

Nota Beantwoording van zienswijzen
Ontwerp-omgevingsvergunning 'Projectafwijkingsbesluit
Golfbaan Cromvoirt'

(anonieme versie)

Inleiding

Met ingang van 15 februari 2018 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning 'Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt' en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is door een tweetal adressanten zienswijzen naar voren gebracht. Onderstaand gaan wij op de zienswijzen in. Allereerst behandelen wij onder A de formele aspecten van de zienswijze. Onder B gaan wij per adressant inhoudelijk in op de afzonderlijke zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat worden weergegeven. De zienswijzen zijn volledigheidshalve integraal opgenomen in de bijlagen (zie bijlage 1 en 2).

Behandeling zienswijzen

Paragraaf A: formele aspecten

De volgende adressanten hebben zienswijzen ingediend:

1. [indiener 1]
2. Provincie Noord-Brabant

In het kader van de procedure voor de aangevraagde omgevingsvergunning kan een ieder zienswijzen naar voren brengen (zie artikel 3.12 Wabo).

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 28 maart 2018. De naar voren gebrachte zienswijzen zijn conform de daarvoor geldende wettelijke bepalingen en binnen de gestelde termijn ingediend, zodat zij ontvankelijk zijn.

Paragraaf B: Algemene opmerkingen zienswijzen

De aangevraagde omgevingsvergunning voor de aanpassing van de golfbaan bestaat uit de volgende zeven projectonderdelen;

1. Het van vorm veranderen van de 18 holes-golfbaan met bijbehorende voorzieningen, in samenhang met het aanleggen van nieuwe natuur;
2. Het vergroten van de tuin bij de burgerwoning Deutersestraat 37A;
3. Het gebruiken van het golfbaanclubhuis voor horeca-activiteiten;
4. Het gebruiken van de gronden van het voormalige agrarische bedrijf St. Lambertusstraat 89 voor greenkeepingfaciliteiten bij de golfbaan;
5. Het beëindigen van het agrarische bedrijf St. - Lambertusstraat 89 en het gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning;
6. Het uitbreiden van bedrijfsperceel en bebouwing van de dierenkliniek Deutersestraat 43 in combinatie met het slopen van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Deutersestraat 41;
7. Het bouwen van een kantoorgebouw zonder balie functie voor administratie- en beheerwerkzaamheden ten behoeve van de golfbaan op het perceel Deutersestraat 37 in combinatie met de sloop van de woningen en bijgebouwen Deutersestraat 37 en 39.

De zienswijze van [indiener1] ziet op de onderdelen 1, 2, 3 en 7 van de ontwerp-omgevingsvergunning voor de aanpassing van golfbaan Cromvoirt.

De zienswijze van Provincie Noord-Brabant heeft betrekking op het ruimtebeslag, de aanzet tot verbeeldingen en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zienswijzen van [indiener1] en Provincie Noord-Brabant worden hieronder afzonderlijk behandeld.

Paragraaf C: Inhoudelijke behandeling zienswijze van [indiener 1, wonende de Deutersestraat] Cromvoirt

Samenvatting zienswijze (onderdelen 1 t/m 18)

Uit het met indiener gevoerde overleg volgde nog een extra onderdeel (19)

1. Indiener constateert dat het project reeds in uitvoering is, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
2. Indiener is van mening dat ten onrechte is vermeld dat de omgeving van de golfbaan bij de planvorming is betrokken.
3. Indiener is van mening dat ten onrechte gebruik wordt gemaakt van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, omdat er kennelijk beoogd is een bestemmingsregel aan te passen en omdat de gemeenteraad wordt gepasseerd.
4. Indiener is van mening dat vergunningvrije ontwikkelingen door middel van een bestemmingsplan kunnen worden beperkt om een goede ruimtelijke ontwikkeling te kunnen waarborgen.
5. Indiener meent dat het project onvoldoende regels stelt aan het gebruik van lichtmasten en andere verlichting, hetgeen zal leiden tot een "zee van licht" in plaats van een zorgvuldig ingepast plan.
6. Indiener constateert, dat het plangebied verruimd is en dat uit de verschillende tekeningen niet duidelijk is wat de feitelijke begrenzing is, hetgeen tot rechtsonzekerheid voor indiener geldt, omdat er geen oordeel gevormd kan worden over het totaalplan. Indiener vraagt om het betreffende plandeel buiten de omgevingsvergunning te laten.
7. Indiener constateert, dat het project voorziet in een tweede inrit, hetgeen niet overeenkomt met eerder gestelde uitgangspunten.
8. Indiener is van mening dat er door toegenomen afstanden meer verkeersbewegingen binnen het plangebied plaatsvinden en dat die toename invloed heeft op de omgeving en het woongenot van omwonenden.
9. Indiener constateert, dat golfkarretjes gebruik maken van de openbare weg.
10. Indiener constateert, dat meer wandelaars gebruik maken van het 'Rondje Cromvoirt' als gevolg van de nieuwe golfbaan, hetgeen naar zijn mening een positieve ontwikkeling is, maar dat dit tot verkeersonveiligheid kan leiden op de kruising Deutersestraat-Cromvoirtsedijk.
11. Indiener geeft aan, dat in het vigerende bestemmingsplan de verplichting van de aanleg van een visuele buffer is opgenomen, die op enige afstand van de Deutersestraat is gelegen. Hij geeft aan dat door verwerving van gronden de golfbaan tot aan de Deutersestraat kan worden uitgebreid en de visuele buffer daarmee is verdwenen, hetgeen tot rechtsonzekerheid voor indiener leidt. Indiener geeft aan dat het nu onduidelijk is of voldoende verzekerd is dat het groen wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.
12. Indiener is van mening, dat als gevolg van het afwijken van eerder bepaalde ophogings- en ontgravingsgrenzen voor het grondwerk waarop een parkeerterrein met voorzieningen wordt aangelegd, een podium voor overlast gecreëerd wordt. Hij constateert voorts, dat het clubhuis verhoogd is aangelegd.
13. Indiener geeft aan geen nadrukkelijke bezwaren te hebben tegen het vergroten van de tuin bij de woning Deutersestraat 37A, omdat dit zorgt voor een extra buffer tussen openbare weg en de golfbaan.
14. Indiener is van mening, dat onvoldoende is aangetoond dat, de extra verkeersaantrekkende werking, die als gevolg van de verruiming van de exploitatiemogelijkheden van het clubhuis ontstaat, goed en veilig afwikkelaar is voor de nieuwe inrit.
15. Indiener is van mening, dat de onvermijdelijke feesten, congressen en evenementen voor additionele overlast voor de omgeving zullen zorgen.

16. Indiener is van mening, dat het vergroten van de detailhandelsbestemming in combinatie met andere functies, zoals het kantoor, in het buitengebied een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk maakt.
17. Indiener constateert, dat er geen sprake meer is van een concentratie van gebouwen, maar een verspreiding daarvan over het gehele gebied. Hij is van mening dat er ondanks het aanbrengen van nieuwe natuur geen sprake is van 'ontstening' en dat de landschappelijke kwaliteit en een goede ruimtelijke ordening hiermee niet gediend zijn.
18. Indiener verzoekt om de plannen op basis van de gemaakte opmerkingen aan te passen en te zorgen voor een sluitende en gelijklopende set aan bijlagen waaraan de omgeving vervolgens haar duidelijkheden en zekerheid kan ontleen zonder onnodige vrijheden en verruimingen.
19. Tijdens het overleg met indiener is nadere informatie overgelegd met de bedoeling het onderwerp 'verlichting' (zie onderdelen 4 en 5) nader toe te lichten. Op het aangeleverde kaartbeeld was tevens informatie over de inrichting van het parkeerterrein opgenomen. Indiener constateerde, dat deze informatie afwijkt van de bij de ontwerp-omgevingsvergunning bijgevoegde informatie en vraagt om opheldering hieromtrent.

Beantwoording zienswijze

Op 17 april 2018 en op 2 mei 2018 heeft overleg plaatsgevonden tussen indiener, initiatiefnemer en gemeente, waarbij de situatie ook ter plaatse is beoordeeld.

Ad 1.) Ten aanzien van de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de herinrichting van de golfbaan Cromvoirt (hierna: '**omgevingsvergunning buitenplanse afwijking**' ex. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)) worden de voorziene ontwikkelingen getoetst aan de norm van '**een goede ruimtelijke ordening**'. De vraag of reeds uitvoering wordt gegeven aan het (project)onderdeel is niet van belang voor de afweging of de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de norm van '**een goede ruimtelijke ordening**'.

Ad. 2.) Op de aanvraag voor deze vergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 3.10 Wabo). In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd en wordt aan een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp-besluit (artikel 3.12, vijfde lid, Wabo). Buiten deze mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, bestaat geen wettelijke verplichting tot het bieden van een inspraakgelegenheid alvorens een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

Ondanks het ontbreken van deze wettelijke verplichting heeft de initiatiefnemer alsnog inspanningen verricht om de omgeving aan de voorkant van de planvorming omtrent de herinrichting van de golfbaan te betrekken. Reeds in een vroegtijdig stadium van de besluitvorming omtrent de herinrichting is aan omwonenden de gelegenheid geboden om hun belangen in te brengen. Concreet heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering regelmatig contact gehouden met de direct omwonenden. Daarnaast is een deel van de inrichting van het aan de woningen grenzende terrein ook in overleg met de omwonenden nader ingevuld. De initiatiefnemer is bovendien steeds ingegaan op vragen vanuit de buurt. Tevens heeft een aantal keer overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en indiener om het project toe te lichten.

Ad. 3.) De procedure voor herontwikkeling van de golfbaan Cromvoirt vindt plaats op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Het resultaat is een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan. Dit '**project(afwijking)besluit**' maakt het mogelijk dat er slechts één procedure gevolgd hoeft te worden. Dat voorkomt versnippering van verschillende onderdelen, hetgeen meer duidelijkheid geeft aan de burger. De wetgever stelt daarbij geen maximum aan aard en omvang van het project. Er kan derhalve van deze procedure gebruik gemaakt worden.

Indiener constateert correct, dat de omgevingsvergunning niet tot aanpassing van het bestemmingsplan kan leiden. De vigerende bestemmingsplannen blijven van kracht en vormen het toetsingskader voor eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Onderdeel van de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 , eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is het afgeven van een '*verklaring van geen bedenkingen*' door de gemeenteraad. Zonder afgifte van een dergelijke verklaring kan er geen begunstigende beslissing worden genomen op een aanvraag om vergunning. Op 15 juni 2017 heeft de gemeenteraad een '*ontwerp-verklaring van geen bedenkingen*' afgegeven. De betrokkenheid van de gemeenteraad bij de procedure voor verlening van de omgevingsvergunning is met deze verklaring van instemming geconcretiseerd. Conform de voorgeschreven procedure wordt het project opnieuw aan de gemeenteraad voorgelegd voor een definitieve '*verklaring van geen bedenkingen*'.

Ad. 4. & 5) Het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" staat ter plaatse van de bestemming '*Verkeer*' lichtmasten en lantaarnpalen toe tot een hoogte van 6 meter. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voorziet echter niet in het aanbrengen van lichtmasten. Onderdeel van de plannen tot herinrichting van de golfbaan is de wens van de initiatiefnemer om de omgeving van de entree en het parkeerterrein sfeervol in te richten, onder meer door het aanlichten van bomen. Dit betreft een niet-vergunningplichtige activiteit.

De ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp-omgevingsvergunning maakte abusievelijk melding van het voornemen tot schrappen van de planregel inzake de beperking van het gebruik van lichtmasten [zie p. 26-26 van de '*ruimtelijke onderbouwing projectafwijklingsbesluit golfbaan Cromvoirt 2017*']. Dit voornemen maakt echter geen deel uit van de onderhavige vergunningaanvraag. Bedenkingen tegen het laten vervallen van deze planregel kunnen worden ingebracht in het kader van een eventueel toekomstige procedure tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Genoemde bezwaren zijn niet relevant in kader van de onderhavige procedure.

Ad. 6.) Indiener doelt hier op het perceel I-888 (naast Deutersestraat 37A) dat op een later moment is verworven door Cromvoirts Landgoed en derhalve niet is opgenomen in de ontwerp-omgevingsvergunning. Dit perceel wordt landschappelijk ingericht en vormt daarmee onderdeel van het golflandschap. De bijlagen zullen hieromtrent worden aangepast.

Ad. 7.) In het vigerende bestemmingsplan is voorzien in ontsluiting van de golfbaan door middel van een inrit aan de openbare zijweg van de Deutersestraat (naar de voormalige boerderij Deutersestraat 37). In het plan voor de herinrichting van de golfbaan is de inrit naar de golfbaan naar het noorden verplaatst. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande, maar opgewaardeerde inrit van de voormalige woning Deutersestraat 39. De oorspronkelijke inrit zal uitsluitend worden gebruikt voor de ontsluiting van het kantoorgebouw op adres Deutersestraat 37. De bouwweg wordt verwijderd. De constatering dat het project afwijkt van het eerdere plan is correct.

Ad. 8.) Indiener merkt correct op dat het gebied van de golfbaan groter is geworden. Het is in het belang van de initiatiefnemer dat het aantal verkeersbewegingen en -afstanden op de golfbaan beperkt blijven. Hiertoe heeft de initiatiefnemer onder meer de locatie van de greenkeepingfaciliteiten naar de St.-Lambertusstraat te verplaatst, meer centraal ten opzichte van de golfbaan. Hiermee worden verkeersbewegingen en -afstanden verkleind.

Verkeersbewegingen, zoals aankomend en vertrekkend verkeer, en intern verkeer ten behoeve van het beheer- en onderhoud alsmede in de vorm van golfkarretjes, zijn inherent aan het functioneren van een golfbaan. Het toenemen van de afstanden heeft geen invloed op de intensiteit van het aankomend en vertrekkend verkeer, en derhalve geen invloed op de omgeving en het woongenot van omwonenden.

Ad. 9.) Op 25 maart jl. hebben golfkarretjes inderdaad gebruik gemaakt van de Deutersestraat. Dit betrof een incident. Door de werkzaamheden op het terrein bleek het die dag niet mogelijk om over het eigen terrein te rijden. Het gebruik van golfkarretjes via de openbare weg is niet toegestaan.

Ad. 10.) Indiener constateert correct dat de kruising Deutersestraat-Cromvoirtsedijk drukker zal worden, mede doordat ook de entree van de golfbaan daar is gesitueerd. Ter bevordering van de verkeersveiligheid is ter plaatse van de kruising en de entree tot de golfbaan een snelheidsremmend plateau aangebracht. Zie voorts de beantwoording ad 14.

Ad. 11.) Het project omvat nog steeds het aanleggen van een groene buffer tussen de Deutersestraat en het golfbaangebied (met ter plaatse het parkeerterrein). Hiertoe wordt de zone met een breedte van circa 85 meter aangelegd met een glooiing en opgaand groen, conform het landschapsinrichtingsplan dat onderdeel is van de omgevingsvergunning. Het aan het plangebied toegevoegde perceel I-888 (zie beantwoording ad 6) is hier onderdeel van.

Namens de gemeente Vught zal Houtman+Sander Landschapsarchitectuur (Den Dungen) toezien op de aanleg en het beheer van alle nieuwe natuur, waaronder deze 'bufferzone'. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hiermee is de aanleg en instandhouding van het groen privaatrechtelijk vastgelegd.

Het landschapsinrichtingsplan is als bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen, hetgeen ook een publiekrechtelijke verzekering betekent. Om dit meer impliciet te maken zullen de voorschriften van de omgevingsvergunning worden aangevuld met een voorwaardelijke verplichting hieromtrent.

Ad. 12.) De parkeerplaatsen worden aangelegd op een glooiend terrein, voorzien van opgaand groen. Hiermee wordt een fraaie inpassing van de geparkeerde auto's nagestreefd, zowel gezien vanaf de golfbaan/het clubhuis als vanaf de omgeving. Met de onder 11 genoemde groene buffer wordt eventuele hinder voor de omgeving beperkt.

Het clubhuis is gerealiseerd met een inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning die op basis van het vigerende bestemmingsplan (2010) is verleend. Het bestreden projectonderdeel richt zich op 'het gebruik van het golfbaanclubhuis voor horeca-activiteiten'. Voor de bouw van het clubhuis is reeds een onherroepelijke vergunning verleend en maakt derhalve geen deel uit van de onderhavige aanvraag voor omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.

Ad. 13.) Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 14.) De ruimtelijke onderbouwing bevat een berekening van de verkeersgeneratie, gebaseerd op algemeen geaccepteerde kengetallen van het CROW. Daaruit volgt dat de gezamenlijke verkeersgeneratie van de golfbaan met clubhuis 252,9 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag bedraagt, en die van het kantoorgebouw 49,4 verkeersbewegingen per etmaal. Tezamen leidt de golfbaan met clubhuis en kantoor tot (afgerond) 303 verkeersbewegingen per etmaal op de Deutersestraat.

Vergelijking met bestemmingsplan

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan (2010) is de verwachte verkeersgeneratie gebaseerd op schattingen, omdat destijds de getallen van het CROW nog niet beschikbaar waren. Uit die schattingen volgde een verkeersgeneratie van 300 verkeersbewegingen; af te wikkelen via de Deutersestraat.

De berekende verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling (303 op de Deutersestraat) is qua aantal nagenoeg gelijk aan de eerdere schatting. Daarmee wordt geconcludeerd dat de toename van het verkeer op de Deutersestraat niet groter is dan aanvankelijk geaccepteerd.

Voorts is van belang is te beoordelen wat het effect is van de toename van het verkeer op de Deutersestraat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan (2010) is de verkeersintensiteit op de Deutersestraat geprognoseerd op 3.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal in het jaar 2015. In deze prognose werd al rekening gehouden met de toen nog niet aangelegde zuidelijke randweg 's-Hertogenbosch.

Door onderzoeksbureau Goudappel-Coffeng is destijds een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige aanvaardbaarheid van de toename van het verkeer. Uit dat onderzoek volgt dat de 'maximale technische richtcapaciteit' van de Deutersestraat 6.000 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. De geprognoseerde aantallen (3.500+300) passen binnen de maximale technische richtcapaciteit.

In 2015 hebben verkeerstellingen plaatsgevonden (na aanleg zuidelijke randweg 's-Hertogenbosch). Daaruit volgt een gemiddelde verkeersintensiteit van 2.673 verkeersbewegingen op de Deutersestraat. Als gevolg van het gebruik van de golfbaan zal de verkeersintensiteit met 303 verkeersbewegingen toenemen tot gemiddeld 2.976 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is lager dan het in 2010 geprognoseerde aantal en tevens ruimschoots lager dan de maximale technische richtcapaciteit van de Deutersestraat. Het project is daarmee verkeerskundig aanvaardbaar.

Effect verplaatsing inrit golfbaan

Het verplaatsen van de inrit van de golfbaan heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat in de woning van indiener, hetgeen wij als volgt motiveren:

Het merendeel van de verkeersbewegingen (252,9) zal plaatsvinden via de noordelijke inrit (voorheen Deutersestraat 39). Het overige verkeer (49,4) verloopt via de zuidelijke inrit (voorheen Deutersestraat 37).

In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van een evenredige verdeling van het verkeer dat vanuit het noorden respectievelijk het zuiden nadert (50%/50%). Er zijn onvoldoende gegevens bekend om uit te gaan van een andere verdeling. Vanwege de gelijke verdeling heeft de verplaatsing van de inrit geen invloed op de intensiteit van de verschillende segmenten van de Deutersestraat en derhalve ook niet op het woon- en leefklimaat in de woningen langs de straat.

Ad. 15.) Het beoogde gebruik van het clubhuis is breder dan uitsluitend aan de golfsport gerelateerde activiteiten. Zo bevat het gebouw een openbaar restaurant, alsmede ruimten voor onder meer het houden van bijeenkomsten, vergaderingen, en feesten en partijen. De activiteiten vinden in hoofdzaak inpandig plaats. Aan de westzijde van het gebouw ligt een terras.

De bedoeling van de openstelling voor gasten die niet golfen, is verwoord in paragraaf 3.2.3.1 van de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee worden het clubhuis en de golfbaan meer onderdeel van Cromvoirt, in plaats van de veelvoorkomende besloten *memberclub* die uitsluitend voor leden toegankelijk is. Overigens komen beide varianten voor.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een nieuwe, ruimtelijke ontwikkeling vindt een afweging plaats in het ruimtelijke spoor (Wet ruimtelijke ordening) en in het milieuspoor (Wet milieubeheer). De ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp-omgevingsvergunning gaat in op beide sporen.

Ruimtelijk spoor

In het ruimtelijke spoor moet de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling worden aangetoond. Daarbij wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) als uitgangspunt gebruikt. Deze uitgave bevat categorie-indelingen met bijbehorende richtafstanden voor diverse functies. Het betreft de afstand die in beginsel aangehouden moet worden tot milieugevoelige functies, in casu de woning van indiener die op circa 200 meter van het clubhuis staat. Het brede gebruik van het clubhuis valt onder meerdere functies. Zo is een restaurant als categorie 1-inrichting aangemerkt met een richtafstand van 10 meter, hetgeen betekent dat een afstand van ten minste 10 meter tot een milieugevoelig object in het algemeen geaccepteerd wordt. Ook een

congrescentrum/conferentie-oord behoort tot categorie 1 (richtafstand 10 meter). Deze afstand voldoet ruimschoots.

Het geven van feesten en partijen is niet specifiek in de uitgave opgenomen. Zelfs wanneer men qua impact uitgaat van de zwaardere categorie "discotheken, muziekcafés", waarvan de richtafstand 30 meter bedraagt, wordt ruimschoots voldaan in de richtafstand.

Milieuspoor

Het Activiteitenbesluit milieubeheer (dat valt onder de Wet milieubeheer) bevat grenswaarden waaraan inrichtingen moeten voldoen, ter voorkoming van overlast. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in een "langtijdgemiddeld beoordelingsniveau" en een maximaal "geluidniveau". Er gelden verschillende normen voor de dag-, avond- en nachtperiode.

Onderdeel van de ontwerp-omgevingsvergunning is het door DPA Cauberg-Huygen uitgevoerde akoestisch onderzoek, waarin de gehele golfbaan met alle activiteiten is beoordeeld aan de normen in het Activiteitenbesluit. Dat onderzoek is bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning. Het brede gebruik van het clubhuis is hierin ook opgenomen. Uit de tabellen 3.1 en 3.2 volgt dat de geluidbelasting als gevolg van de activiteiten op de golfbaan op de gevel van de woning indiener voldoet aan de normen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de maximaal toegestane en maximaal berekende waarden ter plaatse van de woning van indiener opgenomen.

Periode	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (dB(A))		Maximaal geluidniveau (dB(A))	
	norm	berekend	norm	berekend
dag	50	32,5	70	49,6
avond	45	33,8	65	41,7
nacht	40	32,1	60	41,7

Uit de berekening volgt dat de golfbaan ruimschoots aan de normen voldoet.

Ad. 16.) De aanvraag voor de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Artikel 5.20 Bor stelt regels met betrekking tot de inhoud en ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking. In artikel 5.20 Bor wordt artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: 'Bro') inzake de toelichting op een bestemmingsplan, van overeenkomstige toepassing verklaard op de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro verwijst naar toepassing van de *Ladder voor Duurzame Verstedelijking*. Indien het plan of in casu de omgevingsvergunning inzake de herinrichting van de golfbaan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, dient de behoefte aan deze ontwikkeling aan de hand van de Ladder nader te worden onderbouwd.

De *Ladder voor Duurzame Verstedelijking* is uitsluitend van toepassing op 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Wat onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan, volgt uit artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de *Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking* van het Ministerie van IenM vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Het Bro regelt geen ondergrens voor een minimale omvang als afbakening van de begripsbepaling 'stedelijke ontwikkeling'.

Uit de 'overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking' van de Raad van State van 28 juni 2017, hanteert de Afdeling voor de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling de volgende uitgangspunten:

“De Afdeling hecht er aan de volgende uitgangspunten te noemen, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. (...)

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”

[Bron: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3]

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is reeds de vestiging van 100 m² aan de golfactiviteiten verbonden detailhandel toegestaan. In de ontwerp-omgevingsvergunning is maximaal 200 m² detailhandel toegestaan, wederom uitsluitend verbonden aan de golfactiviteiten. Het vergroten van de detailhandelsbestemming omvat slechts een toename van 100 m² aan detailhandel ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee blijft de toename van het ruimtebeslag ruimschoots onder de grens van 500 m² die als uitgangspunt wordt gehanteerd in de uitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017. Voorts is er onder het vigerende bestemmingsplan sprake van detailhandel zijnde ondergeschikt aan de hoofdactiviteit 'golfen'. In de beoogde situatie zoals deze wordt verondersteld in de ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken is er nog steeds sprake van een situatie waarin detailhandel ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit 'golfen'. De detailhandel ter plaatse van het clubhuis raakt geenszins de detailhandel gevestigd in de gemeente Vught, nu de aanvraag om vergunning enkel spreekt over 'detailhandel gerelateerd aan golfsport'.

Het kantoor is bedoeld voor administratie- en beheeractiviteiten bij de golfbaan en daarmee functioneel onderdeel van de golfbaan met bijbehorende voorzieningen, die reeds zijn toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het kantoor is derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking achterwege kan blijven.

Ad. 17.) De constatering dat geen sprake meer is van een concentratie van gebouwen is slechts deels correct. Voor elk gebouw wordt gebruik gemaakt van een bestaande bouwlocatie; een en ander conform de regels van de provinciale Verordening ruimte.

Ad. 18.) De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om enkele aanpassingen aan te brengen in de omgevingsvergunning. Deze aanpassingen zijn opgenomen onder het kopje 'Conclusie'. De omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking ex. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo voldoet daarmee aan de op basis van artikel 5.20 Bor gestelde eisen met betrekking tot inhoud en ruimtelijke onderbouwing.

Ad 19.) Indiener heeft correct geconstateerd dat er sprake is van discrepantie in informatie. Per abuis is voor het toelichtende kaartbeeld voor de aan te brengen verlichting een niet meer actuele kaart van de inrichting van het parkeerterrein (met overloopparkerterrein) gebruikt. De informatie omtrent de verlichting was correct; die omtrent het overloopparkerterrein niet. Deze constatering heeft aanleiding gegeven het kaartbeeld met het parkeerterrein nogmaals te beoordelen. Dit heeft geleid tot een aangepaste bijlage 'Kaart bebouwing en verharding' met daarop onder meer de inrichting van het parkeerterrein.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende aanpassing:

- het toevoegen van een zinsnede aan onderdeel 1.1 van het in de ontwerp-omgevingsvergunning genoemde 'besluit' ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de aanleg van de nieuwe natuur;

- de bijlage 'kaart met bestemmingsvlakken' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens (als gevolg van beantwoording ad 6);
- de bijlage 'kaart met gebouwen en verhardingen' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens en inrichting van het parkeerterrein (als gevolg van beantwoording ad 6 en 19);
- de bijlage 'tekening bestaande situatie' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens (als gevolg van beantwoording ad 6);
- de bijlage 'uitbreiding schets tuin Deutersestraat 37A' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens (als gevolg van beantwoording ad 6);
- de bijlage 'grading plan' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens en reliëfvorming ter plaatse van het toegevoegde perceel I-888 en directe omgeving (als gevolg van beantwoording ad 6);
- de bijlage 'tekening drainagesysteem' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens (als gevolg van beantwoording ad 6);
- de bijlage 'tekening locaties afwijking reliëfvorming' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens en reliëfvorming ter plaatse van het toegevoegde perceel I-888 en directe omgeving (als gevolg van beantwoording ad 6);
- de bijlage 'tekening netto golfgebied' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens en de gewijzigde inrichting van het parkeerterrein (als gevolg van beantwoording ad 6 en 19);
- de bijlage 'tekening nieuwe natuur' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens en de gewijzigde inrichting van het parkeerterrein (als gevolg van beantwoording ad 6 en 19);
- de bijlage 'tekening oppervlakte berekening netto golfgebied en nieuwe natuur' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens en de gewijzigde inrichting van het parkeerterrein (als gevolg van beantwoording ad 6 en 19);
- de bijlage 'ruimtelijke onderbouwing' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens en de gewijzigde inrichting van het parkeerterrein (als gevolg van beantwoording ad 6 en 19);
- de bijlage 'tekening leidingen' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens (als gevolg van beantwoording ad 6);
- de bijlage 'drainagesysteem' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens (als gevolg van beantwoording ad 6);
- de bijlage 'tekening bebouwingsstolp kantoor' wordt vervangen door een nieuwe versie met de aanpassing van de plangrens (als gevolg van beantwoording ad 6).

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard, maar geeft geen aanleiding tot het weigeren van de verzochte omgevingsvergunning.

Paragraaf D: Zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, onderdelen 1 t/m 3.

Samenvatting zienswijze

- In de zienswijze zijn 3 onderdelen te onderscheiden, die hierna zijn samengevat:
1. De Provincie merkt op dat het vigerende bestemmingsplan 3.900 m² bebouwing toestaat, terwijl in de ruimtelijke onderbouwing 4.310 m² wordt genoemd. Ze is van mening dat het project niet past binnen de uitgangspunten en voorwaarden van artikel 3.2 van de Verordening, omdat door de toename van de bebouwing de kwaliteitsverbetering van het landschap onvoldoende is.
 2. De Provincie constateert dat in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat er 4.670 m² bebouwing wordt opgericht en dat op de bijgevoegde aanzet voor de verbeelding van het bestemmingsplan maximaal 5.900 m² bebouwing is opgenomen. Ze vraagt, omwille van duidelijkheid en rechtszekerheid, om de aanzet tot verbeelding aan te passen en de juiste oppervlakten op te nemen.
 3. De Provincie verzoekt voorts om voorafgaand aan de vaststelling van de omgevingsvergunning in overleg te treden.

Beantwoording zienswijze

Ad. 1.) Het project leidt tot een vergroting van het golfbaangebied. Zie onderstaande tabel.

Bebouwing	Vigerend BP (m ²)	Verbeelding (m ²)
Toename		
clubhuis	2000	1000
afslaggebouw	1000	760
greenkeeping	900	2000
kantoor		900
overig	100	100
Totaal	4000	4760
Afname		
Sloop bebouwing Deutersestraat 39 En wijzigen woonbestemming		Oppervlakte bouwvlak: 310 oppervlakte bestemmingsvlak: 1094m ²
Totaal	4000	4450

Dit betekent een toename van bebouwing tov het vigerende plan van 450m².

Bij de berekening van de toegestane oppervlakte aan bebouwing zijn alle bouwmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen "Golfbaan Cromvoirt" en "Buitengebied 2011" meegenomen, voor zover gelegen binnen het vergrote golfbaangebied. De berekeningen van de herontwikkeling op de percelen St.-Lambertusstraat 89 en Deutersestraat 43 zijn buiten beschouwing gelaten. Naast de aanleg van nieuwe natuur omvat de kwaliteitsverbetering op de golfbaan tevens het wegnemen van de woonbestemming Deutersestraat 39 en het omzetten van deze bestemming in recreatie. Abusievelijk is de berekening van het wijzigen van de woonbestemming Deutersestraat 39 niet opgenomen. De oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt: 1094m² en de oppervlakte van het bouwvlak 310m². De overige toename van de bebouwing in het golfbaangebied bedraagt 140m².

De berekende kwaliteitsverbetering op basis van beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught' wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Waarde grond oude situatie

Deutersestraat 39			
Wonen	omvang	eenheidsprijs	
<1000 m ² met bouwvlak	310 m ²	€ 250/m ²	€ 77.500
<1000 m ² zonder bouwvlak	784 m ²	€ 200/m ²	€ 156.800
Agrarisch zonder bouw mogelijkheden			
Bebouwing golfbaan	140 m ²	€ 5	€ 700
Totaal			€ 235.000

Waarde grond nieuwe situatie

Dagrecreatie			
	omvang	eenheidsprijs	
Deutersestraat 39	(310 + 784) m ²		
<1000 m ²	1000 m ²	€ 60/m ²	€ 60.000
>1000 m ²	94 m ²	€ 30/m ²	€ 2.820
Bebouwing golfbaan	140 m ²	€ 60/m ²	€ 8.400
Totaal			€ 71.220

Hierbij moet 20% van de waardevermeerdering van de grond worden ingezet voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering, ofwel 20% x (€ 71.220 - € 235.000). Het betreft een waardedaling van de grond, waardoor ruimschoots aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan. Hierbij is de fysieke prestatie (sloop van de bebouwing en verwijderen van de verharding) nog buiten beschouwing gelaten.

Daarnaast merken wij op, dat het totale project voorziet in de aanleg van ruim 30 hectare nieuwe natuur en voorts 18 hectare landschappelijk groen zonder predicaat natuur. Beide voorzien in de landschappelijke inpassing van de golfbaan en de gebouwen in een nieuw landschap van stuifduinen met heide en vennen. Daarnaast is er sprake van gebouwen met een hoogwaardige architectuur.

Wij zijn van mening dat hiermee voldoende invulling is gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Om de kwaliteitsverbetering op de juiste wijze weer te geven zal de ruimtelijke onderbouwing op dit onderdeel worden aangepast.

Ad. 2.) De constatering van de Provincie, dat de maatvoering op de kaart met bestemmingsvlakken niet op de juiste wijze is opgenomen, is correct. De kaart met bestemmingsvlakken wordt aangepast.

Ad. 3.) Het overleg heeft op 19 april 2018 plaatsgevonden, waarin de provincie mondeling heeft ingestemd met de onder ad 1 en 2 opgenomen beantwoording.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende aanpassing:

- de kaart met bestemmingsvlakken wordt vervangen door een nieuwe versie met de correcte oppervlakten.

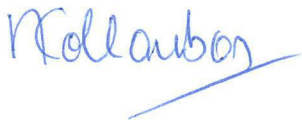
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard, maar geeft geen aanleiding tot het weigeren van de verzochte omgevingsvergunning.

BIJLAGEN:

1. Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp- verklaring van geen bedenkingen Golfbaan Cromvoirt van dhr. L.C. Franssen
2. Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning 'projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt van Provincie Noord-Brabant

Vught, 6 juni 2018

Mij bekend,



drs. Mw. M.J.H.N. Collombon

Griffier