin diverse poelen als stapsteen voor waterafhankelijke soorten zoals de Heikikker. Ook zullen er een aantal nieuwe stukken loofhoutbos aangeplant worden. Deze zijn zo gesitueerd dat de camping aan de Oude Bredase Baan aan het zicht wordt onttrokken zonder dat de ruimtelijke structuur van de

landschapskamer verloren gaat. Er ontstaat zelfs extra dieptewerking in combinatie met de bomen die op de lage steilrand groeien.

4.3.3 Nieuwe natuur

De ontwikkeling van nieuwe natuur maakt deel uit van de nieuwe landgoederenregeling. De nieuwe woningen mogen gebouwd worden omdat daar een tegenprestatie in de vorm van nieuwe natuur en een aantrekkelijk landschap met een recreatief gebruik tegenover staan. De gewenste natuurontwikkeling is te kwalificeren in verschillende natuurtypen. Onderstaand is per natuurstype een omschrijving gegeven van de ruimtelijke eisen, inrichting en beheer.

Bloemrijk grasland

Een bloemrijk grasland is een extensief beheerd grasland met minimaal 15 inheemse plantensoorten inclusief mossen per 25 m² grasland. Maximaal 10% van de oppervlakte mag bestaan uit (spontaan opkomend) bos of struweel. De beplanting kenmerkt zich onder andere door diverse grassoorten en een variëteit aan bloemen zoals Koekoeksbloem, Ooievaarsbek, Klaversoorten, Muizenootje, Biggenkruid en Sint Janskruid. De fauna wordt gekenmerkt vogelsoorten als Fazant, Patrijs, Roodborsttapuit, Wulp en Veldleeuwerik. De aanwezigheid van een soortenrijke bloemenvegetatie zorgt tevens voor een groot aantal vlindersoorten zoals Bruin dikkopje, Bont zandoogje en Gehakelde aurelia.

Indien er sprake is van een zeer soortenarme uitgangssituatie (productiegrasland of akker) zijn er diverse opties voor de inrichting/ontwikkeling van een halfnatuurlijk grasland:

1. op akker 2 jaar verbouw van mais of graan zonder bemesting, na 2^e jaar perceel braak laten liggen of bermmaaisel uitleggen en kans geven aan natuurlijke ontwikkeling.
2. op produktiegrasland gedurende de eerste 3 jaar minimaal 2 maal maaien en maaisel afvoeren zonder bemesting; eerste maaibeurt begin mei.
3. perceel inzaaien met gras-kruidenmengsel dat samengesteld is uit soorten die kenmerkend zijn voor het betreffende bodemtype (Bron: Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap)

De algemene eisen ten aanzien van het beheer van bloemrijk grasland zijn: 90% van het grasland jaarlijks gehooid (maaisel afvoeren) of beweid. Ingeval van beweiding is een veebezetting van maximaal 1,0 grootvee-eenheid (gve) per hectare halfnatuurlijk grasland op enig moment toegestaan. Ingeval van maaien en afvoeren mag de eerste maaibeurt pas na 16 juni wordt uitgevoerd. Dit geldt niet voor de eerste 3 jaar na inrichting. Gedurende de eerste 3 jaar mag het gehele jaar worden gemaaid met een maximum van 3 maaibeurten per jaar om de bodem versneld te verschrallen. Bemesting met ruige mest of kalk is maximaal 1 maal per 5 jaar toegestaan. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het grasland is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van Akkerdistel, Ridderzuring en Jacobskruid.



Figuur 28. Voorbeeld van een bloemrijk grasland op voedselarme grond.

Moeraszone:

Een moeras is een gebied waarvan de bodem minstens plas-dras staat maar vaak staat het water permanent boven het maaiveld. De beplanting kenmerkt zich onder andere door pioniersvegetatie, Riet, biezen, Grote zegge en Lisdodde. De fauna wordt gekenmerkt door diverse bijzondere vogelsoorten zoals Dodaars, diverse eendachtigen, Rietzanger, etc. en diverse reptielen zoals Heikikker, Poelkikker en Rugstreeppad. Moeras kan men alleen ontwikkelen in natte gebieden met grondwatertrap I, II of III. Indien een moeras door ontgraving wordt gecreëerd moet de voedselrijke teeltlaag worden afgraven. Na ontgraving moet het grootste deel van de oppervlakte liggen tussen het niveau van de maximale waterstand in de winter en een halve meter beneden de laagste waterstand in de zomer.

De algemene eisen ten aanzien van het beheer van moerassen zijn: Minimaal 60% van de oppervlakte vrij houden van bos en struweel. Hetzelfde deel van de beheerseenheid wordt nooit in twee opeenvolgende jaren gemaaid. Maaiwerkzaamheden vinden plaats in de periode tussen 1 september en 15 april. Het maaisel wordt in de periode tussen 1 september en 15 april afgevoerd.



Figuur 29. Open water en ruime oeverzones zijn een belangrijk habitat. Op het nieuwe landgoed Hooghuys wordt gebruik gemaakt van een bestaande laagte langs het Klein Vergoor om zowel open water als moeras te creëren.

Loofbos:

Een bos is een vlakvormig element met een opgaande begroeiing. Maximaal 20% van de oppervlakte mag bestaan uit open plekken. Het aanplanten heesters en bosplantsoen dient zoveel mogelijk te bestaan uit inheems materiaal van voldoende afmeting: 2-jarig bosplantsoen/heesters in de maat 80-100 cm/2 maal verplant. Te gebruiken inheemse boomsoorten zijn onder andere zwarte els, schietwilg, ratelpopulier, inlandse eik, berk, krimlinde, hollandse linde, kleinbladige linde, gewone es, gewone acacia en beuk. De fauna wordt gekenmerkt door diverse vogelsoorten zoals grote bonte specht, kleine bonte specht, havik, winterkoning, geelgors en diverse vinkachtigen. Diverse zoogdieren zijn eekhoorn, ree, bunzing en diverse vleermuissoorten. Bij aanplant dient minimaal 4400 stuks bosplantsoen per hectare te worden gepland. Te gebruiken inheemse soorten voor de aanplant van gemengd bosplantsoen zijn onder andere veldesdoorn (15%), krentenboompje (10%), gewone hazelaar (15%), gelderse roos (10%), gele kornoelje (10%), gewone liguster (15%), gewone vuilboom (15%) en gewone lijsterbes (10%).

De algemene eisen ten aanzien van het instandhouden van het element: Periodiek onderhoud uitvoeren. Geen werkzaamheden verrichten die de ecologische waarden van het element negatief beïnvloeden. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), Akkerdistel, Ridderzuring en Jacobskruid gedurende de eerste 3 jaar na inrichting. Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het

landschapselement, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen. Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.



Figuur 30. Inheems loofbos is een belangrijk habitat voor vele inheemse soorten, waaronder vlinders, insecten, zoogdieren en vogels.

Boomgroep, bomenrij en laanbeplanting:

Betreffende landschapselementen worden aangelegd met 'landschapsbomen'. Een landschapboom is een inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die als solitair, in een groep of rij voorkomt. Bij voorkeur kan aangesloten worden op bestaande beplantingsstructuren en boomsoorten in het gebied.

Het element wordt aangeplant met inheemse streekeigen loofhoutsoorten. In de nabijheid van bebouwing kunnen ook andere loofhoutsoorten worden aangeplant die veel voorkomen in het stedelijk gebied zoals de Plataan, Moerasedik, Amerikaanse eik e.d.. De bestaande laanbeplanting dient op open plekken te worden ingeboet met bomen. Te gebruiken bomen dienen voldoende afmeting te hebben, bijvoorbeeld in de maat 18-20/20-22 cm met draadkruit.

De boom kan periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste tak tot de top) na het snoeien altijd even lang of langer is dan de lengte van het takvrij stamstuk; Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt. Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 20 meter vanaf het element. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers), Akkerdistel, Ridderzuring en Jacobskruiskruid. Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van de bomen in acht genomen. Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich

bevindt op zodanige afstand van het landschapselement, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen. Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.



Figuur 31. Bomenrijen en andere lijnvormige beplantingselementen als houtsingels en lanen zijn erg belangrijk, vooral in agrarische gebieden als leefgebied voor diverse soorten, waaronder vleermuizen.

4.3.4 Landgoedwoningen

Op het nieuwe landgoed wordt circa 19,7 hectare nieuwe natuur ontwikkeld conform de nota “Nieuwe landgoederen in Brabant” zullen ter plaatse 5 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze woningen moeten met respect voor het bestaande landschapsbeeld worden ingepast in de groene mal van opgaand groen dat nu op de locatie aanwezig is. De landschapskamers die door het stramien van lanen zijn ontstaan, zijn daarbij het uitgangspunt.

Het cluster bestaat uit een hoofdgebouw, met daarbij nog vier woningen. De eerste vier woningen zijn gelegen rondom de bestaande Berkenlaan. De bestaande Berkenlaan zal dan ook de ontsluiting van de woningen vormen. Via een nieuwe laanstuctuur wordt door middel van zichtlijnen het landgoedkarakter van deze woningen versterkt. Aansluitend aan deze viereenheid is aan het eind van een statige laan de vijfde woning gelegen, het landhuis. Centraal op het landgoed wordt een onderhoudsschuur/beheersgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van circa 200 m². De onderhoudsschuur/beheersgebouw is nodig voor het beheer en onderhoud van het nieuwe landgoed.

De kavelgrootte voor de landgoedwoningen is vastgesteld op 6.000 m² voor de hoofdwoning en 3.000 m² voor de landgoedwoningen. De woningen zijn alleen bereikbaar vanaf de Bredaseweg middels een gezamenlijke toerit, om zodoende de doorsnijding van het landgoed door autoverkeer tegen te gaan.

De oprichting van de vijf wooneenheden met bijgebouwen en een centraal gelegen onderhoudsschuur/beheersgebouw is te verantwoorden uit de hoeveelheid hectares nieuwe natuur in verhouding tot de totale hoeveelheid landgoed. De te ontwikkelen oppervlakte nieuwe natuur, de aan te leggen landschapselementen en het extensieve agrarische beheer zijn van een zodanige omvang dat ruimschoots aan de vereiste natuurontwikkeling wordt voldaan.

De gebouwen zullen op enige afstand van de Bredase weg komen te liggen, welke bepaald is op de teruggelegen lijn waarop de overige boerderijen en clusters van bebouwing aan de Bredaseweg ook zijn gelegen. Deze lijn gaat terug op de oude verkaveling ten tijde van de ontginning van het oorspronkelijke landgoed.



Figuur 32. Enkele voorbeelden van de zo kenmerkend vaak teruggelegen bebouwing aan de Bredaseweg.

4.3.5 Bebouwingsmaatvoering

De bebouwingsmaatvoering is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan 'Landgoed Hooghuys'. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlage. De bebouwing is centraal op het landgoed geprojecteerd in een klassieke setting: een statig Hoofdgebouw met veel ruimte en water rondom aan het eind van een statige laan. Aan de laan rond een brink zijn de 4 riante woonhuizen gepositioneerd, in stijl verwant met het hoofdgebouw maar daaraan enigszins ondergeschikt door kleinere afmetingen. Voor het hoofdgebouw (het landhuis) geldt een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor de woningen aan de brink geldt een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De woonhuizen zijn gesitueerd op percelen van circa 3.000 m².

De tuinen bij de woningen zijn aan de zij- en achterkanten afgeschermd met een eenduidige manshoge haag om inkijk te voorkomen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het centrale landhuis wordt daarentegen geheel omringd met water en is vanuit de omgeving goed zichtbaar. Het perceel waarop het landhuis gesitueerd is circa 6.000 m² groot. Centraal op het landgoed zal een onderhoudsschuur/beheersgebouw van circa 200 m² gesitueerd worden ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed. Dit gebouw heeft een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Voor het hoofdgebouw en de overige woningen gelden de massa en vormvereisten zoals opgenomen in paragraaf 2.3.4.

4.3.6 Openstelling

Het plan zal conform de eisen van de Natuurschoonwet (NSW) voor 90% opengesteld worden. Deze openstelling draagt bij aan de openbaarheid van het gebied en maakt het mogelijk voor recreanten om te wandelen in een nieuw natuurgebied. Het plangebied fungeert als uitlooph gebied vanuit de kern van Baarle - Nassau. Tevens zijn in de directe nabijheid van het plangebied diverse verblijfsrecreatie-bedrijven gesitueerd waardoor er tevens een recreatieve meerwaarde wordt gecreëerd. In het gebied zijn reeds enkele wandel- fiets en ruiterroutes gelegen. Met de landgoedontwikkeling blijven betreffende routes gehandhaafd en wordt met nieuwe routes hierop aangesloten. De ontsluiting vindt plaats via bestaande en nieuw aan te leggen paden en wegen die allen, zoals in de huidige situatie, half verhard zijn. Langs de centrale waterpartij / het moeras is voorzien in een 'laarzenpad'. Dit pad is toegankelijk voor natuurobservatie. Het plangebied sluit aan bij de recreatie ten oosten van de locatie. Door toepassing van voornoemde ontsluiting beantwoordt het plan aan de definitie gestelde voorwaarde voor de toegankelijkheid. Het planvoorstel voldoet aan de rangschikking in het kader van de NSW en is derhalve voor 90% opengesteld. In navolgend figuur is weergegeven op een kaart welke routes opengesteld zijn en waar de entrees tot het landgoed zich bevinden.



Figuur 33. Weergave openstelling en entree tot landgoed.

4.3.7 Geografisch raamwerk

De locatie ligt ingeklemd tussen de Oude Bredasebaan en de Bredaseweg. Eerstgenoemde is een halfverharde weg, die voornamelijk gebruikt wordt door lokaal bestemmingsverkeer. De Bredaseweg is een provinciale weg, die van Baarle-Nassau naar Breda loopt. In de huidige situatie is er een inrit op de Bredaseweg ter hoogte van de dubbele laan (drie rijen bomen) aan de noordzijde van het nieuwe landgoed. De bestaande toegangsweg, die naar de Martina's Hoeve loopt zal gehandhaafd blijven, om zodoende de Martina's Hoeve bereikbaar te houden.

4.4 Beeldkwaliteitstoets

Door compositie 5 is een Beeldkwaliteitplan 'Landgoed Hooghuys' opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan waarborgt een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het landgoed in de omgeving. Het Beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader voor de Wabo- vergunning voor de activiteit bouwen gehanteerd worden. Het Beeldkwaliteitsplan geeft tevens inzicht in de te realiseren landschappelijke inrichting van het gebied en de beoogde natuurdoeltypen.

Het beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlage.

4.5 Duurzaamheidstoets

4.5.1 Instandhouding

De instandhouding van het landgoed zal in de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sfeer geregeld worden. De initiatiefnemers zijn bereid om met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst te ondertekenen met kettingbeding. De instandhouding van het landgoed zal hierdoor verzekerd worden. Deze overeenkomst gaat door een kettingbeding automatisch over op de toekomstige kopers. Tevens wordt in samenwerking met de gemeente Baarle - Nassau onderhavig bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm veilig te stellen.

4.5.2 Zekerstelling nieuwe natuur

De realisatie van de groene component wordt zeker gesteld door een privaatrechtelijke overeenkomst.

4.5.3 Beheer

Het totale gebied van circa 64 hectaren zal voor een oppervlakte van circa 19,7 hectaren omgezet worden in nieuwe natuur. De rest van het gebied wordt ingericht voor de landbouw of blijft behouden als bestaand bos en natuurterrein.

De eigendommen van de landhuizen met directe omgeving (tuin/erf/perceel) gaat over op de toekomstige kopers. Het eigendom van de daaromheen gelegen natuurgebieden en landbouwgronden zal in handen blijven van initiatiefnemer. De eigenaren zullen voor het beheer en de toegankelijkheid afspraken maken met gemeente. Voor de inrichting van het gebied zal initiatiefnemer zelf zorg dragen. De afspraken worden in een privaatrechtelijke overeenkomst gegarandeerd en maken onderdeel uit van de koopovereenkomst van de toekomstige bewoners (middels zakelijk recht: kettingbeding).

4.5.4 Eenheid

De initiatiefnemer onderzoekt thans of het mogelijk is om te voorkomen dat verkaveling of opsplitsing van het natuur/landbouwdeel van het landgoed plaatsvindt. Instandhouding van het landgoed heeft prioriteit. Op dit moment wordt onderzocht in hoeverre een opsplitsing te voorkomen valt met gebruikmaking van de Natuurschoonwet of een landgoed BV of een vereniging van eigenaren.

4.5.5 Financieel exploitatieplan

Een financieel exploitatieplan kan pas opgesteld worden indien er duidelijkheid bestaat over de inrichting van het gebied en de subsidiemogelijkheden. Tevens is inzicht vereist in de fiscale aspecten, de verkoopbaarheid en de juridische constructie voor beheer en instandhouding voor de toekomst. Zodra op deze punten meer duidelijkheid bestaat zal de financiële exploitatie verder vorm gegeven worden.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Landgoed Hooghuys' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen, 'Groen', 'Natuur', 'Wonen' en 'Agrarisch met Waarden' zijn aangegeven, evenals de gebiedsaanduiding 'Landgoed'. Ten slotte zijn opgenomen: de plangrens en de bouwaanduidingen.

5.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken met een omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) en de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum opgesteld en zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- afwijken van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijken van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- wijzigingsbevoegdheid
- specifieke procedureregels

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om bouwvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bos', 'Groen', 'Natuur', 'Verkeer' en 'Wonen'. De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:5000.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In artikel 10 zijn regels gegeven voor ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters en kozijnen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In artikel 11 zijn regels gegeven voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overig-landgoed'.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In artikel 12 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In artikel 13 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

In artikel 14 worden de regels worden aangehaald als: 'Regels van het Bestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Landgoed Hooghuys'.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, behoud en/of herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van de gronden zoals poelen, waterlopen, heide en graslanden, het behoud van voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden, extensief dagrecreatief medegebruik en (onverharde) paden en wegen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied amfibieën en reptielen' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van leefgebied voor amfibieën en reptielen. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de cultuurhistorische waarden.

5.4.2 Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en/of herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van beboste gronden, het behoud van voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden, versterking van cultuurhistorische landschapswaarden, extensief dagrecreatief medegebruik en (onverharde) paden en wegen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - leefgebied amfibieën en reptielen' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van leefgebied voor amfibieën en reptielen. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de cultuurhistorische waarden.

5.4.3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige doeleinden en (onverharde) paden en wegen. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de cultuurhistorische waarden. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' de aanwezige lanenstructuur gehandhaafd moet blijven.

5.4.4 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en/of herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van niet beboste gronden zoals poelen, waterpartijen, waterlopen, heide en graslanden, het behoud van voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden, versterking van cultuurhistorische landschapswaarden, extensief dagrecreatief medegebruik en (onverharde) paden en wegen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - leefgebied amfibieën en reptielen' zijn de gronden mede

bestemd voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van leefgebied voor amfibieën en reptielen. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de cultuurhistorisch waarden.

5.4.5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van lokale verbindingswegen met niet meer dan één rijstrook, onverharde wegen en fietspaden. Dit alles met bijbehorende voorzieningen, zoals wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandelpaden, openbaar nutsvoorzieningen, bermen, sloten en wegbepantingen. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de cultuurhistorisch waarden.

5.4.6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen met als ondergeschikte functie aan huis gebonden beroepen of bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en terreinen. Woningen binnen de bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 1.500 m³ inclusief bijgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' mag de inhoud van een woning 3.000 m³ inclusief bijgebouwen bedragen. Ter plaatse van de relatie tussen de twee bestemmingsvlakken (gekoppeld bestemmingsvlak) is ter plaatse van de aanduiding 'beheersgebouw' een beheersgebouw toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer zal voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Baarle - Nassau sluiten, waarin onder andere bepalingen worden opgenomen ten aanzien van onderhoud en beheer en de openstelling van het landgoed. Door de initiatiefnemer wordt tevens een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Baarle - Nassau waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de planschadekosten voor zijn rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Overleg

De VROM-inspectie, het waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De inspraakverordening van de gemeente Baarle - Nassau is vastgesteld d.d. 7 juli 2005 en is per 20 augustus 2005 in werking getreden.

Van 4 oktober 2011 tot en met 14 november 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooghuys in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Baarle-Nassau en artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. De bijbehorende nota van inspraak en vooroverleg is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

7.3 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 26 juni tot en met 6 augustus 2012 het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooghuys ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. De bijbehorende nota van zienswijzen is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

7.4 Procedure

Na de inspraakprocedure wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.

- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht. Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.