

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Nummer: UV 20204006
Zaaknummer: Z20-227070

Op 17 juli 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanpassen van de golfbaan Cromvoirt, gevestigd aan de Deutersestraat 37 te Cromvoirt. Deze aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20204006.

Inleiding

Het plan voorziet in de aanpassing van de golfbaan met aanvullende onderdelen. Het project valt uiteen in zes projectonderdelen:

1. de bouw van een poort en keermuur ter plaatse van de golfbaanentree aan de Deutersestraat 39;
2. het gebruik en de inrichting van het perceel St.-Lambertusstraat 59 te Cromvoirt als tuin met zwembad en tennisbaan bij gastenverblijf Bernardus Lodge;
3. het aanleggen van een ecologische verbindingszone en het realiseren van een paardenweide met schuilgelegenheid op een perceel aan de Cromvoirtseweg ten westen van de Zandleij;
4. de bouw van drie kleine, deels ondergrondse gebouwen op het golfbaanterrein, te weten een toiletblok, een halfway house en een shelter;
5. de bouw van een grotere kelder onder het kantoorgebouw aan de Deutersestraat 37;
6. het aanleggen van drie verharde paden op het golfbaanterrein en het aanleggen van een oppervlakteverharding bij de tijdelijke loods.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor het onderdeel 'bouwen' aan artikel 2.10 van de Wabo, voor het onderdeel 'uitvoeren van werken/werkzaamheden' aan artikel 2.11 van de Wabo en voor het onderdeel 'handelen in strijd met planologische regels' aan artikel 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het hier een aanvraag betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5, lid 1 Bor is voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad heeft op 11 februari 2021 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de uitbreiding van de golfbaan.

Overwegingen

A. De projectonderdelen

Hieronder is ieder projectonderdeel afzonderlijk beoordeeld.

1. de bouw van een poort en keermuur ter plaatse van de golfbaanentree aan de Deutersestraat 39;

Inleiding

Ter plaatse van projectonderdeel 1 stond lange tijd het agrarische bedrijf en later de burgerwoning Deutersestraat 39. De bebouwing is gesloopt en de gronden zijn betrokken bij de inrichting van het voorterrein van de golfbaan. De entree naar de voormalige woning is behouden en opgewaardeerd, en vormt nu de hoofdentree naar het golfbaanterrein.

Te vergunnen activiteiten

Het projectdeel "bouw van een poort en keermuur" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid Wabo:

- het bouwen van een poort en een keermuur (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);
- planologisch strijdig gebruik voor het bouwen van een poort en een keermuur ten behoeve van de golfbaan deels binnen een natuurbestemming en deels binnen een woonbestemming (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo);
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het aanbrengen van reliëf (artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo).

Overweging

Bouwen en planologisch strijdig gebruik

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, blijkens het positieve advies van de welstandscommissie d.d. 27 oktober 2020 met nummer W-182, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" met de bestemming "Natuur-1" en de nadere functieaanduiding 'pad', omdat:
 - o de poort en de keermuur bedoeld zijn voor de golfbaan en niet worden gebouwd ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden ter plaatse;
- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" met de bestemming "Wonen-2", omdat:
 - o de hoogte van de poort en de keermuur respectievelijk 2 meter en 1,80 meter bedraagt daar waar het bestemmingsplan een maximale hoogte voor perceel- en erfafscheidingen voorschrijft van maximaal 1 meter;
 - o de poort en de keermuur bedoeld zijn voor de golfbaan en niet ten dienste staan van een woning;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing is overlegd;
- wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:

- de poort en de keermuur een beperkte omvang hebben en worden gerealiseerd op een locatie binnen het netto-golfgebied. Dit projectonderdeel leidt niet tot uitbreiding van het netto-golfgebied;
- door de geringe omvang van de poort en de keermuur geen natuurlijke en landschappelijke waarden verloren gaan;
- het project een opwaardering betreft van de bestaande entree naar de voormalige burgerwoning. De aanwezige bebouwing (voormalige burgerwoning) ter plaatse van dit projectonderdeel is reeds gesloopt en de gronden zijn betrokken bij de inrichting van het golfterrein;
- de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
- er een ruimtelijke onderbouwing is overlegd waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn beschreven;
- het project, gelet op het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uitvoeren werken en werkzaamheden

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aanbrengen van het reliëf plaatsvindt binnen het bestemmingsplan “Golfbaan Cromvoirt” met de bestemming “Natuur-1” en het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” met de bestemming “Wonen-2” en de gebiedsaanduidingen ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’, ‘middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde’ en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’;
- het binnen de gebiedsaanduidingen ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’ en ‘middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde’ niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning gronden af te graven, te vergraven, te egaliseren of op te hogen;
- voor het wijzigen van het reliëf, derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien bestaande en gewenste waarden niet onevenredig worden aangetast;
- er geen sprake is van aantasting van bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden, zodat de vergunning kan worden verleend.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en bestaan geen redenen om de omgevingsvergunning voor het bouwen van een poort en een keermuur en het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van reliëf te weigeren.

2. het gebruik en de inrichting van het perceel St.-Lambertusstraat 59 te Cromvoirt als tuin met zwembad en tennisbaan bij gastenverblijf Bernardus Lodge;

Inleiding

Ter plaatse van projectonderdeel 2 is een gastenverblijf gelegen behorende bij de golfbaan, te weten ‘Bernardus Lodge’. Hiervoor is in 2018 een omgevingsvergunning verleend. Dit projectonderdeel heeft betrekking op het tuinplan bij het gastenverblijf. De tuin wordt ingericht met een terras, een zwembad, een tennisbaan en het noordelijke deel van de tuin voorziet in een landschappelijke inrichting welke overgaat in de golfbaan zelf. Het tuinplan voorziet tevens in het realiseren van een parkeerterrein. Het gebruik van het parkeerterrein is gelieerd aan het gastenverblijf en maakt geen onderdeel uit van dit project.

Te vergunnen activiteiten

Het projectdeel "tuin Bernardus Lodge" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid Wabo:

- het bouwen van een erfafscheiding en een tennisbaan met omheining (artikel 2.1, eerste lid onder a Wabo);
- planologisch strijdig gebruik voor het gebruiken van gronden als tuin en het aanleggen van een tennisbaan met omheining binnen een natuurbestemming (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo);
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het aanleggen van verhardingen en het aanbrengen van bomen en houtgewas (artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo).

Overweging

Bouwen van een erfafscheiding

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, blijkens het positieve advies van de welstandscommissie d.d. 27 oktober 2020 met nummer W-182, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" met de bestemming "Horeca", omdat:
 - o de hoogte van de erfafscheiding 2 meter bedraagt daar waar het bestemmingsplan een maximale hoogte voor perceel- en erfafscheidingen voor de gevellijn voorschrijft van maximaal 1 meter;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing is overlegd;
- wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - o de erfafscheiding aan weerszijde van het gastenverblijf wordt geplaatst in het verlengde van de voorgevel;
 - o de erfafscheiding wordt uitgevoerd in de overeenstemming met de overige houten elementen op het golfbaanterrein;
 - o de erfafscheiding bedoeld is om onbevoegden weg te houden bij de tuin, zwembad en tennisbaan behorende bij het gastenverblijf;
 - o de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
 - o er een ruimtelijke onderbouwing is overlegd waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn beschreven;
 - o het project, gelet op het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Overweging

Bouwen en strijdig gebruik t.b.v. een tuin met tennisbaan en omheining

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, blijkens het positieve advies van de welstandscommissie d.d. 27 oktober 2020 met nummer W-182, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" met de bestemming "Agrarisch met Waarden -kampen of hoevenlandschap", omdat:

- deze bestemming een tuin met een tennisbaan behorende bij een gastenverblijf niet toestaat;
 - de omheining geplaatst dient te worden ten behoeve van de tennisbaan (tuinbestemming), daar waar het bestemmingsplan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaat ten behoeve van de agrarische bestemming;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing is overlegd;
- wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - het gebruik van de gronden als tuin op de buurpercelen reeds heeft plaatsgevonden;
 - er al geruime tijd geen sprake meer is van agrarisch gebruik van het perceel;
 - het gelet op de geringe omvang van het perceel alsmede gelet het gebruik van de omringende percelen niet aannemelijk is dat het perceel opnieuw gebruik wordt of kan worden genomen voor agrarische doeleinden;
 - de omheining om de tennisbaan dient te voorkomen dat er onbedoeld tennisballen buiten de baan komen;
 - de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
 - er een ruimtelijke onderbouwing is overlegd waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn beschreven;
 - het project, gelet op het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uitvoeren werken en werkzaamheden

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aanleggen van verhardingen en het aanbrengen van bomen en houtgewas plaatsvindt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” met de bestemming “Agrarisch met waarden-kampen- of hoevenlandschap” en de gebiedsaanduidingen ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’, ‘middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde’ en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’;
- het binnen de bestemming “Agrarisch met waarden-kampen- of hoevenlandschap” onder andere niet is toegestaan om begroeiing te planten of te rooien, gronden te vergraven, op te hogen of te egaliseren;
- voor het aanleggen van verhardingen en het aanbrengen van bomen en houtgewas derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien bestaande en gewenste landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- een deel van de beplanting bedoeld is ter versterking van het landschappelijke kader van de reepverkaveling en een ander deel bedoeld is voor het maken van de overgang tussen het cultuurhistorische landschap en het heidelandschap;
- de aanleg van de verhardingen geen invloed heeft op de langgerektheid van het perceel en de opgaande beplanting;
- er geen aanpassingen aan het watersysteem plaatsvinden;
- er geen sprake is van een aantasting van landschappelijke waarden;
- het binnen de gebiedsaanduidingen ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’ en ‘middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde’ onder andere niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning gronden af te graven, op te hogen, te egaliseren, te opplanten of oppervlakten te verharderen;
- voor het aanbrengen van verhardingen, derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien bestaande en gewenste waarden niet onevenredig worden aangetast;

- er geen sprake is van aantasting van bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden, zodat de vergunning kan worden verleend.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en bestaan geen redenen om de omgevingsvergunning voor het bouwen van de erfafscheiding en omheining, het gebruiken van het perceel als tuin met tennisbaan en het aanleggen van verhardingen en het aanbrengen van bomen en houtgewas te weigeren.

3. het aanleggen van een ecologische verbindingszone en het realiseren van een paardenweide met schuilgelegenheid op een perceel aan de Cromvoirtseweg ten westen van de Zandleij;

Inleiding

Het perceel van projectonderdeel 3 maakt onderdeel uit van een grondruil. Het kadastrale perceel I 1543 is particulier eigendom geworden. De particuliere eigenaar wil deze gronden samenvoegen met de aangrenzende percelen en deze in gebruik nemen als paardenweide. Tevens wil de eigenaar hier een schuilgelegenheid plaatsen. Het kadastrale perceel I 1540 is in eigendom overgedragen aan het waterschap.

Te vergunnen activiteiten

Het projectdeel "realiseren van een paardenweide met schuilstal" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid, Wabo:

- het bouwen van een schuilstal (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);
- planologisch strijdig gebruik voor het realiseren van een paardenweide binnen een natuurbestemming en het realiseren van een ecologische verbindingszone en natuur binnen een agrarische bestemming (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo);
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het aanbrengen van reliëf en het aanbrengen van houtgewas, (artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo).

Overweging

Bouwen van een schuilstal en planologisch strijdig gebruik als paardenweide

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, onder voorschriften (zie hierna onder 'Voorschriften') voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, blijkens het positieve advies van de welstandscommissie d.d. 27 oktober 2020 met nummer W-182, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" met de bestemming "Natuur", omdat:
 - o de natuurbestemming het gebruik als paardenweide niet toelaat;
 - o er binnen de natuurbestemming niet gebouwd mag worden;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing is overlegd;
- wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - o er ondanks de natuurbestemming geen sprake is van feitelijk gerealiseerde natuur;
 - o het perceel in de huidige situatie door het waterschap slechts werd gebruikt om, middels het op het perceel aangelegde pad, de nabij gelegen stuw te bereiken;

- de natuurbestemming feitelijk wordt verplaatst naar een naburig perceel (I 1540);
- op het naburige perceel (I 1540) daadwerkelijk natuur wordt gerealiseerd waardoor er per saldo een natuurlijke meerwaarde ontstaat;
- in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor schuilgelegenheden;
- hoewel geen gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid, de schuilgelegenheid wel voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden;
- er een ruimtelijke onderbouwing is overlegd waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn beschreven;
- het project, gelet op het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Planologisch strijdig gebruik agrarisch perceel als natuur

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" met de bestemming "Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap", omdat:
 - het gebruiken en het inrichten van het perceel voor nieuwe natuur past niet binnen het toegestane gebruik;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing is overlegd;
- wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - het perceel wordt ingericht voor nieuwe natuur in de vorm van een plas-draszone;
 - dit strijdige gebruik leidt tot een versterking van de bestaande ecologische verbindingszone;
 - de ecologische verbindingszone is hierdoor geschikt geworden voor een grotere diversiteit aan dieren;
 - in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de aanleg van natuur;
 - hoewel geen gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, de aanleg van de natuur wel voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden;
 - er een ruimtelijke onderbouwing is overlegd waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn beschreven;
 - het project, gelet op het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uitvoeren werken en werkzaamheden

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aanbrengen van het reliëf en het aanbrengen van houtgewas plaatsvindt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" met de bestemming "Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap" en de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied', 'ecologische verbindingszone', 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde', 'zoekgebied behoud en herstel watersysteem' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- het binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap" niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning onder andere begroeiing te planten en te rooien, gronden te graven, te vergraven, op te hogen, of te egaliseren;
- voor het aanbrengen van het reliëf en het aanbrengen van houtgewas, derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;

- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zodat de vergunning voor dit onderdeel kan worden afgegeven;
- het binnen de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied', 'ecologische verbindingszone', 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde' en 'zoekgebied behoud en herstel watersysteem' onder andere niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning gronden af te graven, te vergraven, te egaliseren of op te hogen en houtgewas aan te planten;
- voor het wijzigen van het reliëf en het aanbrengen van houtgewas derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien bestaande en gewenste waarden niet onevenredig worden aangetast;
- er geen sprake is van aantasting van de bestaande en gewenste waarden, zodat de vergunning ook voor dit onderdeel kan worden afgegeven;
- de gronden in eigendom zijn van het waterschap De Dommel. Het waterschap eveneens intensief betrokken is bij de activiteiten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en bestaan geen redenen om de omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuilstal, het realiseren van een paardenweide, het aanleggen van een ecologische verbindingszone en het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van reliëf en het aanbrengen van houtopstand te weigeren.

4. de bouw van drie kleine, deels ondergrondse gebouwen op het golfbaanterrein, te weten een toiletblok, een halfwayhouse en een shelter;

Inleiding

Projectonderdeel 4 ziet op het realiseren van een drietal kleine gebouwen op het golfbaanterrein, te weten een toiletblok, een halfwayhouse en een shelter. Deze gebouwen voorzien golfers in de mogelijkheid tot een sanitaire stop of het schuilen voor regen en onweer.

Te vergunnen activiteiten

Het projectdeel "bouw van drie gebouwen" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid Wabo:

- het bouwen van een toiletblok, een halfwayhouse en een shelter (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);
- planologisch strijdig gebruik voor het ondergronds bouwen ten behoeve van het toiletblok en het Halfwayhouse buiten het bouwvlak waar dat niet is toegestaan (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo).

Overweging

Bouwen en planologisch strijdig gebruik

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling

- daarvan, blijkt het positieve advies van de welstandscommissie d.d. 1 februari 2021 met nummer CRK-016, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan “Golfbaan Cromvoirt” met de bestemming “Natuur-golfbaan” omdat:
 - o er ten behoeve van het toiletblok en het halfwayhouse ondergronds gebouwd wordt buiten het bouwvlak daar waar de bestemming ondergronds bouwen uitsluitend toestaat binnen het bouwvlak;
 - wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing is overlegd;
 - wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - o er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - o er een ruimtelijke onderbouwing is overlegd waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn beschreven;
 - o het project, gelet op het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en bestaan geen redenen om de omgevingsvergunning voor het bouwen van het toiletblok, de halfwayhouse en de shelter te weigeren.

5. de bouw van een grotere kelder onder het kantoorgebouw aan de Deutersestraat 37;

Inleiding

Projectonderdeel 5 ziet op het bouwen van een grotere kelder onder het kantoorgebouw aan de Deutersestraat 37. Voor het bouwen van het kantoor is op 3 juli 2018 een omgevingsvergunning verleend. Tijdens de uitvoering is ervoor gekozen een grotere kelder aan te brengen dan in de omgevingsvergunning is opgenomen. De revisie is opgenomen in onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning.

Te vergunnen activiteiten

Het projectdeel "bouw van een grotere kelder" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid Wabo:

- het bouwen van een kelder (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo).

Overweging

Bouwen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uitsluitend een interne verbouwing betreft en derhalve geen advies van de welstandscommissie wordt vereist;
- de activiteit in overeenstemming is met het bestemmingsplan “Golfbaan Cromvoirt” met de bestemming “Natuur-golfbaan”.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaan er geen redenen om de omgevingsvergunning voor het bouwen van een grotere kelder onder het kantoor te weigeren.

6. het aanleggen van drie verharde paden op het golfbaanterrein en het aanbrengen van oppervlakteverharding bij de tijdelijke loods;

Inleiding

Projectonderdeel 6 voorziet op het verharden van een drietal paden en het aanleggen van een oppervlakteverharding bij een tijdelijke loods. Aangezien de verhardingen worden aangelegd op verschillende locaties en binnen verschillende bestemmingen komen zij hieronder afzonderlijk aan bod.

- Pad 1 komt aan de noordoostzijde van het golfbaangebied. Deze locatie grenst aan de Deutersestraat, vanaf waar een inrit is aangelegd om het noordelijke deel van het gebied toegankelijk te maken
- Pad 2 aangelegd aan de zuidwestzijde van het golfbaangebied ter ontsluiting van de tijdelijke opslagloods. De locatie van dit pad was voorheen de ontsluitingsweg naar de opslaglocatie De Hoef van de firma Gubbels.
- Vóór de tijdelijke opslagloods wordt een eveneens tijdelijke oppervlakteverharding aangelegd.
- Pad 3 ten noorden van het clubhuis wordt aangelegd binnen het golfbaanterrein, op enige afstand van het openbaar gebied.

Te vergunnen activiteiten

Het projectdeel "aanleggen paden en aanbrengen oppervlakteverharding" bevat de volgende activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1, eerste lid Wabo:

- planologisch strijdig gebruik voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo);
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het uitvoeren van verschillende werkzaamheden aan de grond (artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo).

Overweging

planologisch strijdig gebruik voor het verharden van pad 1

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" met de bestemming "Natuur-2", omdat:
 - o het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m² als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing is overlegd;
- wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - o het pad onderdeel uitmaakt van het integrale ontwerp van de golfbaan;
 - o het pad zo goed mogelijk is ingepast in het landschap;
 - o het pad geen belemmering vormt voor het natuurgebied;
 - o er een ruimtelijke onderbouwing is overlegd waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn beschreven;
 - o het project, gelet op het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uitvoeren werken en werkzaamheden voor het verharden van pad 1

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aanbrengen van de verharding plaatsvindt binnen het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" met de bestemming "Natuur-2";
- het binnen de bestemming "Natuur-2" onder andere niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning gronden af te graven, te egaliseren of op te hogen;

- voor het verharderen van het pad, derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien bestaande en gewenste waarden niet onevenredig worden aangetast;
- de aanvraag ziet op het verharderen van een reeds bestaand pad;
- het pad zo goed mogelijk is ingepast in het landschap;
- er geen sprake is van aantasting van de natuurlijke en landschappelijke waarden, zodat de vergunning voor dit onderdeel kan worden verleend.

Uitvoeren werken en werkzaamheden voor het verharderen van pad 2 (naar opslagloods)

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aanbrengen van de verharding plaatsvindt binnen het bestemmingsplan “Golfbaan Cromvoirt” met de bestemming “Verkeer”;
- het binnen de bestemming “Verkeer” onder andere niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen aan te brengen van meer dan 50 m²;
- voor het verharderen van het pad, derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het inundatiegebied;
- het pad wordt aangelegd op een bestaand dijkje;
- het pad derhalve geen invloed heeft op het functioneren van het inundatiegebied;
- aanvrager middels een watervergunning instemming heeft van het Waterschap de Dommel;
- er geen sprake is van enige onevenredige afbreuk aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het inundatiegebied, zodat de vergunning voor dit onderdeel kan worden verleend.

planologisch strijdig gebruik voor het aanbrengen van oppervlakteverharding bij de tijdelijke loods

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan “Golfbaan Cromvoirt” met de bestemming “Natuur-golfbaan”, omdat:
 - o het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m² als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing is overlegd;
- wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - o de verharding, net als de tijdelijke loods, een tijdelijk karakter heeft;
 - o de verharding (en de tijdelijke loods) worden omkaderd door opgaand groen;
 - o de feitelijke aanleg van het beoogde natuur ter plaatse nog niet heeft plaatsgevonden;
 - o er derhalve geen bestaande natuur wordt aangetast;
 - o de verharding geen belemmering vormt voor het natuurgebied;
 - o er een ruimtelijke onderbouwing is overlegd waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn beschreven;
 - o het project, gelet op het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uitvoeren werken en werkzaamheden voor het aanbrengen van oppervlakteverharding bij de tijdelijke loods

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aanbrengen van de verharding plaatsvindt binnen het bestemmingsplan “Golfbaan Cromvoirt” met de bestemming “Natuur-golfbaan”;
- het binnen de bestemming “Natuur-golfbaan” onder andere niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen aan te brengen van meer dan 50 m²;

- voor het aanbrengen van oppervlakteverharding, derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het inundatiegebied;
- aanvrager middels een watervergunning instemming heeft van het Waterschap de Dommel;
- er geen sprake is van enige onevenredige afbreuk aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het inundatiegebied, zodat de vergunning voor dit onderdeel kan worden verleend.

Uitvoeren werken en werkzaamheden voor het verharden van pad 4

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aanbrengen van de verharding plaatsvindt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” met de bestemming “Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap” en de gebiedsaanduidingen ‘Cultuurhistorisch waardevol gebied’ en ‘Middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde’;
- het binnen de bestemming “Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap” onder andere niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning gronden te vergraven, op te hogen of te egaliseren;
- voor het verharden van het pad, derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien geen onevenredige aantasting wordt gedaan aan de landschappelijk en natuurlijke waarden”;
- er geen sprake is van enige onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zodat de vergunning voor dit onderdeel kan worden verleend;
- het binnen de gebiedsaanduidingen ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’, en ‘middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde’ onder andere niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning gronden af te graven, te vergraven, te egaliseren of op te hogen;
- voor het wijzigen van het reliëf en het aanbrengen van houtgewas derhalve een omgevingsvergunning benodigd is;
- de omgevingsvergunning kan worden afgegeven indien bestaande en gewenste waarden niet onevenredig worden aangetast;
- er geen sprake is van aantasting van de bestaande en gewenste waarden, zodat de vergunning voor dit onderdeel kan worden verleend.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en bestaan geen redenen om de omgevingsvergunning voor het verharden van de paden en het aanbrengen van oppervlakteverharding en het uitvoeren van werken en werkzaamheden te weigeren.

Algemeen

Bij het nemen van het ontwerpbesluit hebben wij overwogen dat:-

- de ontwerpbeschikking voor 6 weken ter inzage wordt gelegd.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.10, 2.11 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

1. de bouw van een poort en keermuur ter plaatse van de golfbaanentree aan de Deutersestraat 39;
 - 1.1 het bouwen van een poort en een keermuur (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);

- 1.2 planologisch strijdig gebruik voor het bouwen van een poort en een keermuur ten behoeve van de golfbaan deels binnen een natuurbestemming en deels binnen een woonbestemming (artikel 2.1, eerste lid onder c jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo);
 - 1.3 het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het aanbrengen van reliëf (artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo).
2. het gebruik en de inrichting van het perceel St.-Lambertusstraat 59 te Cromvoirt als tuin met zwembad en tennisbaan bij gastenverblijf Bernardus Lodge;
 - 2.1 het bouwen van een erfafscheiding en het aanleggen van een tennisbaan met omheining (artikel 2.1, eerste lid onder a Wabo);
 - 2.2 planologisch strijdig gebruik voor het gebruiken van gronden als tuin en het aanleggen van een tennisbaan met omheining binnen een natuurbestemming (artikel 2.1, eerste lid onder c jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo);
 - 2.3 het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het aanleggen van verhardingen en het aanbrengen van bomen en houtgewas (artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo).
3. het aanleggen van een ecologische verbindingszone en het realiseren van een paardenweide met schuilgelegenheid op een perceel aan de Cromvoirtseweg ten westen van de Zandleij;
 - 3.1 het bouwen van een schuilstal (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);
 - 3.2 planologisch strijdig gebruik voor het realiseren van een paardenweide binnen een natuurbestemming en het realiseren van een ecologische verbindingszone en natuur binnen een agrarische bestemming (artikel 2.1, eerste lid onder c jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo);
 - 3.3 het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het aanbrengen van reliëf en het aanbrengen van houtgewas (artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo);
4. de bouw van drie kleine, deels ondergrondse gebouwen op het golfbaanterrein, te weten een toiletblok, een halfwayhouse en een shelter;
 - 4.1 het bouwen van een toiletblok, een halfwayhouse en een shelter (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);
 - 4.2 planologisch strijdig gebruik voor het ondergronds bouwen ten behoeve van het toiletblok en het Halfwayhouse buiten het bouwvlak waar dat niet is toegestaan (artikel 2.1, eerste lid onder c jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo).
5. de bouw van een grotere kelder onder het kantoorgebouw aan de Deutersestraat 37;
 - 5.1 het bouwen van een kelder (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo).
6. het aanleggen van drie verharde paden op het golfbaanterrein en het aanleggen van een oppervlakteverharding bij de tijdelijke loods;
 - 6.1 planologisch strijdig gebruik voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo);
 - 6.2 het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het uitvoeren van verschillende werkzaamheden aan de grond (artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- de constructieve gegevens met betrekking tot de schuilgelegenheid voor de paarden komen niet overeen met de aangeleverde bestektekeningen. U dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw van de schuilgelegenheid voor de paarden de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen ter goedkeuring aan ons te overleggen. U kunt de berekeningen en tekening sturen aan dhr. A. Smetsers, via e-mail gemeente@vught.nl, o.v.v. Z20-227070;
- de constructieve gegevens met betrekking tot de kelder onder het kantoor betreffen slechts uitgangspunten. U dient de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen ter goedkeuring aan ons te overleggen. U kunt de berekeningen en tekening sturen aan dhr. A. Smetsers, via e-mail gemeente@vught.nl, o.v.v. Z20-227070;
- u dient de constructieberekeningen en – tekeningen van de dakplaten van het toiletblok en het halfwayhouse ter goedkeuring aan ons te overleggen. U kunt de berekeningen en tekening sturen aan dhr. A. Smetsers, via e-mail gemeente@vught.nl, o.v.v. Z20-227070;
- de vergunning voor de oppervlakteverharding bij de tijdelijke loods wordt verleend voor een termijn van maximaal 10 jaar. Op grond van artikel 2.23a van de Wabo dient de oppervlakte verharding uiterlijk 10 jaar na verstrekking van deze omgevingsvergunning verwijderd te zijn en verwijderd te blijven.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

Algemeen

- aanvraagformulier, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- machtigingsformulier, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- overzicht activiteiten projectafwijkingbesluit, met ontvangstdatum 17 juli 2020
- ruimtelijke onderbouwing, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- aanzet verbeelding bestemmingsplan, met ontvangstdatum 17 juli 2020;

Poort en keermuur

- inpassing poort en keermuur, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- situering poort en keermuur, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- archeologische onderzoek Deutersestraat 39, met ontvangstdatum 17 juli 2020;

Tuin Bernardus Lodge

- inrichtingsplan tuin lodge, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- bouwtekening poort en hek lodge, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- bouwtekening omheining tennisbaan, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- plantlijst tuin lodge, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- verkennend bodemonderzoek lodge, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- akoestisch onderzoek lodge, met ontvangstdatum 17 juli 2020;

Natuur en paardenweide

- inrichtingsplan natuur en schuilgelegenheid, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- tekeningen paardenschuilgelegenheid, met ontvangstdatum 30 november 2020;
- inrichting plas/draszone EVZ Zandleij, met ontvangstdatum 30 november 2020;

Kleine gebouwen golfbaan

- situering kleine gebouwen golfbaan, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- bouwtekening toilet block, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- bouwtekening halfway house, met ontvangstdatum 17 juli 2020;

- bouwtekening shelter, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- constructieberekeningen toilet block en halfway house, met ontvangstdatum 30 november 2020;
- foto's toilet block, met ontvangstdatum 30 november 2020;
- foto's halfway house, met ontvangstdatum 30 november 2020;

Kelder kantoor

- plattegronden kelder kantoor golfbaan, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- doorsneden en binnengeveld kantoor golfbaan, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- EPG berekening kantoor golfbaan, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- bouwbesluittoets kantoor golfbaan, met ontvangstdatum 17 juli 2020;
- kantoor - rapport constructieve uitgangspunten, met ontvangstdatum 30 november 2020;

Paden en oppervlakteverharding

- situering paden en oppervlakteverharding, met ontvangstdatum 17 juli 2020.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Vught, d.d. 11 februari 2021.
- Raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Vught, d.d. 11 februari 2021.

Zienswijzeclausule

Tegen het ontwerpbesluit, alsmede tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, kan binnen zes weken na publicatie een zienswijze ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Vught, 5 maart 2021

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



Michael Verhulst
Senior Omgevingscoördinator
Afdeling Ontwikkeling

Adviesnota ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Afdeling Ontwikkeling	aan	
Vergunningen en handhaving		
Werkproces : Z20-227070	Voor akkoord	
Bouwverg. nr. : UV 20204006		
Datum ontv. : 17 juli 2020		

Aanvrager : Cromvoirts Landgoed B.V.
 Betreft : projectafwijkingbesluit
 Gelegen : Deutersestraat 37 te Cromvoirt

ALGEMEEN	Berekening is aangeleverd.
- Opgegeven bouwkosten - Berekende bouwkosten - Grondslag leges - Berekening in JOIN?	Leges pas bij besluit
- Legeskosten - Bijzonderheden?	
DIGITALE STUKKEN	Zijn de vergunde stukken in JOIN gekoppeld aan de beschikking: JA
START TERINZAGE LEGGING	11 maart 2021 PUBLICATIE Tekst staat klaar
OPMERKINGEN	
INITIALEN OPSTELLER	JG
INITIALEN COLLEGIALE TOETSER	MVE – akkoord, met de grootst mogelijke complimenten aan Julia

controle paraaf:

Vught,
afdeling Ontwikkeling

(Optioneel)

Opmerkingen t.b.v. publicatie	ONTWERP beschikking, zie tekst in JOIN
-------------------------------	--