



brd1200045



De raad van de gemeente Baarle-Nassau;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2012;

gelet op:

- afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

|                    |              |      |
|--------------------|--------------|------|
|                    | B. en W.     | Raad |
| GEM. BAARLE-NASSAU |              |      |
| Ingek.             | 12 DEC. 2012 |      |
| No.                | Afd.         | RO   |
| B.                 | IS.          | IW.  |

overwegende dat:

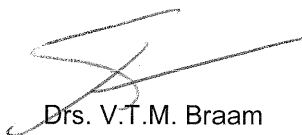
- het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooghuys voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;
- de ingediende zienswijzen zijn weerlegd in de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Landgoed Hooghuys;
- de ingediende zienswijzen, alsmede ambtshalve wijzigingen, hebben geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander verwoord in de Staat van wijzigingen

#### BESLUIT:

- de Nota van zienswijzen vast te stellen en op grond daarvan de ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en de benodigde wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken;
- de Staat van wijzigingen vast te stellen en deze te verwerken in het bestemmingsplan;
- geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bestemmingsplan Landgoed Hooghuys zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2012

  
H.H. Dame  
Griffier

  
Drs. V.T.M. Braam  
Voorzitter



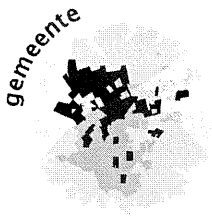
Van : College  
Aan : Raad  
Datum : 29 november 2012  
Onderwerp : Bestemmingsplan Landgoed Hooghuys

---

Naar aanleiding van een vraag in de raadsinformatieavond d.d. 28 november 2012 legt het college, in aanvulling op het raadsvoorstel en bijbehorende stukken ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Hooghuys, hierbij ter inzage voor de raad:

- Plattegrond met de opengestelde paden in het landgoed. Deze kaart zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- De (concept) verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betreft de verbeelding zoals die zal zijn indien uw raad conform het raadsvoorstel besluit. Op deze verbeelding is de bestaande laanstructuur specifiek bestemd middels de bestemming 'Groen', conform de systematiek in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008. Tevens is te zien dat het beheersgebouw is verplaatst en gekoppeld aan het landhuis, conform de Nota van zienswijzen.

Baarle-Nassau, 29 november 2012



Vergadering d.d. : 21 november 2012  
Agendapunt : 9  
Onderwerp : Bestemmingsplan Landgoed Hooghuys  
Portefeuillehouder : Wethouder Van Tilburg

---

**Samenvatting:**

De gemeenteraad wordt voorgesteld om naar aanleiding van ingediende zienswijzen en op basis van ambtshalve wijzigingen het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooghuys gewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

**Gevraagde beslissing:**

1. De Nota van Zienswijzen Landgoed Hooghuys vaststellen;
2. De Staat van Wijzigingen Landgoed Hooghuys vaststellen;
3. Het bestemmingsplan Landgoed Hooghuys zowel langs elektronische weg (digitaal) als de volledige verbeelding daarvan op papier (analoog) gewijzigd vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

**Inleiding:**

Dhr. Kennes is het initiatief gestart tot ontwikkeling van het landgoed Hooghuys, gelegen op de op gronden tussen de Bredaseweg en de Oude Bredasebaan ter hoogte van Het Hooghuys/De Gaarshof. Het initiatief betreft de realisatie van een nieuw landgoed met een vijftal nieuwe landgoedwoningen waaronder één statig landhuis in samenhang met de realisatie van 19,7 hectare nieuwe natuur. Na een intensief voortraject in de periode 2007-2011 is uiteindelijk eind 2011 het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en heeft vooroverleg met de hogere overheden plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 juni 2012 tot en met 6 augustus 2012 in het kader van de wettelijke procedure ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend door de provincie, Heemkundekring Amalia van Solms en ABC, waarbij de zienswijze van de ABC gelijk is aan die van de Heemkundekring. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. U wordt nu gevraagd om het (ontwerp)bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**Beoogd effect:**

De ontwikkeling van het landgoed Hooghuys planologisch vastleggen.

**Argumenten:**

*Zienswijzen*

De 3 ingediende zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. Ze zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van zienswijzen. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het plan te wijzigen en zo ja, op welke wijze. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van zienswijzen.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

In de Nota van zienswijzen is tevens een overzicht van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze hebben enkel betrekking op archeologische aspecten van het plan. Gebleken is dat het advies van de Regioarcheoloog op het voorontwerpbestemmingsplan per abuis niet geheel correct is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De regels dienen hiervoor gewijzigd te worden vastgesteld. Inhoudelijk vormen deze wijzigingen geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

#### *Staat van wijzigingen*

Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zowel ambtshalve als naar aanleiding van de zienswijzen) zijn verwoord in de Staat van wijzigingen.

#### *Grondexploitatiewet*

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels het ondertekenen van een anterieure overeenkomst. Naast de wettelijke verplichtingen aangaande kosten- en planschadeverhaal zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt met betrekking tot de aanleg, inrichting, instandhouding en beheer van het landgoed. Een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst heeft vanaf 26 juni 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De zakelijke beschrijving is ter kennisname als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

#### **Kanttekeningen:**

N.v.t.

#### **Aanpak/uitvoering:**

Nadat u het bestemmingsplan (gewijzigd) heeft vastgesteld zullen alle wijzigingen worden verwerkt. Bij dit voorstel treft u dus nog geen aangepast bestemmingsplan, maar het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Na vaststelling gelden de volgende termijnen:

1. Onverwijld wordt het besluit toegezonden aan de hogere overheden, waarbij de mogelijkheid bestaat dat er een reactieve aanwijzing wordt ingediend;
2. Als er binnen zes weken geen reactieve aanwijzing is ingediend, start de beroepsprocedure;
3. Zes weken mogelijkheid van instellen beroep bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit (of eventueel de reactieve aanwijzing);
4. De beroepstermijn zal verlopen medio maart 2012, het bestemmingsplan treedt dan in werking.

#### **Communicatie:**

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de in de wet voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. De indieners van zienswijzen krijgen een afschrift van de Nota van zienswijzen.

#### **Financiën:**

In de anterieure overeenkomst is een exploitatiebijdrage overeengekomen die de gemeentelijke plankosten dekken. Er hoeven dan ook geen nadere afspraken op dit punt worden gemaakt.

#### **Bijlagen:**

- Nota van zienswijzen;
- Staat van wijzigingen;
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst

**Ter inzage:**

- Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooghuys

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooghuys ligt ter inzage in de raadskamer en is raadpleegbaar via de website: [www.baarle-nassau.nl](http://www.baarle-nassau.nl) → bestemmingsplannen. Tevens is het plan raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



Y.M.B. Cornelissen EMPM  
Secretaris



Drs. V.T.M. Braam  
Burgemeester

# **Baarle-Nassau**

## Bestemmingsplan Landgoed Hooghuys

Nota van zienswijzen

## Inhoudsopgave

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding</b>              | <b>3</b> |
| <b>2. Zienswijze</b>             | <b>4</b> |
| 2.1. Inleiding                   | 4        |
| 2.2. Zienswijzen belanghebbenden | 4        |
| <b>3. Ambtshalve wijzigingen</b> | <b>7</b> |
| 3.1. Inleiding                   | 7        |
| 3.2. Inhoudelijk                 | 7        |

# 1. Inleiding

Van 26 juni tot en met 6 augustus 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Hooghuys", ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder ter inzage gelegen.

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente Baarle-Nassau hierin. De Nota maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan Landgoed Hooghuys. In de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid (paragraaf 6.1. van de toelichting) wordt naar deze Nota verwezen.

In deze zienswijzennota zijn in hoofdstuk 2 de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate dit aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Naast de ingekomen zienswijzen zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 3 weergegeven.

## 2. Zienswijze

### 2.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juni tot en met 6 augustus 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Insprekers hebben de gelegenheid gehad om schriftelijk en mondeling zienswijzen in te brengen:

Er zijn alleen schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn navolgend weergegeven en beantwoord.

### 2.2. Zienswijzen belanghebbenden

#### Provincie Noord-Brabant

##### Inhoud zienswijze:

- De provincie constateert een strijdigheid met artikel 2.1, lid 2 van de Verordening ruimte voor wat betreft de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning de mogelijkheid te bieden voor een schuilgelegenheid van maximaal 50 m<sup>2</sup> voor de agrarische bedrijfsvoering.
- Beoogd wordt één beheersgebouw met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> mogelijk te maken, door middel van een aanduiding op de verbeelding. Hierbij is sprake van nieuwvestiging, hetgeen in strijd is met artikel 2.1, lid 2a van de Verordening ruimte. Wellicht dat een ruimtelijke en functionele koppeling met een van de woningen (bijgebouw) deze strijdigheid kan oplossen.
- De provincie constateert een strijdigheid met artikel 11.5 van de Verordening ruimte voor wat betreft dat eenheid in de niet-agrarische ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied onvoldoende naar voren komt.

##### Beoordeling zienswijze:

Strijdigheid met artikel 2.1, lid 2 van de Verordening ruimte wordt ongedaan gemaakt door de regeling met betrekking tot schuilgelegenheden uit de regels te verwijderen.

Met betrekking tot het beheersgebouw, met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, wordt gewerkt met een koppelteken waarmee dit bestemmingsvlak gekoppeld wordt aan het bestemmingsvlak voor het meest westelijke en dichtst bijgelegen bestemmingsvlak voor een landhuis. Om de eenheid te benadrukken wordt het gekoppelde bestemmingsvlak verplaatst naar een locatie in de nabijheid van het landhuis. De strijdigheid met artikel 2.1, lid 2a van de Verordening ruimte wordt daarmee opgeheven.

In de verbeelding is de eenheid wel degelijk gewaarborgd door een aanduiding landgoed voor het gehele plangebied. Van strijdigheid met artikel 11.5 is dan ook geen sprake.

**Conclusie:**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast door de strijdigheid met artikel 2.1, lid 2 en 2a van de Verordening ruimte ongedaan te maken. Van strijdigheid met artikel 11.5 van de Verordening ruimte is geen sprake, dus hierop hoeft het ontwerpbestemmingsplan niet te worden aangepast.

**Heemkundekring Amalia van Solms en ABC-milieugroep****Inhoud inspraakreactie:**

Heemkundekring Amalia van Solms en ABC-milieugroep hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend.

De Heemkundekring en ABC Milieugroep constateren dat het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Hooghuys' onvoldoende planologische borging biedt voor de aanwezige lanenstructuur. Zij verzoeken om de lanenstructuur op de verbeelding en de regels op te nemen.

Het wekt verbazing dat de plangrens over de as van de twee lanen tussen Bredaseweg en Oude Bredasebaan loopt. De eenheid van de lanen dient gewaarborgd te worden.

Er dienen goede afspraken over beheer en onderhoud van de lanen gemaakt te worden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts in beperkte mate ingegaan op de openstelling van het landgoed voor extensief recreatief gebruik. De indieners van de zienswijze missen een kaart waarop voor een ieder transparant is gemaakt welke zandwegen en paden openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De indieners van de zienswijze pleiten voor een naamgeving voor de lanen.

**Beoordeling Zienswijze:**

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau worden de lanen binnen het plangebied aangegeven als 'Groen – landschapselement'. Deze bestemming en aanduiding zullen worden overgenomen in het bestemmingsplan 'Landgoed Hooghuys'. De regels worden tevens aangepast.

De plangrens valt samen met de eigendomsgrens van initiatiefnemer. Het is niet mogelijk om in dit bestemmingsplan gronden van derden mee te nemen. De samenhangende laanstructuur is echter geborgd doordat in het vigerende bestemmingsplan het overige deel van de laanstructuur al met een bestemming 'Groen-landschapselement' is opgenomen.

De afspraken over beheer en onderhoud horen niet thuis in een bestemmingsplan maar zijn geregeld in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, welke op 19 juni 2012 door beide partijen is ondertekend.

Ter uitbreiding en verduidelijking van de openbare toegankelijkheid van het landgoed is een kaart toegevoegd aan de toelichting waarop de opengestelde zandwegen en paden zijn weergegeven.

Ook de naamgeving van de lanen hoort niet thuis in het bestemmingsplan. Er heeft overleg plaats gevonden tussen de Heemkundekring, ABC-milieugroep en initiatiefnemer. Partijen hebben afgesproken dat er op vrijwillige basis een naamstelling gerealiseerd wordt. De Heemkundekring en ABC-milieugroep komen met een voorstel voor naamgeving.

**Conclusie:**

Het bestemmingsplan is aangepast door in de verbeelding de lanenstructuur met een bestemmingsvlak en een aanduiding weer te geven. In de regels wordt overeenkomstig een nieuwe bestemming opgenomen. Tevens is in de toelichting een kaart toegevoegd van de openbaar toegankelijke zandwegen en paden.

## 3. Ambtshalve wijzigingen

### 3.1. Inleiding

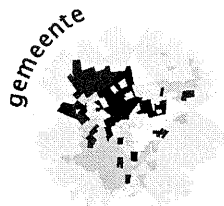
Er is ambtelijk geconstateerd dat een aantal zaken niet goed in de regels en de toelichting is verwerkt. Dit wordt in deze fase van het planproces hersteld. Deze zogenaamde ambtshalve wijzigingen worden in dit hoofdstuk weergegeven en nader gemotiveerd.

### 3.2. Inhoudelijk

Op verzoek van de Regioarcheoloog (Regio West-Brabant) worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, welke hierna worden vermeld:

In de archeologische paragraaf is het archeologiebeleid van de gemeente Baarle-Nassau correct verwoord en dit is tevens goed op de verbeelding weergegeven met de juiste beleidscategorieën, echter dit is niet het geval in de bestemmingsregels. Hier zijn de ondergrenzen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' opgenomen i.p.v. de nieuw vastgestelde ondergrenzen, i.p.v. 150 m<sup>2</sup>, 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> moet hier 100 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup> komen te staan. De diepte grens van 40 cm-mv is wel correct weergegeven. Echter, in het advies bij het voorontwerp zijn de bosgebieden (groen gestippeld) uitgelicht. In de bestemmingsregels dient naast de 40 cm-mv nog aangegeven te worden dat dit niet geldt voor de bosgebieden, daar geldt 10 cm-mv. Tevens dient in de archeologische paragraaf in de toelichting 'beleids(advies)kaart' vervangen te worden door 'beleidskaart'.

De regels van voor het bestemmingsplan zijn op deze punten geactualiseerd.



Baarle-Nassau

## **Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst “Landgoed Hooghuys” (6.24 Wro)**

### **Partijen:**

- Burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau; en
- Landgoed Hooghuys BV, vertegenwoordigd door F. Kennes.

### **Datum overeenkomst:**

19 juni 2012

### **Locatie:**

Landgoed Hooghuys: gronden tussen de Bredaseweg en de Oude Bredasebaan ter hoogte van Het Hooghuys/De Gaarshof. Perceel kadastraal bekend als Gemeente Baarle-Nassau, sectie M, nummer 115.

### **Projectinhoud:**

Realisatie van een nieuw landgoed met een vijftal nieuwe landgoedwoningen waaronder één statig landhuis in samenhang met de realisatie van 19,7 hectare nieuwe natuur.

### **Hoofdpijnen overeenkomst:**

- Landgoed Hooghuys BV krijgt de mogelijkheid om een landgoed te realiseren aan de Bredaseweg;
- Hiervoor moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, omdat het initiatief niet in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 past;
- De gemeente zal het bestemmingsplan in procedure brengen, maar behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsproces;
- De overeenkomst bevat afspraken met betrekking tot de aanleg, inrichting, instandhouding en beheer van het landgoed;
- Het landgoed en de openbare ruimte wordt aangelegd in opdracht van Landgoed Hooghuys BV conform het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan.
- Landgoed Hooghuys BV betaalt aan de gemeente een exploitatiebijdrage waarmee het kostenverhaal voor het plangebied verzekerd is;
- De overeenkomst bevat een overeenkomst voor het verhaal van planschade (afdeling 6.1 Wro);

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

*Dhr. J. Klei  
Afdeling Ruimtelijke zaken  
15 juni 2012*

# BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED, HERZIENING LANDGOED HOOGHUYS

**CRIJNS RENTMEESTERS**  
versie voorontwerp: 09-2011  
versie ontwerp: 04-2012  
versie ter vaststelling: 09-2012

## Legenda

Plangebied

## (Dubbel)bestemmingen

Agrarisch met waarden

Bos

Groen

Natuur

Verkeer

Wonen

Waarde - Archeologie 2

Waarde - Archeologie 3

Waarde - Archeologie 4

## Aanduidingen

Overig - landgoed

Cultuurhistorische waarden

Specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied amfibieën en reptielen

Specifieke vorm van bos - leefgebied amfibieën en reptielen

Specifieke vorm van bos - levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden

Specifieke vorm van groen - Landschapselement

Specifieke vorm van natuur - leefgebied amfibieën en reptielen

Specifieke vorm van natuur - levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden

Specifieke vorm van wonen - beheersgebouw

Specifieke vorm van wonen - landhuis

Bouwvlak

Relatie

## Verklaringen

Kadastrale ondergrond

Gemeente Baarle-Nassau

NL.IMRO.0744.BSPLgHooghuys-c001

0 80 160 320 Meters

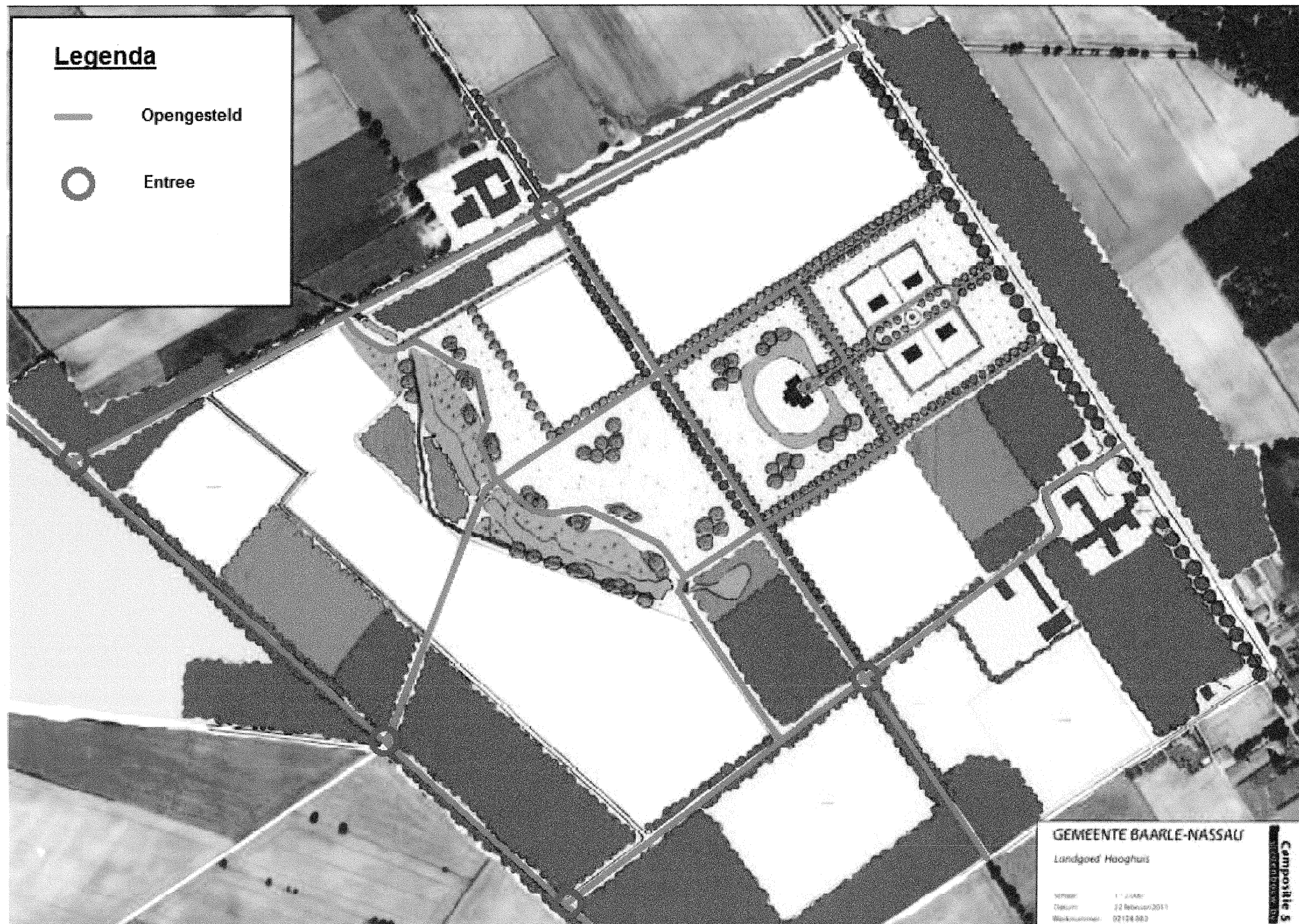
1:5.000



## Legenda

— Opengesteld

○ Entree



GEMEENTE BAARLE-NASSAU

Landgoed Hooghuis

SEPTEMBER 11 2008  
OFSCHRIJF 22 februari 2011  
Werknummer 02104.003

Composite  
5