



Verslag wettelijk vooroverleg projectafwijkingsbesluit 'Golfbaan Cromvoirt'

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ruimtelijke onderbouwing van het projectafwijkingsbesluit 'Golfbaan Cromvoirt' te Cromvoirt toegezonden aan de bij het plan betrokken diensten van rijk, provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.
- Waterschap Aa en Maas
- NV Nederlandse Gasunie

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 20 juli 2017, kenmerk C2208727/412872;
- b. Waterschap De Dommel, email van 24 augustus 2017;
- c. Waterschap Aa en Maas, email van 16 augustus 2017;
- d. NV Nederlandse Gasunie, email van 24 juli 2017.

De inhoud wordt hieronder weergegeven waarna een reactie van de gemeente volgt.

a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

a.1. Algemeen

De gemeente heeft tijdens een ambtelijk overleg op 26 juni 2017 toegezegd dat voor de ter visie legging van de ontwerp-omgevingsvergunning een verbeelding zal worden overgelegd, waarop de bestemmingsvlakken van de nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt met daarbij de planregels.

Reactie gemeente

De opmerking van de provincie heeft ertoe geleid, dat de nieuwe ontwikkelingen op een verbeelding zijn opgenomen. Op deze verbeelding zijn bestemmings- en bouwvlak, alsmede de oppervlakte, goot- en nokhoogte opgenomen. De verbeelding met bestemmingsvlakken en planregels is gevoegd bij het ontwerpbesluit.

a.2. Groter ruimtebeslag

Er is geconstateerd, dat er in de nieuwe situatie meer versterking gaat plaatsvinden met intensiever gebruik. Daar dient een kwaliteitsverbetering van het landschap tegenover te staan. Verzocht is om een gedetailleerd inzicht in de extra versterking (bebouwing en verharding) van

de bij de golfbaan behorende voorzieningen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan met een berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering.

Reactie gemeente

De opmerking van de provincie heeft ertoe geleid, dat een uitgebreid overzicht is opgesteld met de oppervlakten van gebouwen en verhardingen van het projectonderdeel “golfbaan met voorzieningen”, gerelateerd aan de uitgangssituatie en de vigerende planologische mogelijkheden (bijlage is gevoegd bij het ontwerpbesluit). Daaruit volgt dat er weliswaar een flinke toename is van gebouwen en verhardingen ten opzichte van de uitgangssituatie, maar dat de oppervlakte ten opzichte van de planologische mogelijkheden vergelijkbaar is (per saldo is er zelfs een kleine afname!). Hieruit blijkt, dat de versterking niet toeneemt. Een extra kwaliteitsverbetering is derhalve niet noodzakelijk.

a.3. De borging van de kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat de zekerstelling van de aanleg en instandhouding van natuur geregeld zal worden middels een te sluiten overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en middels bepalingen in de te verlenen vergunning.

Reactie gemeente

De aanleg en instandhouding van natuur is geregeld in een ‘Natuurinrichtings- en beheerovereenkomst Golfbaan Cromvoirt’ tussen de gemeente Vught, Cromvoirts Landgoed BV en Houtman + Sander Landschapsarchitectuur BV. Deze overeenkomst is ondertekend op 6 februari 2018. Daardoor is de zekerstelling van aanleg en beheer van de (nieuwe) natuur voldoende geborgd.

a.4. Greenkeepingfaciliteit

In de omgevingsvergunning moet worden opgenomen en geborgd, dat er naast het gebruik als bedrijfswoning geen zelfstandige en permanente bewoning mag plaatsvinden in de greenkeepingfaciliteit.

Reactie gemeente

Middels voorschriften in de omgevingsvergunning wordt zelfstandige en permanente bewoning van de greenkeepingfaciliteit uitgesloten.

a.5. Beëindiging agrarisch bedrijf St.-Lambertusstraat 89

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, dat de zekerstelling van de sloop van agrarische opstallen en de verwijdering van de verharding zal worden geregeld middels bepalingen in de te verlenen omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

De sloop van alle agrarische bebouwing en verwijdering van de verharding heeft inmiddels plaatsgevonden. Dit wordt niet meer in de omgevingsvergunning opgenomen.

a.6. Uitbreiden bedrijfsperceel en bebouwing dierenkliniek in relatie tot kwaliteitsverbetering

De berekening van de kwaliteitsverbetering is bij deze ontwikkeling niet juist. Bij het bepalen van de kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt het bestemmingsverlies als gevolg van het wegnemen van het agrarisch bouwvlak voor 100% meegeteld. Conform het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap mag slechts 20% van dit bestemmingsverlies in rekening

worden gebracht. Ook ontbreekt een verantwoording van de wijze waarop de fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap zal worden geborgd

Reactie gemeente

De opmerking van de provincie heeft aanleiding gegeven de berekening van de kwaliteitsverbetering aan te passen en op het terrein van de dierenkliniek een extra landschapselement van een bomenrij aan te brengen. Dit is verwerkt op de inrichtingsschets en in de ruimtelijke onderbouwing. Middels voorschriften in de omgevingsvergunning wordt de landschappelijke inpassing geborgd.

a.7. Vestiging van een zelfstandig kantoor zonder baliefunctie

De provincie heeft geconcludeerd, dat het zelfstandige kantoor geen onderdeel uitmaakt van de golfbaan en niet passend is binnen de bestemming natuur-golfbaan. Deze nieuwvestiging is strijdig met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik ingevolge de Verordening ruimte 2014.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze opmerking is uitgebreid overleg gevoerd met de initiatiefnemer en de gemeente. Uit deze gesprekken volgde dat er toch een duidelijke relatie is tussen het kantoorgebouw en de golfbaanactiviteiten. Het kantoorgebouw gaat immers gebruikt worden voor administratie- en beheerwerkzaamheden ten behoeve van de golfbaan. Daarmee heeft het kantoor geen zelfstandige functie, maar is gelieerd aan de golfbaan.

Er is derhalve geen sprake van nieuwvestiging van kantoren, waarmee de (vermeende) strijdigheid met de Verordening ruimte is weggenomen.

b. Waterschap De Dommel

b.1. Het Waterschap de Dommel heeft een aantal opmerkingen gemaakt over de waterparagraaf. De opmerkingen hebben voornamelijk betrekking op de waterbergingsopgave.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de bovenstaande opmerkingen heeft op 31 oktober 2017 uitgebreid overleg plaatsgevonden met medewerkers van het Waterschap De Dommel. Daarin is uitgebreid gesproken over de waterberging.

Het waterschap heeft eerder al een watervergunning verleend voor de aanleg van de golfbaan. Deze vergunning vraagt wel om een herziening. In overleg wordt de herziening van de watervergunning aangevraagd na afronding van de werkzaamheden (revisievergunning).

Het water en de daarbij behorende regelgeving hebben voldoende aandacht. De opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

c. Waterschap Aa en Maas

c1. De golfbaan te Cromvoirt is gelegen in het beheergebied van waterschap de Dommel die betreffende het waterhuishoudkundig aspect eventueel advies zou kunnen geven.

Desondanks is de geplande herontwikkeling grenzend tegen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. De geplande herontwikkelingen van de waterpartijen op de golfbaan (waarbij de leemlaag wordt verwijderd) zal invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering.

Als advies wordt meegegeven dat daarmee bij de ontwerp fase van de geplande waterpartijen, rekening moeten worden gehouden zodat de stabiliteit (bij hoog water) niet wordt aangetast.

Reactie gemeente

- c.1. Voor de ontgroning van de waterpartijen is reeds een ontgrondingsvergunning verleend en onherroepelijk. Daaruit zijn geen belemmeringen gebleken. De ontgroning is reeds uitgevoerd. Overigens is een aanvullende ontgroning gewenst op korte afstand van het Drongelens Kanaal. Deze aanvullende ontgroning langs het Drongelens Kanaal (perceel ten westen van zanddepot Gubbels) wordt thans voorbereid. Het betreft een verlaging van minder dan een meter. Ook bij deze ontgroning van de waterpartijen is het Waterschap Aa en Maas nauw betrokken.

Het water en de daarbij behorende regelgeving hebben voldoende aandacht. De opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

d. NV Nederlandse Gasunie

De Gasunie stemt in met de voorgenomen (grotendeels reeds uitgevoerde) werkzaamheden.

Vught, xxxx 2018

Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen

R.J. van de Mortel