

# Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ham 6'

Gemeente Veghel

Vastgesteld



**В Я О**  
Ruimte | om *in* te leven



# Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ham 6'

**Gemeente Veghel**  
**Vastgesteld**

|                               |                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211x04945.066024_1_7                                           |
| IMRO-nummer:                  | NL.IMRO.0860.BU01aa050000BP2011-VG01                           |
| Datum:                        | Juli 2013                                                      |
| Contactpersoon opdrachtgever: | De heer J. van Stiphout                                        |
| Projectteam BRO:              | Arjan van Dooren, Rob van Dijk                                 |
| Concept:                      | 10 april 2012                                                  |
| Voorontwerp:                  | -                                                              |
| Ontwerp:                      | 27 augustus 2012, 29 oktober 2012, 5 november 2012             |
| Vaststelling:                 | 3 oktober 2013                                                 |
| Trefwoorden:                  | Partiële herziening, Ham 6 Erp, gemeente Veghel.               |
| Bron foto kافت:               | Abstract 4                                                     |
| Beknopte inhoud:              | Realisatie van een landgoed aan Ham 6 te Erp, gemeente Veghel. |

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV BBoxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                     | 3         |
| 1.2 Leeswijzer                                                     | 3         |
| <br>                                                               |           |
| <b>2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL</b>                               | <b>5</b>  |
| 2.1 Inleiding                                                      | 5         |
| 2.2 Beschrijving huidige situatie omgeving                         | 5         |
| 2.3 Beschrijving huidige situatie plangebied                       | 5         |
| 2.4 Beschrijving toekomstige situatie plangebied                   | 7         |
| 2.5 Vigerend bestemmingsplan                                       | 7         |
| 2.6 Inrichting landgoed                                            | 8         |
| Relatieve oppervlaktes van natuur en landschapselementen           | 13        |
| 2.7 Beeldkwaliteit landhuis                                        | 14        |
| <br>                                                               |           |
| <b>3. UITVOERBAARHEID</b>                                          | <b>17</b> |
| 3.1 Inleiding                                                      | 17        |
| 3.2 Rijksbeleid                                                    | 17        |
| 3.3 Provinciaal beleid                                             | 19        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                            | 27        |
| <br>                                                               |           |
| <b>4. WAARDEN EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN</b>                     | <b>31</b> |
| 4.1 Inleiding                                                      | 31        |
| 4.2 Geluid                                                         | 31        |
| 4.3 Bedrijven en milieuzonering                                    | 32        |
| 4.4 Bodem                                                          | 33        |
| 4.5 Flora en fauna                                                 | 33        |
| 4.6 Luchtkwaliteit                                                 | 35        |
| 4.7 Externe veiligheid                                             | 35        |
| 4.8 Waterhuishoudkundige aspecten                                  | 38        |
| 4.9 Archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden | 43        |
| 4.10 Verkeer en parkeren                                           | 43        |
| 4.11 Financieel economische uitvoerbaarheid                        | 44        |

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>        | <b>45</b>     |
| 5.1 Inleiding                         | 45            |
| 5.2 Opbouw van de bestemmingsregeling | 46            |
| 5.2.1 Inleidende regels               | 46            |
| 5.2.2 Bestemmingen                    | 46            |
| 5.2.3 Algemene regels                 | 47            |
| 5.2.4 Overgangs- en slotregels        | 48            |
| 5.2.5 Specifieke bestemmingsregels    | 48            |
| <br><b>6. PROCEDURES</b>              | <br><b>49</b> |
| 6.1 Inspraak                          | 49            |
| 6.2 Overleg                           | 49            |
| 6.3 Vaststellingsprocedure            | 51            |

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Verkennend natuuronderzoek Landgoedontwikkeling Ham 6 te Erp, gemeente Veghel
- Bijlage 5: Toelichting op het inrichtingsplan Landgoed Stiphorst te Erp, gemeente Veghel
- Bijlage 6: Reactie Waterschap op concept bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening Ham 6".
- Bijlage 7: Reactie Provincie op voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening Ham 6"
- Bijlage 8: Technische specificaties waterinputten
- Bijlage 9: Zienswijzennota

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om een landgoed te ontwikkelen op de locatie Ham 6 te Erp, gemeente Veghel. De beoogde naam van dit landgoed is 'Landgoed Stiphorst'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van dit landgoed niet mogelijk. Onderhavige partiële herziening is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (toelichting) waarmee het landgoed wordt gerechtvaardigd.

## 1.2 Leeswijzer

De voorliggende partiële herziening bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van de partiële herziening. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van deze partiële herziening is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Gebieds- en projectprofiel', dit gaat in op de beschrijving van de huidige en de geplande toekomstige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond in relatie tot het relevante beleid op rijks-, provinciaal en regionaal niveau. In hoofdstuk 4 wordt vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld milieu beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan is verslag gedaan het gepleegde (voor)overleg.



## **2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL**

### **2.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Eerst wordt het plangebied afgebakend, vervolgens wordt het plangebied en de (nabije) omgeving beschreven.

### **2.2 Beschrijving huidige situatie omgeving**

Het plangebied is tussen de kernen Erp en Veghel gelegen in de gemeente Veghel. De omgeving van het gebied die in beschouwing is genomen, wordt min of meer begrensd door de Erpseweg die van Erp richting Veghel loopt, de bebouwing van deze kernen en de rivier de Aa. Binnen dit gebied zijn veel verschillende functies aanwezig. Tot enige tijd geleden bestond het merendeel van de functies uit het agrarische. Door ontwikkelingen op gemeentelijk niveau en op landelijk niveau (wet- en regelgeving) zijn veel agrarische bedrijven gestopt. Sommige zijn andere activiteiten gaan uitvoeren, sommige zijn omgezet naar burgerwoningen en een aantal hebben zich gespecialiseerd (loonwerkbijbedrijf). Nabij het plangebied is een pompstation van Brabant Water gelegen. Het betreft hier een groot terrein waarop waterwinning wordt toegepast. Dit gebied is niet in agrarisch gebruik, maar als natuur aangelegd en op die manier ook onderhouden en beheerd.

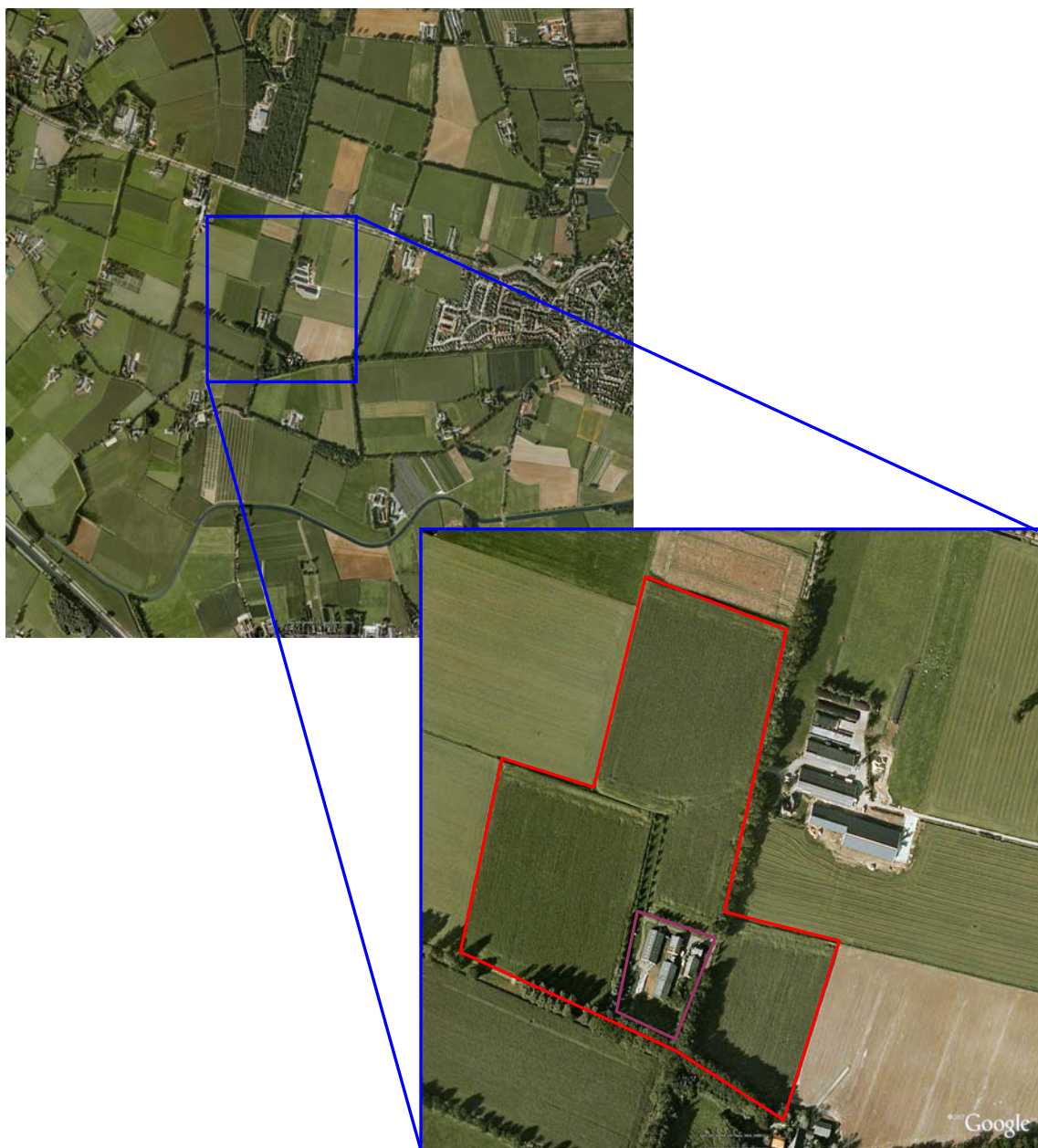
Het terrein direct rondom het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden (maïs- en grasland). Aan de noordoostkant van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen en aan de zuidoostkant een buitenplaats uit 1866. De agrarische gronden worden doorsneden door lanen welke vanuit het verleden zijn ontstaan. Het plangebied wordt ontsloten door het wegvak Ham dat aansluit op de Erpseweg in het noorden en Vogelenzang en Ham in het zuiden.

### **2.3 Beschrijving huidige situatie plangebied**

Het plangebied bestaat uit de kavel Ham 6 (zie figuur 1) en enkele daaromheen gelegen percelen. De perceelsgrens van het noordelijke perceel ligt op 150 meter ten zuiden van de Veghelsedijk. Het westelijke perceel ligt achter de kavel Ham 6; het oostelijke perceel ligt aan de overzijde van Ham 6. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1. De oppervlakte van het totale plangebied is iets meer dan 10 hectare.

In de huidige situatie is er een agrarisch bedrijf aanwezig op de locatie Ham 6. Het agrarisch bedrijf bestaat uit een voormalige melkveehouderij en akkerbouwbedrijf. Op het perceel is een aantal gebouwen aanwezig. De bebouwing bestaat uit een ligboxenstal, een werktuigenberging, een jongveestal, opslagloods en een bedrijfswoning. Naast de

bebouwing is er nog een aantal sleufsilo's aanwezig en is een deel van het bouwvlak verhard. Het bouwvlak is in zijn geheel omzoomd met bomen en struiken. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. Het terrein dat rond het bouwvlak is gelegen is voornamelijk in gebruik als grasland en bouwland (maïs en aardappels) en in agrarisch gebruik.



Figuur 1: Ligging plangebied

## 2.4 Beschrijving toekomstige situatie plangebied

De initiatiefnemer is voornemens om een landgoed te ontwikkelen op de locatie Ham 6 en omliggende gronden. Hiervoor wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt (1.650 m<sup>2</sup>). Ook de sleufsilo's (700 m<sup>2</sup>) en de verhardingen (1.000 m<sup>2</sup>) zullen gesaneerd worden. De gronden rondom het bouwvlak en aan de overzijde van de weg (ten oosten) zullen omgevormd worden naar een landgoed dat minimaal uit 10 hectare bestaat. Vanuit de provinciale regeling (artikel 11.5 Verordening ruimte) is het mogelijk om twee woningen te realiseren. De gemeente Veghel heeft aangegeven dat zij zich vasthouden aan de inhoudsmaat uit het oude provinciale beleid (Nota Rood voor groen nieuwe landgoederen). Dat houdt in dat bij een realisatie van een landgoed twee woningen met een maximum inhoudsmaat van 1.500 m<sup>3</sup> gerealiseerd kunnen worden met voor elke woning een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>.

De initiatiefnemer heeft echter niet de intentie om twee woningen te realiseren. Hij wil echter wel gebruik maken van de massa "rood". Dat houdt in dat er een woning wordt gerealiseerd met een maximale inhoudsmaat van 1.500 m<sup>3</sup>. Daarnaast wordt, in plaats van een tweede woning, een koetshuis gerealiseerd (ondergeschikt gebouw) met een maximale inhoudsmaat van 1.500 m<sup>3</sup>. Het gebouw wordt ingezet ten behoeve van de opslag van machines en materiaal. De machines en het materiaal worden gebruikt voor het beheer en onderhoud van het landgoed. De initiatiefnemer mag twee bijgebouwen realiseren. De twee bijgebouwen mogen een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 200 m<sup>2</sup>. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is standaard 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per hoofdgebouw toegestaan. Zoals reeds aangegeven, maakt de initiatiefnemer geen volledig gebruik van de totale bouwmogelijkheden, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. In plaats van het toevoegen van twee woningen is er voor gekozen om een woning (hoofdgebouw) en een ondergeschikt koetshuis te realiseren. Op basis hiervan en de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt, is afgeweken van de standaardmaat. De maximale oppervlakte van één bijgebouw mag daarbij 150 m<sup>2</sup> zijn (150 – 50, 100 – 100).

Het nieuwe landgoed zal deels eigendom zijn van de initiatiefnemer (zuidelijk en oostelijk deel) en deels van Brabant Water (noordelijk en westelijk deel). Het deel van het landgoed dat in eigendom blijft van de initiatiefnemer zal worden beheerd en onderhouden door de initiatiefnemer; het overige deel zal worden beheerd en onderhouden door Brabant Water. Daarnaast wil Brabant Water gebruik gaan maken van het landgoed vanwege uitbreiding van de waterwinning. Brabant Water heeft hiervoor een groter oppervlak nodig. Het beheer en onderhoud wordt hierop ook aangepast.

## 2.5 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Veghel het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemming 'Agrarisch gebied' en 'Agrarisch bedrijf'. Daarnaast is er

nog de algemene aanduiding 'boringsvrije zone' van toepassing op het plangebied. De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- een agrarische bedrijfsuitoefening;
- instandhouding van abiotische waarden in combinatie met agrarische bedrijfsuitoefening;
- extensief recreatief medegebruik.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden.

De gronden die zijn aangewezen als 'Agrarische bedrijven' zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- voor agrarische bedrijfsdoeleinden, ten behoeve van de uitoefening van niet meer dan één agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, per bestemmingsvlak.
- Tot agrarische doeleinden wordt tevens gerekend agrarische verbreding in navolgende vormen als ondergeschikte nevenfunctie(s) of neventak(ken), uitsluitend in combinatie met een functionerend agrarisch bedrijf:
  - kleinschalig kamperen;
- woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- aan huis gebonden beroepen/bedrijven als ondergeschikte functie;
- een goede landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afgeschermd of maskerende functie naar het omliggende gebied;
- voor het behoud en/of herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden voor zover tevens bestemd als 'cultuurhistorisch waardevolle elementen'.

De realisatie van een landgoed is op basis van het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Dat houdt in dat er, om een landgoed te kunnen realiseren er een aparte planologisch-juridische procedure gevoerd moet worden. In dit geval wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

## 2.6 Inrichting landgoed

Voor de ontwikkeling van het landgoed is een inrichtingsplan (schetsplan) uitgewerkt dat is opgebouwd op basis van de ondergrond, de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. In het schetsplan zijn twee verschillende uitwerkingswijzen gehanteerd. De inrichting van de eigendommen van dhr. Van Stiphout zal conform de inrichtingsschets worden uitgevoerd. Voor de eigendommen van Brabant Water is de uitwerking indicatief. De reden hiervoor is dat Brabant Water ook aangrenzende percelen wil verwerven. De inrichting van de gronden zal bij verwerving van aangrenzende percelen nog kunnen wijzigen. Ook zullen waterwinputten pas worden aangelegd als duidelijk is of

aangrenzende gronden verworven kunnen worden. Om de gewenste kwaliteit op de natuurgronden in het bestemmingsplan te kunnen borgen, is de inrichting van de gronden wel in het schetsplan (als richtlijn) en als beschrijving opgenomen. Tevens is een tabel met minimale en maximale percentages van aan te leggen natuurstypen en landschapselementen opgenomen.

Het schetsplan is weergegeven in afbeelding 2. De toelichting is toegevoegd als separate bijlage; hierna volgt een beknopte samenvatting:

De basis van het ontwerp betreft de schaalverkleining van het landschap. Historisch gezien is het landgoed in een kleinschalig landschap gelegen wat door het nieuwe ontwerp wordt geaccentueerd. Er zullen geen professionele agrarische activiteiten plaatsvinden op het landgoed. Door de toevoeging van landschapselementen zoals laanbomen, houtwallen, knotwilgen, solitaire bomen en ecologische oevers ontstaan landschappelijke en ecologische gradiënten die naast een intensere landschapsbeleving een grote natuurwaarde hebben. Het ontwerp zorgt daardoor voor een kleinschalig landschap waarin hogere en lagere delen, open en meer besloten delen, voedselrijkere en schralere delen elkaar afwisselen. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit singels en houtwallen die op basis van historische kaarten is vormgegeven. In dat raamwerk bevinden zich velden die ingericht worden als bloemrijk grasland, schraal grasland en een wisselcultuur van hak-houtbosjes.

### **Waterwinning**

Brabant Water gaat een gedeelte van het plangebied beheren en wenst dit te gaan gebruiken ten behoeve van waterwinning. De definitieve inrichting buiten het 'huiskavel' en het perceel aan de oostkant van de Ham is reeds overlegd met Brabant Water. Voor het gedeelte van het plangebied dat Brabant Water wil gebruiken ten behoeve van waterwinning is nog geen vergunning (Waterwet) verleend. Daarom is de bescherming van het waterwingebied nog niet rechtstreeks in dit bestemmingsplan opgenomen. Zodra de afweging heeft plaatsgevonden en de vergunning is verleend, zal de beschermingszone en bijbehorende gebruiksbeperkingen juridisch worden vertaald in een bestemmingsplan. Vooruitlopend is het onder voorwaarden aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de waterwinning mogelijk gemaakt. Deze voorzieningen bestaan uit:

- een ondergrondse kelder met daarin een pomp en schakelkast;
- ruw-waterleidingen;
- voedingskabels voor de pomp;
- signaalkabels.

In bijlage 8 van deze toelichting is de ondergrondse kelder en een voorbeeld-type pomp weergegeven. De afmetingen van de kelder zijn 3,12 x 2,10 meter. De diepte is 1,40 meter. De wanden zijn 20 cm dik.

## Landgoed

Het centraal gelegen huiskavel (ca. 8.525 m<sup>2</sup>) bestaat uit een hoofdgebouw met koets-huis en een erf. Hieromheen liggen een siertuin, een groentetuin en een (hoogstam)boomgaard. Een rode beuk vormt een karakteristieke markering van de toegang tot het erf.

In de weide vóór het huiskavel (aan de andere/oostelijke kant van Ham) wordt een ecologische poel gerealiseerd. Deze fungeert als biotoop voor amfibieën en tevens als blikvanger vanaf het landhuis. Deze weide verbindt zo het 'oude' (Ham 5) en het nieuwe landgoed. Rondom de weide loopt een randbeplanting van knotwilgen en een wandelpad. De weide wordt in de toekomst mogelijk gebruikt voor het weiden van dieren of als hooiland.

Ten westen en ten noorden van het huiskavel liggen kavels die beheerd worden als hooiland en afhankelijk van de mate van verschraving te typeren zijn als bloemrijk hooiland of als schraalgrasland. Deze worden begrensd door gemengde houtsingels en bomenrijen. Door deze graslanden loopt een pad van halfverharding dat zowel als ontsluiting voor Brabant Water en als recreatief wandelpad functioneert, en de beplantingsstructuren doorkruist. Met name aan de west- en noordzijde zijn enkele kamers ingericht als hakhout. Op de meest vochtige delen zal dit een essen- en wilgenhakhout zijn. Op de iets drogere delen is een gemengd hakhout aangeplant met boom- en struikvormers. In de weiden en hooilanden staan solitaire bomen of boomgroepjes.

De volgende beheertypen zijn op het landgoed voorzien (de namen en codes zijn overeenkomstig het provinciaal Natuurbeheerplan):

- Nat schraalland (N10.01);
- Haagbeuken- en essenbos (N14.03);
- Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02);
- Poel (L01.01);

Landschapselementen zoals houtsingels (L01.02), knotbomen (L01.08) en hoogstamboomgaard (L01.09).

Nat schraalland en kruiden- en faunarijk grasland wordt in dit opzicht gezien als natuur. Uiteraard zal er hooi worden afgevoerd en heeft het een agrarisch karakter. Maar dat is in dit geval niet de hoofdfunctie, maar het neveneffect van dit type "nieuwe" natuur. Om deze reden kan gesteld worden dat er geen grond in gebruik wordt genomen voor de landbouw.

## Toegankelijkheid

De zuidkant van het landgoed wordt begrensd door een eiken / populierenlaan met daartussen een onverharde weg die als recreatief pad dient vanaf Veghel richting het bestaande landgoed Lanckveld en de veldkapel op de kruising Ham. Wandelaars op deze route kunnen het (onderhouds)pad op richting het noorden het landgoed in en dan verder

noord- of zuidwaarts over de Ham, of een rondje lopen over het plangebied aan de overzijde van de Ham. 92% van het landgoed zal toegankelijk zijn voor wandelaars.

Het landhuis wordt traditioneel in uitstraling, maar zeer eigentijds qua techniek en zal een maximale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup> bevatten. De maximale nokhoogte is 11 meter, de goothoogte 6,5 meter.

De gevels zullen in rode baksteen worden opgetrokken, wordt het dak bedekt met pannen of leien. De hoek van het zadeldak wordt bepaald door de meest efficiënte richting voor zonnepanelen die daarop worden gemonteerd. De kleur van deuren en kozijnen zal ingetogen en traditioneel zijn.

Achter het huis zal een ondergeschikt gebouw in de vorm van een 'koetshuis' gebouwd worden met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en maximaal 6 meter hoog. De materialisering sluit aan bij die van het landhuis. Dit is een multifunctioneel gebouw wat een rol speelt in de energievoorziening, waarin materiaal wordt opgeslagen ten behoeve van het onderhoud van het landgoed en mogelijk als stalling voor dieren kan worden gebruikt.



Figuur 2: Schetsplan. De tabellen op de volgende pagina maken deel uit van het schetsplan.

### Oppervlaktes landgoed

In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes van de verschillende onderdelen en bestemmingen van het landgoed weergegeven.

|                                                                                | m <sup>2</sup> | %         |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| <b>Totale oppervlakte landgoed</b>                                             | <b>105.469</b> |           |
| <b>Huiskavel landgoed inclusief bijgebouw, boomgaard, groente- en siertuin</b> | <b>8.525</b>   | <b>8</b>  |
| <b>Oppervlakte natuur<sup>1</sup></b>                                          | <b>96.944</b>  | <b>92</b> |
| Waarvan: natuur dhr. van Stiphout (overzijde Ham)                              | 19.110         | 18        |
| natuur Brabant Water                                                           | 77.834         | 74        |
| <b>Oppervlakte agrarisch</b>                                                   | <b>-</b>       | <b>0</b>  |

### Relatieve oppervlaktes van natuur en landschapselementen

In onderstaande tabel is aangegeven met welke natuurtypen het landgoed zal worden ingericht en in welke verhoudingen. Voor het gedeelte in eigendom van de heer Van Stiphout ligt de inrichting vast. Voor het deel in eigendom van Brabant Water is de inrichting indicatief maar dient wel aan de totale opgegeven percentages en eenheden voldaan te worden.

|                                                                                                           |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Bloemrijk grasland en nat schraalgrasland<sup>2</sup></b>                                              | <b>50 tot 75 %</b>                                       |
| <b>Hakhout</b>                                                                                            | <b>15 tot 30 %</b>                                       |
| <b>Houtsingels (10 tot 25 meter breed)</b>                                                                | <b>5 tot 20 %</b>                                        |
| <b>Rijbeplantingen boombeplantingen</b>                                                                   | <b>200 tot 1.000 meter</b>                               |
| <b>Solitaire bomen</b>                                                                                    | <b>Tenminste 3 stuks</b>                                 |
| <b>Poelen</b>                                                                                             | <b>Tenminste 2 stuks</b>                                 |
| <b>Halfverhard pad met ontsluiting op de laan aan de zuidzijde en tenminste één ontsluiting op de Ham</b> | <b>1 halfverhard pad<br/>1 half- of onverhard zijpad</b> |

<sup>1</sup> In de Verordening staat dat per landhuis 5 hectare landgoed benodigd is waarvan minimaal 2,5 ha nieuwe natuur. Omdat wordt afgezien van agrarisch gebruik voldoet dit project ruimschoots aan de norm zeker omdat slechts een landgoedwoning wordt gebouwd.

<sup>2</sup> Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bloemrijk grasland en schraal grasland: door het beheer zullen de graslanden geleidelijk verschrallen.

## 2.7 Beeldkwaliteit landhuis

### *Hoofdgebouw(en)*

De woning dient een eigen herkenbare uitstraling te krijgen met een onderscheidende architectuur ten opzichte van boerderijen of grote woningen in het landschap. De bebouwing vormt een ensemble en de woning krijgt de allure die wordt verwacht bij een landhuis.

In de regeling voor een nieuw landgoed van de provincie Noord Brabant, geldt voor een landgoed van 10 ha, dat er twee wooneenheden van 1500 m<sup>3</sup> kunnen worden toegevoegd. In deze opzet is gekozen om slechts één woning van 1500 m<sup>3</sup>, en één koetshuis (zonder zelfstandige woonfunctie) van 1500 m<sup>3</sup> te realiseren. Hoofdgebouw 1500 m<sup>3</sup> exclusief bijgebouwen; goothoogte max. 6,5 meter; nokhoogte maximaal 11 meter. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is standaard de goothoogte beperkt tot 6 meter; hiervan wordt afgeweken om de uitstraling van het landhuis beter tot zijn recht te laten komen, en tevens om aan te sluiten op de bebouwing van Huize Lanckveld. In de bijlage van dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitplan opgenomen<sup>3</sup>

### *Bijgebouwen*

Er zijn 2 bijgebouwen van ieder 100 m<sup>2</sup> toegestaan. Er kan ook gekozen worden om één aangebouwd bijgebouw van max 150 m<sup>2</sup> te realiseren.

De bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3.5 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter. De bijgebouwen en aanbouwen, maar ook het koetshuis, dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Deze zijn zichtbaar kleiner dan het hoofdgebouw doordat ze iets verder worden teruggebouwd, en een nokhoogte hebben welke lager is dan de goothoogte van het hoofdgebouw. Het koetshuis wordt op enige afstand van de hoofdwooning gerealiseerd, en zal dus optisch vanaf de openbare weg veel kleiner lijken.

### **Uitvoering**

De landgoedwoning bevindt zich in een hogere prijsklasse en is gericht op luxe en comfort. Het thema duurzaamheid biedt hiervoor extra kansen. Daarbij dient vooral gekeken te worden naar comfortverhoging in de woning, voorbeelden hiervan zijn:

- toepassen van HR++ glas waardoor de energievraag van de woning vermindert. Dit vraagt aandacht voor de bouwkundige detailleringen, maar heeft geen invloed op de uitstraling van het ontwerp.
- Zonwering: zonwering dient integraal mee ontworpen te worden in de detaillering van de kozijnen. Oversteken van bomen zijn onderdeel van de zonwering.
- Warmtesystemen (koude/warmteopslag, lage temperatuurverwarming, extra comfort): individuele warmtepompen zijn zeer kansrijk voor de landgoedwoningen. Zij kunnen hier warmte onttrekken aan het grondwater.

---

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitplan Landgoed Stiphorst 9-05-2012

- Zonneboilers en zonnepanelen: de dakhellingen van de woning en de bijgebouwen zijn waar mogelijk op het zuiden georiënteerd, waardoor optimale mogelijkheden aanwezig zijn om passieve en actieve zonne-energie optimaal te kunnen benutten. Het platdak kan ook worden gebruikt voor het plaatsen van de installatie. Zonnecollectoren (die zonne-energie opvangen en doorvoeren naar de boiler) en zonnepanelen dienen, voor het beste rendement, in een schuine hoek op het zuiden te worden geplaatst. Door het toepassen van kappen kunnen zonnepanelen op een goede manier worden geïntegreerd in de architectuur.
- Vraaggestuurde ventilatie met WTW.
- Houtpallet-kachel voor CO<sub>2</sub> neutrale verwarming.
- Grijswater; regenwater zal worden opgevangen voor hergebruik spoelen toiletten en beregenen van de tuin.



## 3. UITVOERBAARHEID

### 3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is conform de beleidsstukken op Rijks- en provinciaal niveau. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op beleidsaspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

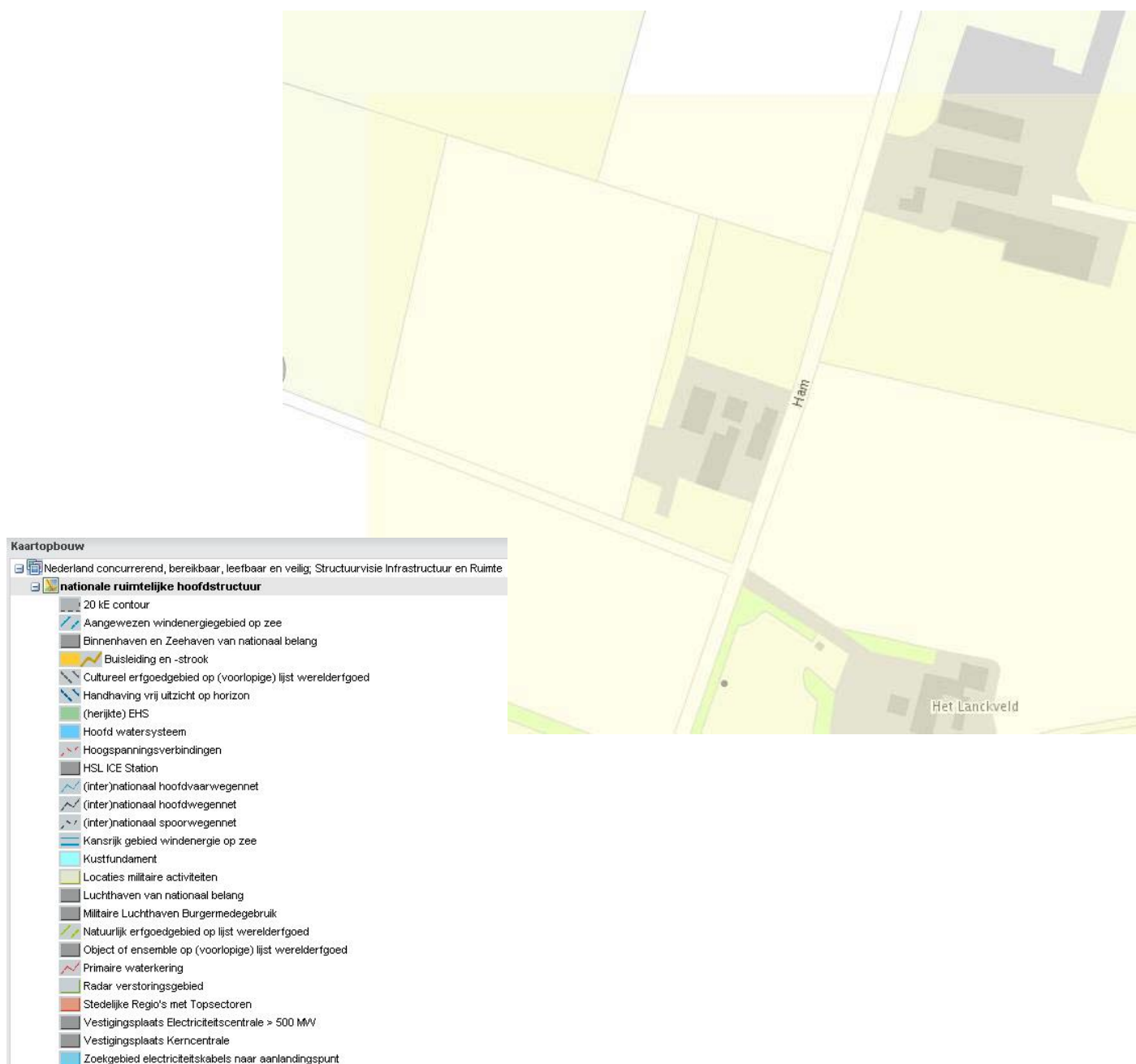
Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Op de kaart in figuur 3 is te zien dat het plangebied niet in een Nationale hoofdstructuur of zone is gelegen.



Figuur 3 Uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

## Conclusie

Doordat het plangebied buiten de Nationale hoofdstructuur is gelegen, is het Rijksbeleid hier niet direct van toepassing. De decentrale overheden (provincie, gemeente en waterschap) bepalen het beleid voor deze gebieden. Dit beleid sluit uiteraard wel aan bij de Rijksdoelen.

## 3.3 Provinciaal beleid

### Structuurvisie Noord Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten, d.d. 1 juni nieuwe versie in werking getreden) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied is een uitsnede gemaakt welke is weergegeven in figuur 4 en 5.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijke gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied en aangewezen als gemengd gebied. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

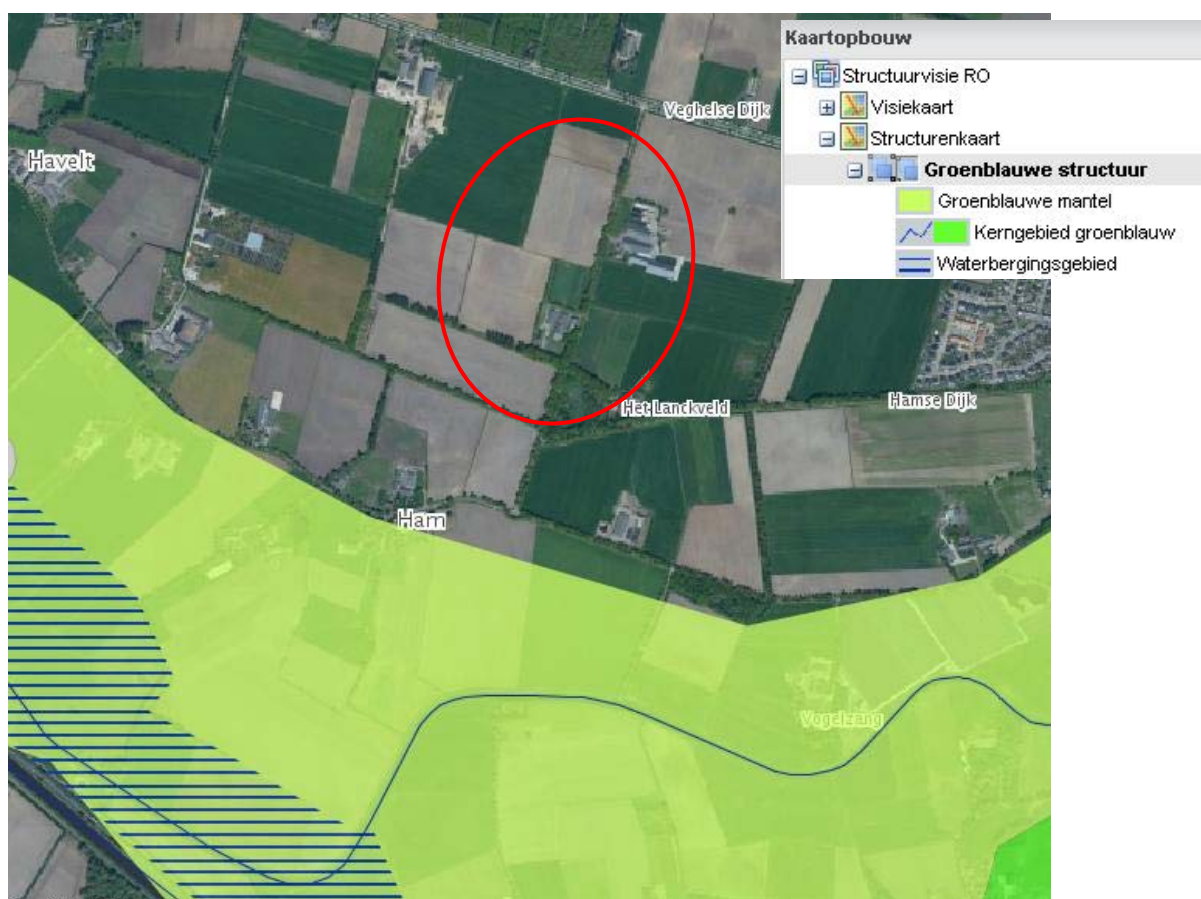
### *Gemengde plattelandseconomie*

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afge-

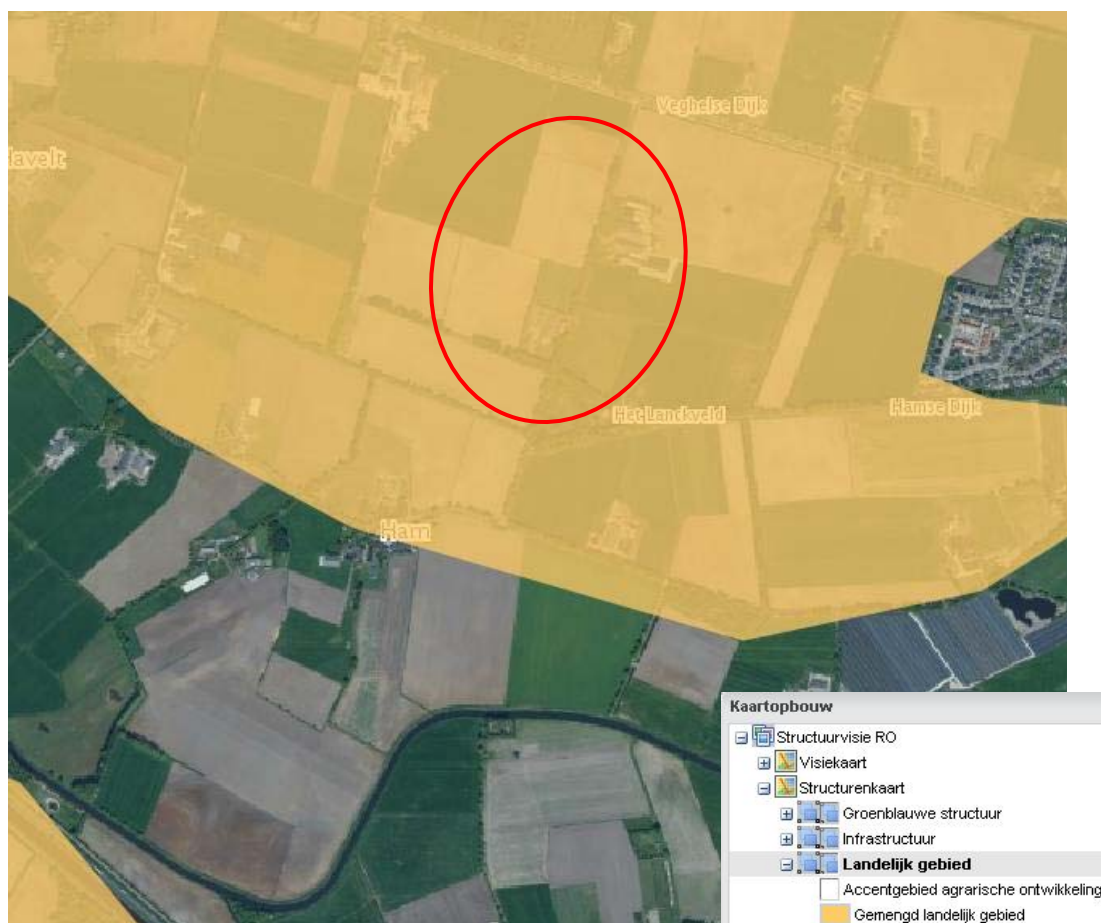
stemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

### Beleid

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.



Figuur 4 Uitsnede Structuurvisie R.O. Groenblauwe structuur



Figuur 5 Uitsnede Structuurvisie R.O. landelijk gebied

- **Vrijkomende agrarische bebouwing**  
Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.
- **Wonen, werken, cultuurhistorie, recreatie, natuur en water.**  
Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggen-

de bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

### Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het initiatief, zoals in dit plan is opgenomen, kan bijdragen aan de doelstellingen van de provincie. Er wordt een nieuw landgoed gerealiseerd op een plek waar nu een agrarisch bedrijf is gelegen welke niet meer volwaardig in gebruik is. In de structuurvisie is aangegeven dat er ruimte wordt geboden voor nieuwe landgoederen, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verder uitgewerkt in de Verordening ruimte.

### Verordening Ruimte

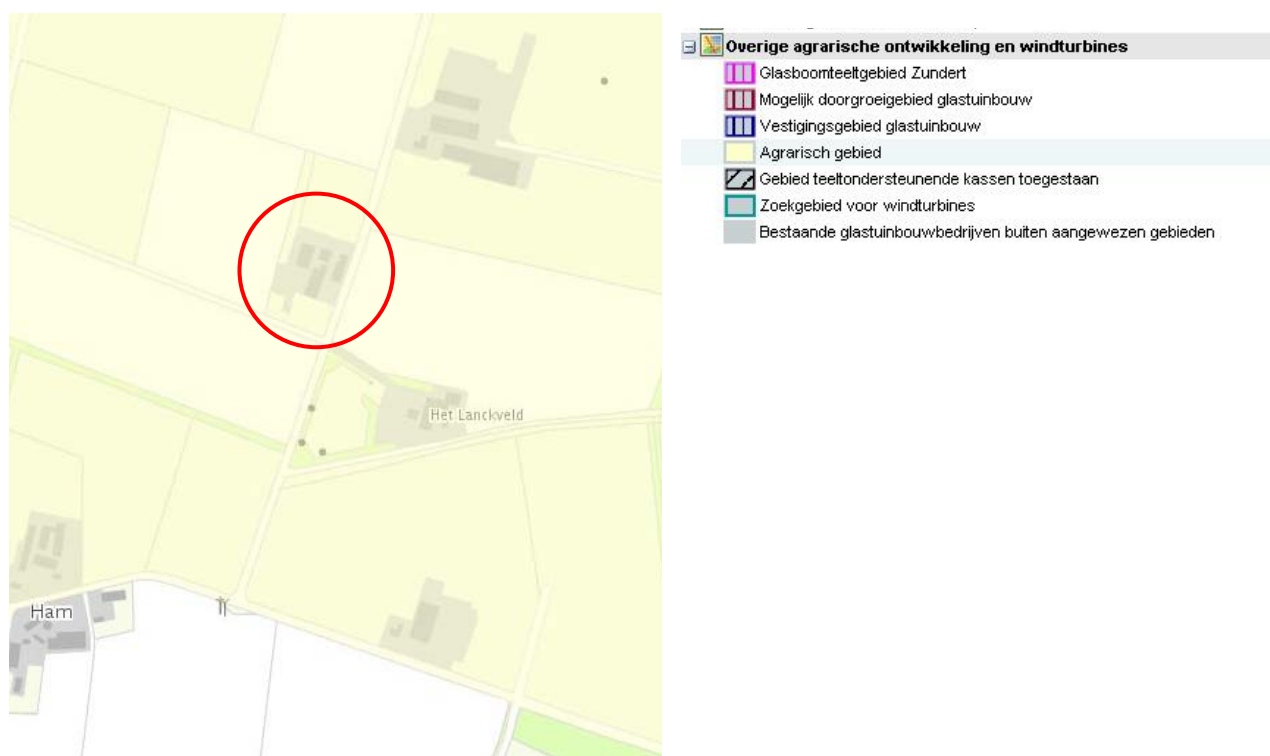
Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. In dit geval betreft het de ontwikkeling van een landgoed van circa 10 hectare.

Het is van belang om te weten in welke zone het plangebied is gelegen. In figuur 6, 7 en 8 zijn de uitsneden van de verschillende thema-zoneringen weergegeven. Het plangebied is gelegen binnen de volgende zones:

- Reconstructiegebied – verwevingsgebied;
- Agrarisch gebied;
- Boringsvrije zone (niet opgenomen op kaartbeeld).



Figuur 6: Verordening Ruimte: ontwikkeling intensieve veehouderij

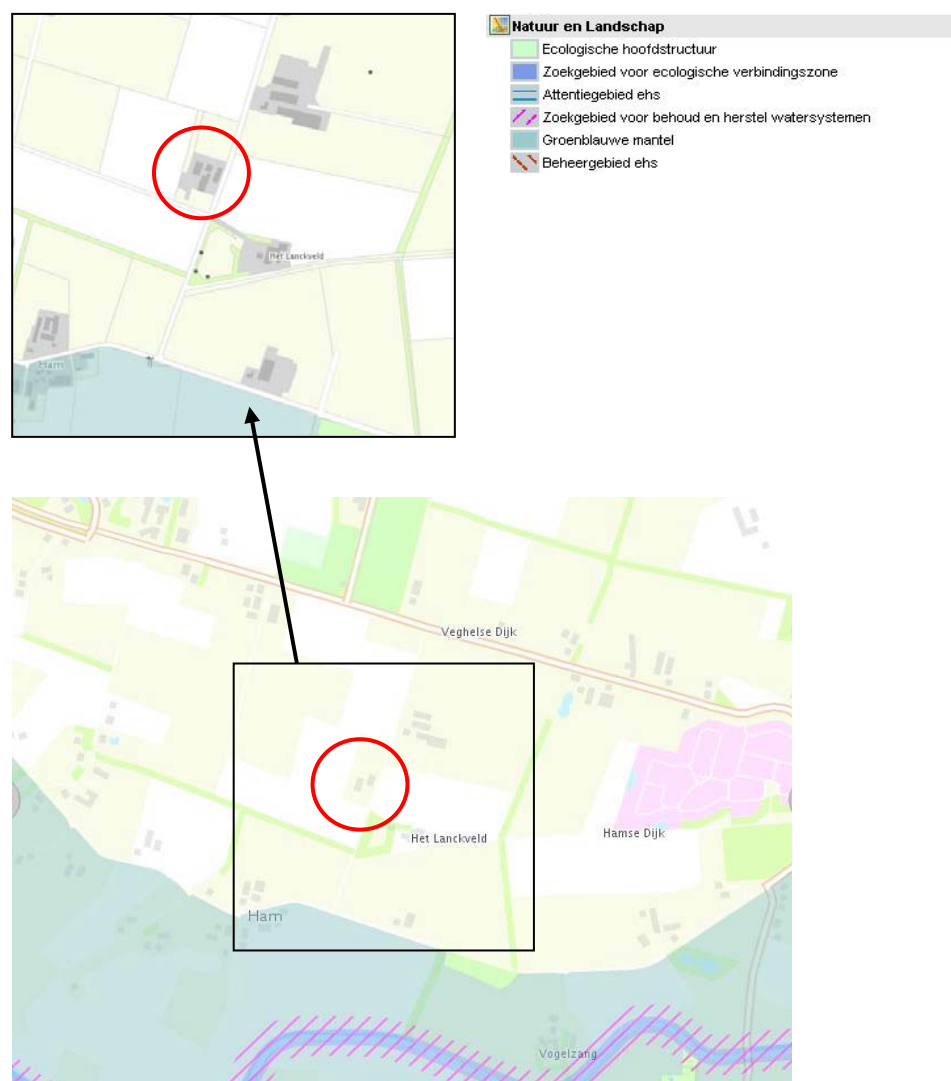


Figuur 7: Verordening ruimte: overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Met betrekking tot dit plan zijn er specifieke regels opgesteld die binnen voornoemde gebieden gelden. Voor de ontwikkeling van landgoederen zijn aparte regels opgesteld en opgenomen in de Verordening ruimte. Deze zijn hieronder weergegeven.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel (zie figuur 7 en 8) of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de vestiging van een nieuw landgoed met een omvang van ten minste 10 hectare waarbij er geen sprake hoeft te zijn van een VAB-vestiging en de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing is. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

1. de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg heeft;  
*De inrichtingsschets met bijbehorende toelichting geeft weer op welke manier het landgoed wordt ontwikkeld. Met deze inrichting is rekening gehouden met alle bovengenoemde aspecten (zie paragraaf 2.4, 2.6 en de toelichting op het inrichtingsplan in de bijlage van dit bestemmingsplan).*
2. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed;



Figuur 8: Verordening ruimte: natuur en landschap

*In de bestemmingsplanregels worden de voorwaarden van de woning, zoals die in het beeldkwaliteitplan (bijlage bij dit bestemmingsplan) is beschreven, opgenomen.*

3. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

*Deze voorwaarde is niet van toepassing omdat het plangebied in agrarisch gebied is gelegen.*

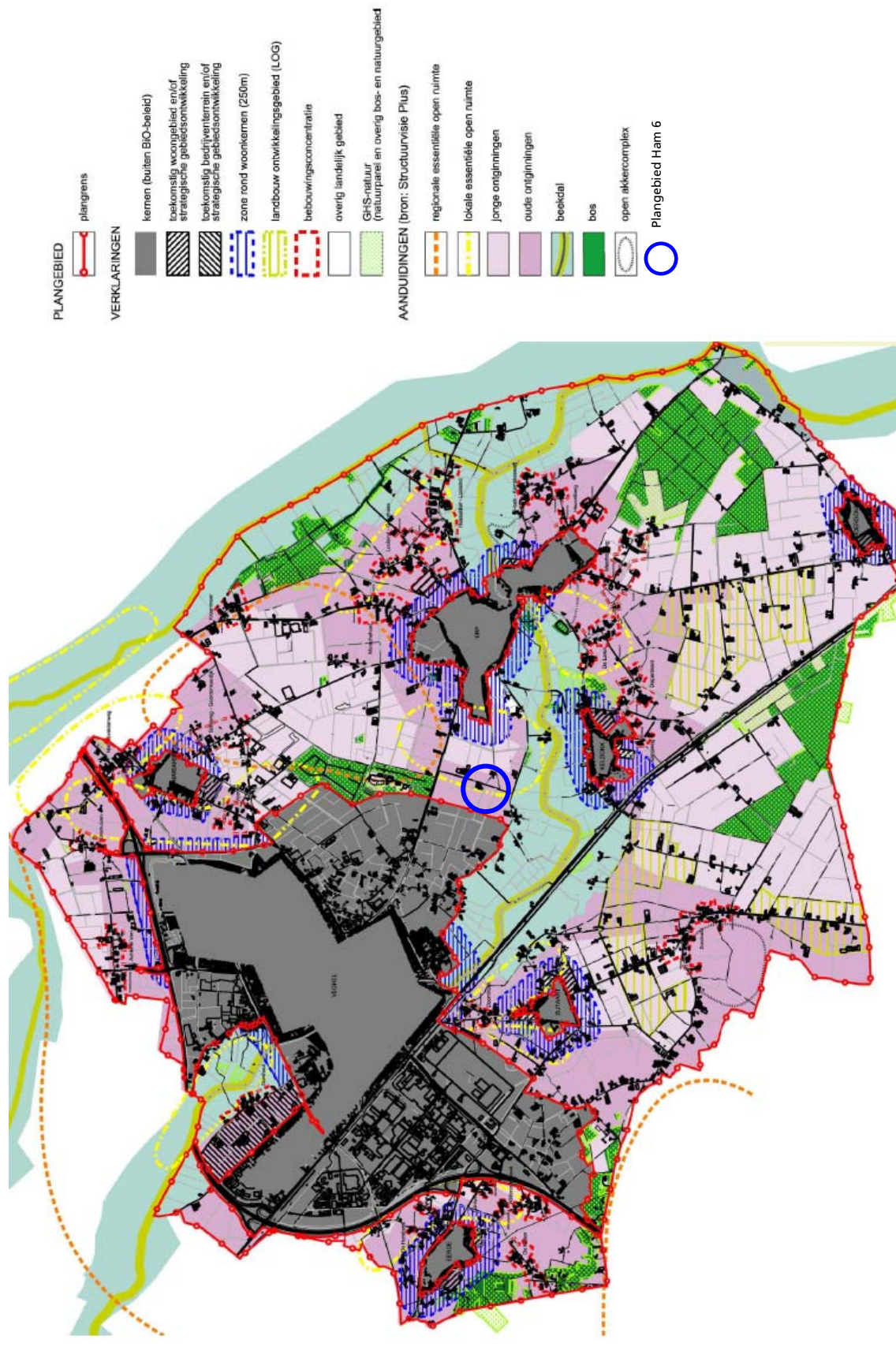
Een bestemmingsplan voorziet erin dat:

1. de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd;  
*De bebouwing vindt geconcentreerd plaats zoals aangegeven op de verbeelding.*
2. per wooneenheid de aanleg van ten minste 5 hectare landgoed, waaronder 2,5 hectare nieuwe natuur, is verzekerd waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;  
*In dit geval wordt er maximaal één woning gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft er in dit geval niet voor gekozen om twee woningen te realiseren, wat volgens de regeling wel mogelijk is. In plaats daarvan wenst de initiatiefnemer om naast de woning van allure een bijpassend koetshuis te realiseren. Omdat wordt voldaan aan de regels volgens deze verordening kan gesteld worden dat het acceptabel is om een dergelijk koetshuis naast de woning te realiseren. Ruimtelijk gezien krijgt het landgoed dan ook een passende uitstraling (ensemble van bebouwing). Per gebouw wordt in dit geval 2,5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd in plaats van per woning.*
3. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;  
*In de toelichting op het inrichtingsplan in de bijlage van dit bestemmingsplan is toege- licht op welke manier het landgoed wordt open gesteld. Hieruit blijkt dat 92% van het landgoed toegankelijk is voor extensieve recreatie (wandelaars). De zekerstelling is opgenomen in een anterieure overeenkomst.*
4. de duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd.  
*Hiervoor worden nog afspraken gemaakt met Brabant Water. Zij gaan een deel behe- ren en onderhouden. Feit is dat als dit landgoed onderdeel uit gaat maken van wa- terwinning het beheer en onderhoud goed moeten worden uitgevoerd anders heeft dat effect op de kwaliteit van het water. Het beheer en onderhoud is in een anterieure overeenkomst vastgelegd, zodat het privaatrechtelijk is geregeld.*

Naast de voorwaarden zoals deze in de Verordening ruimte zijn gesteld is er een omge- vingsvergunning activiteiten aanleg van toepassing waarin de bescherming van natuur- en landschapswaarden verzekerd wordt.

### **Conclusie**

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komt er een bedrijfslocatie vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werk- functies mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrij- ven of woonfuncties.



Figuur 9 Streefbeeld Visie en zonering uit gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling gemeente Veghel

Een nieuw landgoed is mogelijk volgens het provinciale beleid als aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte wordt voldaan. In dit geval wordt er voldaan aan deze voorwaarden. Daarnaast draagt het landgoed ook nog bij aan de landschappelijke en natuurwaarden doordat deze een verbindend element vormt tussen het Aa-dal en de EHS ten noorden van het plangebied (terrein Brabant water).

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Buitengebied in Ontwikkeling**

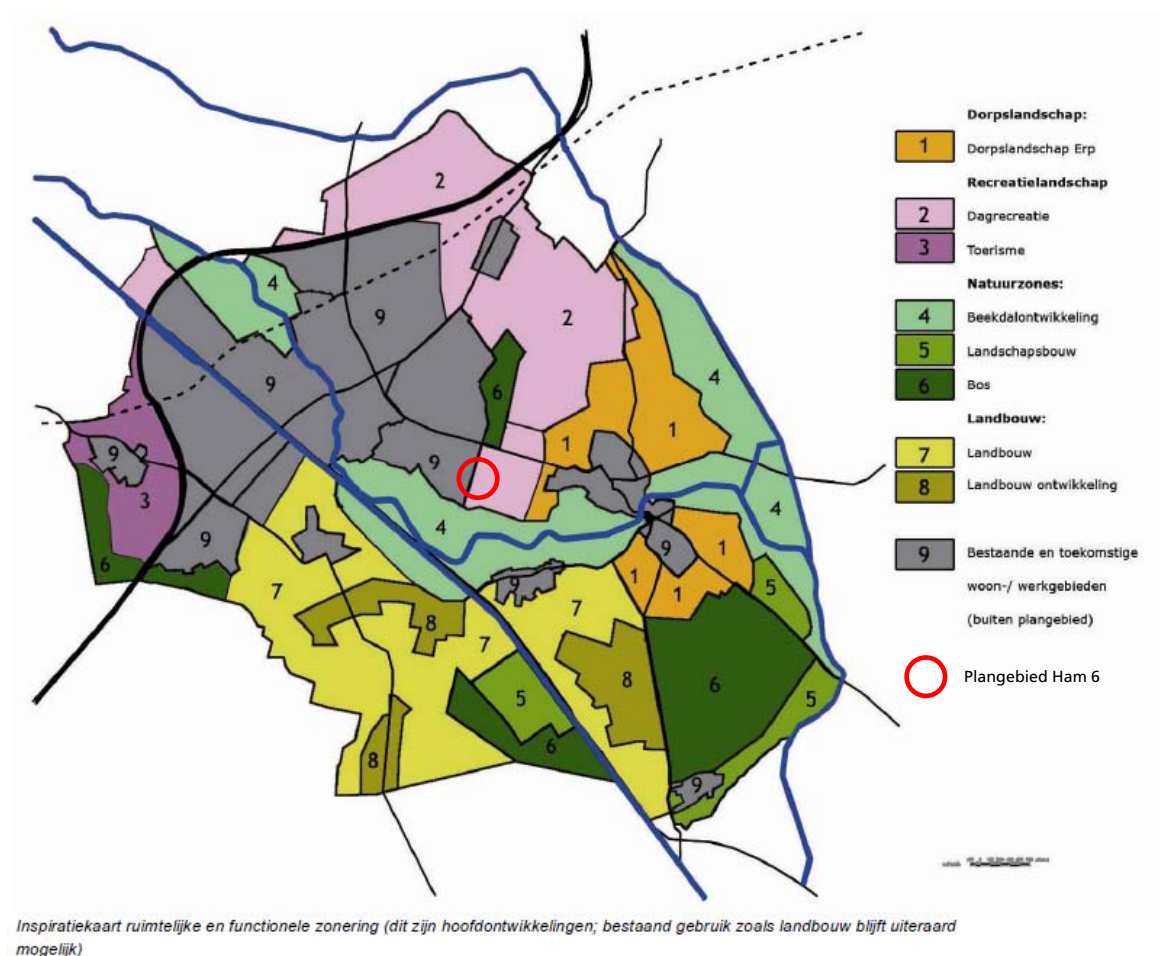
In december 2009 heeft de gemeenteraad van Veghel de gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling vastgesteld. In de gebiedsvisie BiO is gemeentelijk beleid opgenomen, gericht op de bebouwingsconcentraties en zones rond woonkernen. Dit zijn de kernrandzones, bebouwingslinten en –concentraties, zoals bedoeld in het voormalig provinciaal beleid BiO. Tevens heeft de gemeente haar beleid buiten de concentraties opgenomen in deze nota. De visie heeft de status van structuurvisie, op basis waarvan de gemeente planologische procedures kan doorlopen. De gemeente Veghel heeft in de visie op de bebouwingsconcentraties (BiO-beleid) haar visie verwoord op functieveranderingen binnen en buiten de concentraties. Voor de gemeente heeft dit het voordeel dat functieverandering in relatie tot ruimtelijke kwaliteit in een breder, buitengebieddekkend perspectief geplaatst is.

Tegenover de geboden extra ruimte voor hergebruik – dat wil zeggen de mogelijkheden die de in het bestemmingsplan geboden ruimte te boven gaan - verlangt de gemeente een tegenprestatie. De nieuwe ontwikkeling draagt niet altijd direct bij aan de ruimtelijke kwaliteit of kan zelfs leiden tot een afname.

Verbetering van kwaliteit moet daarom als tegenprestatie op een andere wijze worden gerealiseerd. De nieuwe dragers moeten een bijdrage leveren aan duurzaam beheer en behoud van functies in het landelijk gebied en van de aanwezige gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie). Deze kansen zullen zich nadrukkelijk in zones rond woonkernen voordoen. Hier is sprake van een sterke dynamiek, waarbij in de onmiddellijke omgeving van het woongebied nieuwe voorzieningen aansluiten bij de maatschappelijke behoefte.

Extra kansen op een perceel leiden tot een grotere economische waarde van het eigendom. Door het vragen van een tegenprestatie worden de economische doelen bereikt, maar ook doelen ten aanzien van de versterking van de kwaliteit van het landschap. Hiermee treedt een zogenaamde win-winsituatie op. Ontwikkelingen moeten in alle gevallen worden afgestemd op het karakter en de draagkracht van de desbetreffende delen van het buitengebied.

Het plangebied is in dit geval niet binnen een kernrandzone, bebouwingslint of -concentratie gelegen. Het plangebied is gelegen in een zone die is aangeduid als oude ontginning en een lokale essentiële open ruimte (zie figuur 9).



Figuur 10 Inspiratiekaart Buitengebied in Ontwikkeling

### *Oude ontginningen*

De oude ontginningsgebieden hebben reeds een kleinschalig en meer gesloten karakter. Deze gebieden liggen in een ruime schil rond Veghel en in zones parallel aan de Aa. De bestaande ruimtelijke structuur is weliswaar soms door 'kaalslag' minder waardevol, maar vormt een goede basis voor verdere versterking.

Uitgangspunten daarbij zijn de kenmerkende kleine schaal van het landschap, hogere bebouwingsdichtheid aan de oude wegen en historisch bepaalde open akkercomplexen. Waar schaalverkleining van het landschap en verdichting wenselijk zijn, kunnen gebiedseigen groenelementen daarvoor worden ingezet, zoals lanen, singels, hagen, (hak-)houtpercelen en solitaire bomen. Specifiek voor de zone tussen Veghel en Erp geldt de doelstelling om deze ruimtelijk open te houden (zie ook hierna). Daardoor wordt voorkomen dat na uitbreiding van beide kernen een aaneengesloten stedelijk gebied ontstaat. Een ruimtelijke scheiding in de vorm van weinig bebouwd landschap is daarvoor gewenst.

### *Open akkers en lokale en regionale essentiële open ruimtes*

Deze zones zijn van groot belang als ruimtelijke geleding tussen de verschillende kernen en vanwege hun landschappelijke uniciteit en ruimtelijke kwaliteit. Verdichting is hier niet wenselijk. In het kader van BiO dient aan dit aspect bij ontwikkelingen extra aandacht te worden gegeven.

Op de inspiratiekaart is het plangebied gelegen in een zone aangeduid als dagrecreatie. Dit gebied heeft de naam recreatief knooppunt Mariaheide gekregen. Rond Veghel ligt een belangrijk recreatief (uitloop-)gebied met verbeterde verweving met het landschap. Mariaheide is in potentie een regionale schakel voor dagrecreatie tussen de woonkernen Veghel en Uden:

Vanuit deze kernen en vanaf de rijksweg is hier een concentratie van voorzieningen mogelijk die de routegebonden recreatie versterken. Mariaheide en omgeving worden daarmee een recreatief transferium van waaruit het buitengebied toegankelijk is. Door rond Mariaheide een niet verstedelijkte zone te behouden, blijft de kern zelfstandig ten opzichte van Uden en Veghel. Het glastuinbouwgebied maakt onderdeel uit van deze zone. Op de vorige pagina (figuur 10) is de inspiratiekaart weergegeven met daarbij de economische mogelijkheden voor deze zone.

De gebiedsvisie heeft geen betrekking op andere, meer grootschalige ontwikkelingen of nieuwvestiging van functies. Ontwikkelingen zoals nieuwe campings of hotels, golfterrein of een nieuw landgoed dienen op basis van het reguliere gemeentelijke beleid te worden getoetst. De gebiedsvisie biedt hiervoor geen basis.

**Masterplan Aa Veghel**

Het Masterplan Aa is opgesteld in opdracht van de gemeente Veghel, het Waterschap Aa en Maas en ZLTO en is vooral bedoel als koers voor ontwikkelingen in het beekdal van de Aa. Het plan is een instrument waaraan initiatieven van toekomstige beheerders, recreatieondernemers, boeren en particulieren getoetst kunnen worden.

In het Masterplan wordt het plangebied aangewezen als essentiële open ruimte. Daarnaast loopt er een pijl naast het plangebied die de ecologische dwarsligverbinding aan geeft. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze visie. Onder ander wordt een gedeelte van het plangebied een steppingstone en onderdeel van een ecologische verbindingszone. Daarnaast is rekening gehouden met open en gesloten ruimtes.

## 4. WAARDEN EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschapswaarden en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke waarden en milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante waarden en milieuaspecten behandeld.

### 4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidsgevoelige objecten. Tevens hebben de wegen in de omgeving van het plangebied een maximumsnelheid van meer dan 30 km/h. Op basis van deze gegevens dient er een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De conclusie van dat onderzoek<sup>4</sup> is opgenomen in dit bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

#### **Conclusie**

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Ham de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het onderhavige plan.

---

<sup>4</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï M11 286 Aeres milieu, K+ adviesgroep 3 oktober 2011 Roermond, Echt.

### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het woon- en werkmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>5</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd die mogelijk van invloed zijn op het plangebied. Volgens de VNG-lijst moet er een afstand van 50 meter worden aangehouden bij agrarische bedrijven. In dit geval liggen de drie dichtstbijzijnde agrarische bedrijven op een afstand van respectievelijk 162, 396 en 407 meter afstand van het plangebied waar de woning wordt gerealiseerd.

Met betrekking tot het aspect geur dient te worden gekeken naar de Wet geurhinder en veehouderij. Hierin is opgenomen dat er met twee zaken rekening gehouden dient te worden, namelijk:

1. Vormt de voorgenomen ontwikkeling voor een belemmering ten aanzien van veehouderijbedrijven?
2. Kan er een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd?

De inrichting aan Ham 6 is een (voormalig) akkerbouwbedrijf. De woning bij dit akkerbouwbedrijf wordt beschouwd als een geurgevoelig object als bedoeld in art. 3 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. Ook de nieuw te realiseren woning wordt als zodanig beschouwd.

In de directe omgeving van Ham 6, ligt een rundveehouderij Ham 3 (Erp).

Melkrundvee en jongvee behoren tot een diercategorie waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij geen ou/e zijn vastgesteld, maar waarvoor vaste afstanden gelden.

Ingevolge artikel 4 lid 1, van de Wet Geurhinder en Veehouderij;

- geldt voor rundveehouderijen een minimale afstand van 100 meter indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom;
- en ten minste 50 meter, indien het geurgevoelige object gelegen is buiten de bebouwde kom;

Ham 6 is gelegen in het (overig) buitengebied

De minimale afstand van het bouwblok van Ham 3 tot een geurgevoelig object in het plangebied moet zodoende 50 meter bedragen.

---

<sup>5</sup> VNG; 2009; Bedrijven en milieuzonering

#### Achtergrondbelasting

Met de evaluatie van de geurverordening heeft een beoordeling van het leefklimaat plaatsgevonden op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. Voor het plangebied is geoordeeld dat er een **goed** woon- en leefklimaat is met kans op geurhinder van 5 – 10%.

Op grond van omliggende bedrijven en (geur)hindercontouren is er geen reden waarom het plan niet zou kunnen doorgaan. Omliggende bedrijven worden door het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en het woon- en leefklimaat wordt acceptabel geacht.

#### Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van bedrijven en milieuzonering voor onderhavig initiatief.

### 4.4 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Ten aanzien van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dat onderzoek is hieronder opgenomen. Het rapport dat het onderzoek beschrijft is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd<sup>6</sup>.

#### Conclusies

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De grond is multifunctioneel toepasbaar. Het grondwater ter plaatse van het plangebied is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

### 4.5 Flora en fauna

BRO heeft een verkennend veldbezoek<sup>7</sup> uitgevoerd op 26 mei 2011. Hierbij is het plangebied bezocht inclusief de directe omgeving. Tijdens het veldbezoek zijn ecotopen en begroeiingen in beeld gebracht; bovendien is gelet op sporen en verblijfplaatsen van beschermde soorten in en rondom het plangebied. De aanwezige bebouwing is zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde onderzocht. Tijdens het veldbezoek was het zwaar bewolkt en 18 graden Celsius.

---

<sup>6</sup> Aeres Milieu, 22 juli 2011. Verkennend bodemonderzoek Ham 6 te Erp, Projectnummer AM11030.

<sup>7</sup> BRO, 26 mei 2011, Verkennend natuuronderzoek landgoedontwikkeling Ham 6 te Erp. Projectnummer 211x04945.

Het flora- en faunaonderzoek is beschreven in een apart rapport dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In dit bestemmingsplan is alleen de conclusie uit dat rapport overgenomen.

### **Conclusie**

Op basis van het veld- en bureauonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten van de gewenste ontwikkeling op wettelijk beschermde soorten. Voor de soortgroepen vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden geldt dat uitsluitend soorten van beschermingsniveau 1 en/of niet-beschermde soorten voorkomen. Voor soorten van beschermingsniveau 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt voor alle soorten de wettelijke zorgplicht, wat betekent dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

In het plangebied zelf komt één jaarrond beschermde vogelsoort voor, namelijk Kerkuil. De open schuur waarin de nestkast hangt, zal op termijn worden gesloopt. Het verplaatsen van de nestkast wordt in de praktijk niet gezien als overtreding van de Flora- en faunawet, wanneer ervoor gezorgd wordt dat de betreffende Kerkuil de nieuwe nestplaats redelijkerwijs weer zal gaan gebruiken in de nieuwe situatie. De uilenkast kan hiervoor verplaatst worden naar een van de nieuw te bouwen bijgebouwen, waarna de oude locatie gesloopt kan worden.

De initiatiefnemer en eigenaar van Ham 6, dhr. Jos van Stiphout, is lid van de IVN-afdeling Veghel. Hij is daarmee zelf bevoegd voor het verplaatsen van de nestkast. De verplaatsing zal door dhr. Van Stiphout zelf in overeenstemming met de Flora- en faunawet worden uitgevoerd.

Alle andere vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, dient dit in principe buiten het broedseizoen te gebeuren, dat globaal loopt van half april tot half juli.

De laanstructuren in het plangebied zijn van waarde als vaste vliegroute voor vleermuizen. Deze lanen zullen behouden blijven in het ruimtelijk plan. Bovendien zullen nieuwe opgaande beplantingen worden aangelegd die in de toekomst kunnen fungeren als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen.

De natuurgegevens die verzameld zijn, zijn tevens gebruikt om doelen vast te stellen voor de geplande natuurontwikkeling. Door deze natuurdoelen integraal op te nemen in het inrichtingsplan kan worden verzekerd dat de ontwikkeling leidt tot een ecologische versterking van het plangebied.

## 4.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit "Niet In Betekenende Mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet In Betekenende Mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet In Betekende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

### Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woning). Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit.

## 4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>8</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.),

---

<sup>8</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>9</sup>.

#### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **Conclusie**

De ontwikkeling van een woning is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

---

<sup>9</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

### Risicovolle bedrijven

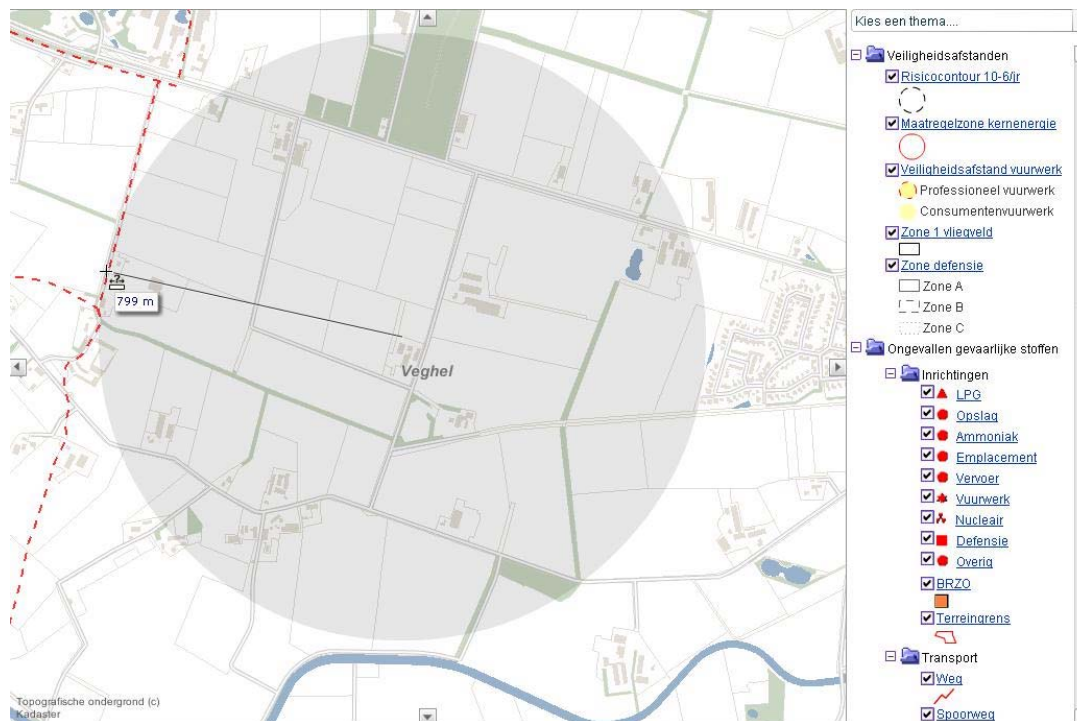
Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (zie figuur 11) zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

### Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor in de omgeving van het plangebied.

### Buisleidingen

Op 799 meter afstand bevindt zich een buisleiding van de Gasunie. Door deze buisleiding vindt transport van gas plaats. De buisleiding heeft een diameter van 264 mm (uitwendige diameter). In het rapport is aangegeven dat de risicoafstand 0 meter.



Figuur 11 Uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling geen belemmering ondervindt ten aanzien van externe veiligheid.

## 4.8 Waterhuishoudkundige aspecten

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie dan voorheen: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient daarom in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een plangebied gelegen is. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. Sinds 2003 is de watertoets een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

### Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig plan betreft de realisatie van een landgoed, waarbij eveneens bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt weggenomen en een woonhuis met bijgebouw wordt teruggebracht.

#### *Beleidskader*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

#### *Waterschap Aa en Maas Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- (rekening houden met) waterschapsbelangen.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Bij nieuwbouw in het plangebied zijn de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer via oppervlaktewater en afvoer via riolering doorlopen. Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het regenwater zal hierbij worden geloosd op een binnen de plangrenzen aan te leggen voorziening.

### ***Kenmerken huidig watersysteem***

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel, ten westen van de kern Erp en betreft voor het grootste deel een agrarisch bouwvlak. Het bouwvlak heeft een omvang van circa 0,8 hectare en is voor meer dan de helft (50 – 60%) verhard. Het onverharde deel van het bouwvlak bestaat uit grasland en tuin.

### ***Bodem en grondwater***

De bodem in het plangebied bestaat uit beekeerdgronden. Deze gronden bestaan uit leemarm tot zwak lemig fijn zand. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 40-60 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op 140-160 centimeter beneden maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) VI. Ter plaatse van de huidige bebouwing zijn de grondwaterstanden enigszins dieper gelegen (GHG 60-80 centimeter beneden maaiveld). De GHG, GLG, en GT zijn bepaald aan de hand van de digitale wateratlas van de Provincie Noord-Brabant.

In de directe omgeving van het plangebied komt overigens soms kwel voor. De afwisseling van kwel- en infiltratiegebieden in dit deel van Noord-Brabant wordt veroorzaakt door de lokale aanwezigheid van leemlagen.

### ***Oppervlaktewater***

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig in de vorm van leggerwatergangen. De percelen in het plangebied worden begrensd door niet-permanent watervoerende sloten en greppels. Deze hebben geen leggerstatus. De keur van het waterschap Aa en Maas is derhalve niet van toepassing op deze sloten en greppels.

### *Rioleringsaspecten*

In de huidige situatie is er in en nabij het plangebied drukriolering aanwezig. In de beoogde situatie is dit ook het geval. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater wordt derhalve niet afgevoerd via de riolering, maar geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar omliggende watergangen.

### **Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen**

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien niet in een toename van het verhard oppervlak (dakoppervlak, erfverhardingen, straatverharding). Het aantal m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsopstallen zijn groter dan de terug te bouwen woning (met bijgebouw). Er vindt derhalve 'ontstening' plaats. Dit is een positieve ontwikkeling voor de plaatselijke waterhuishouding. Hemelwater krijgt immers meer kansen om op een natuurlijke wijze in de ondergrond weg te zakken. De bestaande hemelwaterafvoer naar de belendende sloten / greppels kan gehandhaafd blijven. Gezien de afname van verharde oppervlakken zal dit geen probleem opleveren.

### *Waterstructuur en benodigde waterberging*

Op het landgoed zal in basis de bestaande verkavelingsstructuur gehandhaafd blijven. Dit betekent ook dat het bestaande patroon van sloten en greppels blijft bestaan. De waterbergingscapaciteit van deze sloten en greppels blijft dus intact. In het noorden van het beoogde landgoed wordt, over een afstand van circa 350 meter, eenzijdig voorzien van een natuurvriendelijke oever. De natuurwaarde(n) van deze watergang zal hierdoor redelijkerwijs toenemen.

Ten westen van het beoogde woonhuis zal eveneens een poel met ecologische oevers en enkele bomen worden toegevoegd. Deze poel zal in natte perioden watervoerend zijn en in droge perioden deels droogvallen. Hier zullen derhalve natuurwaarden ontstaan op de grens van 'nat' en 'droog'.

Gesteld kan worden dat de nieuwe waterstructuur op het landgoed bijdraagt aan een verhoging van de natuurwaarden. Daarnaast ontstaat ook een 'beleefbare' waterstructuur.

### *Ontwatering*

Voor wegen geldt een ontwateringsnorm<sup>10</sup> van 0,70 meter. Dit betekent dat het wegpeil 0,70 meter boven de GHG dient te liggen. Voor woningen met een kruipruimte geldt een norm van 0,90 meter. Dit is ten opzichte van het vloerpeil. Voor bedrijfsbebouwing kan een lagere ontwateringsdiepte worden gehanteerd.

---

<sup>10</sup> Ontwateringsnorm is de minimale ontwateringsdiepte (= afstand tot de hoogste grondwaterspiegel, GHG)

Aangezien de GHG in het plangebied 0,6 tot 0,8 cm onder maaiveld is gelegen dient het bouwpeil van de beoogde bebouwing circa 0,1 tot 0,3 meter boven het huidige maaiveld te liggen om (mogelijk) wateroverlast te voorkomen. Hieraan kan redelijkerwijs worden voldaan. Bij kruipruimteloos bouwen is geen ophoging benodigd.

#### *Riolering*

In de beoogde situatie zal het huishoudelijk afvalwater worden afgevoerd via de bestaande drukriolering. Afvloeiend hemelwater wordt in de beoogde situatie afgekoppeld en afgevoerd naar de bergingsvoorziening op het terrein.

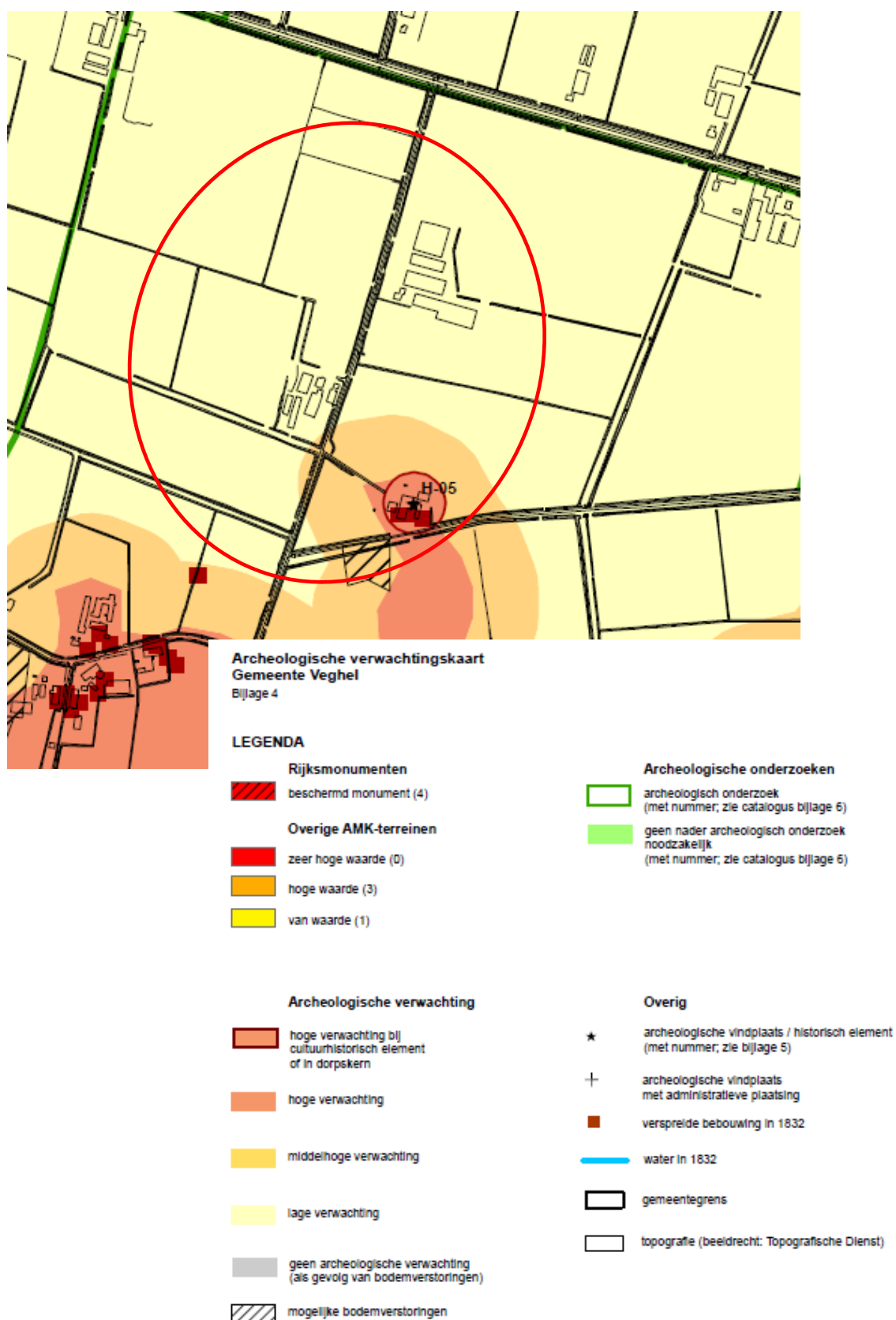
Afvloeiend hemelwater dient in ieder geval aan de kwaliteitseisen te voldoen. De af te koppelen oppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlopende materialen, zonder dat er gebruik is gemaakt van een coating.

#### *Water in relatie tot de planregels en de verbeelding*

Op de verbeelding is de waterstructuur integraal mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Natuur'. Hiermee ontstaat enige flexibiliteit voor de realisatie van natuurvriendelijke oevers. Bovendien zijn de sloten/ greppels niet opgenomen op de legger- en keurkaarten van het waterschap. Daarmee wordt impliciet aangegeven dat deze sloten/ greppels slechts van plaatselijk belang zijn. Het integraal mogelijk maken van water, waterlopen en waterpartijen binnen de hoofdbestemming is daarmee op zijn plaats.

#### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer kan het initiatief doorgang vinden. In de planopzet is rekening gehouden met de wateraspecten. Het plan voorziet in een afname van het verharde oppervlak. Deze afname is hydrologisch gezien een positieve ontwikkeling. Het initiatief wordt derhalve hydrologisch neutraal gerealiseerd. Door de toepassing van een natuurvriendelijke oevers en aanleg van een poel kan gesteld worden dat er een positieve ontwikkeling plaatsvindt met het oog op de natuurwaarden ter plaatse.



Figuur 12 Uitsnede Archeologische verwachtingskaart gemeente veghel

## 4.9 Archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden

### Archeologie

De gemeente Veghel heeft voor haar eigen grondgebied een archeologische verwachtingskaart opgesteld met daaraan beleid gekoppeld. Op deze kaart (zie figuur 12) is te zien dat een klein gedeelte van het plangebied in een zone is gelegen waar een middel-hoge verwachting is ten aanzien van het aantreffen van archeologische vondsten. Het grootste deel van het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor de gronden en bescherming van deze waarden zijn verschillende dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen in de regels en op de verbeelding.

### Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt geen specifieke cultuurhistorische waarden, zoals te zien is op de kaart in figuur 11. Wel zijn er landschapselementen opgenomen die van belang zijn. Deze landschapselementen kenmerken het landschap in en rondom het plangebied. Zoals uit het ontwerp blijkt wordt er bij deze structuur aangesloten. De cultuurhistorische waarden worden dan ook niet aangetast, ze worden eerder versterkt door de realisatie van het landgoed.

Het nabijgelegen bebouwingscluster Ham 5 ("Huize Lankvelt") en Ham 7 vormen cultuurhistorisch waardevol objecten. Ham 5 is van cultuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van een herenhuis uit het derde kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw. Het is voor Erp een zeldzaam type. Daarnaast is van belang dat het pand mogelijk oudere delen bevat. De cultuurhistorische waarde is verder gelegen in de historische betekenis van deze plek en van de bebouwing voor de dorpsgeschiedenis van Erp. Het pand heeft architectuurhistorische waarde vanwege de hoofdvorm, het materiaalgebruik en vanwege de detaillering. In combinatie met het naastgelegen boerderij Ham 7 en met het bakhuis heeft Huize Lankvelt ensemblewaarde vanwege de onderlinge samenhang. Zoals uit het ontwerp blijkt wordt in het inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan aangesloten bij het bebouwingscluster. Aantasting van de cultuurhistorische waarde van Ham 5 en Ham 7 is niet aan de orde.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Een vrijstaande woning heeft een verkeersaantrekkende werking van 9,1<sup>11</sup> motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal. Een agrarisch bedrijf heeft een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van circa 11 motorvoertuigen per etmaal. De ontwikkeling zorgt er dan ook voor dat het verkeer afneemt wat ten goede komt aan de verkeerskundige situatie.

---

<sup>11</sup> Bron: CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007

Er kan geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking van de woning geen significante invloed heeft op de omliggende wegen.

### **Parkeren**

Het parkeren wordt in het onderliggende plan opgelost op eigen terrein. Dit betekent dat er geen parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte.

## **4.11 Financieel economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk middels de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingen, de algemene regels, het overgangsrecht en de slotregels aan de orde komen. In de tweede paragraaf van dit hoofdstuk worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ham 6' is conform de eisen van de Wro en de Wabo opgesteld. Naast de wettelijke eisen van de Wro en de Wabo is in dit bestemmingsplan aangesloten bij het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel. De bestemmingen zijn voor zover mogelijk overgenomen en aangepast aan de specifieke situatie.

## 5.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

### 5.2.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 5.2.2 Bestemmingen

(Enkel)bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

*Opbouw van elke bestemming*

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit :

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (facultatief);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per toegepast (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

*Bestemmingsomschrijving*

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, (bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca) etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

#### *Bouwregels*

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Specifieke gebruiksregels*

Bij de bestemming 'Wonen – Landgoed' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### *Afwijken van de gebruiksregels*

Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

### **5.2.3 Algemene regels**

#### *Antidubbeltelbepaling*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde ondergeschikte bouwonderdelen mogen de toegestane hoogte overschrijden.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmings-

grenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

##### *Overgangsrecht*

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

##### *Slotregel*

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

#### **5.2.5 Specifieke bestemmingsregels**

##### *Natuur – Landgoed*

De voor 'Natuur – Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde, recreatief medegebruik, met daaraan ondergeschikt agrarisch medegebruik. De inrichting van het terrein dient te geschieden volgens het als bijlage bij de regels opgenomen schetsplan.

##### *Wonen – Landgoed*

Binnen de bestemming Wonen – Landgoed is een woonhuis toegestaan met een maximale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>. Daarnaast is ook een koetshuis met een maximale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>. De ingebruikname van het woonhuis en het koetshuis is afhankelijk gesteld van de totale landgoed ontwikkeling.

##### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie*

In het plan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de archeologische waarde in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen - Landgoed'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In een de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op archeologische waarden.

## 6. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### 6.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan is de inspraakprocedure overgeslagen.

### 6.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen zijn geïnformeerd. Het plan is ter vooroverleg gestuurd naar de provincie en het waterschap.

#### **Reactie Waterschap Aa en Maas**

Het Waterschap geeft aan dat de ontwikkeling voldoet aan het principe hydrologisch ontwikkelen en dat de ontwikkeling zelfs hydrologisch positief te noemen is. Wel wijzen zij erop dat het realiseren van natuurvriendelijke oevers in niet leggerwatergangen op basis van de keur meldingsplichtig en vergunningplichtig indien niet wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Voor het realiseren van de poel (een nieuw oppervlaktewaterlichaam) dient in ieder geval een watervergunning te worden aangevraagd. Hiervan is kennisgenomen en bij aanlegwerkzaamheden van voormelde zaken zal een watervergunning worden aangevraagd.

De reactie van het Waterschap is als bijlage (bijlage 6) toegevoegd aan dit plan.

### **Reactie Provincie Noord-Brabant (dienst Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving)**

De provincie geeft aan dat er op enkele punten een mogelijke strijdigheid met de Verordening ruimte optreedt. Onderstaand zijn deze punten opgesomd en *cursief* is de reactie van de gemeente gegeven.

- Uit de regels van het bestemmingsplan blijkt niet dat er sprake is van één woonhuis en een daaraan ondergeschikt koetshuis. *Dit blijkt uit artikel 4.2.2 en artikel 4.2.3 waarin onderscheid gemaakt is tussen hoofdgebouwen (voor bewoning geschikt) en bijgebouwen, waarbij het 'koetshuis' als specifiek bijgebouw is beschreven en geregeld.*
- Onduidelijk is of er sprake is van een overeenkomst met betrekking tot de uitvoering en beheer van het landgoed met alle eigenaren, waardoor de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed onvoldoende verzekerd is. *Er heeft divers overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gemeente en Brabant Water. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zullen overeenkomsten van dergelijke strekking met alle eigenaren worden gesloten. Daarbij is de aanleg van de natuur als voorwaardelijke bepaling in de bestemmingsplanregels opgenomen. In een anterieure overeenkomst is aan deze bepaling nadere invulling gegeven.*
- In artikel 3.4.2.d. is de mogelijkheid opgenomen om voorzieningen aan te brengen ten behoeve van de waterwinning. Niet duidelijk is om wat voor voorzieningen dit gaat, hoe zich dit verhoudt tot de landgoedregeling en wat het effect is op de aan te leggen natuur. *De aan te leggen voorzieningen zijn in paragraaf 2.6 van deze toelichting beschreven en in bijlage 8 weergegeven. De ruimtelijke impact van een waterwinput is zeer beperkt: circa 6 m<sup>2</sup> per put. Verlies van natuurwaarden of van de aaneengeslotenheid van het natuurgebied is daarmee verwaarloosbaar. De geluidsproductie van de pomp is zeer beperkt: geluidsverstoring is niet aan de orde. Effecten op de hydrologie van de aan te leggen natuur zijn niet aan de orde: de waterwinning vindt plaats in diepere bodemlagen die hydrologisch gescheiden zijn van het bovenste watervoerende pakket.*
- Het bestemmingsplan maakt de bouw van schuilhutten en observatieposten mogelijk. Er is geen maximaal aantal schuilhutten en observatieposten. Tevens is in artikel 4.4.1 een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 80m<sup>2</sup> extra bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden. Dit acht de provincie in strijd met de verordening. *Beide regelingen zijn verwijderd.*

De reactie van de provincie Noord-Brabant is als bijlage (bijlage 7) toegevoegd aan dit plan.

### 6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan is op 6 februari 2013 gepubliceerd in de plaatselijk dag- en weekbladen en de Staatscourant. Het ontwerp heeft vervolgens vanaf 7 februari 2013 gedurende zes weken tot en met 21 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. De zienswijzen worden deels gegrond verklaard; in de bestemmingen Waarde Archeologie wordt een verstoringsdiepte van 30 cm opgenomen in plaats van 50 cm. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen, die inhoudelijk geen wijzigingen voor het plan vormen; er wordt aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, de specifieke regeling voor dit plan blijft behouden. De zienswijzennota is als bijlage toegevoegd.



## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan**

**Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 4: Verkennend natuuronderzoek Landgoedontwikkeling Ham  
6 te Erp, gemeente Veghel**

**Bijlage 5: Toelichting op het inrichtingsplan Landgoed Stiphorst te  
Erp, gemeente Veghel**

**Bijlage 6: Reactie Waterschap op concept bestemmingsplan  
“Landelijk gebied, herziening Ham 6”**

**Bijlage 7: Reactie Provincie op voorontwerp bestemmingsplan  
“Landelijk gebied, herziening Ham 6”**

**Bijlage 8: Technische specificaties waterwinputten**

**Bijlage 9: Zienswijzennota**



**Regels**





