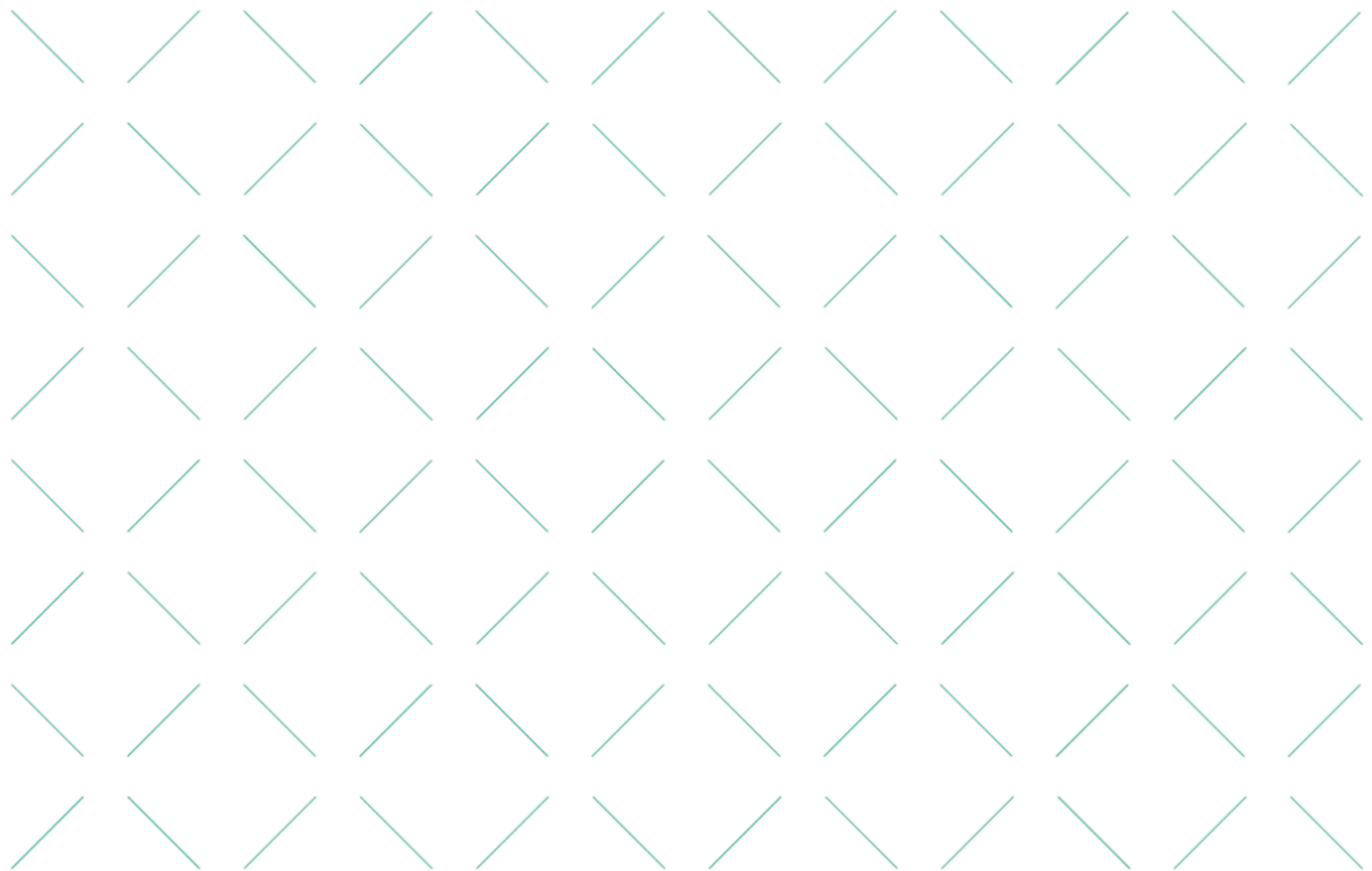


ruimtelijke onderbouwing

PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT GOLFBAAN CROMVOIRT 2017

definitief 31 mei 2018



BUREAU**VERKUYLEN**

ruimtelijke onderbouwing

PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT GOLFBAAN CROMVOIRT 2017

opdrachtgever	Cromvoirts Landgoed BV
documentstatus	definitief
documentversie	6
datum	31 mei 2018
projectnummer	23516072R-02
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	13
2.1	Wijdere omgeving	13
2.2	Bestaande situatie plangebied en directe omgeving	16
2.3	Oorspronkelijk ontwerp golfbaan (2011)	20
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	23
3.1	Algemene ontwikkeling golfbaan	23
3.2	Beschrijving projectonderdelen	24
3.3	Verkeersgeneratie en -afwikkeling	63
3.4	Samenvatting ontwikkelingen	70
Hoofdstuk 4	Beleid	71
4.1	Nationaal niveau	71
4.2	Provinciaal niveau	72
4.3	Gemeentelijk niveau	81
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	91
5.1	Milieu	91
5.2	Waarden	105
5.3	Waterparagraaf	111
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	119
6.1	Behoeft	119
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	119
6.3	Conclusie	120
Hoofdstuk 7	Motivering	121

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 22 april 2010 heeft de gemeenteraad van Vught het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" vastgesteld. Het bestemmingsplan staat de aanleg van een 18 holes-golfbaan en de daarbij behorende voorzieningen toe, alsmede de aanleg van nieuwe natuur. Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 juli 2011 werd het bestemmingsplan onherroepelijk.

Aansluitend zijn de volgende vergunningen voor de aanleg van de golfbaan aangevraagd: een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, een ontgrondingsvergunning en een watervergunning. Op 8 maart 2016 zijn de werkzaamheden gestart.

Sinds het verlenen van de vergunningen hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan:

- de initiatiefnemer van de golfbaan, Cromvoirts Landgoed BV, heeft percelen verworven die bij het golfbaanterrein worden betrokken;
- het ontwerp van de golfbaan is op onderdelen verbeterd;
- er zijn met de eigenaren van enkele aangrenzende percelen afspraken gemaakt tot het mogelijk maken van hun (bouw)plannen, omdat deze een relatie hebben met de aanleg van de golfbaan.

Deze ontwikkelingen geven aanleiding de verleende vergunningen geheel of gedeeltelijk te herzien. Aan de gemeente Vught wordt een omgevingsvergunning gevraagd waarin alle activiteiten zijn opgenomen, een zogenaamd projectafwijkingsbesluit.

Het Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017 omvat de volgende ontwikkelingen:

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 bedrijfsp perceel 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 kantoor ten behoeve van administratie- en beheeractiviteiten voor de golfbaan op het perceel Deutersestraat 37 in combinatie met de sloop van de gebouwen op de percelen Deutersestraat 37 en 39.

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de ligging van de ontwikkelingen.



LIGGING ONTWIKKELINGEN PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor alle (ruim 30) activiteiten. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen.

De voorgestane ontwikkelingen worden in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd. De hiervoor genoemde zeven ontwikkelingen worden "projectonderdelen" genoemd.

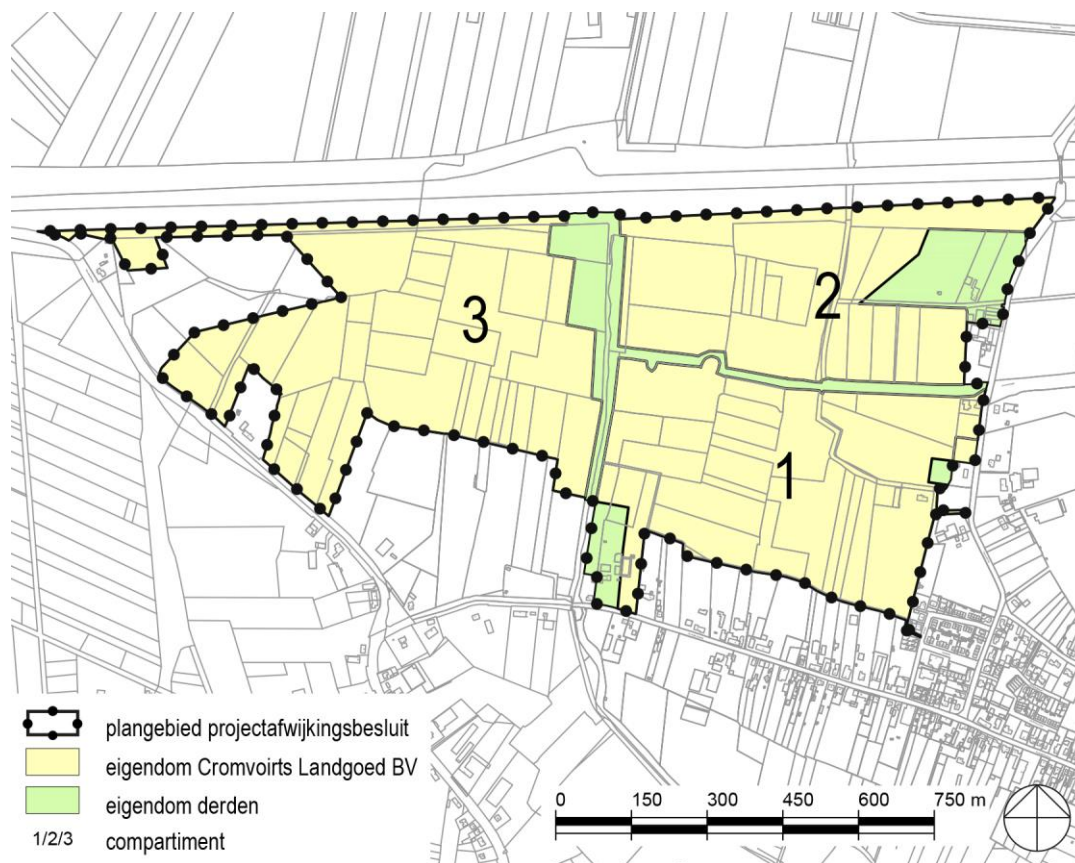
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 88,9 ha (889.419 m²). De geel gearceerde gronden zijn of worden eigendom van Cromvoirts Landgoed BV. De groen gearceerde gronden zijn en blijven van derden.

Het golfbaangebied is verdeeld in de volgende drie compartimenten:

- compartiment 1: ten oosten van de Zandleij en ten zuiden van de Cromvoirtsedijk;
- compartiment 2: ten oosten van de Zandleij en ten noorden van de Cromvoirtsedijk;
- compartiment 3: ten westen van de Zandleij.

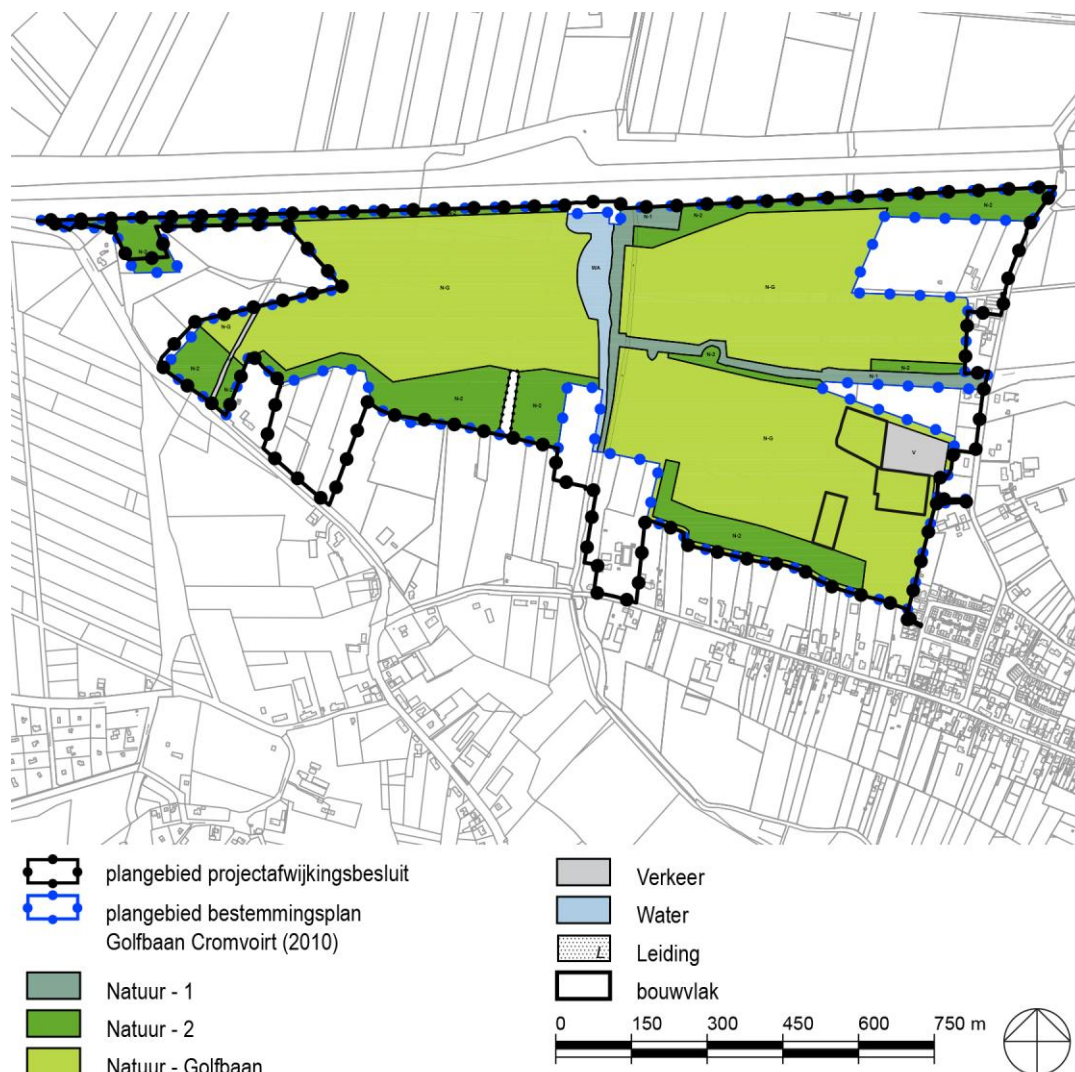
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen:

- "Golfbaan Cromvoirt", vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2010 en onherroepelijk per 20 juli 2011;
- "Buitengebied 2011", vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2012 en onherroepelijk per 1 mei 2014.

1.3.1 Bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt

Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt weer. In verband met de leesbaarheid is ervoor gekozen uitsluitend de bestemmingen, dubbelbestemming en bouwvlakken te tonen. Ook het plangebied is hierop weergegeven.



VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN GOLFBAAN CROMVOIRT

Het bestemmingsplan staat de aanleg van een 18 holes-golfbaan met driving range toe binnen de bestemming 'Natuur - Golfbaan'. Binnen de bouwvlakken mogen een clubhuis, een afslaggebouw (driving range) en gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud gerealiseerd worden. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan.

De aanleg van de golfbaan moet gepaard gaan met de aanleg van nieuwe natuur met een ten minste even grote oppervlakte. Deze mag plaatsvinden binnen de bestemmingen 'Natuur - 2' en 'Natuur - Golfbaan'.

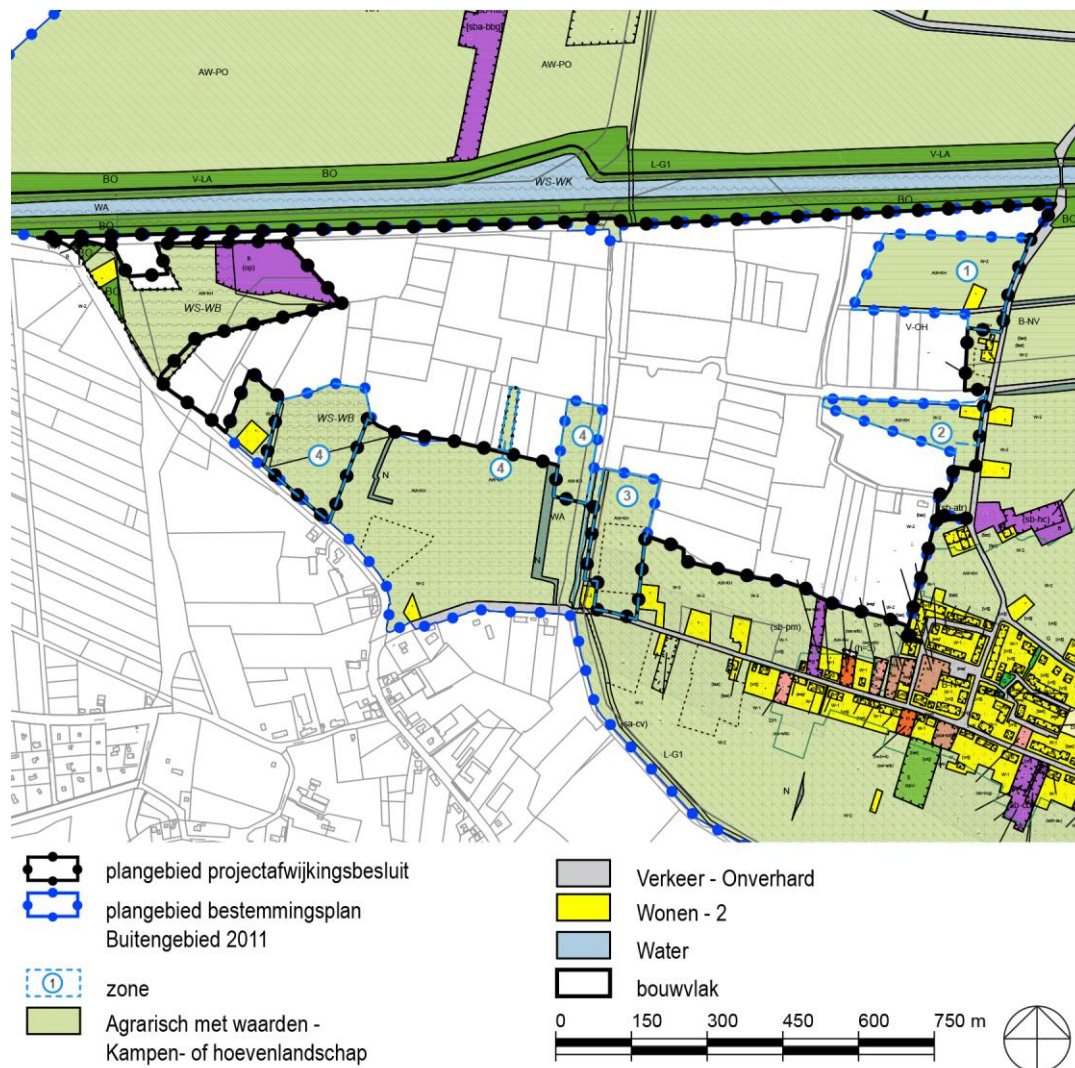
De reeds bestaande natuur is in de bestemming 'Natuur - 1' vervat.

Ter bescherming van de aardgastransportleiding is de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen.

Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig. Het betreft onder meer het aanbrengen en verwijderen van bomen en houtgewas, het afgraven en ophogen van gronden en het aanpassen van het waterhuishoudingssysteem. Een van de toetsingscriteria daarbij is het behoud van de omvang van het inundatiegebied.

1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Ter plaatse van de door de initiatiefnemer extra verworven gronden en de projectonderdelen op de aangrenzende gronden geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" waarvan onderstaande afbeelding een uitsnede van de verbeelding weergeeft.



UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2011

De in het kader van het project relevante gronden binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" beslaan vier zones (eveneens op de uitsnede van de verbeelding weergegeven):

1. De zone aan de noordoostzijde van compartiment 2 omvat een deel van het agrarisch bedrijf Deutersestraat 41, gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap', het woonperceel Deutersestraat 43, en het

aangrenzende agrarisch gebied eveneens gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap'.

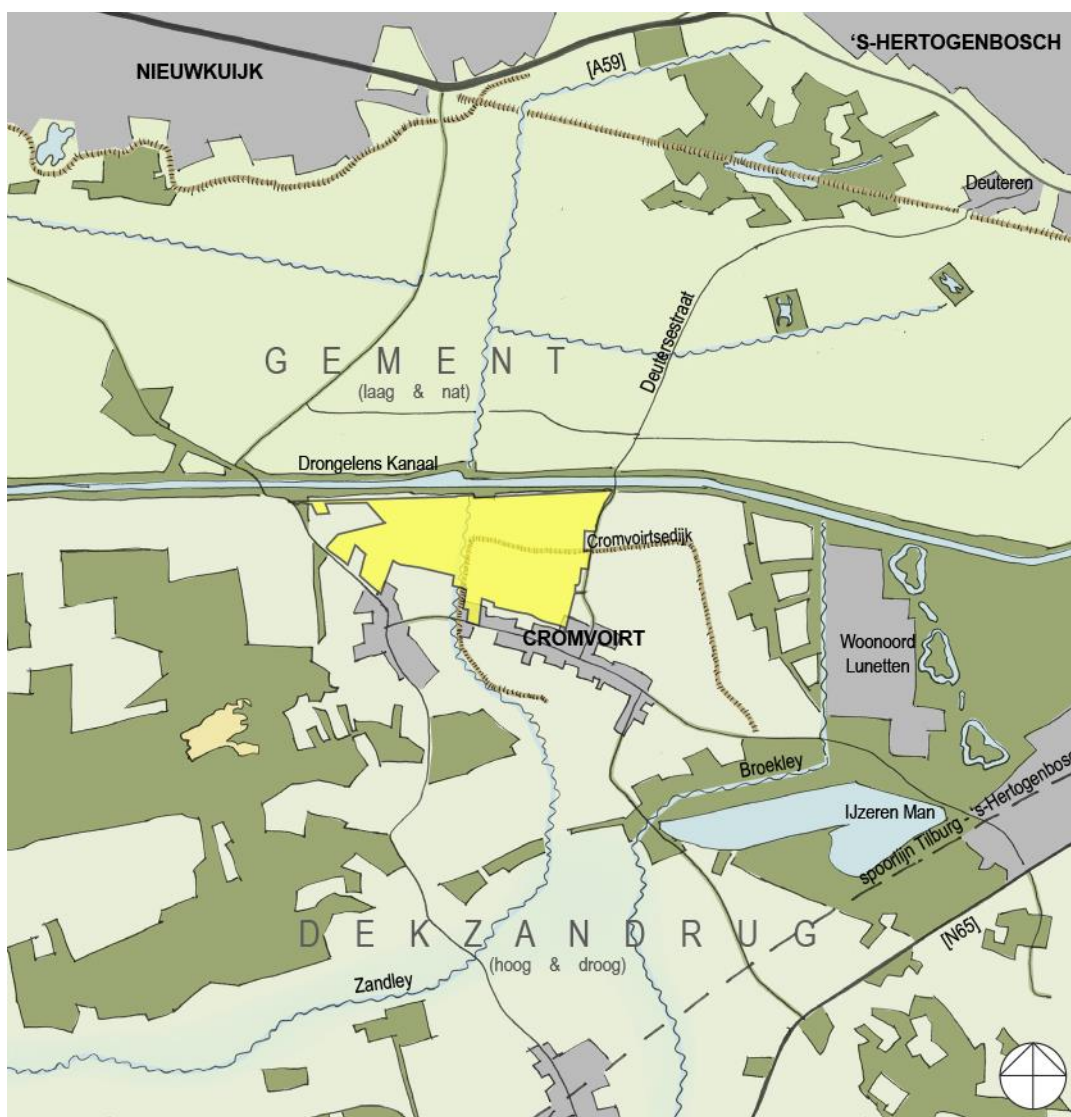
2. Hier gelden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap' (waarbinnen onder meer agrarisch grondgebruik is toegestaan) en 'Wonen - 2' (ten behoeve van de reeds gesloopte burgerwoning Deutersestraat 39).
3. De zone langs de zuidzijde van compartiment 1 bevat het agrarisch bouwvlak en het huiskavel van het agrarisch bedrijf St.-Lambertusstraat 89, gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap'.
4. Aan de zuidzijde van compartiment 3 betreft het een aantal agrarische percelen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap'. Ter plaatse van een deel van deze zone geldt tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied in zijn omgeving. Allereerst is een beschrijving van de ruimere omgeving van de golfbaan opgenomen, gevolgd door een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied in zijn directe omgeving. Tot slot wordt in dit hoofdstuk het oorspronkelijke ontwerp van de golfbaan uit 2011 beschreven.

2.1 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer.



WIJDERE OMGEVING

Het plangebied ligt in een omgeving met sterke landschappelijke karakteristieken, op de overgang van de Brabantse dekzandgronden naar de riviergronden van de Maas. Binnen het plangebied komen dekzandruggen en ten dele verspoelde dekzandvlakten voor. Kenmerkend voor de zandgronden met de vele beken is het relatief kleinschalige, besloten landschap. Cromvoirt wordt aan de west- en oostzijde begrensd door de deels gekanaliseerde beken Zandleij en Broekleij. De Zandleij doorsnijdt het plangebied van zuid naar noord en heeft een belangrijke, afwaterende functie. De Zandleij mondt uit in het Drongelens Kanaal ten noorden van het plangebied. De verkavelingsstructuur op de zandgronden is er kleinschalig en organisch. Er zijn veel beplantingselementen zoals lanen, houtsingels, houtwallen en bosjes.

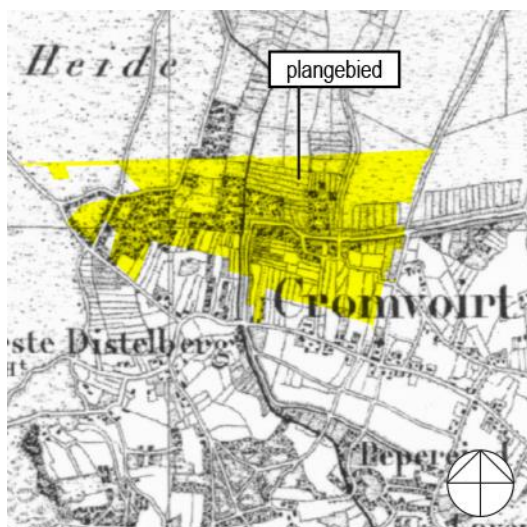


Het rivierlandschap van de Gement is daarentegen relatief vlak en open met een grootschalige verkavelingsstructuur. Dit gebied ligt lager dan de dekzandgronden en is veel natter, mede door kwelwater vanuit de Loonse en Drunense Duinen.

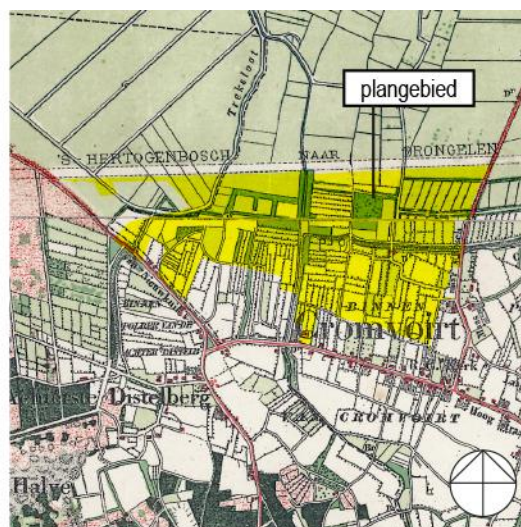


Het Drongelens Kanaal (circa 1910) vormt de relatief scherpe begrenzing tussen de twee landschapstypen. Vóór aanleg van dit kanaal vormde de Cromvoirtsedijk die overgang. Deze ringdijk werd al in de Middeleeuwen om het dorp Cromvoirt gelegd om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen.

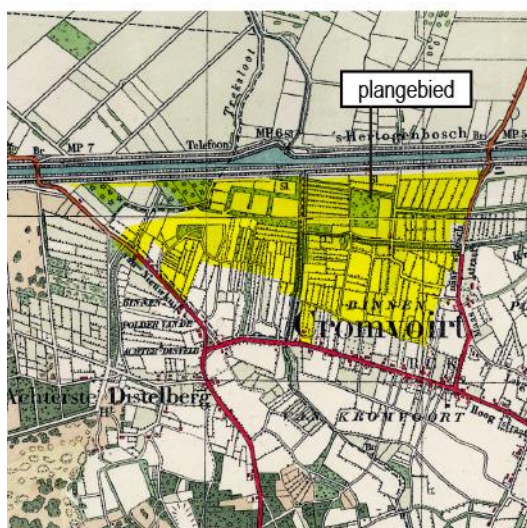
Tot aan de eerste helft van de 19e eeuw werd het gebied rondom Cromvoirt gekenmerkt door uitgestrekte heiden. In die periode werd vanuit de St.-Lambertusstraat en vanaf de dijk aangevangen met het ontginnen van deze gronden. Eerst alleen ten noorden van Cromvoirt en vanaf omstreeks 1900 ook naar oost en zuid, respectievelijk de Vughtse Heide en Helvoirtse Heide. Dit gebeurde in een patroon van relatief lange en smalle percelen waarlangs houtsingels (elzen) stonden. Na 1950 is deze structuur door agrarische schaalvergroting (ruilverkaveling) verdwenen. In het gebied tussen de Cromvoirtsedijk en woonoord Lunetten (Vughtse Heide) is deze verkaveling met houtsingelstructuur nog wel aanwezig (niet afgebeeld).



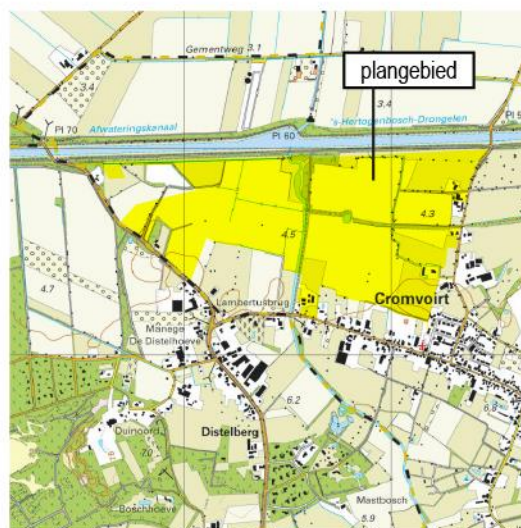
1850



1900



1950



2015

In de Gement overheerst de agrarische functie, terwijl op de dekzandrug ten zuiden van het Drongelens Kanaal een functiemenging voorkomt van met name (agrarische)

bedrijvigheid en wonen. Het plangebied is ontsloten op de Deutersestraat die - licht slingerend - vanaf Cromvoirt door het kleinschalige dorpslandschap en de open polder naar Deuteren loopt; een gehucht net ten westen van 's-Hertogenbosch.

2.2 Bestaande situatie plangebied en directe omgeving

Het plangebied bestaat uit een aaneengesloten terrein met een totale oppervlakte van circa 88 hectare in het gebied tussen de kern Cromvoirt en het Drongelens Kanaal. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Nieuwkuikseweg en het zanddepot van de firma Gubbels, en aan de oostzijde door de Deutersestraat met de belendende percelen. Een kaart met de bestaande situatie van het plangebied in zijn omgeving is als bijlage opgenomen.

2.2.1 Directe omgeving

Sprake is van een halfopen landschap, gevormd door de compartimentering van de relatief grote landschapselementen Zandleij en Cromvoirtsedijk en de velden daarbinnen. De Zandleij is eigendom van Waterschap De Dommel en betreft een deels gekanaliseerde beek die nabij Tilburg begint en direct ten noorden van het plangebied uitmondt in het Drongelens Kanaal. Ter hoogte van het plangebied ligt direct ten oosten van de waterloop een dijklichaam van de gemeente Vught. De Cromvoirtsedijk is een cultuurhistorisch waardevol element van middeleeuwse oorsprong en eveneens eigendom van de gemeente Vught. Over de dijken loopt een openbaar wandelpad, onderdeel van de wandelroute "Ommetje Cromvoirt".

De kern Cromvoirt wordt grotendeels gevormd door het historische bebouwingslint St.-Lambertusstraat. Het bebouwingslint start direct ten oosten van de Zandleij en verdicht zich in oostelijke richting. Nabij de aansluiting met de Deutersestraat bevindt zich het hart van de kern. Langs het lint is er een menging van woningen, agrarische bedrijven en dorpse functies als detailhandel, horeca en kleinschalige bedrijven.

De Deutersestraat is van oorsprong een open bebouwingslint. In de afgelopen periode was sprake van een toename van de verdichting, die nog steeds doorgaat met onder meer de bouw van ruimte-voor-ruimte-woningen.

Langs de Cromvoirtseweg en de Nieuwkuikseweg staan enkele verspreide woningen.

2.2.2 Zone golfbaan en nieuwe natuur

Hoewel de aanleg van de golfbaan thans reeds plaatsvindt, is hierna de 'bestaande' situatie van vóór de aanleg weergegeven.

Het gebied is de laatste anderhalve eeuw in agrarisch gebruik geweest als akkers en weiden. In het gebied staan enkele solitaire bomen en houtsingels. Met name aan de zuidrand is sprake van een landschappelijke verwevenheid met de dorpsbebouwing. De hoogteligging loopt globaal af van zuidoost (circa 5 meter boven NAP) naar noordwest (circa 3,5 meter boven NAP). In het gebied liggen enkele waterlopen en afwateringssloten.

Aan de oostzijde van compartiment 1 stonden, op enige afstand van de straat, de gebouwen van het agrarisch bedrijf Deutersestraat 37 waarvan de activiteiten al enige jaren geleden zijn beëindigd. Ook de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zijn inmiddels gesloopt.

Aan de westzijde van compartiment 3 ligt een onverhard openbaar pad dat voorheen het zanddepot van aannemingsbedrijf Gubbels ontsloot vanaf de Nieuwkuikseweg. Enkele jaren geleden heeft Gubbels het zanddepot uitgebreid en meer naar het westen een nieuwe ontsluiting aangebracht. Het oorspronkelijke pad heeft zijn (openbare) functie verloren. Aan weerszijden langs het pad staan slecht onderhouden bomen.

2.2.3 Zone nieuwe entree

De initiatiefnemer heeft de percelen behorende bij de burgerwoning Deutersestraat 39 en de naastgelegen, onbebouwde percelen verworven om hier de entree naar de golfbaan aan te leggen. Deze percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2,2 hectare.

Aan de noordoostzijde van deze zone stond - op zeer korte afstand van zowel de Cromvoirtsedijk als de Deutersestraat - het boerderijgebouw Deutersestraat 39 met schuur. Beide gebouwen zijn inmiddels gesloopt. De inrit tot het woonperceel ligt direct ten noorden van de woning. Het woonperceel heeft een oppervlakte van 1094 m². De overige delen van deze zone waren in gebruik als akker.

Tot deze zone behoort ook een voorheen agrarisch perceel met een oppervlakte van 2090 m², grenzend aan het woonperceel Deutersestraat 37A.

2.2.4 Zone rundveehouderij St.-Lambertusstraat 89

Op het adres St.-Lambertusstraat 89 is een rundveehouderij gevestigd. Het bouwvlak ligt op circa 60 meter van de straat. Binnen het bouwvlak van 1,12 hectare staan een monumentaal boerderijgebouw waarvan de oudste delen van 1752 dateren, en vier agrarische opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 1084 m².

De inrichting van het bedrijfsperceel wordt gekenmerkt door het toegangspad naar het erf met aan weerszijden notenbomen. Het toegangspad en het erf zijn verhard met klinkers. Voorts liggen er enkele sleufsilo's/voerplaten.

Het bedrijf heeft een vergunning voor het houden van:

- 30 zoogkoeien ouder dan 2 jaar (A2);
- 40 vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar (A3);
- 249 vleeskalveren van 0 tot 8 maanden (A4);
- 84 vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (A6);
- 10 fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar (A7);
- 5 schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren (B1);
- 5 geiten ouder dan 1 jaar (C1).

2.2.5 Zone Deutersestraat 41 en 43

De bestaande toestand van de percelen Deutersestraat 41 en 43 en omgeving is weergegeven op een van de bijlagen.

Landschap

De percelen Deutersestraat 41 en 43 liggen in de zone tussen de Cromvoirtsedijk en het Dongelens Kanaal. Het landschap rond deze percelen wordt gevormd door de robuuste laanbeplanting van zomereiken aan beide zijden van de Deutersestraat. Ter hoogte van deze percelen ligt aan weerszijden van de Deutersestraat een onverhard pad, nagenoeg haaks op de straat. Ten noorden van het pad is er sprake van een flinke onderbegroeiing van de genoemde laanbeplanting die het uitzicht op de omliggende weiden belemmert. Ten zuiden van het pad is er geen onderbegroeiing waardoor er een fraai zicht is op de weiden en het landschap aan de oostzijde.

Het onverharde pad wordt aan de oostzijde van de Deutersestraat begeleid door een dubbele laanbeplanting. Aan de zijde van de percelen 41 en 43 is er slechts een eenzijdige aanzet daartoe. De oorspronkelijke beplanting is verdwenen.

Het onverharde pad betreft een openbare weg die de verbinding vormde tussen de Deutersestraat en de agrarische percelen ten westen van de straat. Het perceel Deutersestraat 43 wordt van oudsher via dit pad ontsloten. Omdat een groot deel van de aangrenzende percelen onderdeel gaan uitmaken van de golfbaan en de overige percelen van één eigenaar zijn, heeft het pad zijn oorspronkelijke ontsluitingsfunctie verloren.

Deutersestraat 41

Op het adres Deutersestraat 41 was voorheen een rundveehouderij gevestigd. Op 31 maart 2016 is - na constatering door de omgevingsdienst dat ter plaatse nog slechts een beperkt aantal dieren tegelijk wordt gehouden - de omgevingsvergunning voor het agrarisch bedrijf ingetrokken. Ter plaatse worden thans maximaal zes paarden tegelijk gehouden, hetgeen een hobbymatige activiteit betreft.

De bebouwing op het bedrijf bestaat uit een boerderijgebouw met twee woningen, waarvan de noordelijke de bedrijfswoning is en voorts 1300 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen en een aantal sleufsilos.

De staat van onderhoud van stallen en sleufsilos geeft, in combinatie met de ligging op zeer korte afstand van de Deutersestraat, een rommelige aanblik.

Deutersestraat 43

De woning Deutersestraat 43 en de bijbehorende gronden zijn eigendom van een dierenarts, gespecialiseerd in de behandeling van topsportpaarden. De klantenkring bestaat uit topruiters en -amazones van over de gehele wereld. De behandeling van de paarden vindt plaats of aan de Deutersestraat of elders - al naar gelang waar de paarden op dat moment verblijven of actief zijn.

De praktijk is in 2006 aan de Deutersestraat gestart. Wat kleinschalig begon is het aan-huis-verbonden-bedrijf inmiddels ruimschoots ontgroeid. Er is echter in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" geen bedrijfsbestemming toegekend.

Op het woonperceel staat een boerderijgebouw met behandelingsruimten. Het boerderijgebouw is georiënteerd op het onverharde pad. Recentelijk heeft de eigenaar enkele oude bijgebouwen gesloopt en - zonder omgevingsvergunning - nieuwe paardenstallen en een toegangspoort gerealiseerd. Ook de stadmolen is zonder vergunning verplaatst. Er is derhalve sprake van een vorm van illegaliteit.

Direct ten noorden van de nieuwe stallen ligt een rijbak die wordt gebruikt voor de observatie van de te behandelen paarden.

2.2.6 Voormalig agrarisch bedrijf Deutersestraat 37

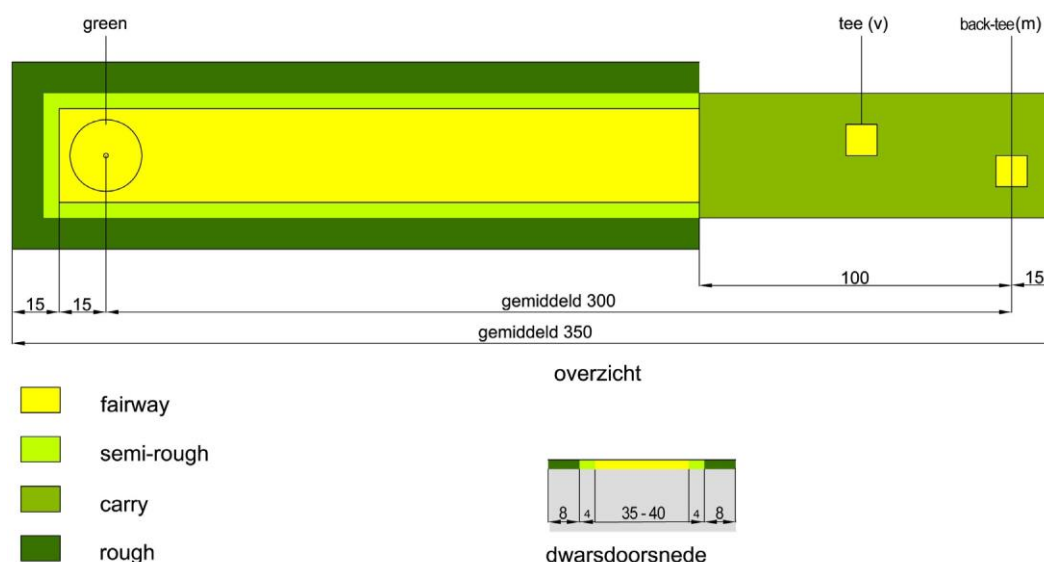
Op het adres Deutersestraat 37 was voorheen een melkveehouderij aanwezig met circa 2600 m² aan bedrijfsopstallen en een bedrijfswoning. Het bedrijf is al geruime tijd beëindigd. Alle gebouwen zijn inmiddels gesloopt.

2.3 Oorspronkelijk ontwerp golfbaan (2011)

Deze paragraaf bevat het oorspronkelijke golfbaanontwerp, zoals in 2011 ontworpen door de Amerikaanse golfbaanarchitect Kyle Phillips Golf Course Design. De golfbaanarchitect heeft destijds tevens een ontwerp gemaakt voor de nieuwe natuur en de locatie bepaald voor het clubhuis, de driving range en de greenkeepingfaciliteiten. Voor dit ontwerp zijn destijds de benodigde omgevings-, ontgrondings- en watervergunning verleend.

De golfbaan

Het ontwerp bestond uit een hoogwaardige 18 holes-golfbaan (par 71, lengte 6500 meter), gelegen in de drie compartimenten in het gebied tussen de kern Cromvoirt en het Drongelens Kanaal. De golfbaan was zodanig ingericht dat de holes 1 en 10 vertrekpunt waren vanaf het clubhuis en de holes 9 en 18 het eindpunt bij het clubhuis. Onderstaande afbeelding is een schematische weergave van het gemiddelde ruimtebeslag van een hole.



Voor het ruimtegebruik van de golfbaan werd onderscheid gemaakt in netto golfterrein - dat tevens maatgevend is voor de benodigde aanleg van nieuwe natuur - en 'neutraal' terrein. In het oorspronkelijke ontwerp besloeg het netto golfterrein 27,8 hectare en het neutrale terrein 13,7 hectare.

Reliëf in het landschap en hindernissen in de vorm van bunkers maken een golfbaan aantrekkelijk. In het vigerende bestemmingsplan zijn echter beperkingen gesteld aan de mate van reliëfvorming. In compartiment 1 mag het reliëf niet meer dan 1 meter boven respectievelijk onder het bestaande maaiveld komen. In compartiment 2 is iets meer toegestaan, namelijk een maximaal reliëf tot 1,75 meter boven respectievelijk onder het

bestaande maaiveld. Deze hoogten en laagten zijn gebaseerd op een compromis tussen de kwaliteit van de golfbaan enerzijds en de (gewenste) kenmerken van het landschap anderzijds.

Voor compartiment 3 gelden geen hoogtebeperkingen, maar wel dat de bestaande inundatiecapaciteit van het gebied (circa 97.000 m³) niet mag afnemen na realisatie van de golfbaan. Vanuit de toenmalige initiatiefnemer lag er de aanvullende eis dat de golfbaan ook speelbaar moest zijn in geval van volledige inundatie. Middels een systeem van met duikers verbonden laagten kon aan beide voorwaarden worden voldaan.

Het oorspronkelijke ontwerp omvatte ook de aanleg en verplaatsing van waterpartijen en watergangen. Water vormt een natuurlijke hindernis, geeft een aantrekkelijk (golf)landschap en draagt tevens bij aan een goede waterhuishouding, zowel in natte als droge perioden. In compartiment 1 zou een met leem afgedichte waterpartij (circa 0,8 hectare) worden aangelegd. Het waterniveau in de waterpartij kon hiermee constant worden gehouden. Compartiment 2 bevatte geen waterpartijen, maar wel enkele laagten waarin uitsluitend in natte perioden water zou staan. Voorts was in dit compartiment het verleggen van een bestaande A-watergang (ZL42) voorzien. In compartiment 3 stond eveneens een met leem afgedichte waterpartij (circa 2,5 hectare) voor ogen.

De voorzieningen

De bij de golfbaan behorende voorzieningen betreffen onder meer een clubhuis met parkeerterrein, bebouwing voor beheer en onderhoud (greenkeeping), een driving range met afslaggebouw en enkele oefenholes.

De bebouwing van de golfbaan was geconcentreerd aan de oostzijde van het plangebied. Zo zouden de greenkeepingfaciliteiten en bedrijfswoning ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Deutersestraat 37 worden gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied waren daar tevens de entree en het parkeerterrein gepland.

Nieuwe natuur

Het oorspronkelijke plan omvatte 27,8 hectare nieuwe natuur. Daarvan lag het merendeel aan de randen. Zo werd - conform afspraak met de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap - aan de zuidzijde van compartiment 3 een nieuw dassenleefgebied van circa 5,9 hectare gesitueerd ter uitvoering van het destijds door de provincie aangewezen secundaire dassenleefgebied. Daarbij zouden aan de zuidzijde van de compartimenten 1 en 3 houtsingels met een gezamenlijke lengte van circa 6300 meter worden aangelegd.

Door de houtsingels te leggen ter plaatse van de oorspronkelijke perceelgrenzen zou de historische verkavelingsstructuur van het gebied weer zichtbaar worden. Waar mogelijk werd deze structuur doorgezet in het golfbaangebied.

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het feitelijke project beschreven, waarbij eerst de algemene ontwikkeling van de golfbaan aan de orde komt, gevolgd door een beschrijving per projectonderdeel. Tot slot van dit hoofdstuk wordt de balans opgemaakt in een samenvatting van de ontwikkelingen.

3.1 Algemene ontwikkeling golfbaan

Zoals vermeld staat het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" de aanleg van een 18 holes-golfbaan met voorzieningen zoals een clubhuis, een driving range met afslaggebouw, oefenholes en gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud toe, in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur.

De initiatiefnemer heeft golfbaanarchitect Kyle Phillips Golf Course Design (hierna: KPGCD) gevraagd zijn golfbaanontwerp nog eens nader te bezien, met het doel een kwalitatief betere golfbaan te realiseren, passend binnen de eerdere afspraken ten aanzien van de aanleg van nieuwe natuur, waaronder het dassenleefgebied.

Dit heeft geleid tot een nieuw ontwerp van de golfbaan ten opzichte van het ontwerp waarvoor in 2011 omgevingsvergunning is verleend. Het nieuwe ontwerp is als bijlage bijgevoegd. De holes zijn anders gepositioneerd, waardoor er een moeilijkere/interessantere golfbaan is ontstaan (verbetering gebruikswaarde) en de golfer meer meekrijgt van de bestaande en nieuwe landschaps- en natuurelementen (verbetering belevingswaarde). Tevens wordt het zicht op de voor de golfer storende elementen (zoals grote agrarische opstallen en het zanddepot) beperkt. De golfbaan en nieuwe natuur sluiten voorts qua karakter aan bij de oorspronkelijke kenmerken van het halfnatuurlijke landschap van heiden, vennen en stuifduinen; de inrichting van de vanuit Cromvoirt beleefbare zuidrand wordt ingericht conform het cultureel slagenlandschap (verbetering toekomstwaarde).

Het is van belang te onderkennen dat het vigerende bestemmingsplan reeds een 18 holes-golfbaan met bijbehorende voorzieningen toestaat. Onderhavig project omvat eveneens een 18 holes-golfbaan met voorzieningen en komt in grote lijnen overeen met hetgeen het vigerende bestemmingsplan reeds toestaat. Ten aanzien van de golfbaanontwikkeling is de afwijking derhalve relatief beperkt.

Zoals in de inleiding aangegeven, omvat het Projectafwijkingsbesluit Golfbaan 2017 meer dan de aanpassing van de golfbaan en nieuwe natuur. Er zijn in totaal 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 kantoor ten behoeve van administratie- en beheeractiviteiten voor de golfbaan op het perceel Deutersestraat 37 in combinatie met de sloop van de gebouwen op de percelen Deutersestraat 37 en 39.

3.2 Beschrijving projectonderdelen

In deze paragraaf worden de verschillende projectonderdelen beschreven. De verschillende activiteiten zijn daarbij genummerd, wat correspondeert met het als bijlage opgenomen overzicht. Per activiteit wordt aangegeven of deze omgevingsvergunningplichtig is en vindt een motivering plaats.

3.2.1 Golfbaan en nieuwe natuur

Hoofddeel van het project wordt gevormd door de aanleg en het gebruik van de feitelijke golfbaan met bijbehorende voorzieningen en aanleg van de verplichte nieuwe natuur.

3.2.1.1 De 18 holes-golfbaan met voorzieningen [activiteit 1.1]

Zoals aangegeven omvat het project een 18 holes-golfbaan die wordt aangelegd in de drie compartimenten tussen de kern Cromvoirt en het Drongelens Kanaal. Het nieuwe golfbaanontwerp omvat in hoofdlijnen de volgende aanpassingen van het oorspronkelijke ontwerp (2011):

- in compartiment 1:
 1. nieuwe entreezone en voorterrein clubhuis met onder meer het parkeerterrein;
 2. het verschuiven van de holes 9, 1, 18 en de driving range ten opzichte van elkaar in zuidelijke richting, waardoor meer ruimte tussen de holes ontstaat;
 3. uitbreiding van de oefenfaciliteiten (driving range en oefenholes);
 4. het aanleggen van een waterpartij zonder leemlaag, waardoor er vrij contact is met het grondwater;

5. het realiseren van greenkeepingfaciliteiten ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf St.-Lambertusstraat 89 (zie ook paragraaf 3.2.4);
6. het realiseren van speelweide;
- in compartiment 2:
 1. het aanpassen van het beloop van de holes met onder meer:
 - a. het verlengen van hole 12, waardoor ook de ligging van de holes 14, 15 en 16 wordt verruimd ten opzichte van elkaar;
 - b. het verplaatsen van hole 13 en de tees van hole 14 in noordelijke richting;
 2. het aanleggen c.q. verleggen van waterlopen;
- in compartiment 3:
 1. een volledig nieuwe situering van de holes, gericht op de beleving van het (omliggende) gebied door de golfer;
 2. het aanleggen van een waterpartij zonder leemlaag, waardoor er vrij contact is met het grondwater;
 3. het behoud (en uitbreiding) van voldoende capaciteit voor het berging van water (inundatiegebied);
 4. een vormverandering en uitbreiding van het dassenleefgebied aan de zuidzijde van dit compartiment, waarbij tevens de oppervlakte ervan is toegenomen.

Door de voorgenomen aanpassing van de situering van de holes is de totale speellengte groter geworden (6.755 meter), waardoor sprake is van een par 72-baan (was par 71). Dit levert speltechnisch een aantrekkelijker golfbaan op.

Evenals in het oorspronkelijke ontwerp 'vertrekt' hole 1 vanaf het clubhuis. Vervolgens wordt de oversteek naar compartiment 3 gemaakt (holes 2 tot en met 8) om weer terug te keren in compartiment 1 waarbij hole 9 eindigt bij het clubhuis. Hole 10 ligt aan de zuidzijde van compartiment 2, eveneens op korte afstand van het clubhuis. Voor de aansluitende holes (11 tot en met 16) blijft men in compartiment 2. De holes 17 en 18 liggen weer in compartiment 1, waarbij de laatste hole weer bij het clubhuis eindigt. Een hole bestaat uit enkele *tees* waar vandaan de eerste slag wordt geslagen. De bal vliegt over de *carry* en landt op de *fairway*. Vanaf de plaats waar de bal is geland wordt verder gespeeld in de richting van de *green*. Op de green bevindt zich het gat (de feitelijke *hole*) waar de bal in moet worden gespeeld. Om het spel moeilijker te maken worden op diverse plaatsen langs de fairway en de green zandgaten (*bunkers*) en/of waterpartijen aangebracht.

De bij de golfbaan behorende voorzieningen betreffen onder meer een driving range en enkele oefenholes. Deze liggen aan de zuidzijde van compartiment 1. Op de driving range wordt de afslag geoefend. De driving range heeft een oppervlakte van circa 3,4 hectare.

Aan de oostzijde van de driving range is reeds het afslaggebouw gerealiseerd, op basis van de op 27 juli 2016 verleende omgevingsvergunning.

Het gebied ten oosten van de driving range wordt ingericht met enkele oefenholes. Op dit circa 2,5 m² grote terrein worden enkele greens aangelegd voor het oefenen van de *approach* (de laatste slag om op de green te landen) en het putten.

Het geheel van tees, fairways, greens en bunkers, maar ook de driving range, oefenholes, gebouwen en verhardingen wordt het 'netto golfgebied' genoemd. Op de kaarten in de bijlagen is dit netto golfgebied weergegeven. Het beslaat een totale oppervlakte van 29,5 hectare.

Er wordt uitgegaan van circa 28.800 bezoekers per jaar, gebaseerd op 80 bezoekers per dag gedurende 360 dagen per jaar.

Omgevingsvergunning en motivering

In het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is opgenomen dat het netto golfgebied uitsluitend binnen de bestemming 'Natuur - Golfbaan' mag worden aangelegd. Het nieuwe ontwerp heeft ertoe geleid dat het netto golfgebied op een aantal plaatsen ook buiten deze bestemming komt te liggen. Daarmee vormt het gebruik een afwijking van het bestemmingsplan en is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig. Een afbeelding waarin het netto golfgebied geprojecteerd is op de gecombineerde verbeeldingen (uitsluitend bestemmingen) van de vigerende bestemmingsplannen is als bijlage bijgevoegd.

De locaties waar het netto golfgebied wordt uitgebreid liggen op ruim 10 meter van woningen, waarmee aan de afstandsregels wordt voldaan (zie ook paragraaf 5.1.2). In dit kader wordt opgemerkt dat de nieuwe greenkeepingfaciliteiten (zuidzijde compartiment 1) ook tot het netto golfgebied horen en weliswaar op korte afstand tot woningen liggen. Ter plaatse van de greenkeepingfaciliteiten vindt uiteraard geen golfspel plaats. De motivering van de greenkeepingfaciliteiten is opgenomen in paragraaf 3.2.4.

Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

De bestemming 'Natuur - Golfbaan' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" bevat regels omtrent omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Voor de eenduidigheid worden deze regels van toepassing verklaard op het gehele netto golfgebied.

De werken en werkzaamheden zijn in de paragrafen 3.2.1.3 tot en met 3.2.1.9 beschreven.

3.2.1.2 Nieuwe natuur [activiteit 1.2]

De gronden die niet tot het netto golfgebied behoren worden ingericht met nieuw landschappelijk groen. Buiting Advies uit Dieren heeft hiervoor een landschapsinrichtingsplan opgesteld.

Landschapsinrichtingsplan

Voor de inrichting van het plangebied is het heidelandschap dat enkele eeuwen geleden over grote oppervlakten in de omgeving voorkwam als uitgangspunt genomen. De kern van het inrichtingsplan bestaat uit een open heidelandschap met open zand en schraalgrasland. Plaatselijk zijn in het inrichtingsplan bomen, bosjes of struwelen opgenomen. Deze worden ingeplant met voor het landschap kenmerkende soorten zoals gaspeldoorn, lijsterbes, sporkehout en zomereik. Om de ontwikkeling van het heidelandschap mogelijk te maken wordt het oorspronkelijke gele bodemmateriaal onder de voedselrijke toplaag naar boven gehaald en wordt onder andere heidemaaisel ingebracht.

In een langgerekte strook in het noorden van het plangebied, langs de dijk van het Drongelens Kanaal wordt op diverse locaties kruidenrijk grasland ontwikkeld. De bodem is hier relatief vochtig. Dat geldt ook voor het meest zuidwestelijke grasland. In de berm langs dit grasland komt onder andere de voor vochtige hooilanden kenmerkende grote pimpernel voor. Plaatselijk worden hier kenmerkende struiken als breedbladige wilgen of bomen als berk aangeplant. Deze zone vormt het meest zuidelijke deel van het laaggelegen oorspronkelijke stroomgebied van de Maas. Ook vormt dit deel een duidelijke overgang van het te realiseren heidegebied naar het natte zandlandschap ten noorden van het plangebied.

Een zone in het zuidwesten van compartiment 3 wordt ontwikkeld tot dassenfoerageergebied. Deze gronden worden verlaagd door een halve meter gele grond onder het voedselrijke toplaag weg te graven en de rijkere toplaag daarna terug te leggen. Hier zal rijker grasland worden ontwikkeld, dat kort gehouden wordt om foerageermogelijkheden voor de das te optimaliseren. Er worden tevens een groot aantal bomen en struiken aangeplant. Deze komen op wallen in het verlaagde landschap te liggen.

De langgerekte perceelsvorm met singels sluit aan bij de cultuurhistorie van het ontginningslandschap. Ook langs een groot deel van de overige randen van het plangebied worden veel hagen en singels aangeplant, die de cultuurhistorie van het agrarisch landschap benadrukken.

Langs de Zandleij wordt een brede strook ingericht om het functioneren als ecologische verbindingzone te versterken. Hier wordt in overleg met het waterschap een zone met kruidenrijk grasland, struweel, riet en eventuele poelen gerealiseerd kenmerkend voor het beekdallandschap.

Nieuwe natuur

Niet al het landschappelijk groen kan worden aangemerkt als nieuwe natuur. Een zone met een breedte van 8 meter rondom de tees, fairways en greens, en rondom de driving range, bebouwing en verharde terreinen wordt gezien als 'neutrale zone' en behoort niet tot de nieuwe natuur, ondanks dat deze zone met landschappelijk groen wordt ingericht. Ook de carries, met een breedte van 10 meter aan weerszijden van de slaglijnen, behoren tot de neutrale zone. De neutrale zone heeft een totale oppervlakte van 18,0 hectare.

De delen van het golfbaangebied die niet behoren tot het netto golfgebied en ook niet tot de neutrale zone worden als nieuwe natuur aangemerkt. Deze nieuwe natuur ligt aan de randen van de verschillende compartimenten en tussen de verschillende holes in. Ook het oppervlaktewater wordt als nieuwe natuur gezien. De gezamenlijke oppervlakte nieuwe natuur bedraagt 31,1 hectare, waarvan het grootste deel in compartiment 3 wordt aangelegd.

Omgevingsvergunning en motivering

In het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is opgenomen dat de nieuwe natuur zowel binnen de bestemming 'Natuur - 2' als 'Natuur - Golfbaan' kan worden aangelegd. Een deel van de nieuwe natuur wordt echter ter plaatse van de nieuw verworven gronden - en daarmee buiten genoemde bestemmingen - aangelegd, hetgeen een afwijking van het bestemmingsplan betekent waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig is. Een afbeelding waarin de nieuwe natuur geprojecteerd is op de gecombineerde verbeeldingen van de vigerende bestemmingsplannen is als bijlage opgenomen.

Voorwaarde voor de aanleg van de golfbaan is dat deze gepaard gaat met de aanleg van nieuwe natuur met een ten minste even grote oppervlakte als die van het netto golfgebied. Met de aanleg van 29,5 hectare netto golfgebied in combinatie met 31,1 hectare nieuwe natuur wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

De bestemming 'Natuur - 2' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" bevat regels omtrent omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken en

werkzaamheden, die inhoudelijk gelijk zijn aan de bestemming 'Natuur - Golfbaan'. Voor de eenduidigheid worden deze regels van toepassing verklaard op de gebieden waar de nieuwe natuur en de neutrale zones worden aangelegd.

De betreffende werken en werkzaamheden zijn in de paragrafen 3.2.1.3 tot en met 3.2.1.9 beschreven.

3.2.1.3 Reliëfvorming [activiteit 1.3]

Het creëren van een aantrekkelijk golflandschap (golfbaan én aangrenzend groen / nieuwe natuur) vereist een zekere reliëfvorming. Het reliëf vormt hindernissen, waardoor het moeilijker wordt de bal te putten, hetgeen de golfbaan aantrekkelijker maakt. Het golfen in een geaccidenteerd terrein levert bovendien een betere buitenbeleving op: een aangenaam golfklimaat.

Om de relatief vlakke agrarische gronden om te zetten in een geaccidenteerd landschap is grondverzet nodig. KPGCD heeft hiervoor een *grading plan* opgesteld. Dit grading plan vormt een bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Compartimenten 1 en 2

In het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" zijn regels gesteld aan de mate van de reliëfvorming. Zo mag het reliëf in compartiment 1 niet meer dan 1 meter boven of onder het bestaande maaiveld uitkomen en in compartiment 2 niet meer dan 1,75 meter boven of onder het bestaande maaiveld. De aanleiding voor het opnemen van beperkingen ten aanzien van de reliëfvorming volgt uit het plan-Mer, dat in het kader van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is opgesteld en waarin verscheidene alternatieven zijn beoordeeld. Uit het voorkeursalternatief volgt dat een ingreep in de bodem tot maximaal 1,75 meter onder maaiveld aanvaardbaar is.

Omdat er met een gesloten grondbalans wordt gewerkt is de maximaal toegestane ophoging in het bestemmingsplan gelijk gesteld aan de maximaal toegestane afgraving. In het kader van de landschapsontwikkeling is de mate van reliëfvorming nabij de kern Cromvoirt (compartiment 1) beperkt.

Het nieuwe grading plan is getoetst aan de bestemmingsplanregels. Het voorgestane reliëf wijkt op enkele locaties hiervan af, zoals blijkt uit de afbeelding die als bijlage is opgenomen.

In compartiment 1 wordt op enkele locaties ter plaatse van de driving range maximaal 0,25 meter dieper gegraven dan het bestemmingsplan toestaat.

Op een aantal plaatsen in de compartimenten 1 en 2 wordt het reliëf hoger aangelegd dan in het bestemmingsplan is toegestaan. De afwijking ter plaatse van de feitelijke golfbaan betreft steeds maximaal 0,75 meter. Rondom het clubhuis, het afslaggebouw en het parkeerterrein is de afwijking groter. Zo gaat het reliëf over in het ontwerp van het clubhuis, waardoor het lijkt alsof het op een verhoging gebouwd is. Bij het afslaggebouw gaat het reliëf eveneens over in het gebouw. Het afslaggebouw ligt als het ware in een zandduin. De extra hoogten nabij het parkeerterrein hebben voornamelijk te maken met de afscherming van de belendende woonpercelen.

NB In dit kader wordt opgemerkt dat op 27 juli 2016 omgevingsvergunning is verleend voor het clubhuis en het afslaggebouw. Deze gebouwen vormen geen onderdeel van het thans voorliggende project.

Compartiment 3

In compartiment 3 zijn geen beperkingen gesteld aan de mate van reliëfvorming. Wel geldt de verplichting tot behoud van het bergingsgebied (ook wel inundatiegebied genoemd) van teveel water vanuit de Zandleij, zowel qua inhoud als qua functie. De inhoud van het bergingsgebied wordt bepaald aan de hand van het bovengrondse volume tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de waterhoogte bij maximaal gebruik van het huidige bergingsgebied: 3,40 m +NAP respectievelijk 4,40 m +NAP.

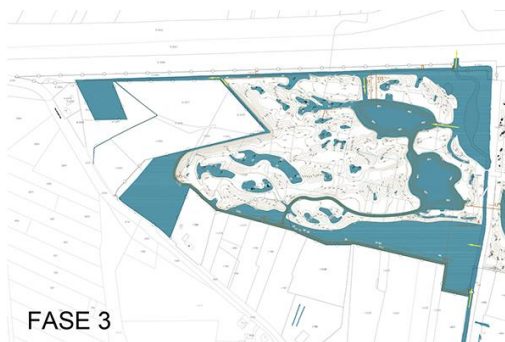
Hieronder zijn vier verschillende fasen van de werking van het bergingsgebied weergegeven:



Fase 1: Het water in het benedenstroomse deel van de Zandleij stijgt, doordat het debiet groter is dan de (smalle) duiker richting het Drongelens Kanaal kan verwerken. De Zandleij treedt hierdoor buiten zijn oevers. Tot een waterhoogte van 4,00 m +NAP zal uitsluitend het gebied direct naast de Zandleij en de watergang langs het Drongelens Kanaal zich vullen. Het water komt dan nog niet op het golfbaanterrein.



Fase 2: Als het water in de Zandleij blijft stijgen tot boven 4,00 m +NAP gaat het bergingsgebied ter plaatse van de golfbaan zich vullen via laagten aan de noord- en oostzijde van het gebied. Eerst zullen de waterpartijen (gemiddeld waterpeil 2,95 m +NAP) zich verder vullen tot een hoogte van 3,50 m +NAP. Ook de gebieden lager dan 3,50 m +NAP zullen worden gevuld via het drainagesysteem van hoofdleidingen en catchbassins.



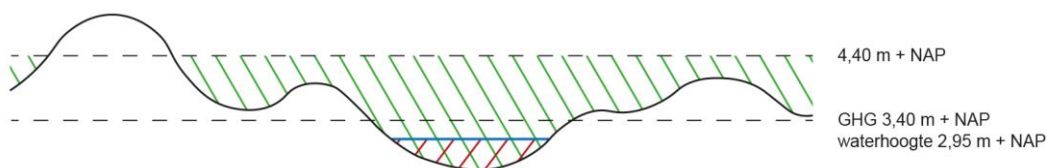
Fase 3: Bij aanhoudende toevoer van water gaat de derde fase in werking. Met name het gebied aan de zuidzijde van het compartiment (bodem op 3,50 m +NAP) gaat zich vullen. Daarnaast blijven de waterpartijen en lager gelegen gedeelten zich verder vullen.



Fase 4: Dit betreft de eindfase waarin het gehele bergingsgebied zich tot een hoogte van 4,40 m +NAP heeft gevuld.

Om de bestaande capaciteit van het bergingsgebied te bepalen is in 2011 een hoogtemeting in het veld uitgevoerd op basis van een grid van 5 x 5 meter. Hieruit volgt dat de bestaande capaciteit van het bergingsgebied 96.995 m² bedraagt.

Op basis van een 3D-model van het ontwerp van de golfbaan is de capaciteit van het nieuwe bergingsgebied bepaald. Onderstaande afbeelding geeft een schematische weergave van de rekenwijze, waarna ook de resultaten van de berekening zijn weergegeven.



Compartiment 3	
Waterberging	
Triangle Volume Report	
Original Surface: 160624_Ontwerp DG C	
Design Surface: Plane 2,95 +	
Cut Factor:	1,00
Fill Factor:	1,00
Cut:	406.295,93 m ³
Fill:	86.498,11 m ³
Net:	319.797,82 m ³
Waterberging	
Triangle Volume Report	
Original Surface: 160624_Ontwerp DG C	
Design Surface: Plane 4,40 +	
Cut Factor:	1,00
Fill Factor:	1,00
Cut:	84.944,31 m ³
Fill:	204.573,21 m ³
Net:	-119.628,90 m ³
Totaal	118.075,10 m³

Het bovenste deel van nevenstaande tabel bevat de berekening van de hoeveelheid water in de waterpartijen tot 2,95 m +NAP. Deze fill - die overeenkomt met het rood gearceerde deel in bovenstaande weergave - bedraagt 86.498 m³.

In het onderste deel is de berekening van het volume tussen het nieuwe maaiveld (tot aan bodem waterpartijen) en de maximale hoogte van het bergingsgebied (4,40 m +NAP) opgenomen: 204. 573 m³. Hierbij wordt opgemerkt dat het nieuwe maaiveld nergens lager is dan 3,45 m +NAP en derhalve niet lager dan de GHG.

Ter plaatse van de gevulde waterpartijen kan geen nieuw water geborgen worden. De capaciteit van het bergingsgebied bedraagt derhalve $(204.573 - 86.498) = 118.075 \text{ m}^3$.

Het golfbaanontwerp van compartiment 3 biedt circa 21.000 m³ meer berging dan is vereist. Hiermee wordt ingespeeld op de veranderende omstandigheden met (nog) meer neerslag en is verzekerd dat ook in de toekomst geen water vanuit de Zandleij op het speelgebied van de golfbaan komt.

Omgevingsvergunning en motivering

De toetsing van de reliëfvorming vindt plaats in het kader van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, conform het bepaalde in de artikelen 4.4.1 en 5.4.1 onder 1 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt". De vergunning kan worden verleend "indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied".

Het diepere reliëf in compartiment 1 past binnen de in de plan-MER beschreven aanvaardbaarheid van het gebied. De omvang (diepte en oppervlakte) van de overschrijding is dermate beperkt dat deze geen effect heeft op het landschappelijke beeld.

Het hogere reliëf in de compartimenten 1 en 2 ligt deels langs de zuidooststrand en deels op grotere afstand tot het dorp. De verhogingen langs de zuidrand zijn op verzoek van en in overleg met de direct omwonenden aangebracht.

Het hogere reliëf past bij het landschapstype van stuifduinen. Doordat enige afstand van het dorp is aangehouden, blijft er sprake van een geleidelijke overgang (dorp - kleinschalig kampenlandschap - halfnatuurlijk heidelandschap).

In compartiment 3 wordt voldaan aan de voorwaarde tot behoud van een inundatiegebied met een volume van 96.995 m³. In dit kader wordt opgemerkt dat Waterschap De Dommel op 7 september 2016 een watervergunning heeft verleend voor onder meer de reliëfvorming binnen het bergingsgebied in compartiment 3.

3.2.1.4 Oppervlaktewater [activiteit 1.4]

Het grading plan bevat het dempen van een aantal watergangen, alsmede de aanleg van nieuw oppervlaktewater in de vorm van waterpartijen en watergangen.

Dempen watergangen

De aanleg van de golfbaan leidt tot het dempen van een aantal A-, B- en C-watergangen, die geen waterhuishoudkundige functie meer hebben. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de te dempen watergangen, gebaseerd op de door het waterschap aangeleverde gegevens.

Graven waterpartijen en waterlopen

De aanleg van de golfbaan omvat voorts het graven van nieuw oppervlaktewater; deels ter vervanging van te dempen watergangen, deels voor het functioneren van het golfbaanterrein (waterhuishouding, natuurlijke hindernis).

Een van de bijlagen geeft een overzicht van de te graven watergangen, gebaseerd op de door het waterschap aangeleverde gegevens. De totale hoeveelheid te graven water bedraagt circa 42.500 m².

NB In de eerder genoemde watervergunning van 7 september 2016 is ook het dempen van de genoemde sloten alsmede de aanleg van het oppervlaktewater, inclusief de daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, opgenomen.

Omgevingsvergunning en motivering

De toetsing van "het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, alsmede kleine geïsoleerde wateren" vindt plaats in het kader van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, conform het bepaalde in de artikelen 4.4.1 en 5.4.1 onder 2 en 7 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt". De vergunning kan worden verleend *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied"*.

Het oppervlaktewater, bestaande uit waterpartijen en waterlopen, heeft een functie voor de waterhuishouding en is onderdeel van het nieuwe landschap. Waterschap De Dommel heeft in het kader van de verleende watervergunning de waterhuishoudelijke functie getoetst.

De nieuwe waterpartijen vormen een versterking van het karakter van het heidelandschap en dragen bij aan de landschappelijke waarden van het gebied. Doordat de waterpartijen worden uitgevoerd zonder bodemafdichting - hetgeen in het oorspronkelijke plan uit 2011 het geval was - vertegenwoordigen de waterpartijen ook een natuurlijke waarde.

3.2.1.5 Drainagesysteem [activiteiten 1.5]

Om te voorkomen dat gedurende natte perioden een drassige en daarmee onbespeelbare golfbaan ontstaat wordt een drainagesysteem aangelegd. Het systeem bestaat uit een netwerk van kleine drainageleidingen (diameter 65 mm, geperforeerd), dat onder alle tees, fairways en greens wordt aangelegd. Dit netwerk van kleine leidingen komt uit op een hoofdnetwerk van drainageleidingen (diameter 125 mm, geperforeerd), dat het overtollige water afvoert naar het oppervlaktewater.

Op de laagste punten in het terrein worden opvangputten (ook wel *catchbassins*) aangelegd die eveneens op het hoofdnetwerk zijn aangesloten. De opvangputten zijn bedoeld voor het opvangen van het van het maaiveld afstromende hemelwater.

In geval van inundatie in compartiment 3 is er sprake van een omgekeerde werking van het drainagesysteem, doordat dit de verbinding vormt tussen de lager gelegen delen van het terrein.

Omgevingsvergunning en motivering

Conform het bepaalde in de artikelen 4.4.1 en 5.4.1 onder 8 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nodig voor het aanleggen van een drainagesysteem. De vergunning kan worden verleend *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied"*.

Het drainagesysteem wordt ondergronds aangelegd en is derhalve niet van invloed op de genoemde natuurlijke en landschappelijke waarden. In compartiment 3 is het drainagesysteem bovendien onderdeel van het functioneren van het inundatiegebied.

3.2.1.6 Bomen en houtgewas [activiteit 1.6]

Buiting Advies uit Dieren heeft een beschrijving gemaakt voor de zones 'nieuwe natuur' en 'neutrale zone', die als bijlage is opgenomen. De beschrijving geeft een impressie van het toe te passen nieuwe groen, waarbij vijf typen/zones worden onderscheiden:

- heidelandschap;
- cultuurhistorisch kleinschalig landschap;
- vochtig hooiland landschap;
- de Zandleij-zone (ecologische verbindingszone);
- dijken met houtsingels.

Onderstaande foto's vormen referenties voor de landschappelijke inrichting.



REFERENTIEBEELDEN HALFNATUURLIJK HEIDELANDSCHAP MET STUIFDUINEN



REFERENTIEBEELDEN CULTUURHISTORISCH KLEINSCHALIG LANDSCHAP EN DASSENFOERAGEERGEBIED

Omgevingsvergunning en motivering

Conform het bepaalde in de artikelen 4.4.1 en 5.4.1 onder 9 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nodig voor het aanbrengen van bomen en houtgewas. De vergunning kan worden verleend *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied"*.

De bomen en het houtgewas zorgen in combinatie met het reliëf voor het karakter van het heidelandschap en van het kampenlandschap (met dassenfoerageergebied). Het aanbrengen van bomen en houtgewas is een voorwaarde voor het verkrijgen van het gewenste landschapstype. Daarmee is sprake van een versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

3.2.1.7 Leidingen [activiteit 1.7]

Naast het in paragraaf 3.2.1.5 beschreven drainagesysteem worden in het golfbaangebied ook nog andere ondergrondse leidingen aangelegd. Het betreffen:

- een beregeningssysteem;
- riolering;
- diverse leidingen vanuit het clubhuis naar de Deutersestraat en de Kerkweg.

Beregeningssysteem

Voor het onderhouden van de golfbaan is een uitgebreid beregeningssysteem noodzakelijk. Het systeem bestaat uit hoofdleidingen (diameter 110 en 125 mm) die per compartiment een ring vormen. De hoofdleidingen worden gevoed vanaf het beregeningsbassin aan de zuidwestzijde van compartiment 1 (zie paragraaf 3.2.4.4). Vanaf de hoofdleidingen zijn er aftakkingen richting tees, fairways en greens (diameter 50 tot 90 mm). Op diverse plaatsen langs en op de golfbaan worden sproeikoppen (*nozzles*) geplaatst. Hiermee kan golfbaandekkend gespreeid worden.

Leidingen clubhuis

Parallel aan het entreepad wordt een nutstracé aangelegd tussen het clubhuis en de Deutersestraat. In dit tracé worden onder meer kabels en leidingen voor gas, water, elektriciteit en dataverkeer aangelegd.

DWA-riolering

Voor de afvoer van het vuile afvalwater vanaf het clubhuis en het afslaggebouw wordt een DWA-riolering in de vorm van een persleiding (HDPE Ø110 mm) aangelegd. De persleiding ligt grotendeels onder of direct naast de verharde paden van het clubhuis via het afslaggebouw (dat daar ook op wordt aangesloten) en voorts langs de zuidelijke perceelgrens richting Kerkweg.

De persleiding wordt aangesloten op het vrijvervalriool in de Kerkweg. In het kader van de bouw van het clubhuis heeft hierover reeds afstemming plaatsgevonden.

HWA-leiding

Om het hemelwater vanaf het clubhuis en het parkeerterrein af te kunnen voeren naar het nieuwe oppervlaktewater, wordt onder de Cromvoirtsedijk een hemelwaterafvoer aangebracht.

Omgevingsvergunning en motivering

Conform het bepaalde in de artikelen 4.4.1 en 5.4.1 onder 11 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nodig voor het aanleggen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur. De vergunning kan worden verleend "*indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied*".

De kabels en leidingen worden ondergronds aangelegd, zonder invloed te hebben op de genoemde natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen of het inundatiegebied.

3.2.1.8 Oppervlakteverhardingen [activiteit 1.8]

Het project omvat diverse oppervlakteverhardingen. Het betreffen de toegangsweg en het parkeerterrein ter ontsluiting van het golfbaanterrein en het clubhuis. Daarnaast wordt een systeem van paden aangelegd, bedoeld voor zowel de golfers als de greenkeepers die zorgen voor het onderhoud van de golfbaan en de nieuwe natuur. Het type en mate van gebruik bepaalt de keuze voor een verhard of onverhard pad.

De verharde paden hebben een breedte van 3 meter een gezamenlijke lengte van 2.300 meter. De gezamenlijke lengte van de onverharde paden is 6.700 meter. De gezamenlijke oppervlakte van de verhardingen (inclusief toegangsweg en parkeerterrein) bedraagt 13.283 m². De oppervlakteverhardingen zijn op het *grading plan* weergegeven.

De paden langs de zuidzijde van compartiment 3 sluiten aan op de padenstructuur op de dijk langs de Zandleij en de Nieuwkuikseweg. Deze paden zullen toegankelijk zijn voor wandelaars, waarmee het Ommetje Cromvoirt wordt uitgebreid.

Omgevingsvergunning en motivering

In artikel 5.4.1 onder 12 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nodig is voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m². Daarvan is hier sprake. De vergunning kan worden verleend *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied"*.

De oppervlakteverhardingen en paden zijn onderdeel van het integrale ontwerp van golfbaan en nieuwe natuur. Het merendeel van de oppervlakteverhardingen omvat de toegangsweg en het parkeerterrein nabij het clubhuis, waarvoor in het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" de bestemming 'Verkeer' is opgenomen. De overige verharde paden worden zo goed mogelijk ingepast in het landschap om een aangenaam golflandschap te creëren. De paden zijn, zoals vermeld, tevens noodzakelijk voor de onderhoud van het natuurlijke landschap.

De oppervlakteverhardingen doen geen afbreuk aan de in de planregels genoemde waarden en vormen geen belemmering voor het dassenfoerageergebied.

3.2.1.9 Kleine gebouwde voorzieningen [activiteit 1.9]

Voor het functioneren van de golfbaan is het plaatsen van kleine gebouwde voorzieningen, zoals een ballenwasruimte nodig.

Aan de rand van de driving range, op enige afstand van het afslaggebouw wordt een zogenaamd ballenwasruimte geplaatst. De afgeslagen ballen worden met behulp van een machine geraapt en vervolgens in het reservoir van de ballenwasruimte gedaan. In de ballenwasruimte staat een machine die de ballen wast en vervolgens via een ondergrondse leiding naar het afslaggebouw blaast.



De ballenwasruimte is een gebouwde constructie met een omvang van 5 x 2 x 2 meter (lxbxh) die ondergronds wordt aangelegd, zodanig dat deze niet zichtbaar is vanaf de driving range, golfbaan of paden. Nevenstaande foto geeft de ballenruimte in aanbouw weer.

Omgevingsvergunning en motivering

De ballenwasruimte is niet omgevingsvergunningplichtig in het kader van het bestemmingsplan (werken en werkzaamheden). Het is wel vergunningplichtig bouwwerk in de zin van artikel 2.1 Wabo.

3.2.1.10 Bruggen over Zandleij [activiteiten 1.10 en 1.11]

Het golfbaangebied wordt doorsneden door de Zandleij, een A-watergang eigendom van en in beheer bij Waterschap De Dommel. Om de verschillende compartimenten van de golfbaan functioneel te kunnen verbinden worden twee bruggen over de Zandleij aangebracht: de ecobrug voor de golfers en de maintenance brug voor het onderhoudsmaterieel.

Ecobrug

Direct ten zuiden van de bestaande stuw (bovenstrooms) wordt de ecobrug over de Zandleij aangelegd. De brug heeft als doel de verschillende delen van de golfbaan te verbinden voor de golfspelers (lopend of met buggy). De brug heeft een breedte van circa 10 meter en een lengte van 20 meter. De onderkant van de brug ligt op een hoogte van ten minste 5,30 meter boven NAP. De brug wordt diagonaal aangelegd met als doel de golfers naar de volgende tee te geleiden.

Het ontwerp van de brug heeft veel aandacht gekregen. Door het gebruik van cortenstaal en door het planten van begroeiing op de brug, waar het pad als het ware doorheen slingert, ontstaat een robuust karakter. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de brug.



IMPRESSIE ECOBRUG

Maintenance brug

De maintenance brug wordt ruim 200 meter ten zuiden van de golfbrug aangelegd en krijgt een dubbele functie. De brug gaat dienst doen voor de greenkeepers om met (zwaar) materieel de Zandleij te kunnen oversteken. Daarnaast zal deze brug de verbinding leggen tussen het bestaande, openbare wandelpad over de dijk langs de Zandleij en het nieuwe wandelpad aan de zuidzijde van compartiment 3.

Het voornamelijk functionele karakter komt tot uiting in het ontwerp van de maintenance brug. Het betreft een licht gebogen, betonnen brug met een breedte van 4,25 meter en een lengte van 15 meter. De onderkant van de brug ligt op ten minste 5,30 meter boven NAP.

Omgevingsvergunning en motivering

De ecobrug wordt grotendeels aangelegd binnen de bestemming 'Water' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt". Deze bestemming staat onder meer "waterhuishoudkundige doeleinden en voorziening [en] bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals [...] bruggen" toe. Het aanleggen van de ecobrug die uitsluitend een functie voor de golfbaan heeft, is niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarmee

vormt de brug een afwijking van het bestemmingsplan en is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig.

Het oostelijke landhoofd van de golfbrug wordt in de bestemming 'Natuur - 1' met de aanduiding 'pad' aangelegd. Binnen deze bestemming (en aanduiding) zijn een wandelpad en bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan. De aanleg van de brug past hierin. In artikel 3.4.1 onder 4 (bestemming 'Natuur - 1') is bepaald dat een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig is voor het aanbrengen van onder meer kleine voorzieningen voor extensieve recreatie en ander straatmeubilair. De brug behoort tot deze categorieën. De vergunning kan worden verleend "indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden". Zoals blijkt uit paragraaf 5.2.3 vormt de brug (alsmede de ernaar leidende paden) geen aantasting van de natuurlijke waarden. Bovendien blijven de landschappelijke waarden van het beplante dijklichaam langs de Zandleij volledig in stand.

De maintenance brug wordt in de bestemmingen 'Water' en 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" aangelegd. De bestemming 'Water' is onder meer bedoeld voor waterhuishoudkundige voorzieningen, extensieve dagrecreatie en bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap' zijn onder meer toegestaan extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden, en de daarbij behorende voorzieningen. Hoewel deze brug ook een functie heeft voor de extensieve dagrecreatie, betreft het gebruik voor het onderhoud van de golfbaan een afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig is.

In algemene zin geldt dat voor beide bruggen een omgevingsvergunning voor het bouwen van overige bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo nodig is.

Op grond van artikel 3.1, eerste lid kan de Keur van Waterschap De Dommel is het verboden om - zonder watervergunning - handelingen te verrichten in of bij oppervlaktewater. Het aanleggen van bruggen over een A-watergang betreft zo'n handeling. De aanleg van beide bruggen is in dit kader vergunningplichtig. De toetsingscriteria voor de verlening van de watervergunning zijn opgenomen in paragraaf 5.4 van de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015", samengevat:

- een brug in een A-watergang is nodig voor de perceelsontsluiting;

- voor percelen die over een afstand van meer dan 100 meter grenzen aan een A-watergang kan een extra brug worden toegestaan voor een betere ontsluiting;
- het is niet toegestaan pijlers van bruggen in het doorstroomprofiel van een A-watergang te plaatsen;
- in A-watergangen waar het onderhoud varend wordt uitgevoerd, moeten bruggen zodanig worden aangelegd dat de maaiboot kan passeren. Het waterschap heeft aangegeven dat de onderkant van de bruggen op ten minste 5,35 meter boven NAP moet liggen.

Beide bruggen voldoen aan de voorwaarden voor het verlenen van de watervergunning.

3.2.1.11 Samenvatting activiteiten

Het projectdeel "golfbaan en nieuwe natuur" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- 1.1 het gebruiken van gronden voor golfbaanactiviteiten:
terrein inrichten of veranderen - handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- 1.2 het gebruiken van gronden voor natuurontwikkeling:
terrein inrichten of veranderen - handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- 1.3 het aanleggen van reliëf:
 - terrein inrichten of veranderen - handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
 - terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 1.4 het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, het aanleggen van dammen, het aanleggen van kleine geïsoleerde wateren:
terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 1.5 het aanleggen van een drainagesysteem:
terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 1.6 het aanbrengen van bomen en houtgewas:
terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 1.7 het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur:
terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 1.8 het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m²:
terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 1.9 het aanbrengen van kleine bouwkundige voorzieningen:
bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen;

1.10 het aanbrengen van de ecobrug:

- terrein inrichten of veranderen - handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen;
- waterstaatswerk of beschermingszone in beheer bij een waterschap gebruiken
- brug aanleggen, wijzigen of verwijderen;

1.11 het aanbrengen van de maintenance brug:

- terrein inrichten of veranderen - handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen;
- waterstaatswerk of beschermingszone in beheer bij een waterschap gebruiken
- brug aanleggen, wijzigen of verwijderen.

3.2.2 Zone nieuwe entree

De initiatiefnemer heeft de gronden behorende bij de woning Deutersestraat 39 alsmede de percelen I-887 en I-888 verworven om ter plaatse het entreegebied van de golfbaan te realiseren. De woning en bijbehorende schuur zijn reeds gesloopt. De bestaande uitrit naar de woning Deutersestraat 39 zal de nieuwe hoofdentree naar de golfbaan gaan vormen. Hiertoe wordt deze uitrit verbreed en verhard, zodat deze geschikt wordt voor het frequentere gebruik.

Een deel van de activiteiten die in de entreezone gaan plaatsvinden zijn in paragraaf 3.2.1 reeds aan de orde gekomen, zoals het gebruik als golfbaan en de aanleg van nieuwe natuur, de reliëfvorming, het aanleggen van oppervlakteverhardingen en van ondergrondse kabels en leidingen. In voorliggende paragraaf komen enkele specifieke onderwerpen binnen de entreezone aan de orde.

3.2.2.1 Veranderen bestaande uitrit Deutersestraat 39 [activiteit 2.1]

Zoals aangegeven zal de voormalige uitrit naar de woning Deutersestraat 39 gebruikt worden als hoofdentree voor de bezoekers van de golfbaan. Deze onverharde uitrit zal worden verbreed en verhard.

Omgevingsvergunning en motivering

Voor het maken of veranderen van een uitrit is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Vught 2016 (APV). Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn enkele voorwaarden verbonden:

- a. er mag geen strijdigheid zijn met het geldend bestemmingsplan;
 - b. de uitrit mag niet ten koste gaan van een openbare parkeerplaats;
 - c. er mag geen strijd zijn met een veilig en doelmatig gebruik van de weg;
 - d. het uiterlijke aanzien van de omgeving moet zijn beschermd;
 - e. het openbare groen mag niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast.
-
- ad a. Onderhavig project omvat tevens het gebruik van de gronden ter plaatse van de uitrit voor golfbaanactiviteiten. Hiermee wordt de strijdigheid met het thans geldende bestemmingsplan opgeheven en aan de voorwaarde voldaan.
 - ad b. Er liggen geen openbare parkeerplaatsen langs dit deel van de Deutersestraat. Er wordt geen parkeerplaats opgeheven.
 - ad c. Er is thans reeds sprake van een uitrit, hetgeen betekent dat er geen uitrit wordt toegevoegd. De Deutersestraat is een erftoegangsweg. Het is gebruikelijk dat percelen rechtstreeks op een dergelijke weg ontsloten worden.
 - ad d. De uitrit is onderdeel van de aanleg van een kwalitatief hoogwaardige golfbaan en nieuwe natuur. Als gevolg van het project verdwijnt bovendien verouderde bebouwing. De uitrit zal worden verhard en conform de richtlijnen van de gemeente worden aangelegd.
 - ad e. Door de bestaande uitrit te gebruiken hoeft er geen openbaar groen (zoals bomen) te worden verwijderd.

De verandering van de uitrit voldoet aan de voorwaarden voor het verlenen van omgevingsvergunning.

N.B. De tijdelijke bouwrit naast het woonperceel Deutersestraat 37A zal na gereedkoming van de golfbaan worden verwijderd en de weide zal ter plaatse worden hersteld.

3.2.2.2 Uitbreiden tuin woning Deutersestraat 37A [activiteit 2.2]

In het kader van met een grondruil is een perceel met een oppervlakte van 2090 m² toegevoegd aan de tuin van de burgerwoning Deutersestraat 37A. De begrenzing van de tuin is al bijlage opgenomen.

Omgevingsvergunning en motivering

Het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" staat ter plaatse een parkeerterrein en landschappelijk groen bij de golfbaan toe. Het gebruik als tuin bij een burgerwoning vormt derhalve een afwijking van het bestemmingsplan waarvoor een

omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig is.

De uitbreiding van de tuin betreft een beperkte ruimtelijke ontwikkeling die past in de structuur van de Deutersestraat die zich steeds meer ontwikkelt tot een bebouwingslint. De uitbreiding van de tuin levert geen belemmering op voor het gebruik van de aangrenzende percelen.

3.2.2.3 Samenvatting activiteiten

Het projectdeel "zone nieuwe entree" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- 2.1 veranderen bestaande uitrit Deutersestraat 39:
terrein inrichten of veranderen - uitrit aanleggen of veranderen;
- 2.2 uitbreiding tuin burgerwoning Deutersestraat 37A:
terrein inrichten of veranderen - handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

3.2.3 Gebruik clubhuis [activiteit 3.1]

3.2.3.1 Beschrijving gebruik

Het clubhuis vormt het organisatorische midden van de golfbaan. Het is het vertrek- en eindpunt van de golfspelers en bovendien een ontmoetingsplaats met een eigen bar en restaurant. Het clubhuis is op basis van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd. Op 27 juli 2016 heeft de gemeente Vught omgevingsvergunning verleend voor de bouw ervan.

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat het clubhuis uitsluitend gebruikt mag worden voor functies die direct aan de golfsport gerelateerd zijn. De initiatiefnemer wenst het gebruik van het clubhuis echter te verbreden door het restaurant tevens open te stellen voor gasten die niet golfen. Dit is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- De golfbaan ligt langs diverse wandel- en fietsroutes, waaronder het Ommetje Cromvoirt. Het clubhuis is een goede stopplaats voor een koffie- of lunchpauze in een inspirerende omgeving.
- Het gebruik van het clubhuis als restaurant maakt de golfbaan toegankelijker voor een groter publiek. Dit in tegenstelling tot andere, meer besloten memberclubs.
- Golfers kunnen na hun speelronde vrienden of zakenrelaties uitnodigen voor lunch of diner.

Voor het verbrede gebruik hoeft geen extra bebouwing te worden gerealiseerd. Het gebruik heeft wel invloed op de verkeersaantrekkende werking en het benodigde aantal parkeerplaatsen, hetgeen in paragraaf 3.2.3.2 nader is uitgewerkt.

Het clubhuis heeft een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 3.274 m². Daarvan wordt 393 m² tevens voor het restaurant gebruikt en de overige ruimten uitsluitend voor aan de golfsport gerelateerde activiteiten.

De omschrijving voor het gebruik van het clubhuis luidt:

- vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden en/of (alcoholische) dranken worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de ochtend-, middag- en avonduren en al of niet in relatie met de golfsport plaatsvindt;
- met daaraan ondergeschikt het bieden van gelegenheid tot het houden van informatiebijeenkomsten, vergaderingen en conferenties, en feesten en partijen, niet zijnde een zalencentrum;
- aan de golfsport gerelateerde detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van niet meer dan 200 m².

3.2.3.2 Verkeer en parkeren

Het verbrede gebruik van het clubhuis heeft effect op de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. In paragraaf 3.3 worden de verkeersgeneratie en afwikkeling van het verkeer van het gehele project beschreven. In deze paragraaf volgt het onderwerp parkeren voor gebruik van golfbaan en clubhuis.

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor een goed functioneren van de golfbaan en het restaurant, en voorkomt overlast voor de omgeving. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de normen in de gemeentelijke nota "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2017". Daar waar de nota niet in voorziet wordt teruggevallen op de digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW, 30 oktober 2012). Onderstaande tabel geeft de parkeervraag voor de beide functies afzonderlijk.

PARKEERVRAAG AFZONDERLIJKE FUNCTIES

Functie	Oppervlakte/aantal	Norm	Parkeervraag
golfbaan	1 x 18 holes	118,3 p.p./18 holes ¹⁾	118,3 p.p.
restaurant	273 m ² bvo	15 p.p./100 m ² bvo ²⁾	41,0 p.p.
bar	120 m ² bvo	7 p.p./100 m ² bvo ²⁾	8,4 p.p.
Totaal			167,7 p.p.

¹⁾ bron: "ASVV 2012", gemiddelde norm voor golfbanen in niet-stedelijk buitengebied

²⁾ bron: "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2017", Cromvoirt en buitengebieden

De parkeervraag voor de verschillende functies is gedurende de dag niet constant. Hierdoor is dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. De nota "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2017" bevat tevens aanwezigheidspercentages per dagdeel. Wederom geldt dat waar de nota niet in voorziet wordt teruggevallen op de CROW-publicatie "ASVV 2012". Onderstaande tabellen geven inzicht in de aanwezigheidspercentages en de daaruit volgende parkeervraag.

AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES PER FUNCTIE

Functie	WD-O	WD-M	WD-A	WD-N	ZA-M	ZA-A	ZO-M
golfbaan ¹⁾	50%	50%	25%	0%	100%	25%	100%
restaurant ²⁾	10%	40%	90%	0%	70%	100%	40%
bar ²⁾	10%	40%	90%	0%	70%	100%	40%

¹⁾ bron: "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2017", sportfuncties buiten, waarbij de aanwezigheidspercentages voor de weekdag ochtend en middag tot 50% zijn verhoogd en de weekdag avond tot 25% zijn verlaagd, omdat het actieve golfen voornamelijk bij daglicht plaatsvindt

²⁾ geen gegevens beschikbaar, op basis van ervaring

PARKEERVRAAG OP BASIS VAN AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES

Functie	WD-O	WD-M	WD-A	WD-N	ZA-M	ZA-A	ZO-M
golfbaan	59,2	59,2	29,6	0,0	118,3	29,6	118,3
restaurant	4,1	16,4	36,9	0,0	28,7	41,0	16,4
bar	0,8	3,4	7,6	0,0	5,9	8,4	3,4
Totaal	64,1	78,9	74,0	0,0	152,8	78,9	138,0

De zaterdagmiddag is de drukste tijd van de week. In dat dagdeel is er behoefte aan (afgerond) 153 parkeerplaatsen. Het inrichtingsplan voorziet in totaal 156 parkeerplaatsen, waaronder parkeerplaatsen voor mindervaliden en voor het opladen van elektrische/hybride voertuigen. Het project voldoet aan de gestelde normen.

In dit kader wordt opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is opgenomen dat ten minste 150 en ten hoogste 350 parkeerplaatsen mogen worden aangelegd. Het project voldoet eveneens aan deze regel.

3.2.3.3 Samenvatting activiteiten

Het projectdeel "gebruik clubhuis" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

3.1 verbreed gebruik clubhuis:

terrein inrichten of veranderen - handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

3.2.4 Greenkeepingfaciliteiten

Het onderhouden van een golfbaan (ook wel *greenkeeping* genoemd) vraagt een grote inspanning. Dagelijks is een groep van 12 tot 20 greenkeepers werkzaam met het maaien, beregenen en het op peil houden en verbeteren van de golfbaan, en het onderhouden van de nieuwe natuur.

In het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is nabij de bedrijfswoning Deutersestraat 37 een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van gebouwen voor beheer en onderhoud. De situering van de greenkeepingfaciliteiten aan de oostzijde van de langgerekte golfbaan en niet ver van het clubhuis is niet optimaal, vanwege lange rijafstanden en verkeersbewegingen in de omgeving van het clubhuis.

De initiatiefnemer heeft een gedeelte van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel St. - Lambertusstraat 89 verworven om daarop de greenkeepingfaciliteiten te realiseren. Dit perceel ligt centraler ten opzichte van de verschillende golfbaancompartimenten en op grotere afstand van het clubhuis.

3.2.4.1 Gebruik voor greenkeeping [activiteit 4.1]

Het greenkeepingterrein met een oppervlakte van 16.400 m² wordt als volgt ingericht (zie ook de inrichtingsschets in de bijlage). Op het terrein wordt een gebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 1.930 m².

In het gebouw en op het terrein vinden de volgende activiteiten plaats:

- in het gebouw:
 1. administratie en management vanuit het kantoorgedeelte van het gebouw;

2. voorzieningen ten behoeve van het verblijf van de greenkeepers in de kantine/leefkeuken, alsmede nachtverblijf van maximaal zes greenkeepers (in opleiding);
 3. het onderhoud van de voertuigen en machines, alsmede het slijpen van de maaikorven in de werkplaats;
 4. het stallen van het materieel en de opslag van materiaal;
 5. het wassen/afspuiten en het voorzien van brandstof van het materieel;
- op het terrein:
 1. de buitenopslag van diverse soorten zand en snoeiafval;
 2. het inrichten en gebruiken van een nursery met vakken voor het testen van nieuwe onderhoudsmethoden, alsmede 'reservegrasvelden' voor reparatie van beschadigde delen van de golfbaan, waarbij het beheer en onderhoud op dezelfde wijze plaatsvindt als op de golfbaan;
 3. verkeers- en parkeerbewegingen.

Omgevingsvergunning en motivering

Ter plaatse van de greenkeepingfaciliteiten vigeert de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- en hoevenlandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Het perceel ligt tevens deels in het bouwvlak van het voormalige agrarisch bedrijf St.-Lambertusstraat 89. Deze bestemming staat het gebruik voor aan de golfbaan gerelateerde functies niet toe. Het project wijkt derhalve af van het bestemmingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig.

De greenkeepingfaciliteiten hebben een bepaalde milieutechnische uitstraling op de omgeving. De beoordeling daarvan is in paragraaf 5.1.2 beschreven. Daaruit volgt dat het gebruik voor de greenkeepingfaciliteiten mogelijk is.

Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

De bestemming 'Natuur - Golfbaan' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" bevat regels omtrent omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Voor de eenduidigheid worden deze regels van toepassing verklaard op het gehele netto golfgebied, waaronder het greenkeepingterrein.

De betreffende werken en werkzaamheden zijn in de paragrafen 3.2.1.3 tot en met 3.2.1.9 beschreven.

3.2.4.2 Greenkeepinggebouw [activiteit 4.2]

De greenkeeping ligt aan de St.-Lambertusstraat, het oorspronkelijke dorpslint van Cromvoirt en daarmee bezijden het 'golfpark'. Dat vraagt om een andere architectuur dan die van het clubhuis en afslaggebouw. De historie is duidelijk af te lezen aan de statige oude eiken en de historische boerderijbebouwing langs de straat. Vanaf de St.-Lambertusstraat is er zicht op het terrein voor de greenkeeping, maar is er geen direct open doorzicht naar de golfbaan.

Voor de bebouwing van de greenkeeping wordt gestreefd naar een 'zorgvuldige, maar bescheiden' architectuur, passend bij de dienende functie van de greenkeeping en passend in het dorpslint. Als inspiratie ervoor gelden de ter plaatse aanwezige woonboerderijen met rieten daken en hét icoon van de schuren bij de boerderijen in de regio: de Vlaamse schuur - zwarte, houten bouwwerken met sprekende daken.

De totale bebouwing heeft relatief grote maten, maar een geleding zorgt voor een verschijningsvorm passend bij de kleinschaligheid van het dorpslint. De geleding behelst:

- het greenkeepershome aan de St.-Lambertusstraat, met de dienstvertrekken kantine, kantoor en zes nachtverblijven;
- de barn/werkplaats achter het greenkeepershome voor jaarrond indoor onderhoud van materieel en de dichte opslagloodsen;
- een overdekte was- en tankplaats.

De bebouwde oppervlakte van het gebouw bedraagt 1.930 m² en de bruto vloeroppervlakte 2.732 m². De hoogten bedragen:

- greenkeepershome: goothoogte maximaal 3,5 meter, bouwhoogte maximaal 7,5 meter;
- barn/loodsen: goothoogte maximaal 4,5 meter, bouwhoogte maximaal 7,5 meter;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde: hoogte maximaal 5 meter;
- terreinafscheidingen: vóór de voorgevel greenkeepershome maximaal 1 meter; daarachter maximaal 2 meter.

Als materialisering is gekozen voor:

- greenkeepershome: gevels in hout of steen en een rieten dak;
- barn/loodsen: zowel gevels als daken in metaal en een geleding van houten spanten.

De hoofdkleurstelling is:

- greenkeepershome: gevels in bruinrode baksteen en dak in riet, kleur naturel;
- barn/loodsen: gevels en daken overwegend zwart met een geleding van de gevel door naturel houten spanten.

De welstandscommissie heeft op 11 maart 2017 een positief advies uitgebracht, waarin zij heeft geoordeeld dat het bouwplan naar haar mening voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Omgevingsvergunning

Het realiseren van het gebouw is vergunningplichtig conform artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. Het betreft het bouwen van 'overige bouwwerken'.

3.2.4.3 Aanleggen terreinverharding [activiteit 4.3]

Het gehele greenkeepingterrein ligt tussen het dorpslint en de golfbaan. Belangrijk is het onderscheid tussen het voorerf aan het dorpslint en het achterterrein overgaand in de golfbaan.

Voor het voorerf is de toegang vanaf de St.-Lambertusstraat cruciaal. Een schrale uitstraling als van een bedrijfsterrein moet vermeden worden. Daarom is gekozen voor een zoveel mogelijk hoeve-achtige inrichting van het voorerf: een weide met fruitbomen in combinatie met het vereiste aantal parkeerplaatsen; hagen markeren de situering van het home.

De verharding van het werkterrein achter het greenkeepershome langs en achter de barn/opslagloods, wordt functioneel uitgevoerd in klinkerbestrating. Ten noorden van de buitenopslag wordt gedacht aan halfverharding.

De gezamenlijke oppervlakte van de verharding bedraagt 3600 m².

Omgevingsvergunning en motivering

In artikel 5.4.1 onder 12 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nodig is voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m². Daarvan is hier sprake. De vergunning kan worden verleend *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied"*.

Het greenkeepingterrein is onderdeel van het dorpslint van Cromvoirt en het gebouw sluit daar qua indeling en karakter ook bij aan. De terreinverharding wordt eveneens aangelegd in de zone van het dorpslint en heeft derhalve geen invloed op natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied.

3.2.4.4 Aanleggen waterbassin [activiteit 4.4]

Voor de beregening van de golfbaan wordt grondwater gebruikt. Op het greenkeepingterrein zal een bron worden aangelegd. In overleg met Waterschap De Dommel wordt hiervoor een bestaande bron verplaatst.

Het opgepompte water is te koud en heeft bovendien een te hoog ijzergehalte om rechtstreeks voor de beregening gebruikt te kunnen worden. Het ijzer in het grondwater zal bij blootstelling aan de lucht namelijk ijzeroxide (roest) vormen, hetgeen bruine plekken geeft op de golfbaan en tot aanslag in de leidingen leidt. Dit is ongewenst. Het grondwater zal derhalve eerst ontijzerd worden middels een daarvoor bestemde installatie.

De capaciteit van de ontijzeringsinstallatie is beperkt en levert onvoldoende ontijzerd water om de gehele beregeningsinstallatie te bedienen. Derhalve wordt een waterbassin aangebracht waar gedurende een langere periode ontijzerd water wordt opgeslagen en van waaruit de beregening zal plaatsvinden. Het water kan bovendien wat opwarmen.

Het waterbassin bestaat uit een geïsoleerde waterpartij die aan de noordzijde van het greenkeepingterrein wordt aangelegd en waarvan zowel de boven- als onderkant met folie wordt afgedekt om te voorkomen dat het opgepompte grondwater weer de bodem in zakt of verdampt. Het waterbassin wordt derhalve niet als oppervlaktewater gezien.

Voor het waterbassin wordt ongeveer 1 meter grond over een oppervlakte van 1000 m² afgegraven. De vrijkomende grond wordt als een wal om het bassin gelegd. Hiermee is het mogelijk het bassin een diepte van 2 meter te geven, zodat 2000 m³ grondwater kan worden opgeslagen.

Omgevingsvergunning en motivering

De toetsing van "het afgraven van gronden" vindt plaats in het kader van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, conform het bepaalde in artikel 5.4.1 onder 1 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt". De vergunning kan worden verleend *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied"*.

Het waterbassin wordt aangelegd op het 'werkterrein' van de greenkeepingfaciliteiten dat middels reliëfvorming en opgaand groen visueel wordt afgescheiden van de landschappelijke zone van de golfbaan. Het waterbassin heeft daarmee geen negatief effect op de natuurlijke en landschappelijke waarden.

3.2.4.5 Aanleggen sloot op erfgrens [activiteit 4.5]

De zuidelijke erfgrens langs de St.-Lambertusstraat blijft de bestaande sloot, behalve ter plaatse van de nieuwe inrit. De erfgrens aan de oostzijde blijft geheel onveranderd. De nieuwe bebouwing is minimaal 3 meter uit die erfgrens gesitueerd. De tussenliggende strook blijft onverhard.

Tegen de nieuwe westelijke erfgrens komt over een groot gedeelte een nieuwe sloot, zoals aangegeven op de inrichtingsschets. Deze dient mede voor de infiltratie van het hemelwater vanaf het gebouw en de terreinverhardingen.

Omgevingsvergunning en motivering

De toetsing van "het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen" vindt plaats in het kader van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, conform het bepaalde in de artikelen 5.4.1 onder 2 van de regels van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt". De vergunning kan worden verleend *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijke groen en het inundatiegebied"*.

De sloot op de erfgrens vormt een ruimtelijke scheiding tussen het greenkeepingterrein en het nieuwe woonperceel St.-Lambertusstraat 89. Een dergelijke natuurlijke scheiding wordt sinds jaar en dag toegepast, ook binnen het oorspronkelijke cultuurhistorische landschap ten noorden van Cromvoirt. De aanleg van de sloot leidt tot een vorm van versterking van de oorspronkelijke landschappelijke waarden.

3.2.4.6 Aanleggen nieuwe uitrit [activiteit 4.6]

Het is wenselijk het greenkeepingterrein middels een nieuwe uitrit te ontsluiten op de St.-Lambertusstraat. Deze uitrit wordt gesitueerd tegenover de uitrit van het perceel St.-Lambertusstraat 112A. De uitrit heeft een breedte van 8,5 meter op de erfgrens en zal in een klinkerverharding worden uitgevoerd. Deze breedte is nodig voor het kunnen in- en uitdraaien van vrachtwagens.

Omgevingsvergunning en motivering

Voor het maken of veranderen van een uitrit is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Vught 2016 (APV). Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn enkele voorwaarden verbonden:

- a. er mag geen strijdigheid zijn met het geldend bestemmingsplan;
 - b. de uitrit mag niet ten koste gaan van een openbare parkeerplaats;
 - c. er mag geen strijd zijn met een veilig en doelmatig gebruik van de weg;
 - d. het uiterlijke aanzien van de omgeving moet zijn beschermd;
 - e. het openbare groen mag niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast.
-
- ad a. Onderhavig project omvat tevens het gebruik van de gronden ter plaatse van de uitrit voor golfbaanactiviteiten. Hiermee wordt de strijdigheid met het thans geldende bestemmingsplan opgeheven en aan de voorwaarde voldaan.
 - ad b. Er liggen geen openbare parkeerplaatsen langs dit deel van de St.-Lambertusstraat. Er wordt geen parkeerplaats opgeheven.
 - ad c. Ten behoeve van tijdelijke greenkeepingfaciliteiten is reeds een uitrit aangelegd. Deze activiteit bevat uitsluitend een aanpassing van die bestaande uitrit en heeft derhalve geen invloed op het gebruik van de St.-Lambertusstraat.
 - ad d. De uitrit is onderdeel van de aanleg van een kwalitatief hoogwaardige golfbaan en nieuwe natuur. Als gevolg van het project verdwijnt bovendien verouderde bebouwing. De uitrit zal worden verhard en conform de richtlijnen van de gemeente worden aangelegd.
 - ad e. In verband met de draaicirkel voor het vrachtverkeer zal de tijdelijke uitrit worden verbreed, waardoor een boom moeten worden verwijderd. Het kappen van de boom wordt in een afzonderlijke aanvraag opgenomen.

De verandering van de uitrit voldoet aan de voorwaarden voor het verlenen van omgevingsvergunning.

3.2.4.7 Melding inrichting milieubeheer [activiteit 4.7]

Voor het gebruik voor de golfbaan (inclusief bijbehorende voorzieningen als clubhuis en greenkeepingsfaciliteiten) is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan via het "Activiteitenbesluit Internet Module" (AIM). Deze activiteit is derhalve niet in voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.2.4.8 Verkeer en parkeren

In paragraaf 3.3 zijn de verkeersgeneratie en de afwikkeling van het verkeer beschreven. Hierna is het benodigde aantal parkeerplaatsen beschreven.

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor een goed functioneren van de greenkeepingfaciliteiten en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Vught heeft hiertoe de nota "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2017" vastgesteld. De nota bevat parkeernormen voor diverse functies.

De parkeernorm voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven in niet-stedelijk buitengebied bedraagt 1,0 p.p./100 m² bvo. Voor het greenkeepinggebouw (2732 m²) zijn 28 parkeerplaatsen nodig. Het voorerf biedt ruimte aan 18 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden op het achtererf aangelegd. Hiermee wordt aan de norm voldaan.

3.2.4.9 Samenvatting activiteiten

Het projectonderdeel "greenkeepingfaciliteiten" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1 en 2.2, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- 4.1 het gebruiken van gronden voor greenkeeping:
terrein inrichten of veranderen - handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- 4.2 het bouwen van greenkeepinggebouwen:
bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen;
- 4.3 het aanleggen van terreinverharding:
terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 4.4 het aanleggen van een waterbassin:
terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 4.5 het aanleggen van een scheidingssloot:
terrein inrichten of veranderen - werk of werkzaamheden uitvoeren;
- 4.6 het aanpassen van een uitrit:
terrein inrichten of veranderen - uitrit aanleggen of veranderen;

3.2.5 Burgerwoning St.-Lambertusstraat 89

De eigenaar van het agrarisch bedrijf St.-Lambertusstraat 89 wenst zijn bedrijf te beëindigen en de bedrijfswoning te gaan gebruiken voor burgerbewoning. Een deel van

zijn huiskavel alsmede de op afstand gelegen gronden heeft hij verkocht aan Cromvoirts Landgoed BV, zie paragraaf 3.2.4. Thans resteert nog een perceel van circa 12.550 m².

3.2.5.1 Inrichtingsplan / bouwplan [activiteiten 5.1 en 5.2]

Alle voormalige agrarische opstallen, tezamen 1084 m², zijn gesloopt en de sleufsilo's/voerplaten zijn verwijderd. Het monumentale boerderijgebouw blijft behouden en krijgt de functie van burgerwoning. Het perceel blijft ontsloten via het bestaande toegangspad. Het woonperceel krijgt een omvang van circa 2.275 m². Een en ander is weergegeven op de inrichtingsschets die als bijlage is bijgevoegd.

De eigenaar wil een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 200 m² realiseren voor het hobbymatig houden van enkele koeien. Het bijgebouw krijgt een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6,75 meter.

3.2.5.2 Verkeer en parkeren

Ook voor dit perceel zijn de verkeersgeneratie en de afwikkeling van het verkeer beschreven in paragraaf 3.3 en volgt hierna de toetsing aan de parkeernormen.

Parkeren

Conform de gemeentelijke nota "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2017" zijn voor een woning in de kern Cromvoirt ten minste twee parkeerplaatsen nodig. Het perceel biedt voldoende ruimte voor de aanleg van deze parkeerplaatsen.

3.2.5.3 Groen en water

Na realisatie van het nieuwe gebouw zal nieuwe erfbeplanting worden aangebracht. Het bestaande oprijlaantje met kastanjes blijft behouden.

Langs de oostelijke perceelgrens wordt een afwateringssloot aangelegd om het hemelwater vanaf de daken en verharde oppervlakken te bergen.

3.2.5.4 Samenvatting activiteiten

Het projectonderdeel "burgerwoning St.-Lambertusstraat 89" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- 5.1 gebruiken gronden voor burgerwoning:
 - terrein inrichten of veranderen - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

5.2 bouwen bijgebouw:

bouwen en verbouwen - bijbehorend bouwwerk bouwen.

3.2.6 Dierenkliniek Deutersestraat 43

Zoals in paragraaf 2.2.5 is aangegeven is op het adres Deutersestraat 43 en bijbehorende gronden een dierenkliniek gevestigd; gespecialiseerd in de behandeling van topsportpaarden. Wat kleinschalig begon als aan-huis-verbonden-bedrijf is dat al langere tijd ruimschoots ontgroeid.

De behandeling van de paarden - voornamelijk dagbehandeling - doorloopt grofweg de volgende stappen:

1. aankomst van de vrachtwagen of paardentrailer met de te behandelen paarden;
2. uitladen en op stal zetten van de paarden;
3. visuele observatie ten behoeve van diagnosestelling door de dierenarts terwijl het paard een aantal hindernissprongen of een dressuurproef doet;
4. behandeling van het paard door middel van het mobiliseren van een of meerdere gewrichten of anderszins;
5. de stappen 3 en 4 worden indien nodig nog één of meerdere malen herhaald;
6. na behandeling worden de paarden weer in de vrachtwagen of trailer geladen;
7. vertrek van de vrachtwagen of trailer.

De visuele observatie vindt thans plaats in de buitenbak. Onbekende geluiden en bewegingen in de voor de paarden toch al vreemde omgeving leidt de paarden af. Daardoor lopen zij niet volledig ontspannen, wat de visuele observatie bemoeilijkt. Om de observatie te verbeteren wenst de eigenaar een overdekte observatieruimte te realiseren. Dit biedt tevens de mogelijkheid om jaarrond en ongeacht de weersomstandigheden te kunnen observeren.

Daarnaast is er de wens de zonder omgevingsvergunning gerealiseerde stallen te legaliseren.

3.2.6.1 Gebruik voor dierenkliniek [activiteit 6.1]

De inrichtingsschets voor de dierenkliniek is als bijlage opgenomen.

Een dierenkliniek is een agrarisch verwant bedrijf en daarmee een vorm van niet-agrarisch bedrijf. Een agrarisch verwant bedrijf laat zich namelijk omschrijven als *"een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische*

bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden".

Het bedrijfsperceel van de dierenkliniek beslaat een oppervlakte van 5000 m² en omvat alle gebouwen en verharde terreinen.

Omgevingsvergunning en motivering

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" hebben de gronden van de dierenkliniek de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap' en 'Verkeer - Onverhard'. Het gewenste gebruik als dierenkliniek wijkt af van de vigerende bestemmingen, waardoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig is.

De dierenkliniek ten behoeve van de behandeling van paarden vraagt de nodige ruimte en bebouwing in een relatief rustige omgeving. Voorts bevat de kliniek een aantal dierenverblijven met de bijbehorende geurhinder. Het is derhalve wenselijk de kliniek op een locatie in het buitengebied te vestigen en niet op een bedrijventerrein of in een dorpskern.

Conform het bepaalde in de provinciale Verordening ruimte wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel voor de uitbreiding van de dierenkliniek. In paragraaf 3.2.6.2 is een stedenbouwkundige motivering opgenomen ten aanzien van de situering van de bebouwing. Hoofdstuk 5 bevat de toetsing aan de uitvoeringsaspecten.

Voortzetting c.q. uitbreiding van de dierenkliniek op het adres Deutersestraat 43 is planologisch aanvaardbaar.

3.2.6.2 Bouwen stallen, observatieruimte, stapmolen en toegangspoort [activiteiten 6.2 tot en met 6.5]

Op het perceel Deutersestraat 43 staat reeds een boerderijgebouw die ruimte biedt aan de bedrijfswoning, twee behandelkamers, een apotheekruimte, een kantoor en een verblijfs-/verpoosruimte voor de chauffeur en/of *grooms*. De bebouwde oppervlakte van het boerderijgebouw bedraagt 325 m².

Recent heeft de eigenaar twee nieuwe bijgebouwen laten bouwen. Het ene bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 180 m² en bevat zes paardenstallen (afmeting 3,5 x 3,5 meter) en een garage. De hoogte van dit bijgebouw bedraagt circa 3,15 meter.

Het tweede bijgebouw betreft een uitbreiding van circa 16 m² van een bestaand (legaal) bijgebouw ten behoeve van een wasruimte voor paarden. De hoogte van dit bijgebouw bedraagt circa 4 meter.

De bijgebouwen zijn gerealiseerd ter vervanging van enkele gesloopte hokken (gezamenlijk circa 100 m²) die zowel bouwkundig als qua omvang niet meer aan de kwaliteitseisen voldeden. Voor de bijgebouwen is niet eerder een omgevingsvergunning verleend. De bijgebouwen vormen derhalve ook onderdeel van het project.

De overdekte observatieruimte wordt gerealiseerd ter plaatse van de buitenbak en bestaat uit een overdekte rijbak met zachte (zand)bodem. De oppervlakte van het gebouw bedraagt (30x50) 1500 m². Deze afmeting is nodig voor het kunnen uitzetten en gebruiken van een zogenaamde 'driesprong' van drie hindernissen achter elkaar.

De observatieruimte heeft een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10,5 meter. De hoogte is noodzakelijk om voldoende ruimte te bieden aan een hindernis nemende combinatie van ruiter en paard.

Tegelijk met de bouw van de bijgebouwen heeft de eigenaar ook de bestaande stapmolen verplaatst. Omdat daarvoor ook een omgevingsvergunning nodig is, is dit onderdeel van het project.

De bestaande (eveneens zonder omgevingsvergunning) gebouwde poort zal worden verplaatst naar de nieuwe toegang van het bedrijfsperceel. De poort bestaat uit drie gemetselde pilaren met een hoogte van 2,85 meter en een grote en kleine houten deur. Een tekening van de poort is als bijlage bijgevoegd.

Omgevingsvergunning en motivering

Het realiseren van de bouwwerken is vergunningplichtig conform artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. Het betreft het bouwen van overige bouwwerken.

Het is gebruikelijk dat bijgebouwen en (agrarische) bedrijfsgebouwen vanaf de straat gezien achter de (bedrijfs)woning worden gerealiseerd. De bedrijfswoning Deutersestraat 43 is georiënteerd op het onverharde pad aan de zuidzijde en niet rechtstreeks op de Deutersestraat. De nieuwe gebouwen zijn aan de noordzijde, derhalve achter de bedrijfswoning gesitueerd; zoals stedenbouwkundig algemeen gebruikelijk. De observatieruimte staat op een afstand van circa 40 meter van de Deutersestraat. De poort vormt een logische entree van het bedrijfsperceel.

Het bouwen van de nieuwe gebouwen gaat gepaard / is gepaard gegaan met de sloop van circa 100 m² hokken en erfverharding van circa 179 m² op het perceel Deutersestraat 43, alsmede de sloop van circa 780 m² stallen en het verwijderen van circa 470 m² sleufsilo's/erfverharding op het perceeldeel dat voorheen onderdeel was van het agrarisch bedrijf Deutersestraat 41.

In hoofdstuk 4 is een beoordeling aan het relevante ruimtelijke beleid opgenomen, en hoofdstuk 5 bevat een toetsing van de uitvoeringsaspecten.

De uitbreiding van de bebouwing is noodzakelijk uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling. Door de uitbreiding wordt tevens een bedrijfsvoering bewerkstelligd die voor de toekomst rendabel is en de continuïteit van de dierenkliniek waarborgt. Het bouwen van de nieuwe gebouwen is planologisch aanvaardbaar.

3.2.6.3 Melding inrichting milieubeheer [activiteit 6.6]

Voor het gebruik voor de dierenkliniek is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan via het "Activiteitenbesluit Internet Module" (AIM). Deze activiteit is derhalve niet in voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.2.6.4 Groen en water

Het perceel Deutersestraat 43 is reeds van alle zijden met opgaand groen omkaderd. Aan de zijde van de Deutersestraat betreft het de onderbegroeiing op de erfgrens. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door een ruime groensingel en aan de zuidzijde vormen laurierhagen de overgang naar het omliggende landschap. Vanaf het openbare gebied is er geen zicht op het perceel met de nieuwe bebouwing.

3.2.6.5 Verkeer en parkeren

De verkeersgeneratie en de afwikkeling van het verkeer zijn beschreven in paragraaf 3.3. Hierna volgt de toetsing aan de parkeernormen.

Parkeren

De dierenkliniek betreft een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf. Conform de gemeentelijke nota "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2017" zijn voor dit type bedrijven in niet-stedelijk buitengebied 1,0 p.p./100 m² bvo nodig. Uitgangspunt voor de berekening is de oppervlakte van het boerderijgebouw (325 m²). Voor de dierenkliniek zijn ten minste 4 parkeerplaatsen nodig. Het terrein biedt hiervoor voldoende ruimte.

3.2.6.6 Samenvatting activiteiten

Het projectonderdeel "dierenkliniek Deutersestraat 43" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- 6.1 gebruiken gronden voor agrarisch verwant bedrijf:
terrein inrichten of veranderen - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- 6.2 bouwen van stallen:
bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen;
- 6.3 bouwen van de observatieruimte:
bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen;
- 6.4 verplaatsen van de stapmolen:
bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen;
- 6.5 bouwen van de poort:
bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen.

3.2.7 Kantoor administratie en beheer golfbaan

3.2.7.1 Gebruik voor kantoor, gastenverblijf en sport [activiteit 7.1]

De bij de golfbaan behorende administratie- en beheeractiviteiten vragen een eigen kantoorgebouw met de nodige voorzieningen. Hierdoor is het tevens mogelijk internationale zakenpartners in een ontspannen sfeer te ontvangen en optioneel gebruik te laten maken van de faciliteiten van de golfbaan.

Het terrein van het kantoorgebouw (oppervlakte: 4900 m²) omvat de volgende functies:

- kantooruimten zonder baliefunctie voor administratie- en beheerwerkzaamheden bij de golfbaan;
- sportfaciliteiten voor personeel van kantoor en golfbaan.

Er zal daarbij geen sprake zijn van een bedrijfswoning.

Het bestaande bouwperceel waar oorspronkelijk de greenkeepingfaciliteiten zouden komen is qua ligging en omvang zeer geschikt voor de bouw van het kantoor met bijbehorende voorzieningen. Het heeft bovendien een eigen inrit vanaf de Deutersestraat.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de oorspronkelijke greenkeepingfaciliteiten een bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal 900 m² bebouwing (met goothoogte van maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter) is toegestaan. Het ontwerp van de gebouwen voldoet aan deze bouwregels.

N.B. In dit kader is ook het vrijgekomen woonperceel Deutersestraat 39 beoordeeld. Dit perceel sluit qua omvang en ligging ten opzichte van de Deutersestraat en entree naar de golfbaan niet goed aan bij de wensen en het realiseren van de gewenste bouwmassa is op zeer korte afstand van de Cromvoirtse Dijk minder passend.

3.2.7.2 Bouwen kantoorgebouw [activiteit 7.2]

Het nieuwe kantoorgebouw wordt gerealiseerd op de plek waar oorspronkelijk de greenkeepingfaciliteiten gedacht waren. De locatie van het gebouw wordt bepaald door het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is opgenomen en de locatie van het tijdelijke kantoorgebouw, dat pas wordt afgebroken zodra het nieuwe kantoorgebouw in gebruik is genomen.

Het kantoorgebouw bestaat uit één bouwlaag met zadeldaken en vormt drie zijden van een carré. Het daarvan losstaande gebouw met sportvoorzieningen sluit een deel van de open zijde af. Hierdoor ontstaat een besloten binnentuin.

De gebouwen hebben de uitstraling van een ensemble van boerenschuren. De kopgevels worden uitgevoerd in baksteen. De zijgevels en het dak worden voorzien van een rachelwerk van houten latten, die zorgen voor een half open/half gesloten gevelbeeld.

Het bebouwd oppervlak van de gebouwen bedraagt gezamenlijk circa 900 m². De goot- en bouwhoogte van het kantoor-/gastenverblijfsdeel bedragen circa 3,4 meter respectievelijk 6 meter. Het sportgebouw bestaat uit één bouwlaag met plat dak; hoogte 4,8 meter.

De welstandscommissie heeft op 11 maart 2017 een positief advies uitgebracht, waarin zij heeft geoordeeld dat het bouwplan naar haar mening voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3.2.7.3 Verkeer en parkeren

Het perceel blijft bereikbaar via het bestaande laantje vanaf de Deutersestraat, zoals ook de oorspronkelijke ontsluiting van dit perceel was. De verkeersgeneratie en de afwikkeling van het verkeer zijn beschreven in paragraaf 3.3. Hierna volgt een toetsing aan de parkeernormen.

Parkeren

Dit projectonderdeel omvat twee functies met elk een eigen parkeerbehoefte. De parkeernorm voor kantoren zonder baliefunctie, zoals opgenomen in de gemeentelijke nota "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2017", bedraagt 2,5 p.p./100 m² bvo. De kantoorruimten hebben een gezamenlijke oppervlakte van 565 m² bvo en daarmee een parkeerbehoefte van (afgerond) 14 parkeerplaatsen. Het sportgebouw zal worden gebruikt door het personeel van het kantoor en de golfbaan. Het is derhalve niet nodig extra parkeerplaatsen te realiseren.

Voor het kantoorgebouw zijn in totaal 14 parkeerplaatsen nodig. De buitenruimte rondom het gebouw biedt hiervoor voldoende ruimte.

3.2.7.4 Groen en water

Ten behoeve van een landschappelijke inpassing zal opgaand groen worden aangebracht op de oostelijke perceelgrens. Aan de westzijde van het gebouw vormt landschappelijk groen de overgang naar het golfbaanterrein. Het groen zal op een later moment worden vormgegeven.

Dit projectonderdeel omvat geen oppervlaktewater.

3.2.7.5 Samenvatting activiteiten

Het projectonderdeel "kantoor administratie en beheer golfbaan" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- 7.1 gebruiken gronden voor kantoor, gastenverblijven en sportruimten:
terrein inrichten of veranderen - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- 7.2 bouwen van gebouwen:
bouwen en verbouwen - overig bouwwerk bouwen.

3.3 Verkeersgeneratie en -afwikkeling

De diverse projectonderdelen leiden tot een bepaalde verkeersgeneratie die moet worden verwerkt op de bestaande infrastructuur. Deze paragraaf geeft hier inzicht in. Aan de orde komen:

- de golfbaan met clubhuis;
- de greenkeepingfaciliteiten;
- de burgerwoning St.-Lambertusstraat 89;

- de dierenkliniek Deutersestraat 43;
- het kantoor administratie en beheer golfbaan.

3.3.1 Golfbaan met clubhuis

Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de golfbaan en het clubhuis zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Golfbaan:
 1. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW, 30 oktober 2012) gaat voor een 18 holes-golfbaan uit van een verkeersgeneratie van 178,5 tot 211,5 (gemiddeld 195,0) motorvoertuigbewegingen per weekdag. Dit aantal is gebaseerd op 40.170 bezoekers per jaar van een gemiddelde golfbaan gedurende 45 speelweken (bron: "Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer", CROW, december 2008), ofwel circa 128 bezoekers per dag. Dit gemiddelde is gebaseerd op een wijde range aan bezoekersaantallen die zeer afhankelijk zijn van het segment waar de golfbaan toe behoort.
 2. De beoogde golfbaan zal tot het hogere segment gaan behoren. De bezoekersaantallen liggen beduidend lager dan in de lagere segmenten. Golfbaan The Dutch in Spijk (gemeente Lingewaal) is goed vergelijkbaar met de golfbaan in Cromvoirt. Het bezoekersaantal van The Dutch bedraagt gemiddeld circa 26.000 per jaar. Voor de golfbaan in Cromvoirt wordt een aantal van 80 bezoekers per dag gedurende 360 dagen per jaar gehanteerd. Dat komt neer op 28.800 bezoekers per jaar.
De verkeersgeneratie van de beoogde golfbaan zal derhalve $(28800/40170 \times 178,5 =) 128,0$ tot $(28800/40170 \times 211,5 =) 151,6$ verkeersbewegingen per weekdag bedragen (gemiddeld 139,8).
 3. "ASVV 2012" gaat uit van een bezoekersaandeel van 98%, hetgeen betekent dat het aandeel van het personeel slechts 2% bedraagt. Dat wordt als uitermate laag ervaren. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden uitsluitend de baliemedewerkers, de golfprofessionals en de caddiemasters tot dit percentage gerekend. Het verkeer dat door clubhuis en greenkeeping wordt gegenereerd moet hierbij worden opgeteld.
- Clubhuis:
 1. Het clubhuis heeft een oppervlakte van 3.274 m² bvo, waarvan 273 m² voor het restaurant met keuken en 120 m² voor de bar. De overige ruimten zijn onderdeel van de golfbaanfaciliteiten. Omdat de golfbaanfaciliteiten uitsluitend gebruikt worden door de golfers en de verkeersgeneratie daarvan hiervoor al is bepaald, is de verkeersgeneratie van het clubhuis uitsluitend toe te schrijven aan het horecagedeelte van het clubhuis.

2. "ASVV 2012" bevat geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van horeca. Een bruikbare wijze is het relateren van het aantal verkeersbewegingen aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarbij wordt uitgegaan van de verwachte bezetting van het horecagedeelte tijdens zowel lunch als diner. Deze verwachte bezetting wordt bepaald aan de hand van het aanwezigheidspercentage gedurende de verschillende dagdelen. Per bezette parkeerplaats worden twee verkeersbewegingen gerekend (aankomst en vertrek).
3. Conform "ASVV 2012" wordt voor het restaurant een bezoekerspercentage van 80% gehanteerd en voor de bar 90%.

Bij de berekening van de verkeersgeneratie is onderscheid gemaakt in een gemiddelde werkdag en een gemiddelde weekenddag, waarbij voor beide weekenddagen de zaterdagsituatie wordt toegepast, hoewel het aantal golfers op zaterdag beduidend lager is dan op zondag.

GEMIDDELDE SITUATIE WERKDAG

<u>Functie</u>	<u>Verkeersgeneratie</u>
<u>Golfbaan</u>	
- minimaal aantal mvt kengetallen "ASVV 2012" * (28800/40170)	128,0
<u>Restaurant</u> (waarbij 20 procentpunt voor personeel)	
- 2 * 41 * 20% (personeel gehele dag)	16,4
- 2 * 41 * (40%-20%) (gasten middag)	16,4
- 2 * 41 * (90%-20%) (gasten avond)	57,3
<u>Bar</u> (waarbij 10 procentpunt voor personeel)	
- 2 * 8,4 * 10% (personeel gehele dag)	1,7
- 2 * 8,4 * (40%-10%) (gasten middag)	5,0
- 2 * 8,4 * (90%-20%) (gasten avond)	13,4
<u>Totaal</u>	<u>238,2</u>

GEMIDDELDE SITUATIE WEEKENDDAG

Functie	Verkeersgeneratie
<u>Golfbaan</u>	
- gemiddeld aantal mvt kengetallen "ASVV 2012" * (25000/40170)	139,8
<u>Restaurant</u> (waarbij 20 procentpunt voor personeel)	
- 2 x 41 x 20% (personeel gehele dag)	16,4
- 2 x 41 x (70%-20%) (gasten middag)	41,0
- 2 x 41 x (100%-20%) (gasten avond)	65,6
<u>Bar</u> (waarbij 10 procentpunt voor personeel)	
- 2 * 8,4 * 10% (personeel gehele dag)	1,7
- 2 * 8,4 * (70%-10%) (gasten middag)	10,1
- 2 * 8,4 * (100%-20%) (gasten avond)	15,1
Totaal	289,5

De gezamenlijke verkeersgeneratie van de golfbaan en het clubhuis bedraagt op een werkdag 238,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal en op een weekenddag 289,5 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag bedraagt $((5 \cdot 238,2 + 2 \cdot 289,5) / 7 =) 252,9$ mvt/etmaal.

3.3.2 Greenkeepingfaciliteiten

De CROW-uitgave "ASVV 2012" bevat geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van de greenkeepingfaciliteiten van een golfbaan. Derhalve is de verkeersgeneratie gerelateerd aan het aantal personen.

Op werkdagen zijn er maximaal 20 greenkeepers aanwezig, op weekenddagen maximaal 5. In het extreme geval komen alle greenkeepers met de auto. Het verkeer als gevolg van leveranciers wordt op de helft van het verkeer door de greenkeepers ingeschat. Dit levert de volgende berekening op:

- werkdagen: $20 \cdot 2 \cdot 1,5 = 60$ mvt/etmaal
- weekenddagen: $5 \cdot 2 \cdot 1,5 = 15$ mvt/etmaal

De verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag bedraagt $((5 \cdot 60 + 2 \cdot 15) / 7 =) 47,1$ mvt/etmaal.

3.3.3 Burgerwoning St.-Lambertusstraat 89

Een van de projectonderdelen betreft de beëindiging van het agrarisch bedrijf St.-Lambertusstraat 89 en het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

"ASVV 2012" bevat geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van agrarische bedrijven. Hoewel de verkeersgeneratie niet kan worden bepaald is het aannemelijk dat deze hoger is dan die van een burgerwoning. De verkeersgeneratie van een burgerwoning bedraagt 7,8 tot 8,6 mvt/etmaal (koop, vrijstaand; weinig stedelijk; rest bebouwde kom).

Als veilige aannahme wordt ervan uitgegaan dat de verkeersgeneratie voor dit projectonderdeel gelijk blijft.

3.3.4 Dierenkliniek Deutersestraat 43

De woonfunctie van het adres Deutersestraat 43 wordt uitgebreid tot dierenkliniek.

Ook voor dierenklinieken/agrarisch verwante bedrijven bevat "ASVV 2012" geen kencijfers voor de verkeersgeneratie. Gezien de aard van de dierenkliniek zal de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn en maximaal een verdubbeling van het aantal voor een woning bedragen. De toename van de verkeersgeneratie door de dierenkliniek bedraagt maximaal 8,6 mvt/etmaal (koop, vrijstaand; weinig stedelijk; buitengebied).

3.3.5 Kantoor administratie en beheer golfbaan

Op het adres Deutersestraat 37 wordt een nieuw gebouw gerealiseerd ten behoeve van een kantoor zonder baliefunctie ten behoeve van de administratie- en beheeractiviteiten, twee gastenverblijven en sportruimten.

Het gemiddelde kencijfer voor de verkeersgeneratie als gevolg van kantoren zonder baliefunctie, zoals opgenomen in "ASVV 2012" bedraagt 8,75 mvt/100 m² bvo/etmaal. Het kantoorgebouw van 565 m² bvo leidt tot een verkeersgeneratie van 49,4 mvt/etmaal.

Zoals in paragraaf 3.2.7 reeds beschreven worden de sportruimten gebruikt door het personeel van kantoor en golfbaan. Er is derhalve geen extra verkeersaantrekkende werking voor de sportruimten.

3.3.6 Totale verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De toename van het verkeer als gevolg van de golfbaan (inclusief clubhuis, greenkeeping en kantoor) bedraagt $(252,9+47,1+49,4=)$ 349,4 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van het totale project bedraagt $(252,9+47,1+0+8,6+49,4=)$ 358,0 mvt/etmaal.

Deutersestraat

De verkeersgeneratie van de golfbaan (inclusief clubhuis en kantoor) en de dierenkliniek (tezamen afgerond 311 mvt/etmaal) wordt afgewikkeld via de Deutersestraat (wegvak Gementweg - Achterstraat). Omdat niet bekend is welke delen naar het noorden en naar het zuiden zullen rijden, is uitgegaan van een verdeling van 50/50.

Onderstaande tabellen bevatten een overzicht van de verkeersintensiteiten op de Deutersestraat uit de toelichting in het vigerende bestemmingsplan respectievelijk op basis van onderhavig project.

VERKEERSINTENSITEITEN DEUTERSESTRAAT O.B.V. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN (MVT/ETMAAL)

	totaal	richting noord	richting zuid
autonome ontwikkeling (prognose 2015)	3.500	onbekend	onbekend
vigerend BP "Golfbaan Cromvoirt" (2010)	300	onbekend	onbekend
totaal	3.800	onbekend	onbekend

VERKEERSINTENSITEITEN DEUTERSESTRAAT O.B.V. PROJECT GOLFBAAN CROMVOIRT 2017 (MVT/ETMAAL)

	totaal	richting noord	richting zuid
tellingen 2015 ¹⁾	2.673	1.309	1.365
project Golfbaan Cromvoirt 2017	311	156	156
totaal	2.984	1.465	1.521

- ¹⁾ Uitgevoerd door de gemeente Vught in de periode 4 juni t/m 22 juni 2015 t.p.v. het wegvak St.-Lambertusstraat - Achterstraat. Vanwege beperkte intensiteit Achterstraat zijn de tellingen tevens bruikbaar voor het wegvak Gementweg - Achterstraat waaraan de golfbaan en de dierenkliniek zijn ontsloten.

De toename van het verkeer op de Deutersestraat als gevolg van het project bedraagt ongeveer 12%. Daarbij wordt opgemerkt dat de feitelijke toename ongeveer gelijk is aan de eerder berekende (en aanvaarde) toename, maar de totale verkeersintensiteit op de Deutersestraat ruim lager zal zijn dan eerder berekend. De toename van het verkeer op de Deutersestraat is derhalve aanvaardbaar.

St.-Lambertusstraat

Het verkeer van en naar de greenkeepingfaciliteiten wordt afgewikkeld via de St.-Lambertusstraat. Het betreft afgerond 47 verkeersbewegingen per etmaal. Ook hier wordt uitgegaan van een 50/50 verdeling. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de verkeersintensiteiten op de St.-Lambertusstraat.

VERKEERSINTENSITEITEN ST.-LAMBERTUSSTRAAT O.B.V. PROJECT GOLFBAAN CROMVOIRT 2017 (MVT/ETMAAL)

	totaal	richting oost	richting west
tellingen 2015 ¹⁾	2.629	1.253	1.376
project Golfbaan Cromvoirt 2017	47	24	24
totaal	2.676	1.277	1.400

¹⁾ Uitgevoerd door de gemeente Vught in de periode 4 juni t/m 22 juni 2015 t.p.v. het wegvak Nieuwkuikseweg - Deutersestraat.

De toename van het verkeer op de Deutersestraat als gevolg van het project bedraagt ongeveer 2%. Deze toename van het verkeer op de Deutersestraat is aanvaardbaar.

3.4 Samenvatting ontwikkelingen

Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht van de aanpassingen als gevolg van het project ten opzichte van oorspronkelijke situatie en de vigerende bestemmingsplannen.

onderdeel	oorspronkelijk	vigerend bestemmingsplan	project Golfbaan Cromvoirt 2017
oppervlakte grondgebied golfbaaninitiatief	-	68,8 hectare	78,6 hectare
oppervlakte golf/natuur:			
- netto golfgebied	-	27,8 hectare	29,5 hectare
- neutrale zone	-	12,2 hectare	18,0 hectare
- nieuwe natuur	-	28,8 hectare	31,1 hectare
oppervlakte bebouwing:			
- golfbaan	2.650 m ²	4.310 m ²	4.670 m ²
- overige projectonderdelen	1.964 m ²	1.964 m ²	1.896 m ²
oppervlakte verhardingen:			
- golfbaan	5.480 m ²	18.800 m ²	18.050 m ²
- overige projectonderdelen	2.459 m ²	2.549 m ²	1.100 m ²
oppervlaktewater (waterpartijen)	-	3,5 hectare	3,0 hectare
inhoud inundatiegebied compartiment 3	96.995 m ³	96.995 m ³	118.075 m ³

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt in de verschillende projectonderdelen. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor onderhavig project zijn geen van de nationale belangen aan de orde. Een nadere beoordeling aan het Barro is niet nodig.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Hierna is per projectonderdeel bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en - indien het geval - op welke wijze aan de 'ladder' wordt voldaan.

Golfbaan met bijbehorende voorzieningen

Het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" staat reeds een 18 holes-golfbaan met bijbehorende voorzieningen waaronder greenkeepingfaciliteiten en kantoorruimten toe. Dit projectonderdeel blijft qua functies gelijk en wordt derhalve niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de 'ladder' is niet nodig.

Hergebruik voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning

Het aantal woningen blijft per saldo gelijk. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor een nadere toetsing aan de 'ladder' niet nodig is.

Uitbreiding dierenkliniek

Dit projectonderdeel omvat de uitbreiding van bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 400 m². Er is derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling. De behoefte vloeit voort uit de ontwikkeling van de dierenkliniek. De gebruiker is thans reeds bekend. Het karakter van de ontwikkeling vraagt om een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het projectonderdeel voldoet aan de 'ladder'.

Conclusie

Het project voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het project wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Een van de centrale doelstellingen van de provincie is het werken aan een structuurversterking ten behoeve van het vestigings- en leefklimaat in Brabant; de "Agenda voor Brabant". Structuurversterkende investeringen zijn nodig wil Brabant tot de top van de (industriële) kennis- en innovatieregio's in Europa blijven behoren. Dat vraagt om een versterking van de agglomeratiekracht van het stedelijk netwerk maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, een toenemende behoefte aan voorzieningen in de vrijetijdseconomie, de behoefte aan gebiedseigenheid, en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte.

Golfbaan met bijbehorende voorzieningen

De ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige golfbaan speelt in het bijzonder in op de bedoelde versterking van het vestigings- en leefklimaat. De golfbaan is zorgvuldig ingepast in het landschappelijke 'kader' van onder meer dijken en waterlopen. Doordat de aanleg van de golfbaan gepaard gaat met de aanleg van nieuwe natuur, is er sprake van een duurzame ontwikkeling. Het project sluit derhalve aan bij de provinciale doelstellingen.

Hergebruik voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning

De beëindiging van veehouderijen is aan de orde van de dag. De provincie ondersteunt het zorgvuldig ruimtegebruik ook door herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied te stimuleren. Hergebruik van de voormalige bedrijfswoning is daar onderdeel van, evenals de bouw van de greenkeepingfaciliteiten binnen het voormalig agrarisch bouwvlak.

Uitbreiding dierenkliniek

De uitbreiding van de dierenkliniek binnen de 'groenblauwe mantel' is mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Ontwikkelingen moeten qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel passen en rekening houden met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit.

De observatieruimte van de dierenkliniek betreft een fors gebouw. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van de situering van het gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing en de aanwezige landschapselementen. Het projectonderdeel voldoet aan het provinciale beleid.

Conclusie

Het project past in het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

4.2.2.1 Algemeen

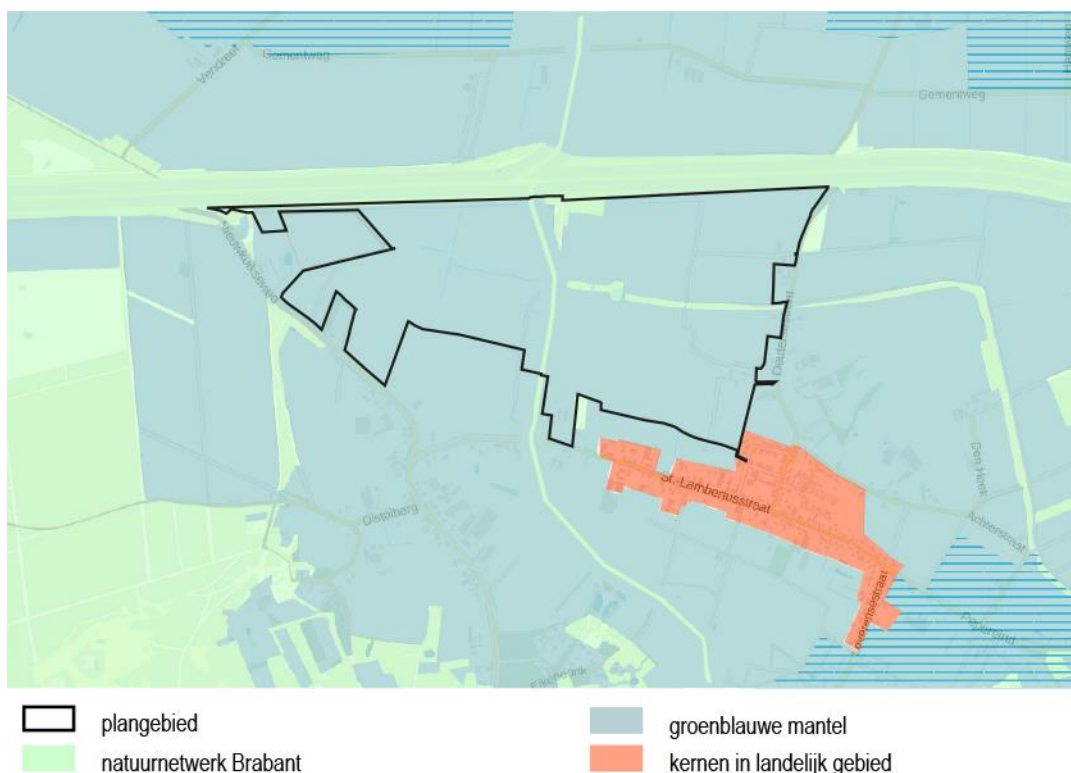
De Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 15 juli 2017) stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De Verordening maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. De Verordening kent vier structuren, die tezamen provinciedekkend zijn. Daarin is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied gelden er één of meerdere aanduidingen. De Verordening bevat voorts algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2.2 Structuren en aanduidingen

Structuren

Ter plaatse van het plangebied geldt de structuur 'Groenblauwe mantel'. In de directe omgeving zijn enkele landschapselementen (zoals de Cromvoirtsedijk, de Zandleij en het Drongelens Kanaal) toegekend aan het 'Natuurnetwerk Brabant'. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de voorgestane ontwikkelingen in relatie tot de structuren van de Verordening.



ONTWIKKELINGEN IN RELATIE TOT STRUCTUREN VERORDENING RUIMTE 2014

Het project bevat vier ontwikkelingen die afzonderlijk worden beoordeeld:

1. de aanleg van een golfbaan met de bijbehorende voorzieningen (waaronder de greenkeepingfaciliteiten en het kantoorgebouw), inclusief de aanleg van nieuwe natuur;
2. het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning voor burgerbewoning;
3. het hergebruik van een woonperceel voor een dierenkliniek.

De aanleg van een golfbaan met bijbehorende voorzieningen (waaronder de greenkeepingfaciliteiten en het kantoorgebouw), inclusief de aanleg van nieuwe natuur

Het project omvat de aanleg van een golfbaan en natuur in de structuur 'Groenblauwe mantel'. Artikel 6.10 van de Verordening staat onder voorwaarden de vestiging van niet-agrarische functies toe. Voor recreatiebedrijven - waartoe ook een golfbaan behoort - bevat artikel 6.11 aanvullende regels. Onderhavig project omvat geen planologisch-juridische nieuwvestiging, maar uitbreiding/vormverandering van een 'bestaande' golfbaan. Hieronder zijn de voorwaarden genoemd, waarbij tevens is aangegeven op welke wijze de ontwikkeling hieraan voldoet.

- *De omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 1,5 hectare*
De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt circa 4600 m², waarmee wordt voldaan aan de maximaal toegestane oppervlakte.
- *De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken*
De aanleg van de golfbaan gaat gepaard met de aanleg van nieuwe natuur met ten minste eenzelfde oppervlakte, waarbij wordt ingespeeld op de waarden en kenmerken van de omgeving, waaronder het dassenleefgebied (zie paragraaf 3.2.1.2).
- *Verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt*
De bedrijfsopstallen van het voormalige agrarische bedrijf Deutersestraat 37 zijn reeds een aantal jaren geleden gesloopt. Recent zijn de voormalige bedrijfswoning en een veldschuur gesloopt, waarmee alle gebouwen van het voormalig agrarisch bedrijf verwijderd zijn. Alle overtollige bebouwing is derhalve reeds gesloopt.
- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger*
Een golfbaan (inclusief clubhuis en kantoorgebouw) is een categorie 1-ontwikkeling. De greenkeeperfaciliteiten zijn vergelijkbaar met een categorie 3.1-bedrijf (zie paragraaf 5.1.2). Het betreft een verplaatsing van de reeds toegestane faciliteiten vanuit de zone aan de Deutersestraat naar de St.-Lambertusstraat. Er is derhalve geen sprake van een nieuwvestiging, zodat aan de voorwaarde wordt voldaan.
- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven*
Er is sprake van één golfbaan die als één bedrijf wordt geëxploiteerd.
- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie*
Er is geen sprake van een kantoorvoorziening met baliefunctie.
- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²*
In het clubhuis zal een *golfpro shop* worden ondergebracht, met een maximale oppervlakte van 200 m². Dit is geen zelfstandige detailhandelsvoorziening.

- *Aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang*
De Verordening biedt nog verdere ontwikkelingsruimte voor het toevoegen van nieuwe gebouwen. Hiervan wordt vooralsnog geen gebruik gemaakt.
- *De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling*
Grootschalig is een ontwikkeling bij meer dan 300.000 bezoekers per jaar. Daarvan is hier geen sprake.

Het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning voor burgerbewoning

De Verordening staat het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied in principe niet toe. Op basis van artikel 6.7 onder 5 mag in afwijking van de algemene regel een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning worden gebruikt, mits:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De boerderij St.-Lambertusstraat zal voor één woning gebruikt blijven worden. Bovendien zijn alle voormalige agrarische opstallen gesloopt. Hiermee wordt aan de voorwaarden voor functieverandering voldaan.

Het hergebruik van een woonperceel voor een dierenkliniek

Dit projectonderdeel omvat de uitbreiding van de bestaande dierenkliniek op het adres Deutersestraat 43. Hoewel een dierenkliniek als agrarisch verwant bedrijf te kenmerken valt, maakt de Verordening binnen de structuur 'groenblauwe mantel' geen onderscheid tussen agrarisch verwante bedrijven en overige niet-agrarische functies. De uitbreiding van de dierenkliniek vindt derhalve plaats op basis van artikel 6.10 van de Verordening (niet-agrarische functies). Hieronder zijn wederom de voorwaarden genoemd, waarbij tevens is aangegeven op welke wijze de ontwikkeling hieraan voldoet.

- *De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m².*
De omvang van het bouwperceel van de dierenkliniek bedraagt exact 5.000 m², waarmee aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken*

De vestiging van de dierenkliniek gaat gepaard met het wegnemen van een verrommelde situatie van het agrarisch bedrijf Deutersestraat 41, door middel van het slopen van verouderde bebouwing en wegnemen van erfverharding. Dit levert een landschappelijke winst.

- *Verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt*

De nieuwe paardenstallen zijn gerealiseerd op een locatie waar voorheen oude paardenstallen stonden. De bouw van de observatieruimte gaat voorts samen met het slopen van een deel van de agrarische opstallen van het naastgelegen agrarisch bedrijf Deutersestraat 41.

- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger*

In paragraaf 5.1.2 Bedrijven en milieuzonering is de dierenkliniek beschreven als een categorie 2-bedrijf, zodat aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven*

Er is sprake van één dierenkliniek.

- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie*

Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening.

- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²*

De ontwikkeling omvat geen detailhandelsvoorziening.

- *Aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang*

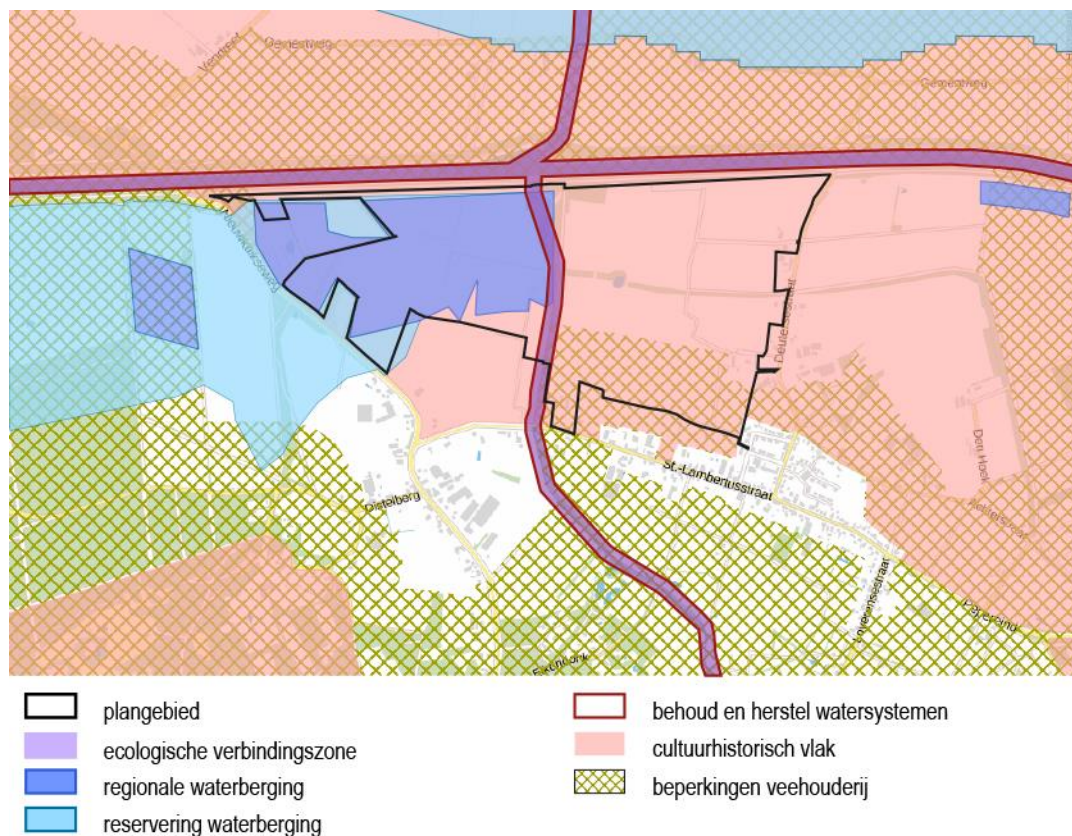
De Verordening biedt nog verdere ontwikkelingsruimte voor het toevoegen van nieuwe gebouwen. Hiervan wordt vooralsnog geen gebruik gemaakt.

- *De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling*

Van een grootschalige ontwikkeling is sprake bij meer dan 300.000 bezoekers per jaar. Daarvan is hier geen sprake.

Aanduidingen

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving.



AANDUIDINGEN VERORDENING RUIMTE 2014

Ecologische verbindingzone

De Zandleij en het Drongelens Kanaal zijn beide als ecologische verbindingzone aangeduid. Het project omvat geen ontwikkelingen die de ecologische verbindingzone verstoren. Met de aanleg van de nieuwe natuur worden de ecologische kwaliteiten juist versterkt.

Regionale waterberging en reservering waterberging

Het gedeelte van het plangebied ten westen van de Zandleij is aangeduid als regionale waterberging en deels als reservering waterberging. Het betreft hier het inundatiegebied dat in paragraaf 3.2.1 aan de orde is gekomen. Zoals vermeld zal het inundatiegebied qua omvang en werking in tact blijven na de aanleg van de golfbaan. Waterschap De Dommel heeft op 7 september 2016 reeds een watervergunning verleend voor de geplande werkzaamheden.

Behoud en herstel watersystemen

Deze aanduiding ligt ter plaatse van de Zandleij. Het project omvat geen ontwikkelingen die het behoud en herstel van het watersysteem van de Zandleij aantasten c.q. beperken.

Cultuurhistorisch vlak

Het gehele plangebied heeft de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak', mede gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Zoals uit paragraaf 3.2.1.2 blijkt, sluit het nieuwe landschapstype deels aan bij het halfnatuurlijke heidelandschap en deels bij het cultuurhistorische slagenlandschap.

Beperkingen veehouderij

Het zuidelijke deel van compartiment 1 heeft de aanduiding 'beperkingen veehouderij', waarbinnen uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan. Het project omvat geen uitbreiding, vestiging of omschakeling van veehouderijen. Wel wordt de veehouderij St.-Lambertusstraat 89 beëindigd, hetgeen bijdraagt aan de doelstellingen van extensivering van de intensieve veehouderij in en nabij de kernen.

4.2.2.3 Algemeen geldende regels

Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de Verordening algemene regels (opgenomen in artikel 3). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Algemeen geldt dat een project moet bijdragen aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit is verkregen door een zorgvuldige afweging. Middels een milieueffectrapportage is de impact van de aanleg van de golfbaan op diverse ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische aspecten beoordeeld. De aanleg van de golfbaan gaat gepaard met de aanleg van nieuwe natuur met ten minste dezelfde oppervlakte. De nieuwe natuur past bij de natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken van de omgeving.

Voorts heeft afstemming plaatsgevonden met waterschappen en provincie, hetgeen heeft geleid tot een watervergunning en een ontgrondingsvergunning.

Specifieke projectonderdelen, zoals de greenkeepingfaciliteiten en de dierenkliniek worden gerealiseerd op c.q. aansluitend aan bestaande bouwpercelen.

De vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven in paragraaf 4.3.4 waarin het project aan de gemeentelijke "Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap" wordt getoetst.

4.2.2.4 Conclusie

Het project voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Vught

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Vught vastgesteld, waarin de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar is vastgelegd.

Voor het buitengebied van Cromvoirt bevat de structuurvisie de volgende relevante beleidsuitgangspunten:

- behoud en versterking van de kleinschalige en gevarieerde ruimtelijke en functionele karakteristiek;
- behoud van waardevolle doorzichten en onbebouwde en besloten zones direct rondom de kern en langs de bebouwingslinten in en rond Cromvoirt.

De golfbaan is als toekomstige ontwikkellocatie aangeduid.

Het project omvat de herinrichting van een grootschalig(er) agrarisch landschap in een zone van heide en stuifzanden waarin de golfbaan wordt gerealiseerd. In aansluiting op het dorpslint van Cromvoirt en de openbare wegen aan de zuidzijde van het golfbaangebied wordt de historische verkavelingsstructuur teruggebracht. Daarmee sluit het project aan op de beleidslijn tot versterking van de ruimtelijke karakteristiek

Het project leidt tot nieuwe bebouwing en er gaat ook bebouwing weg. Dat leidt ertoe dat enkele bestaande doorzichten verdwijnen, maar ook dat daar weer nieuwe doorzichten voor in de plaats komen. Daarmee wordt aangesloten bij een beleidsuitgangspunt.

Met het project wordt invulling gegeven aan een van de genoemde ontwikkellocaties.

Conclusie

Het project past binnen de Structuurvisie Vught.

4.3.2 Gebiedsvisie buitengebied

De gemeente Vught heeft een dynamisch buitengebied. Om initiatieven ten behoeve van de leefbaarheid in het buitengebied te stimuleren, maar ongewenste initiatieven te voorkomen, heeft de gemeente Vught de "Gebiedsvisie buitengebied" vastgesteld.

In de gebiedsvisie is opgenomen dat de omgeving van Cromvoirt een multifunctioneel karakter heeft. Recreatie is daarin een belangrijke sector en ook bedrijvigheid heeft een grote sociaal-maatschappelijke functie voor de kern. De gebiedsvisie gaat uit van de aanleg van de golfbaan.

Ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid is opgenomen dat er een efficiënt gebruik van bestaande locaties gewenst is en uitbreiding alleen wordt toegestaan mits,

- er een investering in de kwaliteit van het landschap wordt gedaan en het landschap wordt versterkt;
- er geen extra verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- er geen extra hinder (geluid, licht of verrommeling) plaatsvindt.

De uitbreiding van de dierenkliniek (Deutersestraat 43) gaat gepaard met een investering in het landschap door onder meer de sloop van verouderde agrarische bedrijfsgebouwen (Deutersestraat 41), waardoor verrommeling wordt weggenomen en er een nieuw doorzicht op het landschap ontstaat. De uitbreiding leidt tot een zeer kleine toename van de verkeersgeneratie, hetgeen bijna niet uit te sluiten is als gesproken wordt over bedrijfsuitbreiding.

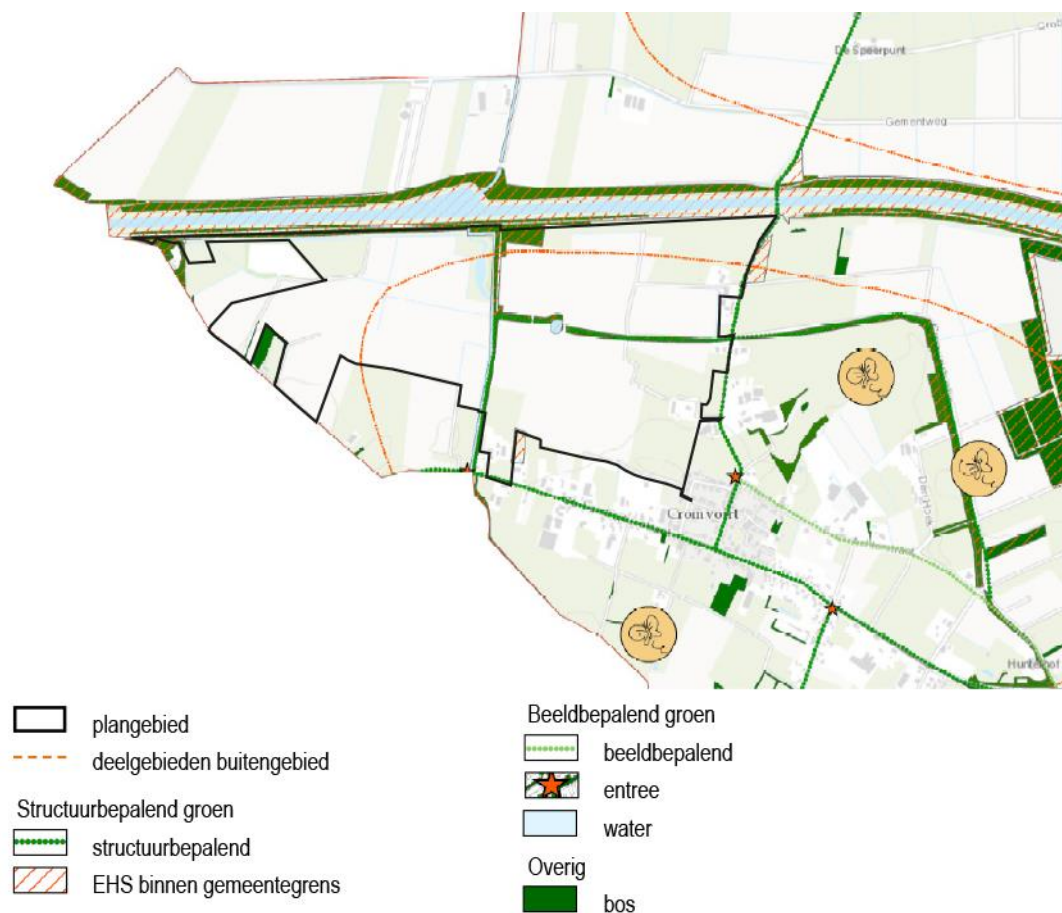
Het kantoor wordt gebouwd op de locatie waar oorspronkelijk de greenkeepingfaciliteiten zouden komen. Er wordt derhalve gebruik gemaakt van een bestaand bouwvlak. Door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en een verouderde woning met bijgebouw wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast is er sprake van hoogwaardige architectuur.

Conclusie

De diverse projectonderdelen passen in c.q. sluiten aan bij de Gebiedsvisie buitengebied.

4.3.3 Nota groen

De Nota Groen 2015 biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur in de gemeente Vught. De groenstructuren die zijn vastgelegd zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkelingen van de gewenste groenstructuur. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de groenstructuurkaart.



UITSNEDE GROENSTRUCTUURKAART

Op de groenstructuurkaart zijn de onderscheiden:

- *Struictuurbepalend groen*

De Cromvoirtsedijk is als struictuurbepalend groenelement aangeduid. Deze dijk heeft "een krachtige structuur door de brede beplantingsstrook erop". De dijk langs het Drongelens Kanaal is struictuurbepalend van een lagere orde.

De groenstructuurbepalende elementen vormen het groene kader van het golfbaangebied. Het project omvat geen ontwikkelingen die de structuurbepalende groenelementen aantasten.

- *Ecologische hoofdstructuur 2012*

Het betreft een weergave van de ecologische hoofdstructuur (thans natuurnetwerk Brabant) zoals is opgenomen in de provinciale Verordening ruimte. Toetsing van het project aan de ecologische hoofdstructuur/natuurnetwerk is opgenomen in paragraaf 4.2.2.

In de Nota Groen is de volgende doelstelling voor het landschap rondom Cromvoirt opgenomen: *"het behoud van het kenmerkende kleinschalige landschap rondom Cromvoirt met het accent op recreatie, natuur en landbouw"*. Daarnaast is er de wens het kleinschalige landschap beter beleefbaar te maken door de houtwallen te combineren met onverharde wandelpaden, waarlangs bewoners en recreanten een ommetje kunnen maken.

Het project omvat het terugbrengen van de houtwallenstructuur langs de zuidzijde van de compartimenten 1 en 3. Hiermee wordt de historische structuur van het gebied weer beleefbaar, met name vanaf de kern Cromvoirt en de openbare wegen.

De openbare wandelpaden op de Cromvoirtsedijk en de dijk langs het Drongelens Kanaal blijven behouden. Het onderhoudspad aan de zuidzijde van compartiment 3 wordt opengesteld voor wandelaars, waarmee het Ommetje Cromvoirt wordt uitgebreid.

Conclusie

Het project past binnen de Nota Groen.

4.3.4 Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naar aanleiding van het uitgangspunt van het leveren van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 4.2.2.3) en de daaromtrent gemaakte regionale afspraken, heeft de gemeente Vught de "Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap" vastgesteld. Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening.

Voor het bepalen van de benodigde investering is de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;

- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hierna komen per projectonderdeel aan de orde de benodigde investering, de wijze van kwaliteitsverbetering (fysieke prestatie) en de zekerstelling kwaliteitsverbetering (juridische verankering). De in dit kader relevante projectonderdelen zijn:

1. golfbaan met bijbehorende voorzieningen, waaronder de greenkeepingfaciliteiten;
2. burgerwoning St.-Lambertusstraat 89;
3. dierenkliniek Deutersestraat 43.

4.3.4.1 Golfbaan met bijbehorende voorzieningen, waaronder de greenkeepingfaciliteiten

Benodigde investering en wijze van kwaliteitsverbetering

De aanleg van de golfbaan met bijbehorende voorzieningen als het clubhuis en de greenkeepingfaciliteiten is een categorie 3-ontwikkeling. Om de benodigde investering te bepalen zijn in de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap drie methodieken beschreven:

1. het leveren van maatwerk per ontwikkeling met menselijke expertise;
2. het omrekenen van het 'rood' naar euro's en die euro's omzetten in 'groen';
3. de oppervlakte 'rood' omrekenen naar de oppervlakte 'groen'.

In de gemeente Vught wordt meestal gebruik gemaakt van de tweede methodiek (euro's), waarbij 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt ingezet voor nieuw groen. De waarde van de grond wordt bepaald aan de hand van door de gemeente vastgestelde (forfaitaire) bedragen. De gemeente Vught heeft echter geen bedrag vastgesteld voor een golfbaan. Gezien de aard van de verschillende onderdelen van de golfbaan is het ook lastig om een bedrag te bepalen.

Er is derhalve voor gekozen de derde methodiek (oppervlakte) te hanteren. De oppervlakte-eis zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan - die op zijn beurt weer voortvloeit uit de tijdens de vaststelling van dat bestemmingsplan geldende provinciale Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling - is in dit kader nog steeds bruikbaar: *"Een nieuwe golfbaan mag [...] worden aangelegd [...], mits zij zodanig wordt ingericht dat er nieuwe natuur ontstaat op een oppervlakte, die ten minste even groot is als de oppervlakte die specifiek voor de sport is bestemd, inclusief gebouwen en parkeerterreinen"*.

Zoals opgenomen in de paragrafen 3.2.1.1 en 3.2.1.2 wordt in dit projectonderdeel onderscheid gemaakt in 'netto golfgebied', een 'neutrale zone' en 'nieuwe natuur'. De kwaliteitsverbetering van het landschap betreft niet uitsluitend de nieuwe natuur. Ook de 'neutrale zone' wordt landschappelijk ingericht en levert daardoor eveneens een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De oppervlakte van het netto golfgebied (29,5 hectare) wordt gecompenseerd door 49,1 hectare nieuw groen (neutrale zone + nieuwe natuur). De oppervlakteverhouding 'stedelijke ontwikkeling' golfbaan met voorzieningen en kwaliteitsverbetering landschap bedraagt ruim 1:1,6. Dit wordt als voldoende ervaren.

In dit kader wordt aanvullend het volgende opgemerkt:

- het creëren van een landschappelijk kader is een voorwaarde voor een goed functionerende golfbaan en derhalve tevens een belang van de golfbaanexploitant;
- de nieuwe gebouwen worden onder hoogwaardige architectuur gebouwd, hetgeen eveneens een bijdrage aan het landschap betreft;
- onderdeel van de kwaliteitsverbetering omvat tevens het wegnemen van de woonbestemming Deutersestraat 39.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering

In de omgevingsvergunning en in een te sluiten overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden bepalingen ter zekerstelling van de aanleg en beheer van de nieuwe natuur opgenomen.

4.3.4.2 Burgerwoning St.-Lambertusstraat 89

Benodigde investering

De omschakeling van een agrarisch bedrijf met een oppervlakte van meer dan 1 hectare naar een burgerwoning met een woonbestemming van niet meer dan 1500 m² en niet meer dan 200 m² bijgebouwen is een categorie 1-ontwikkeling. Het gewenste bestemmingsvlak voor de burgerwoning heeft een oppervlakte van 2275 m² en de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 200 m², waarmee sprake is van een categorie 3-ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is.

In onderstaande schema's is de waardebepaling van de grond voor de bestaande en nieuwe situatie weergegeven, op basis van de reeds genoemde forfaitaire bedragen.

WAARDE GROND BESTAANDE SITUATIE

categorie	omvang	eenheidsprijs	waarde
agrarisch bouwvlak (m. woning)	11.200 m ²	€ 25/m ²	€ 280.000
totaal			€ 280.000

WAARDE GROND NIEUWE SITUATIE

categorie	omvang	eenheidsprijs	waarde
wonen: ¹⁾			
- <1.000 m ² met bouwvlak	350 m ²	€ 250/m ²	€ 85.000
- <1000 m ² zonder bouwvlak	650 m ²	€ 200/m ²	€ 130.000
- >1000 m ² met of zonder bouwvlak	1.275 m ²	€ 100/m ²	€ 127.500
- bijgebouw >200 m ² ²⁾	0 m ²	€ 50/m ²	-
agrarische grond onbebouwd	8.925 m ²	€ 5/m ²	€ 44.625
totaal	11.200 m²		€ 387.125

1) De waardebeoordeling van een woonperceel is gestaffeld.

2) In de gemeentelijke beleidsnotitie is een oppervlakte van bijgebouwen >150 m² genoemd. Omdat bij beëindiging van een agrarisch bedrijf het behoud c.q. het realiseren van bijgebouwen tot 200 m² als categorie 1-ontwikkeling wordt gezien, is hier ook de oppervlakte boven 200 m² gehanteerd.

Zoals vermeld moet 20% van de waardevermeerdering van de grond worden ingezet voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering, ofwel $20\% \times (387.125 - 280.000) = € 21.425$.

Wijze van kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering moet rechtstreeks gerelateerd zijn aan het project, of passen binnen een voorgenomen gemeentelijke ontwikkeling ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderstaand schema is de fysieke prestatie van onderhavig projectonderdeel gespecificeerd.

WAARDE FYSIEKE PRESTATIE

fysieke prestatie	omvang	eenheidsprijs	waarde
1. sloop agrarische opstallen	784 m ²	€ 25/m ²	€ 19.600
2. verwijderen verharding	600 m ²	€ 5/m ²	€ 3.000
totaal			€ 22.600

De fysieke prestaties vertegenwoordigen een totale waarde van € 22.600 en daarmee wordt aan de 20%-regeling voldaan.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De opstellen en verhardingen zijn reeds verwijderd. Hiermee is reeds invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering en is een nadere zekerstelling niet nodig.

4.3.4.3 Dierenkliniek Deutersestraat 43

Benodigde investering

De omschakeling van een burgerwoning naar een dierenkliniek betreft een categorie 3-ontwikkeling.

In onderstaande schema's is de waardebepaling van de grond van dit projectonderdeel voor de bestaande en nieuwe situatie weergegeven, waarbij ook hier is uitgegaan van de gemeentelijke forfaitaire bedragen.

WAARDE GROND BESTAANDE SITUATIE

categorie	omvang	eenheidsprijs	waarde
wonen:			
- <1.000 m ² met bouwvlak	665 m ²	€ 250/m ²	€ 166.250
- <1.000 m ² zonder bouwvlak	335 m ²	€ 200/m ²	€ 67.000
- >1.000 m ² met of zonder bouwvlak	325 m ²	€ 100/m ²	€ 32.500
agrarische grond bebouwd	2.665 m ²	€ 20/m ²	€ 53.300
agrarische grond onbebouwd	3.675 m ²	€ 5/m ²	€ 18.375
totaal	5.000 m²		€ 337.425

WAARDE GROND NIEUWE SITUATIE

categorie	omvang	eenheidsprijs	waarde
bedrijf	5.000 m ²	€ 100/m ²	€ 500.000
agrarische grond onbebouwd	2.665 m ²	€ 5/m ²	€ 13.325
totaal	5.000 m²		€ 513.325

Zoals vermeld moet 20% van de waardevermeerdering van de grond worden ingezet voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering, ofwel $20\% * (513.325 - 337.425) = € 35.180$.

Wijze van kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering moet rechtstreeks gerelateerd zijn aan het project, of passen binnen een voorgenomen gemeentelijke ontwikkeling ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bij het bepalen van de omvang van de fysieke prestatie worden niet alleen de kosten van de aanleg in ogenschouw genomen, zoals de verwerving van de gronden c.q. de waarde van de ingebrachte gronden en het feitelijk realiseren van het groen (planvorming, arbeid, materialen), maar ook de onderhouds- en beheerkosten voor een periode van maximaal zes jaar (en maximaal twee jaar in geval van ligging binnen een bouwvlak). Dit projectonderdeel omvat de volgende fysieke prestaties:

1. het slopen van diverse voormalige agrarische opstallen;
2. het verwijderen van erfverharding;
3. het verbeteren van de aanzet van het laantje door aanplant van drie eiken;
4. het aanleggen van een haag ter landschappelijke inpassing van het perceel Deutersestraat 41;
5. het aanbrengen van een hekwerk van planken rondom de nieuwe paardenweide;
6. het aanbrengen van een dubbele bomenrij naar analogie van het verdwenen cultuurhistorisch waardevolle kleinschalige landschap.

In onderstaand schema is de waarde per fysieke prestatie gespecificeerd.

WAARDE FYSIEKE PRESTATIE

fysieke prestatie	omvang	eenheidsprijs	waarde
1. sloop stallen:			
- hokken Deutersestraat 43	100 m ²	€ 25/m ²	€ 2.500
- stallen Deutersestraat 41	780 m ²	€ 25/m ²	€ 19.500
2. verwijderen verharding:			
- locatie Deutersestraat 43	179 m ²	€ 5/m ²	€ 895
- locatie Deutersestraat 41	470 m ²	€ 5/m ²	€ 2.350
3. verbeteren aanzet laantje:			
- aanleg prestatie	3 stuks	€ 60,62/stuk	€ 182
- beheer en onderhoud (6 jr)	3 stuks	€ 3,34/stuk/jr	€ 60
- waardedaling (n.v.t.)			€ 0
4. haag Deutersestraat 41			
- aanleg prestatie	65 m ¹ * 8 stuks	€ 1,58/stuk	€ 822
- beheer en onderhoud (2 jr)	65 m ¹	€ 1,17/m ¹ /jr	€ 152
- waardedaling (n.v.t.)			€ 0
5. hekwerk paardenweide			
- aanleg prestatie	200 m ¹	€ 5/m ¹	€ 1000
- beheer en onderhoud (n.v.t.)			€ 0
- waardedaling (n.v.t.)			€ 0
6. dubbele bomenrij			
- aanleg prestatie	25 stuks	€ 60,62/stuk	€ 1516
- beheer en onderhoud (6jr)	25 stuks	€ 3,34/stuk/jr	€ 501
- waardedaling	1440 m ²	€ 4/m ²	€ 5712
totaal			€ 35190

De fysieke prestaties vertegenwoordigen een totale waarde van € 35.190, waarmee wordt voldaan aan de 20%-regeling.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Op basis van artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht moet bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek worden aangeleverd. De volgende projectonderdelen zijn in dit kader relevant:

- de greenkeepingfaciliteiten;
- het bijgebouw bij de woning St.-Lambertusstraat 89
- de nieuwe bebouwing van de dierenkliniek;
- het kantoorgebouw.

Greenkeepingfaciliteiten

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft RPS uit Leerdam een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek (NEN 5740) en nader asbest-in-grondonderzoek (NEN 5707) St. Lambertusstraat 89 in Cromvoirt" (9 mei 2017, nr. 1700989A00-R17-384). Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

RPS concludeert dat de bodemkwaliteit met het onderzoek in voldoende mate is onderzocht en dat de resultaten de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staan. Eén van de inspectiesleuven wordt als asbesthoudend beschouwd. Hier vindt thans een aanvullend asbestonderzoek plaats, waarvan de resultaten te zijner tijd aan het dossier worden toegevoegd.

Bijgebouw St.-Lambertusstraat 89

De locatie St.-Lambertusstraat behoort tot het onderzoeksgebied van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek. De resultaten zijn derhalve ook voor dit projectonderdeel van toepassing. Er zijn geen belemmering voor de bouw van het bijgebouw (en het gebruik van de gronden voor burgerbewoning).

Nieuwe bebouwing dierenkliniek

Op het perceel Deutersestraat 43 worden enkele paardenstallen en een observatieruimte gerealiseerd. Deze nieuwe gebouwen worden binnen en in aansluiting op de vigerende woonbestemming gebouwd. Vanuit het voormalige gebruik is ter plaatse geen bodemverontreiniging bekend. Omdat deze gebouwen slechts gedurende korte perioden per dag door personen worden gebruikt is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet nodig.

Kantoorgebouw

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft BK Ingenieurs uit Udenhout een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Deutersestraat 37 te Cromvoirt" (9 juni 2017, nr. 171659-1.0). Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

BK concludeert dat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar bestaat voor de voorgenomen locatie-ontwikkeling. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de in het project opgenomen onderdelen en de bijbehorende milieutechnische uitstraling op de omgeving.

ontwikkeling	SBI-code	categorie	richtafstand
18 holes-golfbaan	931.H	1	10 m
restaurant in clubhuis	561	1	10 m
greenkeepingfaciliteiten	016.3 ¹⁾	3.1	50 m
dierenkliniek	0143.1 ²⁾	3.1	50 m
kantoorgebouw	63	1	10 m

¹⁾ De greenkeepingfaciliteiten zijn niet afzonderlijk opgenomen in de genoemde VNG-handreiking. Dit bedrijfstype heeft een uitstraling die vergelijkbaar is met plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven. Deze categorie is aangehouden.

²⁾ Ook dierenklinieken zijn niet in de VNG-handreiking opgenomen. Derhalve is aansluiting gezocht bij de qua gebruik vergelijkbare maar milieutechnisch zwaardere categorie: paardenfokkerijen (worst case benadering). Gezien het beperkte aantal paarden dat in de dierenkliniek kan bedrijven, is het plausibel de bedrijfscategorie met de bijbehorende richtafstand met één afstandsstap te verlagen.

18 holes-golfbaan

De richtafstand van de golfbaan bedraagt 10 meter. Het netto golfgebied ligt overal op ten minste 10 meter van woningen en derden. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft DPA Cauberg-Huygen onderzoek gedaan naar eventuele lichthinder als gevolg van de verlichting van de driving range: rapport "Lichthindermeting driving range Golfbaan te Cromvoirt" (6 juli 2017, nr. 02435-18091-06). Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

DPA concludeert dat zowel de gemeten verlichtingssterkte (Ev) als lichtsterkte (I) ter plaatse van de relevante woningen lager is dan de grenswaarden uit de NSVV-richtlijn Lichthinder. De verlichting van de driving range leidt niet tot lichthinder voor omwonenden.

Restaurant in clubhuis

Het restaurant ligt eveneens op meer dan 10 meter van de woningen van derden, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

Greenkeepingfaciliteiten

De afstand van het terrein van de greenkeepingfaciliteiten bedraagt 10 meter tot de woning St.-Lambertusstraat 87 en 19 meter tot de woning St.-Lambertusstraat 89. Omdat de werkelijke afstand kleiner is dan de richtafstand, heeft DPA Cauberg-Huygen uit Son een akoestisch onderzoek verricht: rapport "Akoestisch onderzoek - Realisatie golfparcours te Cromvoirt, Beschouwing greenkeepingfaciliteiten + clubhuis" (6 juli 2017, nr. 02435-18091-05). Het rapport is zodanig opgezet dat deze tevens bruikbaar is voor de melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

Uit de onderzoeksresultaten van de dag-, avond- en nachtperiode blijkt het volgende:

- Op de gevels van de bestaande woningen wordt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) van maximaal 42 dB(A) in de dagperiode, 38 dB(A) in de avondperiode en 34 dB(A) in de nachtperiode berekend. De berekende waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) voldoen aan de VNG-richtwaarde voor een 'gemengd gebied'. Ten opzichte van de normstelling van het Activiteitenbesluit voldoen de berekende geluidniveaus (L_{Ar,LT}) bij de woningen aan de 'standaard' voorschriften in het besluit.
- De berekende maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 70 dB(A) in de dagperiode, 63 dB(A) in de avondperiode en 63 dB(A) in de nachtperiode. In de nachtperiode wordt een overschrijding van 3 dB berekend ter plaatse van de woning aan de Sint Lambertusstraat 87. De overschrijding wordt berekend als gevolg van het dichtslaan van de portier ter plaatse van de greenkeeping in de nachtperiode. Indien dit buiten beschouwing wordt gelaten bedraagt het maximale geluidniveau 54 dB(A) aan de Deutersestraat 26.
- Volgens de systematiek van de 'Circulaire Indirecte Hinder' is er geen sprake van indirecte hinder.

DPA Cauberg-Huygen concludeert dat in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' er ter plaatse van de bestaande geluidgevoelige bestemmingen (woningen) geen ontoelaatbare geluidhinder ontstaat door de activiteiten van de greenkeeping.

Dierenkliniek

De afstand tot de dichtstbijzijnde woning Deutersestraat 41 bedraagt 45 meter. De richtafstand van de dierenkliniek (30 meter) reikt niet tot die woning. Er hoeft geen nadere afweging plaats te vinden.

Kantoorgebouw

De afstand van het kantoorgebouw tot de dichtstbijzijnde woning van derden (Deutersestraat 35A) bedraagt 74 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Invloed omliggende inrichtingen op project

Het project omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling is niet nodig.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

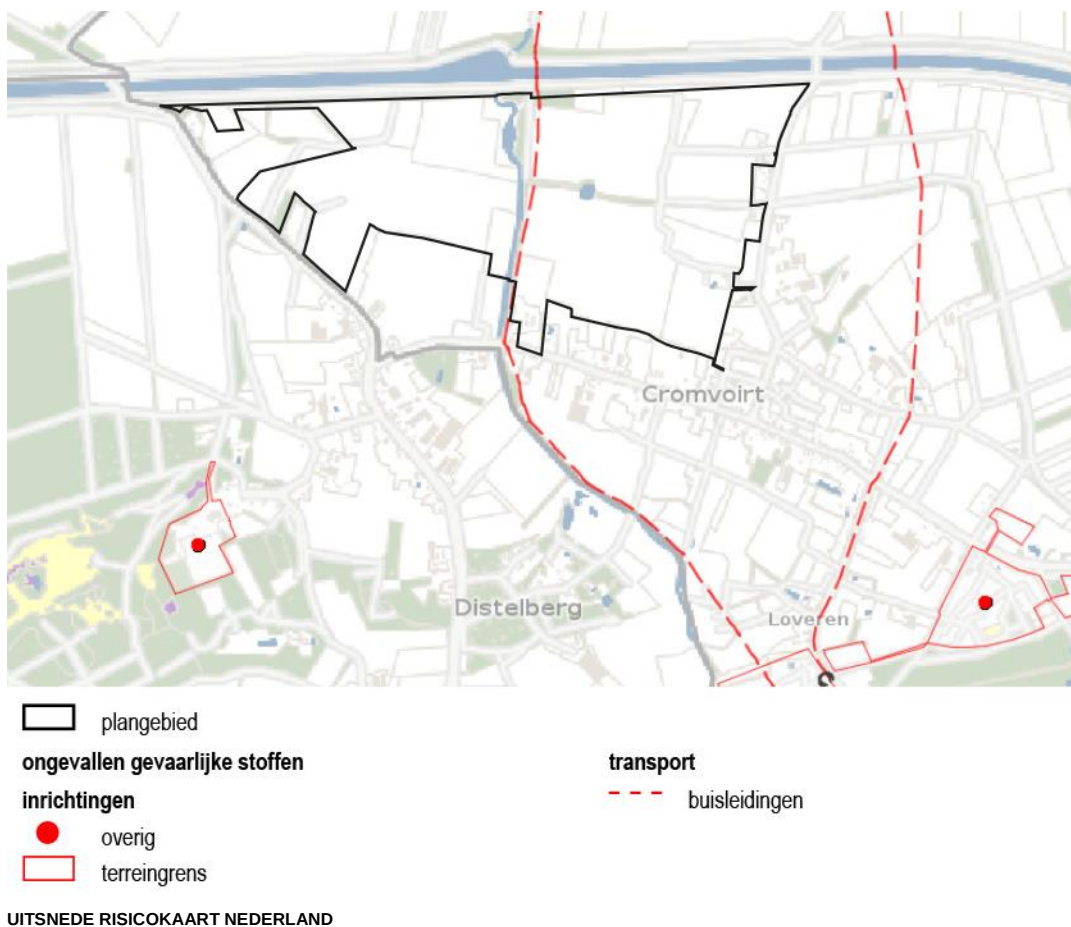
5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).



Inrichtingen

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's in de nabijheid van de meest risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied.

Buisleidingen

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang.

Evenwijdig ten oosten van de Zandleij ligt een aardgastransportleiding van beheerder Gasunie (nr. Z-551-01). De leiding heeft een diameter van 12 inch, een werkdruk van 40 bar en doorsnijdt het plangebied.

Bij het aspect externe veiligheid moeten zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico beoordeeld worden. Het plaatsgebonden risico is het *"risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is."* Deze wordt uitgedrukt in een afstand ten opzichte van de leiding. Het groepsrisico betreft de *"cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is."* Dit wordt uitgedrukt in een statistische curve.

De plaatsgebonden-risicocontour ($PR=10^{-6}/jr$) ligt op 0 meter van de leiding, hetgeen betekent dat er geen plaatsgebonden risico is. (In dit kader wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" een contour op 30 meter van de leiding is opgenomen. Die contour is gebaseerd op inmiddels verouderde regelgeving.)

Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico ligt tot 140 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen het invloedsgebied liggen delen van de feitelijke golfbaan, de burgerwoning St.-Lambertusstraat 89 en de nieuwe greenkeepingfaciliteiten. De golfbaan wordt niet als kwetsbaar object aangemerkt. De woning en de greenkeepingfaciliteiten zijn dat wel. Omdat de woning reeds aanwezig is, behoeven uitsluitend de greenkeepingfaciliteiten nader beoordeeld te worden.

DPA Cauberg-Huygen heeft een kwalitatieve afweging gemaakt van de invloed die het project heeft op de externe veiligheidsrisico's verbonden aan de aardgastransportleiding: notitie "Onderbouwing externe veiligheid ten behoeve van het projectbesluit" (20 januari 2017, nr. 01259-16971-03).

DPA Cauberg-Huygen concludeert als volgt: *"Voor het projectbesluit heeft het verplaatsen van de greenkeepingsfaciliteiten naar de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de St.-Lambertusstraat 89 als enige invloed op het aspect externe veiligheid. De locatie komt dicht bij de gasleiding te liggen en in de nachtperiode komt een permanente bezetting van 6 personen. Voor de beschouwing van dit onderdeel moet ook de huidige bestemming aan de St.-Lambertusstraat 89 meegenomen worden. Het betreft een agrarische bestemming in het buitengebied. Het geprojecteerde aantal personen binnen de agrarische bestemming is niet bekend, maar is minimaal 2,4 voor de huidige bedrijfswoning. De bestemmingswijziging van de woning heeft geen gevolgen voor het aantal personen en verblijftijd in het gebied. De verwachting is dat het toevoegen van max. 6 personen geen invloed heeft op de theoretische uitkomst van de berekening."*

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de huidige afwegingen voor het aspect externe veiligheid gehandhaafd kunnen blijven voor het projectafwijkingsbesluit.

Transportroutes

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de Regeling basisnet en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) het relevante toetsingskader.

De rijksweg A65 en de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Tilburg zijn als transportroutes opgenomen in de Regeling basisnet. Onderstaande tabel geeft nadere informatie van deze transportroutes.

AFSTANDEN PLAATSGEBONDEN RISICO EN GROEPSRISICO PER TRANSPORTROUTE

transportroute	afstanden obv Bevt		werkelijke afstand
	PR 10 ⁻⁶ /jr	GR invloed	
- autosnelweg A65	30 m	880 m	ca 2.800 m
- spoorlijn 's-Hertogenbosch - Tilburg	0 m	4.000 m	ca 2.350 m

Uit de tabel volgt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn ligt. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt wordt de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. Hieronder is ingegaan op de genoemde aspecten.

Het project omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute. Het plangebied ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, gemeten 355 meter vanaf de spoorlijn. Er is daarmee sprake van een 'standaard situatie', waarvoor een eenvoudige verantwoording volstaat:

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de

brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

- **Mogelijkheden tot zelfredzaamheid**

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuw te realiseren gebouwen voldoen aan deze voorwaarden.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat:

- het project geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven;
- sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten.

Van de diverse projectonderdelen vormen uitsluitend de greenkeepingfaciliteiten en het kantoorgebouw het toevoegen van een geurgevoelig object. Daarnaast omvat de dierenkliniek Deutersestraat 43 nieuwe dierenverblijven en is daarmee geurproducerend.

N.B. Voor het clubhuis is reeds omgevingsvergunning verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan. Dit gebouw hoeft derhalve niet nogmaals beoordeeld te worden. Hetzelfde geldt voor de bestaande (burger)woning St.-Lambertusstraat 89.

De gemeente Vught heeft geen eigen geurbeleid vastgesteld en derhalve geldt het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

5.1.4.2 Greenkeepingfaciliteiten

Het gebouw van de greenkeepingfaciliteiten betreft een nieuw geurgevoelig object.

Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is daarom nodig. In de omgeving liggen een aantal veehouderijen, waarvan het bedrijf St.-Lambertusstraat 112 het dichtstbij ligt. Zoals vermeld gaat het om het voorkomen van nieuwe belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven en het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

Beoordeling belemmering agrarische bedrijvigheid

De afstand van het nieuwe greenkeepinggebouw tot het bouwvlak van het agrarische bedrijf St.-Lambertusstraat 112 bedraagt 55 meter. De bestaande woningen St.-Lambertusstraat 87 en 89 staan op kortere afstand en zijn derhalve maatgevend. De nieuwe greenkeepingfaciliteiten vormen daardoor geen nadere belemmering van het agrarisch bedrijf.

Beoordeling woon- en leefklimaat

De Wgv maakt onderscheid tussen dieren mét geuremissiefactor en dieren zonder geuremissiefactor. Het agrarisch bedrijf St.-Lambertusstraat 112 houdt dieren uit beide categorieën. Voor dieren met geuremissiefactor geldt het bepaalde in artikel 3 Wgv en voor de dieren zonder geuremissiefactor artikel 4 Wgv.

Voorts is het van belang te bepalen of de nieuwe greenkeepingfaciliteiten binnen of buiten de bebouwde kom liggen. Onder bebouwde kom wordt in het kader van de geurregeling verstaan: *"het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven"*. De grens van de bebouwde kom volgt derhalve niet de Wegenverkeerswet 1994. In dit kader is de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' uit de provinciale Verordening ruimte 2014 gevolgd, hetgeen betekent dat de greenkeepingfaciliteiten buiten de bebouwde kom liggen.

Conform het bepaalde in artikel 3, eerste lid, onder b Wgv mag de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom niet meer bedragen dan 14,0 odour units per m³ (Ou/m³). Omdat er reeds sprake is van een bestaande situatie met woningen op korte afstand tot het agrarisch bedrijf, mag ervan worden uitgegaan dat hieraan ook ter plaatse van de nieuwe greenkeepingfaciliteiten wordt voldaan. Een geurbelasting van 14,0 Ou/m³ betekent dat het aantal geurghinderden 25% bedraagt. Dit percentage is gerelateerd aan de functie wonen. Omdat het hier gaat over een werkgebouw met overnachtingsruimten zal het aantal geurghinderden lager zijn. Dit is aanvaardbaar.

Conform het bepaalde in artikel 4, eerste lid, onder b Wgv moet de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter bedragen. De werkelijke afstand bedraagt zoals gemeld 55 meter, zodat aan de norm wordt voldaan.

Uit het bovenstaande volgt dat het aspect geurhinder veehouderijen geen belemmering vormt voor de nieuwe greenkeepingfaciliteiten.

5.1.4.3 Kantoor tbv administratie en beheer golfbaan

Het kantoorgebouw betreft eveneens een nieuw geurgevoelig object, waardoor toetsing aan de Wgv nodig is. In de omgeving van het plangebied liggen twee agrarische bedrijven/bouwvlakken: Deutersestraat nummers 22 en 41.

Op het agrarisch bedrijf Deutersestraat 22 - gelegen op een afstand van 110 meter van het plangebied - wordt melk- en vleesvee gehouden. Voor melkvee geldt een vaste afstand, voor vleesvee een emissiefactor. De woning Deutersestraat 24 is het meest belemmerend voor dit bedrijf. De nieuwbouw van het kantoorgebouw leidt derhalve niet tot een verdere beperking van het agrarisch bedrijf.

Hoewel het agrarisch bedrijf Deutersestraat 41 inmiddels is beëindigd, geldt er nog wel een agrarisch bouwvlak. Dat betekent dat er zich in principe opnieuw een agrarisch bedrijf kan vestigen. De milieutechnische situatie zal dan opnieuw moeten worden beoordeeld, waarbij aan de zijde van het kantoorgebouw de bestaande woning Deutersestraat 37A als eerste belemmering wordt gezien. Het kantoor vormt derhalve niet de bepalende belemmering voor de eventuele nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

5.1.4.4 Dierenkliniek

Voorliggend project omvat de bouw van paardenstallen en een observatieruimte bij de dierenkliniek Deutersestraat 43. De paardenstallen worden conform de Wgv aangemerkt als dierenverblijven; de observatieruimte niet.

Paarden betreffen dieren zonder geuremissiefactor. Derhalve zijn de vaste afstanden uit artikel 4 Wgv van toepassing: 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De afstand van de stallen tot de dichtstbijzijnde woning Deutersestraat 41 bedraagt 93 meter en is daarmee groter dan de vereiste afstand uit de wet.

De woning Deuterstraat 41 vormt geen belemmering voor de dierenkliniek. Bovendien blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.4.5 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het project omvat, behoudens de nachtverblijven van de greenkeepingfaciliteiten, geen nieuwe geluidgevoelige objecten.

De nachtverblijven van de greenkeepingfaciliteiten liggen op enige afstand van de St.-Lambertusstraat. Op deze straat is het 30 km/uur-regime van toepassing, hetgeen betekent dat er geen onderzoekszone is. Er hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten project op luchtkwaliteit

De (negatieve) effecten van ruimtelijke ontwikkeling op de luchtkwaliteit worden berekend aan de hand van de verkeersgeneratie die de ontwikkeling tot gevolg heeft. Zoals in paragraaf 3.3.6 beschreven, leidt onderhavig project tot gemiddeld 358,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal, hetgeen een toename van 58,0 motorvoertuigbewegingen is ten opzichte van het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen aantal.

Met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl) is beoordeeld of het project al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Daarbij is uitgegaan van de toename van het verkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	58
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Het project ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of zeer drukke wegen. Derhalve mag worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Andere activiteiten zijn in principe niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

5.1.7.2 Analyse

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" (2010) is een milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen. Aanleiding daarvoor was de verplichting vanuit het destijds geldende Besluit milieueffectrapportage.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aanleggen van een golfbaan is daarin niet meer als m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit opgenomen. Voor voorliggend initiatief tot aanpassing van de golfbaan hoeft derhalve geen m.e.r. te worden doorlopen.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn de effecten van de aanpassing van de golfbaan op omliggende natuurgebieden beoordeeld (zie paragraaf 5.2.3). Uit de resultaten hiervan volgt dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.

N.B. De "winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem met een terreinoppervlakte van meer dan 25 hectare" is wel m.e.r.-plichtig. De ontgroning van het terrein van de golfbaan ten behoeve van de aanleg van het reliëf en de waterpartijen wordt als een dergelijke winning gezien. In het kader van de ontgrondingsvergunning is derhalve een m.e.r. doorlopen.

5.1.7.3 Conclusie

Onderhavig project is niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

De gemeente Vught beschikt niet over eigen archeologiebeleid. In het vigerende "Buitengebied 2011" is een archeologische aanduiding opgenomen, met regels ter bescherming van mogelijk in het gebied aanwezige archeologische resten. De aanduiding is gebaseerd op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW). Deze aanduiding is als 'vertrekpunt' genomen voor de archeologische beoordeling.

Het grootste deel van het plangebied heeft een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Een brede zone langs het Drongelens Kanaal heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.

Het project omvat diverse bodemingrepen op locaties waar archeologische vondsten worden verwacht. Het merendeel betreft de aanleg van het reliëf van de golfbaan en het graven van de waterpartijen, waarvan de archeologische beoordeling heeft plaatsgevonden in het kader van de ontgrondingsvergunning (waarbij de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag was). In voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het voornamelijk het bouwen. Volledigheidshalve wordt hierna een compleet beeld gegeven van de onderzoeken die door de jaren heen zijn uitgevoerd. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen bijgevoegd.

Golfbaan en greenkeepingfaciliteiten

1. In 2006 heeft BILAN uit Tilburg op de gronden binnen de insteek van de in 2012 verleende ontgrondingsvergunning een bureauonderzoek uitgevoerd: rapport "Vught-Cromvoirt (NB), Golfbaan, Archeologisch bureauonderzoek" (6 november 2006, nr. 2006/140).
Aansluitend heeft BAAC uit 's-Hertogenbosch binnen hetzelfde gebied een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd: rapport

"plangebied Golfbaan te Cromvoirt, Inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase)" (december 2006, nr. 06.306).

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het onderzochte gebied, behoudens een relatief kleine zone aan de zuidoostzijde van compartiment 3, kan worden vrijgegeven. Er is aldaar geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig.

2. In aanvulling op de resultaten uit het in 2006 uitgevoerde onderzoek, heeft BAAC een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het zuidoostelijk deel van compartiment 3: rapport "Cromvoirt Golfbaan, Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven" (november 2016, nr. A-16.0223). BAAC adviseert de percelen vrij te geven voor de toekomstige werkzaamheden.
3. Ter plaatse van het entreegebied heeft Vestigia uit Amersfoort een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd: rapport "Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van een woning aan de Deutersestraat 39 te Cromvoirt, gemeente Vught" (8 maart 2017, nr. V1325). Zoals uit de titel blijkt is het onderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouw van een woning. Inmiddels is die ontwikkeling niet meer aan de orde. Het onderzoek is bruikbaar voor de golfbaanontwikkeling.
Vestigia stelt dat - gezien de aangetroffen verstoringen, in combinatie met de gehanteerde boordichtheid en het ontbreken van archeologische indicatoren - de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek adviseert Vestigia daarom de archeologische verwachting voor het plangebied bij te stellen naar 'laag' en geen vervolgstappen te doen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ).
4. In oktober 2016 heeft BAAC een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op drie locaties die nog niet eerder waren onderzocht. Deze locaties liggen langs de randen van de verschillende compartimenten. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het rapport "Cromvoirt, Gemeente Vught, Plangebied Golfbaan, drie aanvullende locaties. Inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase)" (februari 2017, nr. V-16.0248). Naar aanleiding van dit onderzoek heeft het bevoegd gezag de onderzochte locaties in de compartimenten 2 en 3 vrijgegeven. Voor de locatie in compartiment 1 (meer specifiek ter plaatse van de nieuwe greenkeepingfaciliteiten) wordt een vervolgonderzoek op basis van proefsleuven geadviseerd.
5. Het onder 4 genoemde proefsleuvenonderzoek is op 9 maart 2017 uitgevoerd en vastgelegd in het rapport "Vught - Cromvoirt, Golfbaan, Proefsleuvenonderzoek" (april 2017, nr. A-17.0015).

Uit het onderzoeksrapport volgt dat het onderzochte gebied mag worden vrijgegeven voor toekomstige werkzaamheden.

Uit de diverse onderzoeksrapporten volgt dat het gehele gebied van de Golfbaan Cromvoirt is vrijgegeven voor toekomstige werkzaamheden. Er is geen nader onderzoek nodig.

Ondanks uitgebreid onderzoek kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

Dierenkliniek

Het projectonderdeel van de dierenkliniek aan de Deutersestraat 43 ligt in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Er is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Kantoor tbv administratie en beheer golfbaan

Het kantoorgebouw wordt gerealiseerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak Deutersestraat 37. In dit bouwvlak stonden voorheen diverse bedrijfsgebouwen (met gierkelders), de bedrijfswoning en een zwembad. De grond is ter plaatse volledig geroerd. het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Ondanks de uitgevoerde onderzoeken is het nooit volledig uit te sluiten dat bij werkzaamheden een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan. In een dergelijk geval zal conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet hiervan melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Cultuurhistorisch landschap

Het plangebied is onderdeel van het gebied de Baardwijkse Overlaat, dat een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang is. Ter plaatse van het plangebied en directe omgeving zijn de volgende waarden en kenmerken aanwezig: het open grasland, het complex van dijken met wielen en het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het wenselijk om het open landschap te behouden en de cultuurhistorische waardering te verhogen door vergroting van de beleving.

Hoewel het niet in de provinciale beschrijving van het gebied is opgenomen, wordt ook het oorspronkelijke patroon van lange, smalle percelen (slagenlandschap) in het algemeen als waardevol gezien. Dit landschapstype is ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig.

Het project omvat de aanleg van een golfbaan binnen de landschappelijke 'kaders' van het Drongelens Kanaal, de Cromvoirtsedijk (met wiel) en de gekanaliseerde beek Zandleij, zonder deze aan te tasten. Er blijft sprake van een open landschap in het tussenliggende gebied. De wandelpaden op de dijken blijven aanwezig en worden aangevuld met een nieuw wandelpad langs de zuidzijde van compartiment 3. Hiermee wordt het Cromvoirts Rondje uitgebreid en de mogelijkheden om het landschap te beleven vergroot.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" is de gedachte opgenomen om de aanleg van de golfbaan gepaard te laten gaan met het herstel van het cultuurhistorische landschap. Bij de verdere uitwerking van het golfbaan- en landschapsontwerp is deze gedachte niet volledig uitvoerbaar gebleken. Het noord-zuid gerichte slagenlandschap staat namelijk letterlijk haaks op het oost-west gerichte golfbaanlandschap. Voor wat betreft de golfbaan en aangrenzende natuur is ervoor gekozen terug te grijpen op het oorspronkelijke landschap van stuifduinen, heiden en vennen van vóór de ontginning door de mens.

In de landschappelijke groenzone tussen de golfbaan en de kern Cromvoirt wordt daarentegen wel het cultuurhistorische landschap hersteld door houtsingels te planten ter plaatse van de historische kavelgrenzen. Hiermee wordt het vroegere landschap opnieuw beleefbaar en ontstaat een gebied dat tevens geschikt is voor de das.

Samengevat sluit de ontwikkeling van de golfbaan aan bij het provinciale belang tot behoud van de kenmerken van de Baardwijkse Overlaat en draagt deze bovendien bij aan het herstel van de cultuurhistorische landschapsstructuur.

Monumenten

Binnen het plangebied staat één rijksmonument: de boerderij St.-Lambertusstraat 89. Er zijn geen gemeentelijke monumenten.

Boerderij St.-Lambertusstraat 89

De boerderij St.-Lambertusstraat 89 is van het langgeveltype. Net als het merendeel van de boerderijen langs de St.-Lambertusstraat ligt de boerderij evenwijdig aan deze hoofdweg. De langgevelboerderij, die is opgetrokken in een traditioneel-ambachtelijke bouwstijl, heeft een oudere kern: een steen in de korte oostelijke gevel duidt op 1752. De huidige voorgevel van de boerderij is van latere bouwdatum: in deze gevel is een baksteen met het jaartal 1877 aangebracht. Omstreeks 1930 werd het stalgedeelte van de langgevelboerderij geheel vernieuwd.

Het project omvat een (beperkte) functieverandering van de boerderij, namelijk van agrarische bedrijfswoning in burgerwoning. Er zijn thans geen bouwkundige aanpassingen voorzien.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Buiting Advies uit Dieren heeft een beoordeling uitgevoerd van de eventuele effecten van de de golfbaan op het nabijgelegen Natura 2000-gebied "Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek" - de zogenoemde voortoets: rapport "Natuuronderzoek Golfbaan Cromvoirt, deel 2: Voortoets Natura 2000" (20 juni 2017, nr. 16036).

Buiting concludeert als volgt: "Voor de uitbreiding van de golfbaan Cromvoirt worden de gronden uit landbouwkundig gebruik genomen. Voor de aanleg van deze golfbaan worden watergangen gegraven, maar ook watergangen met een landbouwkundige functie gedempt. Meer dan de helft van het oppervlak van de golfbaan wordt ingericht als natuur. De locatie ligt op enige afstand Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. Middels deze voortoets is onderzocht of er negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen die zijn vastgesteld voor dit gebied.

Uit de resultaten van deze voortoets blijkt dat er van de ontwikkeling van het golfterrein geen negatieve effecten te verwachten zijn op instandhoudingsdoelen die zijn gesteld voor soorten of habitats van nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. De locatie ligt buiten het Natura 2000-gebied. Hierdoor komen verstorende effecten voor habitattypen en doelsoorten, door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, versnippering of mechanische effecten niet voor.

Doordat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen niet optreden als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging en de uitbreiding van de golfbaan is geen vergunning van de Natuurbeschermingswet 1998 [inmiddels vervangen door de Wet natuurbescherming] nodig. Ook is het niet noodzakelijk een nadere verstorings- of verslechteringtoets uit te voeren."

De beoordeling van de effecten van het project op het Natuurnetwerk Brabant (hierna: NNB) is opgenomen in het rapport "Natuuronderzoek Golfbaan Cromvoirt, deel 1: Flora- en faunawet & Wet natuurbescherming" (Buiting Advies, 7 juli 2017, nr. 16036).

Ten aanzien van het NNB concludeert Buiting als volgt:

"Binnen het plangebied liggen een aantal elementen die onderdeel uit maken van de het NNB. Het betreft deels Rijks NNB (oranje) en deels Provinciaal NNB (groen). De Rijks NNB omvat de beekzone van de Zandleij. Daarlangs ligt een gerealiseerde EVZ met restopgave vanuit de provincie. De houtsingel die ten oosten van de Zandleij ligt maakt onderdeel uit van het provinciaal NNB. Ontwikkelingen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNB, zijn in beginsel niet toegestaan.

Twee te realiseren bruggetjes over de Zandleij lopen tevens door de houtsingel, zie afbeelding 5. In het vigerend bestemmingsplan zijn reeds bruggen op betreffende locaties. De bruggen worden waarschijnlijk wel wat breder dan daarin aangegeven. Dit is besproken met de provincie Noord-Brabant (bevoegd gezag) die heeft laten weten dat de realisatie

van de besproken bruggen niet als een significant negatief effect op het functioneren van Natuurnetwerk wordt beschouwd.

Binnen de ecologische verbindingszone langs de Zandleij wordt aansluiting aan de brug gerealiseerd middels een verhard pad. Door een ecologische inrichting van de zone met onder andere stepping stones te realiseren kan een functionele EVZ worden gerealiseerd. Dit vindt plaats in overleg met het waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Momenteel is de EVZ nog maar over een relatief klein deel (noordelijk) gerealiseerd. Het overige deel (restopgave) bestaat nu uit akker en boerengrasland."

Soortenbescherming

Het voornoemde onderzoek van Buiting Advies "deel 1" bevat tevens een beoordeling van de effecten op beschermde soorten. Voor een beschrijving per soort(groep) wordt verwezen naar de uitgebreide conclusies en aanbevelingen in het onderzoeksrapport. In algemene zin kan worden geconcludeerd dat het project geen negatieve gevolgen heeft op beschermde soorten, mits de gedane aanbevelingen worden gevolgd.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt grotendeels binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Uitsluitend het meest noordelijke deel van het plangebied, gelegen tegen de dijk langs het Drongelens Kanaal, behoort tot het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Gemeente Vught

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 - 2017, dat op 22 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Gescheiden riolering in Vught

In totaal ligt in de gemeente ruim 200 kilometer vrijvervalriolering (vuil- en hemelwaterriolen). Nagenoeg overal ligt naast het vuilwaterriool ook een hemelwaterriool. In de gemeente Vught ligt nergens een gemengde riolering. Afvalwaterstromen moeten gescheiden blijven. Het is niet toegestaan hemelwater en afvalwater gemengd af te voeren. Dit geldt zowel voor het stedelijk gebied als voor het buitengebied.

Hemelwater

Hemelwater moet een verstandige wijze worden behandeld bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Met behulp van de afvoernormen kan de benodigde waterberging en/of retentievoorziening worden berekend. Conform de landelijke uitgangspunten, is de voorkeursvolgorde voor de te treffen compenserende maatregel: vasthouden - bergen - afvoeren. Op eigen terrein vasthouden en bergen (infiltreren) heeft de voorkeur. In eerste instantie is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein. De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust (in elk geval) op de perceeleigenaar.

5.3.2.4 Waterschap Aa en Maas

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend plan:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
3. Voorkomen van vervuiling
4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Water als kans
8. Waterschapsbelangen

5.3.2.5 Waterschap De Dommel

Het beleid van waterschap De Dommel is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021.

- Brabant Keur

Zie paragraaf 5.3.2.4.

- De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Tevens zijn de navolgende toetsaspecten opgenomen:

1. afvoer uit het gebied;
2. oppervlaktewaterstanden;
3. overlast/schade;

4. grondwateraanvulling;
5. grondwaterstanden.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit een eerder uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Het plangebied ligt direct ten zuiden van het Drongelens Kanaal en wordt doorsneden door de beek de Zandleij. Het Drongelens Kanaal zorgt voor de afvoer van water vanuit 's-Hertogenbosch naar de Maas, met name tijdens hoogwaterpieken in de Dommel en de Aa. De Zandleij is een beek met een regionaal stroomgebied. Deze beek ontspringt nabij Tilburg en wordt gevoed door water uit het landelijke gebied tussen Tilburg en Vught en door water afkomstig uit de rioolwaterzuivering van Tilburg. De Zandleij mondt bij Cromvoirt uit in het Drongelens Kanaal.

In het plangebied is er ook een stelsel van watergangen en greppels dat voor de lokale afwatering zorgt. Hiertoe behoren een tweetal leggerwatergangen (de ZL42 en ZL43), behorende tot het stroomgebied van de Zandleij. ZL42 mondt via een bestaand kunstwerk uit in het Drongelens Kanaal.

5.3.3.3 Grondwater

In het kader van de aanvraag om watervergunning heeft Arcadis een hydrologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit dat onderzoek volgt dat de GHG binnen het plangebied varieert van 4,0 m +NAP in het zuidoosten tot 2,8 m +NAP nabij het Drongelens Kanaal. De GLG varieert van 1,7 m +NAP nabij het Drongelens kanaal tot 3,0 m +NAP in het zuidoosten. Het verloop van de grondwaterstand wordt bepaald door de drainerende werking van het Drongelens Kanaal en het maaiveldverloop.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

In en nabij het plangebied gelden de volgende waterschapsbelangen:

- a. Waterkering: de dijk langs het Drongelens Kanaal heeft een waterkerende functie;
- b. Waterberging - regionaal waterbergingsgebied: het gebied ten westen van de Zandleij is aangewezen als regionaal waterbergingsgebied, ook wel inundatiegebied genoemd;

- c. A-watergangen: de Zandleij en enkele andere waterlopen betreffen A-watergangen.
- ad a. Het project omvat de aanleg van enkele holes, waterlopen en nieuwe natuur binnen de beschermingszone van deze dijk. Waterschap De Dommel heeft op 27 september 2016 - na afstemming met Waterschap Aa en Maas - vergunning verleend voor de betreffende werkzaamheden.
- ad b. De werkzaamheden in het waterbergingsgebied zijn beschreven in paragraaf 3.2.1.3. Daaruit volgt dat het waterbergingsgebied in stand blijft.
- ad c. Het project omvat diverse werkzaamheden aan de A-watergangen, zoals het vergraven ervan, het aanleggen van duikers en bruggen, en het lozen van hemelwater. Deze werkzaamheden zijn eveneens vervat in de verleende watervergunning.
- Voorts omvat voorliggend project de bouw van twee bruggen over de Zandleij. De werkzaamheden hieromtrent zijn in paragraaf 3.2.1.10 opgenomen.

5.3.4 Hemelwater

Het project bevat een aantal projectonderdelen waarbij de verwerking van hemelwater aan de orde is. Het betreffen:

1. gebouwen en oppervlakteverhardingen golfbaan;
2. de greenkeepingfaciliteiten St.-Lambertusstraat;
3. de dierenkliniek Deutersestraat 43;
4. het kantoorgebouw tbv administratie en beheer golfbaan.

5.3.4.1 Gebouwen en oppervlakteverhardingen golfbaan

In de zone langs de Deutersestraat worden diverse voorzieningen aangelegd die tevens verharding van het oppervlak betekenen, waardoor hemelwater ter plaatse niet rechtstreeks de bodem in kan. Het betreffen het clubhuis met terrassen (1.824 m²), de ontsluitingsweg en het parkeerterrein (6.683 m²) en het afslaggebouw driving range (1.417 m²). De totale verharde oppervlakte bedraagt 9.924 m²

Het hemelwater afkomstig van deze verharde oppervlakken moet worden geborgen. Voor de benodigde waterberging wordt de in paragraaf 5.3.2.4 genoemde rekenregel toegepast. Het clubhuis, de terrassen, de ontsluitingsweg en het parkeerterrein liggen in een zone met gevoeligheidsfactor ¼. Het afslaggebouw ligt in een zone met gevoeligheidsfactor 1.

De benodigde compensatie bedraagt derhalve:

$$\begin{array}{rcl} 8.507 \times \frac{1}{4} \times 0,06 & = & 128 \text{ m}^3 \\ 1.417 \times 1 \times 0,06 & = & \underline{85 \text{ m}^3} \\ & & 213 \text{ m}^3 \end{array}$$

Het hemelwater vanaf de verharde oppervlakken wordt geloosd op een nieuwe watergang (infiltratiesloot) ten oosten en noorden van het clubhuis. Deze watergang heeft voldoende capaciteit om in de berging te kunnen voorzien. Middels een duiker wordt een overstort gemaakt op de waterpartij in compartiment 1. Het waterschap heeft ingestemd met deze werkwijze.

5.3.4.2 Greenkeepingfaciliteiten en bijgebouw St.-Lambertusstraat 89

Op het adres St.-Lambertusstraat 89 is reeds 1084 m² bebouwing en circa 1500 m² erfverharding verwijderd.

Bij de greenkeepingfaciliteiten wordt onderscheid gemaakt in de verwerking van het hemelwater afkomstig van de daken van het nieuwe gebouw en de terreinverharding.

Het gebouw heeft een oppervlakte van 1.940 m². Het hemelwater vanaf de dakvlakken van dit gebouw wordt opgevangen in de waterreservoir van de wasplaats. Zodra het reservoir gevuld is, wordt het water geloosd op het waterbassin. Voor dit hemelwater hoeft geen infiltratievoorziening te worden aangebracht.

De terreinverharding van het greenkeepingterrein heeft een oppervlakte van 3.600 m². De 18 parkeerplaatsen op het voorterrein worden uitgevoerd in halfverharding, hetgeen betekent dat (0,5 x 18 x 2,5 x 5 =) 113 m² minder verhard oppervlak hoeft te worden gerekend. In dit kader wordt ook het nieuwe bijgebouw op het adres St.-Lambertusstraat 89 (200 m²) meegenomen. De totale toename van het verharde oppervlak bedraagt 3.687 m². Toepassing van de rekenregel (met gevoeligheidsfactor 1) geeft een compensatie-opgave van 221 m³.

Tegen de westelijke perceelgrens van het greenkeepingterrein wordt een infiltratiesloot aangebracht met een breedte van 3 meter, een diepte van 1 meter (talud 1:1) en een lengte van 117 meter. Deze sloot biedt 234 m³ waterberging. Hiermee wordt in de compensatie-opgave voorzien.

5.3.4.3 Dierenkliniek

De bouw van de stallen (196 m²) en de observatieruimte (1.500 m²) geeft met toepassing van de rekenregel (met gevoeligheidsfactor 1) een compensatie-opgave van 102 m³. Op het eigen terrein wordt een bovengrondse infiltratievoorziening in de vorm van een sloot aangebracht om in deze opgave te kunnen voorzien.

5.3.4.4 Kantoorgebouw golfbaan

Het toevoegen van 900 m² aan nieuwe gebouwen betekent een compensatie-opgave van 54 m³. Het hemelwater vanaf de daken wordt via een waterloop vertraagd afgevoerd naar de waterloop in compartiment 1.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

- Het vuile afvalwater van het clubhuis en het afslaggebouw wordt op de bestaande riolering in de Kerkweg geloosd, een en ander zoals is beschreven in paragraaf 3.2.1.7. Deze aansluiting is reeds uitgevoerd.
- Het afvalwater van de greenkeepingfaciliteiten wordt geloosd op het vuilwaterriool in de St.-Lambertusstraat. Deze aansluiting is eveneens reeds uitgevoerd.
- De uitbreiding van de bebouwing van de dierenkliniek zal niet leiden tot een toename van het afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande aansluiting op het riool blijft onveranderd.
- Het kantoor zal gebruik maken van de afvoer van de voormalige bedrijfswoning Deutersestraat 37.

5.3.6 Waterkwaliteit

De golfbaan wil door middel van natuurvriendelijk en milieubewust onderhoud in aanmerking komen voor een GEO-certificering. Zuinig omgaan met water en voedingsstoffen behoort hiertoe, hetgeen positief is voor waterkwaliteit en -kwantiteit. Voorts worden overeenkomstig de eis van het waterschap in principe geen uitlogende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Behoefte

Zoals in paragraaf 3.1 verwoord, omvat het project 'slechts' de aanpassing van een reeds toegestane 18 holes-golfbaan. De behoefte aan de golfbaan is reeds aangetoond in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt".

De behoefte aan de vestiging van de dierenkliniek volgt uit de groei die het aan-huis-verbonden bedrijf heeft doorgemaakt.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De onderdelen van het project behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door onderhavig project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het project is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het project is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. Het project betreft de aanleg van een 18 holes-golfbaan met bijbehorende voorzieningen, in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling die in grote lijnen overeenkomt met hetgeen het vigerende bestemmingsplan reeds toestaat. Ten aanzien van de golfbaanontwikkeling is de afwijking derhalve relatief beperkt.
2. Het project omvat tevens enkele ontwikkelingen op buurpercelen.
3. De aanleg van de golfbaan gaat gepaard met de aanleg van een even grote oppervlakte nieuwe natuur, waaronder dassenleefgebied.
4. Ruim 30 verschillende activiteiten vormen het totale project. Van elke activiteit is in voorliggende ruimtelijke onderbouwing de uitvoerbaarheid aangetoond.



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

