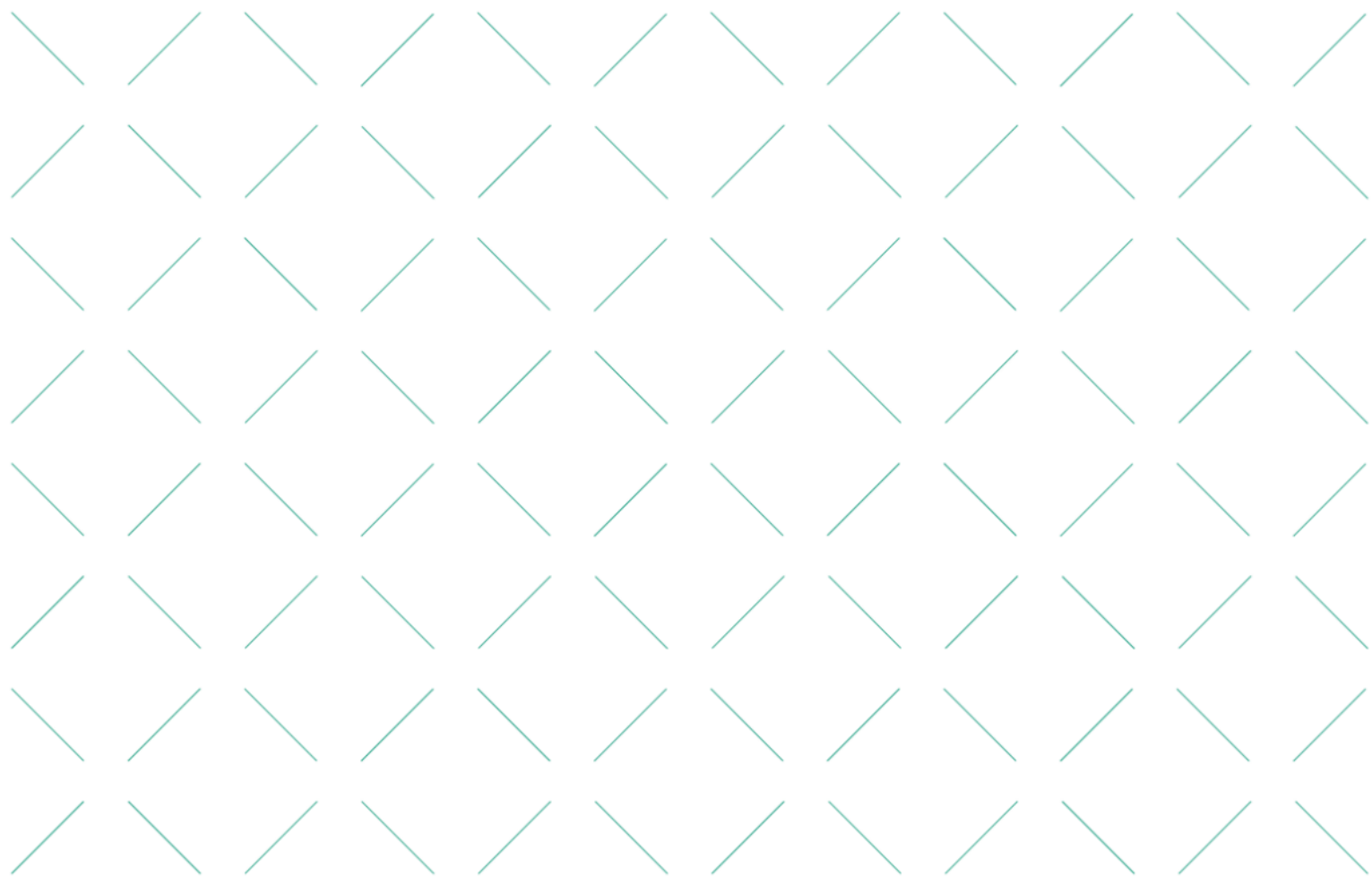


ruimtelijke onderbouwing

PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT GOLFBAAN CROMVOIRT 2020

16 juli 2020



BUREAU**VERKUYLEN**

ruimtelijke onderbouwing

PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT GOLFBAAN CROMVOIRT 2020

documentstatus	ontwerp
documentversie	7
datum	16 juli 2020
projectnummer	23516072R-15
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen en verleende vergunningen	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	17
2.1	Wijdere omgeving	17
2.2	Directe omgeving en plangebied	18
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	25
3.1	Beschrijving projectonderdelen	25
3.2	Verkeersgeneratie en -afwikkeling	44
Hoofdstuk 4	Beleid	45
4.1	Nationaal niveau	45
4.2	Provinciaal niveau	46
4.3	Gemeentelijk niveau	52
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	59
5.1	Milieu	59
5.2	Waarden	64
5.3	Waterparagraaf	68
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	75
Hoofdstuk 7	Motivering	77
Bijlagen		79
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	79
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek zwembad en tennisbaan	79
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek	79
Bijlage 4	Aanzet verbeelding	79

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Ten noorden van de kern Cromvoirt is een 18 holes-golfbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede nieuwe natuur aangelegd. Deze aanleg heeft plaatsgevonden op basis van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" en de op 3 juli 2018 verleende omgevingsvergunning, ook wel 'projectafwijkingsbesluit' genaamd.

Tijdens de aanleg van de golfbaan en tijdens de procedure van het projectafwijkingsbesluit zijn enkele nieuwe deelontwikkelingen aan de orde gekomen, die niet in het projectafwijkingsbesluit zijn opgenomen. Daarnaast zijn enkele onderdelen iets anders aangelegd/gebouwd. Dat geeft aanleiding een aanvullende omgevingsvergunning aan te vragen. Deze aanvraag omvat de volgende ontwikkelingen:

1. de bouw van een poort en keermuur ter plaatse van de golfbaanentree aan de Deutersestraat;
2. het gebruik en de inrichting van het perceel St.-Lambertusstraat 59 als tuin bij gastenverblijf Bernardus Lodge;
3. het aanleggen van een ecologische verbindingszone en het realiseren van een paardenweide met schuilgelegenheid op een perceel direct ten westen van de Zandleij;
4. de bouw van drie kleine, deels ondergrondse gebouwen op het golfbaanterrein, te weten een *toilet block*, een *halfway house* en een *shelter*;
5. het bouwen van een grotere kelder onder het kantoorgebouw en het brandveilig gebruik van het gebouw;
6. het aanleggen van verharde paden.

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



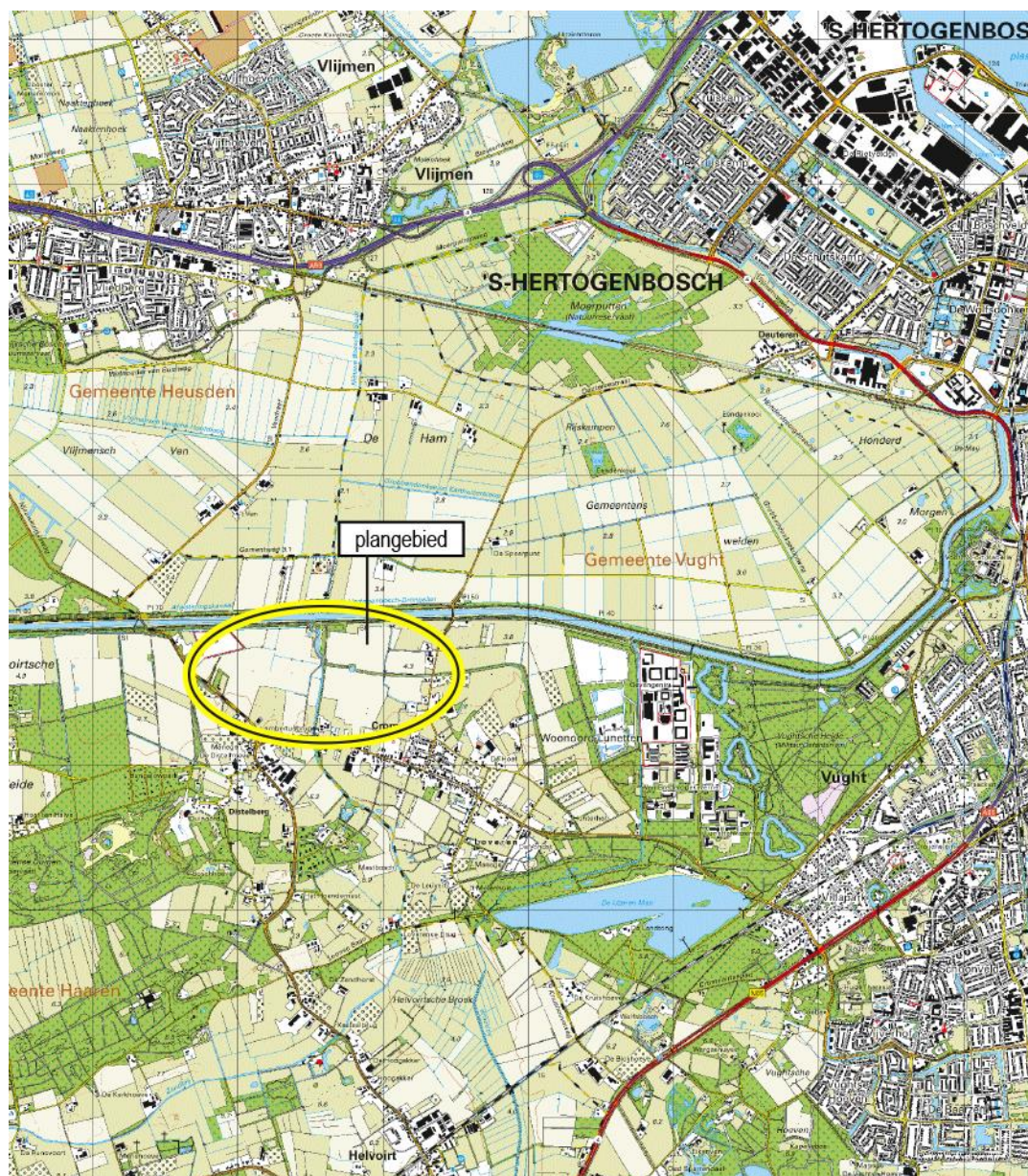
LIGGING ONTWIKKELINGEN PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT 2020

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de activiteiten die behoren bij deze deelontwikkelingen. 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 zes deelontwikkelingen worden "projectonderdelen" genoemd.

Met het uitvoeren van dit project is de aanleg van de golfbaan met bijbehorende voorzieningen afgerond.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

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



KADASTRALE SITUATIE

Onderstaand overzicht bevat de perceelnummers, oppervlakten en eigenaren.

	perceelnummer(s)	oppervlakte eigendom
1	I-886, I-1394 (ged.)	1.761 m ² Cromvoirts Landgoed BV
2	I-148 (ged.)	2.296 m ² Cromvoirts Landgoed BV
3	I-1538, I-1541, I-1543 I-1540	15.660 m ² particulier / Waterschap De Dommel
4.1	I-1032 (ged.)	82 m ² Cromvoirts Landgoed BV
4.2	I-1233 (ged.)	82 m ² Cromvoirts Landgoed BV
4.3	H-2011 (ged.), I-13 (ged.)	57 m ² Cromvoirts Landgoed BV
5	I-1196 (ged.), I-1197 (ged.), I-1200 (ged.)	3.960 m ² Cromvoirts Landgoed BV
6.1	H-2042 (ged.)	524 m ² Cromvoirts Landgoed BV
6.2	I-1352 (ged.), I-1362 (ged.)	652 m ² Cromvoirts Landgoed BV
6.3	I-1352 (ged.)	2.165 m ² Cromvoirts Landgoed BV
6.4	I-1394 (ged.), I-1426 (ged.)	425 m ² Cromvoirts Landgoed BV

1.3 Vigerende bestemmingsplannen en verleende vergunningen

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;
- "Buitengebied 1997", vastgesteld op 3 februari 1998 en onherroepelijk op 1 december 2000.

Voorts zijn de volgende omgevingsvergunningen verleend:

- "Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017", verleend op 3 juli 2018;
- "Bernardus Lodge", verleend op 29 mei 2018;
- "Opslagloods", verleend op 14 maart 2019 (tijdelijke vergunning voor een periode van 10 jaar).

1.3.1 Bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt

Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt weer.



VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN GOLFBAAN CROMVOIRT

Het bestemmingsplan staat de aanleg van een 18 holes-golfbaan met bijbehorende voorzieningen toe binnen de bestemming 'Natuur - Golfbaan'. De aanleg van de golfbaan moet gepaard gaan met de aanleg van nieuwe natuur met een ten minste even grote oppervlakte. De aanleg van de nieuwe natuur mag plaatsvinden binnen de bestemmingen 'Natuur - 2' en 'Natuur - Golfbaan'. De reeds bestaande natuur is in de bestemming 'Natuur - 1' opgenomen.

Hierna wordt ingegaan op de in het kader van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" relevante projectonderdelen.

Projectonderdeel 1: entree Deutersestraat 39

Ter plaatse van het noordelijke deel van projectonderdeel 1 geldt de bestemming 'Natuur - 1', bedoeld voor het behoud van bestaande natuur. De zuidelijke strook van deze natuurbestemming is tot de aanleg van de golfbaan in agrarisch gebruik geweest. Er zijn of worden ter plaatse geen natuurwaarden verwijderd.

Projectonderdeel 4: kleine gebouwen golfbaan

De drie kleine, deels ondergrondse gebouwen zijn gerealiseerd binnen de bestemming 'Natuur - Golfbaan'. Het vigerend bestemmingsplan staat buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van schuilen, sanitair en berging toe, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Ondergronds bouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de drie kleine gebouwen bedraagt 62,5 m² en de maximale goot- en bouwhoogte 2,5 meter respectievelijk 3 meter (*shelter*). Het *toilet block* en het *halfway house* zijn ondergronds aangelegd. Het ondergronds bouwen betreft een afwijking van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt".

Projectonderdeel 5: kantoor golfbaan

Het kantoorgebouw is gerealiseerd binnen de bestemming 'Natuur - Golfbaan' ter plaatse van een bouwvlak bedoeld voor gebouwen voor beheer en onderhoud van de golfbaan. Het kantoorgebouw (bouwen en gebruiken) is opgenomen in de omgevingsvergunning "Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017" (zie paragraaf 1.3.4). Dit projectonderdeel betreft derhalve geen afwijking van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt".

Projectonderdeel 6: verharde paden en oppervlakteverhardingen

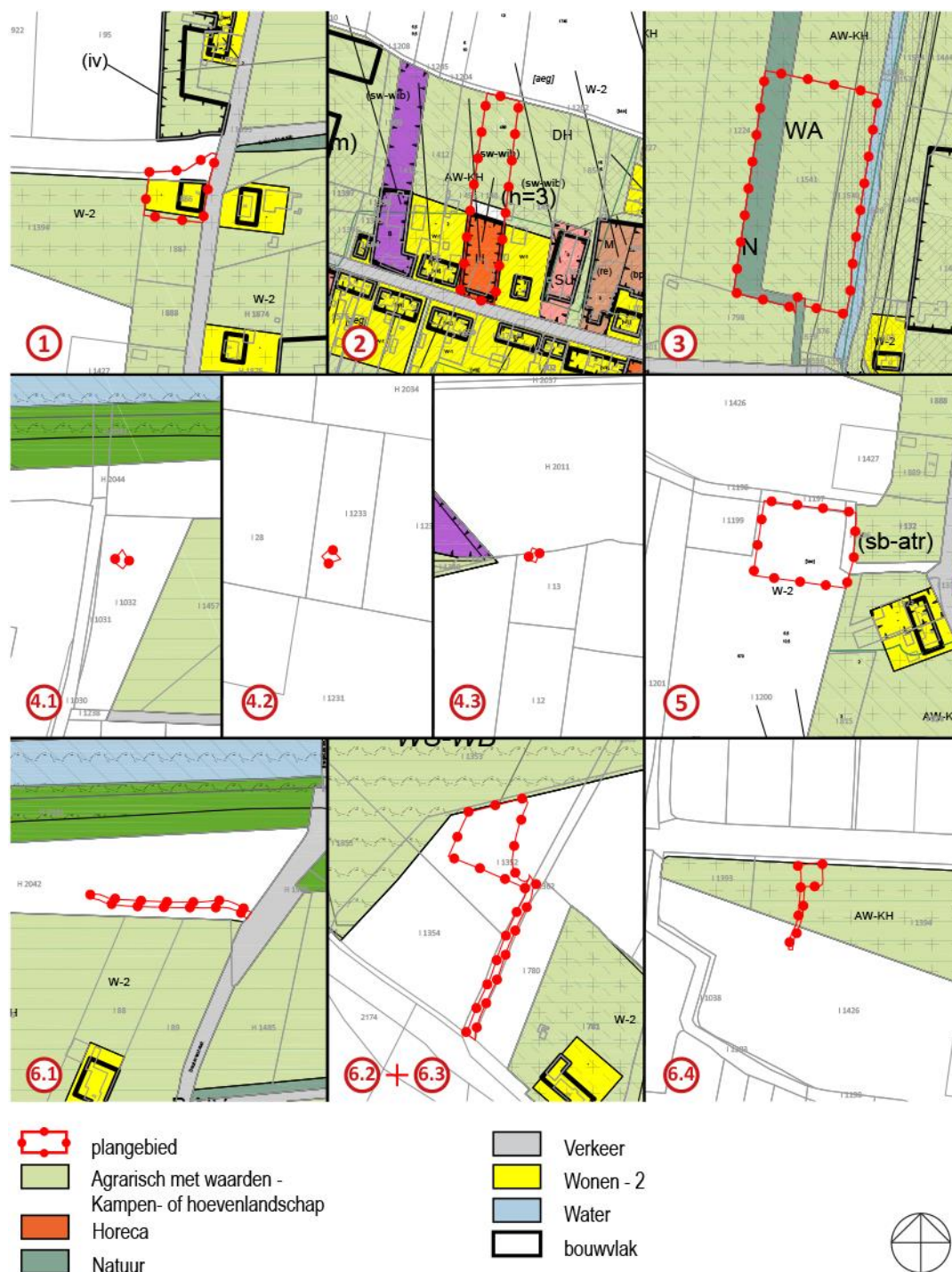
Het project omvat de aanleg van vier verharde paden en oppervlakteverhardingen.

1. Eén pad wordt aangelegd aan de noordoostzijde van het gebied, in de bestemming 'Natuur - 2:'. Hoewel het aanleggen van paden ten behoeve van het beheer en onderhoud is toegestaan, is het aanleggen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m² verboden. Derhalve vormt dit pad een afwijking van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt".
2. Het tweede pad wordt aan de zuidwestzijde van het golfbaangebied aangelegd, op gronden met de bestemming 'Verkeer'. Het aanleggen van "wegen" is toegestaan binnen deze bestemming. Voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m² is een omgevingsvergunning nodig.
3. Vóór de tijdelijke opslagloods wordt een tijdelijke verharding aangelegd binnen de bestemming 'Natuur - Golfbaan'. Voor het aanleggen van terreinverhardingen groter dan 50 m² is een omgevingsvergunning nodig.
4. Ten noorden van het clubhuis wordt een pad aangelegd. Dit pad ligt gedeeltelijk binnen de bestemming 'Natuur - Golfbaan'. Voor het aanleggen van terreinverhardingen groter dan 50 m² is een omgevingsvergunning nodig.

1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Ter plaatse van de projectonderdelen 1, 2, 3 en 6 geldt het bestemmingsplan

"Buitengebied 2011" waarvan onderstaande afbeelding een uitsnede van de verbeelding weergeeft.



UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED 2011

Hierna wordt ingegaan op de in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" relevante projectonderdelen.

Projectonderdeel 1: entree Deutersestraat 39

Projectonderdeel 1 ligt grotendeels binnen de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse staat geen woning meer, maar is de entree van de golfbaan aangelegd (zie paragraaf 2.2.1). Het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" staat het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de golfbaan niet toe. Het verlenen van omgevingsvergunning voor de bouw van de poort en keermuur is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

Het noordelijke deel van het perceel I-148 (projectonderdeel 2) heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap', bedoeld voor onder meer duurzame agrarische bedrijfsuitoefening en behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het kleinschalige cultuurlandschap. Er zijn geen bouwwerken toegestaan. Het zuidelijk perceeldeel heeft de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'horeca categorie 3', bedoeld voor onder meer een café, restaurant, hotel en pension. Een smalle strook grond tussen de genoemde bestemmingen is geen onderdeel van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 1997" met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' (zie paragraaf 1.3.3).

Voorts geldt ter plaatse van het gehele perceel de gebiedsaanduiding 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde', die een archeologisch onderzoek verplicht in geval van bodemingrepen zoals afgraven, vergraven of egaliseren, draineren, onderbemalen en het graven van sloten, verharderen.

Op het zuidelijke perceeldeel geldt voorts nog de gebiedsaanduiding 'bebouwde kom Cromvoirt', relevant voor het toepassen van bepaalde wijzigingsbevoegheden. Deze zijn voor onderhavig project niet aan de orde.

Het aanleggen van de tuin met voorzieningen behorende bij een gastenverblijf is niet toegestaan in het noordelijke perceeldeel. Die perceel delen vormen het plangebied van de omgevingsvergunning.

Projectonderdeel 3: natuur en schuilgelegenheid Cromvoirtseweg

Het westelijke deel van dit projectonderdeel heeft de bestemming 'Natuur', die onder meer bedoeld is voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en/of ecologische waarden.

Het overige deel van dit projectonderdeel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap'. Op deze gronden is agrarisch grondgebruik toegestaan. Daarnaast zijn deze gronden onder mee bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het kleinschalige cultuurlandschap.

Gebiedsaanduidingen

Voorts gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- 'ecologische verbindingzone', gelegen aan weerszijden van de Zandleij;
- 'zoekgebied behoud en herstel watersysteem', eveneens gelegen aan weerszijden van de Zandleij;
- 'cultuurhistorisch waardevol gebied', het gehele plangebied omvattende, alsmede het gebied daar ruim omheen;
- 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde', eveneens ter plaatse van het gehele plangebied en het gebied daar ruim omheen.

De aanduidingen hebben alle als doel werken en werkzaamheden te voorkomen, die de respectievelijke waarden negatief beïnvloeden.

Tot slot geldt er nog gebiedsaanduidingen die voortkwamen uit de voormalige Reconstructiewet, hetgeen thans vervat is in de aanduiding 'beperkingen veehouderij' van de provinciale Verordening ruimte. Deze gebiedsaanduidingen stellen regels aan veehouderijen. Onderhavig project omvat geen ontwikkeling daarvan. Derhalve hoeft er gaan nader toetsing aan deze gebiedsaanduidingen plaats te vinden.

Wijzigingsbevoegdheden

Het vigerend bestemmingsplan bevat wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan een deel van de ontwikkelingen kan plaatsvinden, vervat in de artikelen 4.7.9 en 44.2. Er wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden, maar dit projectonderdeel wel naar analogie van de wijzigingsbevoegdheden uitgewerkt. Dit is beschreven in paragraaf 3.1.3.

Projectonderdeel 6: verharde paden en oppervlakteverhardingen

Het pad ten noorden van het clubhuis ligt gedeeltelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap'. Omdat het pad voor golfbaanactiviteiten wordt gebruikt, is er sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Bovendien geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het (ver)graven van gronden. Voor het aanleggen van een pad zijn graafwerkzaamheden nodig.

1.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied 1997

Het bestemmingsplan "Buitengebied 1997" is van toepassing ter plaatse van de smalle strook tussen de bestemmingen 'Horeca' en 'Agrarische waarden - Kampen- of hoevenlandschap'. Van toepassing is de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Het beoogde gebruik als tuin bij Bernardus Lodge is binnen deze bestemming niet toegestaan.

1.3.4 Omgevingsvergunning Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017

De omgevingsvergunning "Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017" bevat zeven projectonderdelen, waarvan het projectonderdeel "het van vorm veranderen van de 18 holes-golfbaan met bijbehorende voorzieningen, in samenhang met de aanleg van nieuwe natuur" relevant is voor onderhavig project.

1.3.5 Omgevingsvergunning Bernardus Lodge

In de omgevingsvergunning "Bernardus Lodge" is onder meer het gebruik van het pand St.-Lambertusstraat ten behoeve van gastenverblijf met acht kamers opgenomen.

1.3.6 Omgevingsvergunning Opslagloods

Deze omgevingsvergunning betreft een tijdelijke vergunning voor het bouwen en gebruiken van een opslagloods voor een periode van tien jaar. Deze vergunning loopt af op 13 maart 2029.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere 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. 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 gebied van de golfbaan van zuid naar noord en heeft een belangrijke, afwaterende functie. De Zandleij mondt uit in het Drongelens Kanaal ten noorden van de golfbaan.

Bij de aanleg van de golfbaan is het landschap veranderd, maar is wel aangesloten bij de kenmerken van de omgeving. De kern van het inrichtingsplan voor de golfbaan bestaat uit een heidelandschap. In het zuidwestelijke deel van het golfbaangebied zijn kleinschalige (cultuur)graslanden ontwikkeld, waarbij de perceelstructuur van rond 1900 als uitgangspunt is genomen.

Voor de inrichting van het golfbaangebied is het heidelandschap, dat enkele eeuwen geleden over grote oppervlakten in de omgeving voorkwam, als uitgangspunt genomen. Dit landschap is nu nog op korte afstand van het plangebied aanwezig in onder andere de Loonse en Drunense Duinen. De kern van het inrichtingsplan bestaat uit een (vrij) open heidelandschap met struikheidevegetaties, open zand (met pioniervegetaties) en in beperkte mate inheemse bomen, bosjes of struwelen.

De percelen direct ten noorden van de Nieuwkuikseweg, Cromvoirtseweg en St.-Lambertusstraat zijn historisch gezien in de lengterichting naar het noorden toe ontgonnen. Hoewel globaal gezien sprake is van smalle noord-zuid lopende percelen is de percelering niet heel erg consequent en zijn er door herverkaveling ook meer blokachtige percelen ontstaan; wat een enigszins rommelige indruk geeft. Onderdeel van de aanleg van de golfbaan is het (gedeeltelijk) herstellen van de percelering door de aanleg van singels op wallen in het verlaagde landschap. Daarmee krijgt het landschap hier wel weer het kleinschalig en cultuurhistorisch karakter van meer dan een eeuw geleden.

De projectonderdelen 1, 4, 5, 6a en 6c liggen binnen het halfnatuurlijke heidelandschap, terwijl de projectonderdelen 2, 3, 5 en 6b deel uitmaken van de cultuurhistorische percelen met reepverkaveling.

2.2 Directe omgeving en plangebied

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie van de individuele projectonderdelen beschreven.

2.2.1 Projectonderdeel 1: poort en keermuur entree golfbaan

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. Onderstaande foto geeft de nieuwe entree weer.



2.2.2 Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

Onderstaande afbeelding en foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving van projectonderdeel 2 weer.



DIRECTE OMGEVING



Het plangebied is onderdeel van een langgerekt perceel dat op zichzelf weer onderdeel is van het historische bebouwingslint van de St.-Lambertusstraat. Ter plaatse van en in directe omgeving zijn nog de resten van de kleinschalige, cultuurhistorische perceelindeling zichtbaar. Deze volgt uit de smalle, langgerekte percelen - die vroeger nog veel verder doorliepen - met opgaande beplanting op de perceelgrenzen. In bovenstaande afbeelding zijn deze met groene lijnen aangeduid.

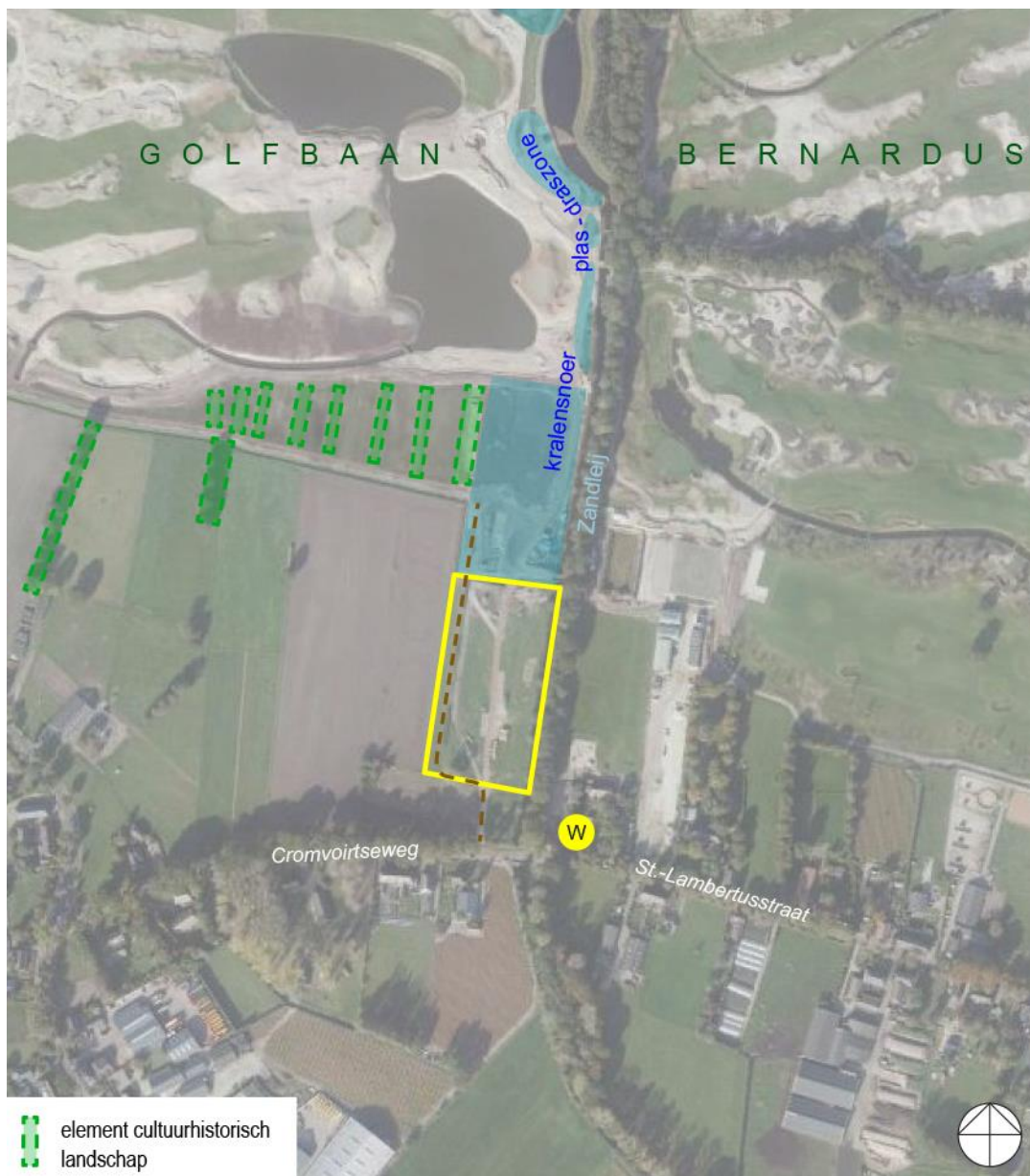
Hoewel de percelen een agrarische bestemming hebben, is er geen sprake meer van agrarisch gebruik. Veel percelen zijn ingericht als tuin, al of niet met tennisbaan of paardenbak. Het herstellen van het agrarisch gebruik is gezien de beperkte omvang van de percelen niet reëel.

Ook het plangebied kent al enige tijd geen agrarisch gebruik meer. In 2010 is op het noordelijke deel van het plangebied een tijdelijk gebouw als informatiecentrum voor de golfbaan geplaatst. De zone tussen dit tijdelijke informatiecentrum en het gebouw St.-Lambertusstraat 59 - dat toen als restaurant in gebruik was - was ingericht als parkeerterrein bij beide functies. Dit gebruik is medio 2011 beëindigd waarna het tijdelijke informatiecentrum is verwijderd. Op basis van de op 29 mei 2018 verleende omgevingsvergunning is het gebouw ingericht en in gebruik genomen als gastenverblijf bij de golfbaan.

Het plangebied heeft een breedte van circa 26 meter en een lengte van circa 90 meter. Op beide lange perceelgrenzen staat opgaande beplanting die deels een robuuste en deels een halfopen afscheiding met de buurpercelen vormt.

2.2.3 Projectonderdeel 3: natuur en paardenweide

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van dit projectonderdeel in de directe omgeving weer.



DIRECTE OMGEVING

Dit projectonderdeel ligt in het agrarische buitengebied rondom Cromvoirt. Een groot deel van het gebied is al langere tijd door de initiatiefnemer in gebruik als paardenweide met een omvang van ruim 1 hectare. Langs de westzijde van het gebied ligt een strook grond van Waterschap De Dommel met een breedte van circa 20 meter, waarop een onverhard pad ligt dat door het waterschap gebruikt wordt om de noordelijker gelegen stuw in de Zandleij te kunnen bereiken.

Tijdens de aanleg van de golfbaan werd het perceel tijdelijk gebruikt als zanddepot en voor het stallen van het materieel voor het grondverzet. Dat is op bovenstaande afbeelding goed zichtbaar.

2.2.4 Projectonderdeel 4: kleine gebouwen golfbaan

De drie kleine gebouwen zijn op en in het reliëfrijke golfbaanterrein aangelegd.

2.2.5 Projectonderdeel 5: kantoor golfbaan

Het kantoorgebouw is gerealiseerd op basis van de op 3 juli 2018 verleende vergunning "Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017".

2.2.6 Projectonderdeel 6: verharde paden en oppervlakteverhardingen

Zoals vermeld wordt er op vier locaties verharde paden en oppervlakteverhardingen aangelegd.

1. Het eerste pad 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 voor beheer en onderhoud van de golfbaan, de aangrenzende natuur en de A-watgang. Vanwege het relatief intensieve gebruik wordt het onverharde pad snel kapotgereden. Het aanleggen van een verhard pad is derhalve gewenst.
2. Het tweede pad wordt 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.
3. Vóór de tijdelijke opslagloods wordt een eveneens tijdelijke oppervlakteverharding aangelegd op gronden die voorheen in agrarisch gebruik waren en die na verwijdering van loods en verhardingen voor natuur worden ingericht.
4. Het pad ten noorden van het clubhuis wordt aangelegd binnen het golfbaanterrein, op enige afstand van het openbaar gebied.

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het project opgenomen.

3.1 Beschrijving projectonderdelen

In deze paragraaf worden de activiteiten van de projectonderdelen beschreven. Per activiteit wordt aangegeven of deze omgevingsvergunningplichtig is en vindt een motivering plaats.

3.1.1 Projectonderdeel 1: poort en keermuur entree golfbaan

3.1.1.1 Afwijkend gebruiken en bouwen voor 'golfactiviteiten' [activiteit 1.1]

Om het terrein van de golfbaan af te kunnen sluiten, wordt een schuifpoort aangebracht bij de entree van de golfbaan aan de Deutersestraat. De entree wordt voorts verfraaid door het plaatsen van een keermuur van hout waarop de logo's van golfbaan en restaurant worden aangebracht. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de entree met poort en keermuur.



Omgevingsvergunning en motivering

De poort en keermuur wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen - 2' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Deze bestemming staat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe, waaronder erf- en terreinafscheidingen. Omdat de betreffende

bouwwerken bedoeld zijn voor de golfbaan en niet bij een woning behoren, is er echter sprake van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig.

In de omgevingsvergunning "Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017" is de locatie voor de poort en de keermuur opgenomen als 'netto golfgebied' en 'neutrale zone', en zijn de regels van de bestemming 'Natuur - Golfbaan' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" van toepassing verklaard. Het aanbrengen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen deze bestemming is toegestaan.

3.1.1.2 Bouwen poort en keermuur [activiteit 1.2]

De poort betreft een schuifpoort met een lengte van 7 meter en een hoogte van 1,8 meter, die haaks op het toegangspad naar de golfbaan wordt geplaatst. De poort wordt uitgevoerd in zwart metaal.

Aan de zuidzijde van de toegangspad komt een pilaar van hout (barnwood) en zinken afdekking met een hoogte van 2 meter. Aan de noordzijde wordt een houten scherm met zinken afdekking geplaatst die de opengeschoven poort aan het gezicht onttrekt. Dit houten scherm wordt eveneens om de naastgelegen elektriciteitskast geplaatst. De hoogte van het scherm bedraagt eveneens 2 meter.

De keermuur bestaat uit een glooiend scherm van hout met zinken afdekking. De muur heeft aan de uiteinden een hoogte van 0,5 meter, naar het midden oplopend tot 2 meter. Tegen de keermuur worden in brons de logo's van de golfbaan en het restaurant aangebracht. De logo's worden verlicht middels vier 'prikspots'.

Omgevingsvergunning en motivering

Omdat de hoogte van poort en keermuur 2 meter bedraagt en deze in het voorerfgebied worden gerealiseerd, betreft het vergunningplichtige bouwwerken in het kader van artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

3.1.1.3 Aanleggen reliëf keermuur [activiteit 1.3]

Aan de achterzijde van de keermuur is grond opgeworpen teneinde de keermuur in het glooiende landschap van het voorterrein op te nemen. Het reliëf reikt tot 2 meter boven het oorspronkelijke maaiveld en wijkt daarmee af van het maximale hoogteverschil van 1 meter, zoals is opgenomen in de bestemming 'Natuur - Golfbaan'.

Omgevingsvergunning en motivering

De toetsing van de reliëfvorming 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"*.

Voor de inrichting van het golfbaanterrein 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. De locatie van de keermuur en bijbehorend reliëf is onderdeel van het golfbaanterrein. De reliëfvorming past bij dit landschapstype.

3.1.2 Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

3.1.2.1 Afwijkend gebruiken en bouwen voor tuin bij gastenverblijf [activiteit 2.1]

Het schetsontwerp van het tuinplan voor het gehele perceel St.-Lambertusstraat 59, waarvan het plangebied onderdeel is, is als bijlage bijgevoegd. Hierna wordt het tuinplan in zijn geheel beschreven.

Het tuinplan omvat ten eerste het behoud en waar mogelijk de versterking van de bestaande groensingels op beide lange zijden van het perceel. Hiermee blijft het bestaande kleinschalige patroon van de achterpercelen in het dorpslint behouden.

De tuin wordt opnieuw ingericht, met van zuid naar noord:

1. het gebouw met het gastenverblijf en aangrenzende tuin;
2. een terras en parkeerplaatsen;
3. een onoverdekt zwembad met daaromheen ruimte voor ligstoelen en zitjes;
4. een tennisbaan met een omheining;
5. een landschappelijke inrichting ter overgang naar de golfbaan.

(De onderdelen 1, 2 en 3 liggen in de bestemming 'Horeca' en betreffen daardoor geen afwijkend gebruik.)

Het rechte pad vanaf de St.-Lambertusstraat langs het gastenverblijf geeft een doorzicht naar het achterliggende golfbaanlandschap.

N.B. De verantwoording van het aantal parkeerplaatsen is gelieerd aan het gebruik van het gastenverblijf en behoort derhalve niet tot het project. Een nadere toelichting omtrent het aantal parkeerplaatsen blijft derhalve achterwege.

Beplanting

In het schetsontwerp is het volgende beplantingspatroon voorzien:

- op de lange perceelgrenzen houtsingels;
- hagen voor het visueel afschermen van het zwemgedeelte;
- verspreid staande secundaire bomen.

Omgevingsvergunning en motivering

Ter plaatse van het meest noordelijke deel van de tuin vigeert de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- en hoevenlandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Deze bestemming staat het gebruik van tuin bij een gastenverblijf/horecagelegenheid niet toe. De activiteit (meer specifiek: de aanleg en het gebruik van tennisbaan en landschappelijke inrichting) wijkt derhalve af van het bestemmingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het gebruik van de tuin bij het gastenverblijf kan worden beschouwd als een vorm van voortgaande cultuurhistorische ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling heeft op de buurpercelen reeds plaatsgevonden. Van feitelijk agrarisch gebruik van het perceel is al geruime tijd geen sprake meer. Gezien de beperkte omvang van het perceel in een omgeving zonder agrarische activiteiten, is het terugbrengen van agrarisch gebruik niet meer reëel.

3.1.2.2 Bouwen erfafscheidingen [activiteit 2.2]

De erfafscheidingen bij Bernardus Lodge aan de straatzijde bestaan uit een poort en een houten wand die aan weerszijden van het gastenverblijf zijn geplaatst in het verlengde van de voorgevel. Beide bouwwerken zijn uitgevoerd in hout, vergelijkbaar met de overige houten elementen op het golfbaanterrein. De bouwhoogte bedraagt 2 meter.

Omgevingsvergunning en motivering

Beide erfafscheidingen betreffen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van het vigerend bestemmingsplan. Er is daarom een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Omdat de hoogte 2 meter bedraagt en deze in het voorerfgebied

worden gerealiseerd, betreft het bovendien vergunningplichtige bouwwerken in het kader van artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo.

3.1.2.3 Bouwen omheining tennisbaan [activiteit 2.3]

De inrichting van de tuin bevat de aanleg van een tennisbaan. Om te voorkomen dat tennisballen buiten de baan komen, wordt de tennisbaan omheind door een hek met een maximale hoogte van 3 meter. Met activiteit 2.1 zijn de regels van de bestemming 'Horeca' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van toepassing verklaard op dit projectonderdeel. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag daarin maximaal 5 meter bedragen. De omheining voldoet daaraan.

Omgevingsvergunning en motivering

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

3.1.2.4 Aanleggen verhardingen [activiteit 2.4]

Dit projectonderdeel omvat de aanleg van verhardingen in de vorm van een tennisbaan en paden. De verharding bestaat uit kunststof/hardcourt en asfalt.

Omgevingsvergunning en motivering

De aanleg hiervan vindt plaats binnen de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. In het kader van artikel 46.1.1 onder c van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is hiervoor een omgevingsvergunning nodig. De vergunning kan worden verleend indien:

- a. *"deze verband houden met de omschrijving die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;*
- b. *door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;*
- c. *door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;*
- d. *het waterschap is gehoord voor wat betreft de waarden die te maken hebben met het watersysteem."*

- ad a. De verhardingen worden aangelegd ten behoeve van de tennisbaan en de inrichting van de tuin en houden verband met het beoogde gebruik, zoals beschreven in paragraaf 3.1.2.1.

- ad b. Het cultuurhistorisch waardevolle karakter van dit deelgebied wordt gevormd door
+ c. het landschap met de kenmerkende reepverkaveling. De langgerektheid van het perceel en de opgaande beplanting op de zijdelingse perceelgrenzen vormen het landschappelijk kader.
De aanleg van de verhardingen heeft geen invloed op de langgerektheid van het perceel en de opgaande beplanting. Er wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan het cultuurhistorische karakter van de reepverkaveling.
- ad d. Het projectonderdeel omvat geen aanpassing van het watersysteem.

3.1.2.5 Aanbrengen bomen/houtgewas [activiteit 2.5]

De inrichting van de tuin met opgaand groen in de vorm van bomen/houtgewas is onderdeel van dit projectonderdeel. Door het aanbrengen van opgaand groen wordt de koppeling gelegd tussen het cultuurhistorische karakter van het bebouwingslint van Cromvoirt met de karakteristieke reepverkaveling en het heidelandschap van de golfbaan. Dit vindt op de volgende wijzen plaats:

1. De opgaande beplanting op beide zijdelingse perceelgrenzen vormt het kader voor het cultuurhistorische landschap. Door het onderhouden, het vervangen van slechte bomen door nieuwe en het invullen van gaten met nieuwe beplanting vindt een versterking plaats van dit landschappelijke kader. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van soorten als eik en linde.
2. Aan de noordzijde vindt de koppeling plaats tussen de verschillende landschapstypen, doordat het heidelandschap als het ware naar binnen wordt getrokken. Door een licht reliëf en opgaande beplanting aan te brengen wordt de bezoeker ingeleid in het golflandschap, zonder dat sprake is van een harde overgang. De gebruikte soorten betreffen onder meer esdoorn en grove den.

Omgevingsvergunning en motivering

De aanleg hiervan vindt plaats binnen de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. In het kader van artikel 46.1.1 onder c van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is hiervoor een omgevingsvergunning nodig. De vergunning kan worden verleend indien:

- a. *"deze verband houden met de omschrijving die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;*
- b. *door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;*
- c. *door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;*

d. het waterschap is gehoord voor wat betreft de waarden die te maken hebben met het watersysteem."

- ad a. De beplanting wordt aangelegd ten behoeve van de inrichting van de tuin en houdt daarmee verband met het beoogde gebruik.
- ad b. Zoals aangegeven is een deel van de beplanting bedoeld ter versterking van het
- + c. landschappelijke kader van de reepverkaveling en een ander deel bedoeld voor het maken van de overgang tussen het cultuurhistorische landschap en het heidelandschap. Er worden geen landschappelijke waarden aangetast.
- ad d. Het projectonderdeel omvat geen aanpassing van het watersysteem.

3.1.3 Projectonderdeel 3: natuur en schuilgelegenheid Cromvoirtseweg

Recent heeft een grondruil plaatsgevonden. De strook van Waterschap De Dommel, die tussen verschillende agrarische percelen ligt (perceel nummer I-1543), is particulier eigendom geworden. En het waterschap heeft een strook grond gekregen grenzend aan de Zandleij (perceel nummer I-1540). Op onderstaande afbeelding is de grondruil weergegeven.



3.1.3.1 Afwijkend gebruiken paardenweide [activiteit 3.1]

Het perceel I-1543 heeft thans de bestemming 'Natuur'. De particulier wenst deze gronden samen te voegen met de aangrenzende percelen en deze te gaan gebruiken als paardenweide. Hoewel de gronden de bestemming 'Natuur' hebben, is er geen sprake van feitelijk gerealiseerde natuur. Op deze gronden lag een onverhard pad, dat door het waterschap werd gebruikt om de noordelijk gelegen stuw in de Zandleij te kunnen bereiken. Dat pad is verlegd naar de strook langs de Zandleij.

Omgevingsvergunning en motivering

Afwijkend gebruiken

Het gebruik als paardenweide sluit niet aan bij de omschrijving van de bestemming 'Natuur' en vormt een afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Er is daardoor een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarbij de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap' worden toegekend.

In combinatie met de activiteiten 3.3, 3.4 en 3.5 is er sprake van de verplaatsing van de natuurbestemming, waarbij natuur (in de vorm van verbreding van de bestaande ecologische verbindingszone) daadwerkelijk wordt aangelegd. Per saldo is er sprake van een natuurlijke meerwaarde.

Afwijkend bouwen

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een schuilgelegenheid. Hoewel er geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, vindt een beoordeling van het projectonderdeel plaats aan de wijzigingsvoorwaarden.

1. *Het bouwvlak wordt door middel van een relatieteken gekoppeld aan een bestemmingsvlak 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' en krijgt dezelfde bestemming met de nadere specifieke aanduiding 'schuilgelegenheid'.*

De schuilgelegenheid behoort bij de woning St.-Lambertusstraat 91. In een omgevingsvergunning kan tekstueel een koppeling worden gelegd.

2. *Het bouwvlak gesitueerd binnen een afstand van maximaal 100 meter van het daaraan gekoppelde bestemmingsvlak.*

De afstand van de schuilgelegenheid tot de woonbestemming St.-Lambertusstraat 91 bedraagt circa 80 meter. Hiermee wordt aan de voorwaarde voldaan.

3. *De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 30 m².*

De oppervlakte van de schuilgelegenheid bedraagt 30 m². Hiermee wordt aan de voorwaarde voldaan.

4. *De afstand van het bouwvlak tot de as van een weg bedraagt minimaal 30 meter.*

De afstand van de schuilgelegenheid tot de as van de Cromvoirtseweg bedraagt circa 50 meter en is daarmee groter dan de genoemde afstand. Hiermee wordt aan de voorwaarde voldaan.

5. *De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.*
De afstand van de schuilgelegenheid tot de perceelgrenzen bedraagt 5 meter.
6. *De bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 3 meter.*
De bouwhoogte bedraagt 3 meter, waarmee aan de voorwaarde wordt voldaan.
7. *De dakhelling van de schuilgelegenheid bedraagt 25°.*
Deze dakhelling is overgenomen in het bouwplan.
8. *De schuilgelegenheid moet door vormgeving, materiaalgebruik en door het aanbrengen van gebiedseigen beplanting worden ingepast in het landschap.*
De schuilgelegenheid heeft een sobere/functionele vormgeving en wordt gemaakt van hout. Landschappelijke inpassing vindt voorts plaats door situering nabij de bestaande boom.
9. *Per bestemmingsvlak is slechts één schuilgelegenheid toegestaan.*
Bij de woning St.-Lambertusstraat 91 staat thans nog geen schuilgelegenheid.
10. *De omvang van het perceel, zijnde een perceel grasland, waarop de schuilgelegenheid wordt geplaatst, bedraagt minimaal 1 hectare.*
De weide waarop de schuilgelegenheid wordt gebouwd heeft een oppervlakte van ruim 1 hectare (10.501 m²).
11. *De schuilstal mag uitsluitend worden benut voor het laten schuilen c.q. huisvesten van zogenaamde boerderijdieren, zoals rundvee, paarden, pony's, geiten en schapen.*
De schuilgelegenheid is bedoeld voor het schuilen van paarden.
12. *In of op het perceel, waarop de schuilgelegenheid is geplaatst, mag geen opslag van hooi, stro of andere materialen plaatsvinden.*
Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.
13. *Indien sprake is van de verplaatsing van een legale schuilgelegenheid, dient vooraf zekerheid te worden geboden over de sloop van de oorspronkelijke schuilgelegenheid, en dient door de eigenaar van de ondergrond van de oorspronkelijke schuilgelegenheid te worden gedaan van zijn recht op behoud van de schuilgelegenheid.*
Dit projectonderdeel betreft niet de verplaatsing van een bestaande schuilgelegenheid.

14. *De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.*

De paardenschuilgelegenheid heeft een beperkte omvang. Er hoeft geen beplanting te worden verwijderd. Ook de perceelindeling wordt niet veranderd. Er is derhalve geen aantasting van de vermelde waarden. In combinatie met de aanleg van de ecologische verbindingszone is er zelfs een positieve bijdrage aan de aanwezige waarden.

15. *De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1 en 2.2 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening Ruimte Noord-Brabant, zoals opgenomen in de bijlagen.*

De wijze waarop invulling is gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen in paragraaf 4.2.2.3.

3.1.3.2 Bouwen schuilgelegenheid [activiteit 3.2]

In het kader van het dierenwelzijn is het gewenst dat beweide paarden zelfstandig een schuilgelegenheid kunnen opzoeken in geval van flinke neerslag, koude of hitte. Vaak dient een paardenstal als schuilgelegenheid. In onderhavig geval ligt de paardenweide echter gescheiden van het woonperceel St.-Lambertusstraat 91 met stal, waarvoor de paarden niet zelfstandig de stal kunnen bereiken. Het realiseren van een schuilgelegenheid in de paardenweide is daarom gewenst.

De schuilgelegenheid wordt op de zuidwestelijke perceeldeel gerealiseerd nabij de bestaande boom. Dit is een logische plek, aan de rand van de weide en met de mogelijkheid de opening van het gebouw van de meest voorkomende windrichting (zuidwest) af te wenden.

Het middels activiteit 3.1 toegekende gebruik staat het oprichten van paardenschuilgelegenheden niet rechtstreeks toe.

Omgevingsvergunning en motivering

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

3.1.3.3 Afwijkend gebruiken natuur [activiteit 3.3]

Zoals vermeld wordt de strook grond die direct aan de Zandleij grenst (oppervlakte circa 3.500 m²) eigendom van Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft deze strook inmiddels ingericht voor nieuwe natuur in de vorm van een plas-draszone. Tevens is een onverhard pad ingepast, nodig voor de bereikbaarheid van de noordelijker gelegen stuw in de Zandleij.

De plas-draszone vormt samen met de noordelijker gelegen plas-draszone een versterking van de ecologische verbindingszone Zandleij. Deze ecologische verbindingszone bestaat nu uit drie typen die parallel aan elkaar liggen: het beekje Zandleij, de met volwassen bomen begroeide dijk en de plas-draszone. De ecologische verbindingszone is hiermee geschikt voor diverse soorten dieren.

Omgevingsvergunning en motivering

De natuurzone is gerealiseerd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Hoewel het aanleggen van een ecologische verbindingszone is toegestaan, is het wenselijk om deze nieuwe natuur wat meer te borgen. Er is daarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig.

Artikel 44.2 van het vigerend bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden wijzigen van het plan ten behoeve van de aanleg van natuur. Opnieuw zijn hierna de voorwaarden overgenomen, met een toetsing per voorwaarde.

1. *Aangetoond is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan.*

De betreffende strook grond vormt geen zelfstandig natuurgebied, maar wordt onderdeel van de ecologische verbindingszone Zandleij. Hiermee is sprake van een natuurgebied van voldoende omvang.

2. *Aangetoond is dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden.*

Het aanleggen van de plas-draszone vraagt een ontgroning met een beperkte diepte. Er zijn geen effecten op de waterhuishouding, waarmee de bodemexploitatie van de aangrenzende gronden gewaarborgd is.

3. *De regels van de bestemmingen Bos, Natuur en/of Water worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming Water dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden. In geval de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming Bos, mogen de gronden niet ten behoeve van bosbouw worden aangewend.*
- De gronden zullen te zijner tijd met de bestemming 'Natuur' in een nieuw bestemmingsplan worden opgenomen.

3.1.3.4 Aanleggen reliëf [activiteit 3.4]

Om de gewenste plas-draszone te krijgen zijn delen van het perceel voor nieuwe natuur verlaagd. Deze verlagingen vormen poelen die gedurende grote delen van het jaar droogvallen, maar wel voldoende vochtig blijven voor vochtminnende soorten. Zo is deze strook een verbreding van de bestaande ecologische verbindingszone.

De oppervlakte van de verlagingen bedraagt circa 1.350 m² en de grootste diepte bedraagt 1 meter onder maaiveld.

Omgevingsvergunning en motivering

Middels activiteit 3.3 zijn de regels van de bestemming 'Natuur' van toepassing verklaard. Daarin is de ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden toegestaan. Deze activiteit vormt derhalve geen nadere afwijking dan onder activiteit 3.3 genoemd.

De aanleg van de verlagingen vindt plaats in een aantal gebiedsaanduidingen, waarbinnen regels gelden ten aanzien van omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, te weten:

- a. 'cultuurhistorisch waardevol gebied';
- b. 'ecologische verbindingszone';
- c. 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde';
- d. 'zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem'.

ad a. In het kader van artikel 46.1.1 onder c van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is een omgevingsvergunning nodig voor onder meer afgraven van de grond. De vergunning kan verleend worden indien:

- 1. deze verband houden met de omschrijving die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- 2. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- 3. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste

waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

4. het waterschap is gehoord voor wat betreft de waarden die te maken hebben met het watersysteem.

ad 1. De aanleg van de plas-draszone houdt verband met de natuurbestemming.

ad 2. De bestaande waarden zijn beperkt en bestonden uit agrarisch grondgebruik.

ad 3. De graafoctiviteiten dragen juist bij aan versterking van de gewenste waarden.

ad 4. De gronden zijn eigendom van Waterschap De Dommel. Het waterschap was intensief betrokken bij de activiteiten.

ad b. Artikel 46.1.1 onder d van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" schrijft eveneens een omgevingsvergunning voor voor werkzaamheden zoals afgraven van de grond. Opnieuw gelden de hiervoor beschreven voorwaarden 1 tot en met 4. De antwoorden zijn overeenkomstig.

ad c. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding is eveneens een omgevingsvergunning nodig voor afgraven van de gronden (artikel 46.1.1 onder a van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011"). Wederom gelden de ad a genoemde voorwaarden.

De antwoorden ad 1 en 4 zijn overeenkomstig. Ad 2 wordt gemeld dat er tijdens de werkzaamheden geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Er zijn vanzelfsprekend geen toekomstige archeologische waarden waarvoor de graafwerkzaamheden een aantasting hebben kunnen vormen.

ad d. Deze gebiedsaanduidingen schrijft eveneens een omgevingsvergunning voor voor bepaalde werken en werkzaamheden. Het afgraven van gronden valt echter niet onder de genoemde werkzaamheden.

3.1.3.5 Aanbrengen bomen/houtgewas [activiteit 3.5]

Het inrichten van de natuurzone gaat tevens gepaard met de aanleg van opgaand groen.

Het beplantingsplan omvat gemengd struweel (sporkehout, hazelaar, hondsroos, krentenboomje, lijsterbes, gewone vlier en meidoorn), alsmede bomen (winterlinde, zomereik, wilde appel en kamperfoelie).

Omgevingsvergunning en motivering

Het aanbrengen van bomen/houtgewas past binnen de onder activiteit 3.3 genoemde natuurbestemming en vormt geen nadere afwijking van het vigerend bestemmingsplan.

Opnieuw gelden de in paragraaf 3.1.2.4 genoemde gebiedsaanduidingen:

- a. 'cultuurhistorisch waardevol gebied';
- b. 'ecologische verbindingzone';
- c. 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde';
- d. 'zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem'.

ad a. Voor de regels ten aanzien van 'cultuurhistorisch waardevol gebied' wordt wederom gekeken naar artikel 46.1.1 onder c van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Daarin is opgenomen dat het opplanten, ofwel "het plaatsen en aanbrengen van planten ten einde hun verdere groei of vermeerdering te bewerkstelligen", omgevingsvergunningplichtig is. Opnieuw gelden dezelfde voorwaarden voor vergunningverlening:

- 1. deze verband houden met de omschrijving die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- 2. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- 3. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- 4. het waterschap is gehoord voor wat betreft de waarden die te maken hebben met het watersysteem.

ad 1. Het aanbrengen van de beplanting houdt rechtstreeks verband met het inrichten van nieuwe natuur in de vorm van een ecologische verbindingzone.

ad 2. Het aanbrengen van de beplanting en de inrichting van de smalle natuurzone vindt plaats op een locatie waar de oorspronkelijke reepverkaveling niet meer aanwezig is.

ad 3. Het aanbrengen van de beplanting en de inrichting van de smalle natuurzone draagt bij aan het terugbrengen van de herkenbaarheid van de oorspronkelijke reepverkaveling.

ad 4. Zoals vermeld is Waterschap De Dommel als eigenaar van het perceel intensief betrokken geweest bij de inrichting van het gebied.

ad b. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding is eveneens een omgevingsvergunning nodig voor opplanten (artikel 46.1.1 onder d van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011"). Opnieuw gelden de ad a genoemde voorwaarden.

ad 1. Zoals vermeld is het aanbrengen van de beplanting onderdeel van de inrichting van een natuurzone en sluit daarmee aan bij de bestemming 'Natuur'.

ad 2. De gronden waren voorheen in agrarisch gebruik. Er was nauwelijks

sprake van ecologische waarden ter plaatse.

ad 3. De graaactiviteiten dragen juist bij aan versterking van de gewenste waarden.

ad 4. De gronden zijn eigendom van Waterschap De Dommel. Het waterschap was intensief betrokken bij de activiteiten.

ad c. De regels van de gebiedsaanduiding archeologische waarden stellen geen regels ten aanzien van het aanbrengen van opgaande beplanting.

ad d. Ook binnen deze aanduiding zijn geen regels ten aanzien van het aanbrengen van opgaande beplanting opgenomen.

3.1.4 Projectonderdeel 4: kleine gebouwen golfbaan

Het golfspel vraagt veel tijd. Het 'lopen' van een alle 18 holes duurt ongeveer vier uur. Om verschillende redenen kan het nodig zijn om een korte stop te maken, denk aan het schuilen voor hevige regen of onweer, of een sanitaire stop. De afstanden op de golfbaan zijn te groot om dan 'even' naar het clubhuis terug te lopen. Om hierin te kunnen voorzien zijn op strategische locaties op het golfbaanterrein drie kleine gebouwen aangebracht:

- *Toilet block*

Het toilet block is gesitueerd in de zone tussen de greens van holes 12, 13 en 14 en de tee van hole 16 (compartiment 2). Het betreft een ondergronds gebouw met een oppervlakte van 25 m², waarin dames- en herentoiletten zijn aangebracht.

- *Halfway house*

Het halfway house is gesitueerd aan de oostzijde van compartiment 3, nabij de tees van holes 4 en 8, en de green van hole 7. Het halfway house is eveneens een ondergronds gebouw met een oppervlakte van 25 m². In het halfway house is naast toiletvoorzieningen een verblijfsruimte aanwezig voor schuilen tijdens een regenbui of onweer.

- *Shelter*

Nabij hole 6 aan de westzijde van compartiment 3 is een shelter gerealiseerd. Dit houten gebouwtje van 15 m² biedt de mogelijkheid tot het schuilen tijdens een regenbui of onweer.

Zoals in paragraaf 1.3.1 aangegeven is het ondergronds bouwen van toilet block en halfway house buiten een bouwvlak niet toegestaan en betreft het een afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Voor deze afwijking kan vergunning verleend worden op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten 3° Wabo in combinatie met artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor.

De shelter kan wel worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt".

Voor alle drie gebouwen is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen conform artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo.

3.1.5 Projectonderdeel 5: kantoor golfbaan

Het realiseren van het kantoor voor administratie en beheer van de golfbaan heeft plaatsgevonden op basis van de op 3 juli 2018 verleende omgevingsvergunning "Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017". Tijdens de uitvoering is ervoor gekozen een grotere kelder aan de brengen dan in de omgevingsvergunning was opgenomen. De revisie is daarom opgenomen in onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning.

3.1.6 Projectonderdeel 6: verharde paden

Op de meest intensief bereden paden is een asfaltverharding aangebracht, zodat deze onder alle weersomstandigheden goed berijdbaar blijven en het onderhoud beperkt kan zijn. Voor de aanleg van de meeste paden is omgevingsvergunning verleend middels het "Projectafwijkingsbesluit 2017". Het is echter wenselijk om nog eens drie verharde paden en een verhard terrein aan te leggen.

3.1.6.1 Aanleggen verhard pad nabij hole 13 [activiteit 6.1]

Zoals in paragraaf 2.2.6 al aangegeven wordt het pad dat hole 13 (noordoostzijde compartiment 2) verbindt met de Deutersestraat intensief gebruikt voor beheer en onderhoud. Het is derhalve wenselijk dit pad te verharderen met asfalt. De lengte van het pad bedraagt circa 155 meter en de breedte circa 3 meter. De oppervlakte bedraagt derhalve circa 465 m².

Omgevingsvergunning en motivering

Dit pad wordt aangelegd binnen de bestemming 'Natuur - 2' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt". Deze bestemming staat weliswaar bij de bestemming behorende voorzieningen toe, waartoe onderhoudspaden behoren, maar verbiedt de aanleg van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m². Het aanleggen van het gewenste pad wijkt derhalve af van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is in deze bestemming een omgevingsvergunning nodig voor het afgraven van gronden.

In de omgevingsvergunning "Projectafwijkingsbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017" is ter plaatse reeds een onverhard pad voorzien. Dit projectonderdeel omvat uitsluitend de verharding ervan. Het pad wordt aangelegd als onderdeel van het integrale ontwerp van de golfbaan en de nieuwe natuur en wordt zo goed als mogelijk ingepast in het landschap.

Het verharden van het bestaande pad doet geen afbreuk aan de in de planregels genoemde waarden en vormt geen belemmering voor het natuurgebied.

3.1.6.2 Aanleggen verhard pad naar tijdelijke opslagloods [activiteit 6.2]

Middels een afzonderlijke omgevingsvergunning is aan de westzijde van compartiment 3 een tijdelijke opslagloods gebouwd. De opslagloods is met een bestaand pad verbonden met de Nieuwkuikseweg. Tijdens de voorbereiding van grote toernooien en de afbouw ervan wordt het pad intensief gebruikt, onder meer door heftrucks en ander materieel dat niet altijd geschikt is voor ruw terrein. Om de opslagloods goed te kunnen gebruiken is het wenselijk het pad vanaf de Nieuwkuikseweg tot de loods te verharden. Het pad sluit tevens aan op de wandelroute langs de zuidzijde van compartiment 3 en wordt daar onderdeel van.

Het pad krijgt een breedte van 5 meter over een lengte van circa 115 meter (oppervlakte 575 m²).

Omgevingsvergunning en motivering

Het pad wordt aangelegd in de bestemming 'Verkeer' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt". Het aanleggen van wegen is toegestaan. Voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m² is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig. Vergunning kan worden verleend *"indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het inundatiegebied"*, waarbij tevens advies van het waterschap vereist is.

Het asfaltpad wordt aangelegd op een bestaand dijkje. De aanleg heeft derhalve geen invloed op het functioneren van het inundatiegebied.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het waterschap inmiddels het bevoegde gezag geworden is ten aanzien van het beheer en behoud van het inundatiegebied. In 25 juni 2019 is namens initiatiefnemer Cromvoirts Landgoed een aanvraag om watervergunning gedaan voor onder meer het aanpassen van het inundatiegebied. Hiervoor is op 5 juli 2019 vergunning verleend.

3.1.6.3 Aanleg tijdelijke verharding opslagloods [activiteit 6.3]

Met het oog op goed gebruik van de tijdelijke opslagloods is het wenselijk het terrein vóór de loods te verharden. Deze verharding heeft een oppervlakte van 2.390 m². Evenals de opslagloods heeft deze verharding een tijdelijk karakter.

Omgevingsvergunning en motivering

Op basis van artikel 4, lid 11 Bijlage II Bor kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een periode van maximaal tien jaar, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Van die mogelijkheid wordt gebruik gemaakt.

Conform de vigerende bestemming 'Natuur - Golfbaan' is voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m² een omgevingsvergunning voor 'het uitvoeren van werken en werkzaamheden' nodig. Deze vergunning kan worden verleend *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijk groen en het inundatiegebied"*.

De oppervlakteverhardingen en paden zijn onderdeel van het integrale ontwerp van de golfbaan. Om de opslagloods en de verharding zo goed mogelijk in het landschap op te nemen, zijn deze omkaderd door opgaand groen. Er worden geen waarden aangetast, omdat de feitelijke aanleg van de ter plaatse beoogde natuur nog niet heeft plaatsgevonden. De aanleg van de oppervlakteverharding in het inundatiegebied vindt plaats met instemming van Waterschap De Dommel, zoals blijkt uit de reeds genoemde watervergunning.

3.1.6.4 Aanleg verhard pad noordzijde clubhuis [activiteit 6.4]

Voor een praktisch gebruik van de golfbaan is het wenselijk een verhard pad aan te leggen tussen de noordzijde van het clubhuis en het reeds aanwezige pad ten zuiden van de Cromvoirtse Dijk. Het betreft een pad met een breedte van 5 meter en een lengte van ongeveer 65 meter. Nabij de aansluiting met het bestaande pad wordt een verbreding van circa 15 bij 20 meter aangelegd.

Omgevingsvergunning en motivering

Het zuidelijk deel van het pad wordt aangelegd binnen de bestemming 'Natuur - Golfbaan' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt". In artikel 5.4.1 onder 12 van de regels van dat bestemmingsplan 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 verleend worden *"indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het landschappelijk groen en het inundatiegebied"*.

De oppervlakteverhardingen en paden zijn onderdeel van het integrale ontwerp van de golfbaan. De verharde paden worden zo goed mogelijk ingepast in het landschap om een aangenaam golflandschap te creëren. Het betreffende pad wordt aangelegd in de zone

nabij het clubhuis en doet geen afbreuk aan de in de planregels genoemde waarden. Het pad ligt buiten het inundatiegebied.

Het noordelijke deel van het pad wordt aangelegd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Deze bestemming staat weliswaar de aanleg van paden toe, maar uitsluitend voor de in de bestemmingsomschrijving genoemde activiteiten. Omdat het pad bedoeld is voor de golfbaan, is er sprake van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

In de omgevingsvergunning "Projectafwijkingbesluit Golfbaan Cromvoirt 2017" is de locatie reeds opgenomen binnen het golfbaangebied en zijn de regels van de bestemming 'Natuur - Golfbaan' van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" van toepassing verklaard. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen binnen deze bestemming is toegestaan, mits voldaan wordt aan de regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Zoals hiervoor beschreven leidt de aanleg van het pad niet tot afbreuk van de landschappelijke waarden en ligt het pad niet in het inundatiegebied.

3.2 Verkeersgeneratie en -afwikkeling

De projectonderdelen behoren bij de golfbaan of bij andere bestaande functies en hebben zelf geen extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersafwikkeling blijft onveranderd.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid.

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. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig project zijn geen van de nationale belangen aan de orde.

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.

De projectonderdelen hebben een kleine omvang of zijn qua aard en karakter niet als stedelijke ontwikkelingen aan te merken. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het project wordt niet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking getoetst.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de documenten:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp).

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig project betreft een aantal kleine aanpassingen ten aanzien van bestaande functies, waaronder de golfbaan Bernardus. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De verschillende projectonderdelen hebben zelf geen invloed op de energietransitie, maar staan deze transitie ook niet in de weg.
- ad 2. De invloed van de projectonderdelen op een klimaatproof Brabant is beperkt. De schuilgelegenheid voor de paarden (activiteit 3.2) alsmede de kleine golfbaangebouwen (projectonderdeel 4) bieden de gebruiker de mogelijkheid te schuilen tegen weersinvloeden en dragen op die wijze beperkt bij aan de klimaatadaptatie.
- ad 3. Het project heeft op zichzelf geen invloed op een slimme netwerkstad.

ad 4. Het project heeft op zichzelf geen invloed op een concurrerende en duurzame economie.

Conclusie

Het plan geeft in beperkte mate invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 zullen Provinciale Staten naar verwachting de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vaststellen. Niet lang daarna zal deze verordening in werking treden. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt hierop reeds vooruitgelopen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreft een samenvoeging van de bestaande provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving, waaronder de Verordening ruimte. De Interim omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig project zijn daarom - naast de Algemene bepalingen in hoofdstuk 1 - in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen 'Instructieregels aan gemeenten' aan de orde. De artikelen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- artikelen 33 tot en met 45: toedeling van functies;
- artikelen 23 tot en met 32: bescherming van gebiedskenmerken;
- artikelen 21 en 22: algemene bepalingen en basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 Toedeling van functies

Projectonderdeel 1: poort en keermuur entree golfbaan

Dit projectonderdeel maakt direct deel uit van de ontwikkeling van de golfbaan. Artikel 36.2 van de Interim omgevingsverordening kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding van bestaande voorzieningen in het landelijke gebied, als dit past binnen de omgeving.

Dit projectonderdeel bevat enkele bouwwerken die nodig zijn voor het functioneren van de golfbaan en betekent geen uitbreiding van het golfbaanterrein zoals opgenomen in de omgevingsvergunning van 3 juli 2018. Er is daarom geen nadere toetsing aan de Interim omgevingsverordening nodig.

Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

Bernardus Lodge en de bijbehorende tuin worden afzonderlijk beoordeeld. Het gebruik van het feitelijke gastenverblijf en direct aansluitende tuin - voor zover gelegen binnen de geldende bestemming 'Horeca' - past binnen het vigerende bestemmingsplan. Er hoeft voor dat deel geen toetsing aan de Interim omgevingsverordening meer plaats te vinden.

Het deel van de tuin dat onderdeel is van onderhavig project wordt gezien als een uitbreiding van een bestaande voorziening in het landelijke gebied. Ook dit projectonderdeel wordt getoetst aan artikel 36.2 van de Interim omgevingsverordening, wat inhoudt dat er kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding, als dit past binnen de omgeving.

Er is op de volgende wijze sprake van passendheid binnen de omgeving:

- De uitbreiding van de tuin vindt plaats in de zone tussen het golfbaanterrein en Bernardus Lodge, waartussen een intensieve gebruiksrealiteit is. Bernardus Lodge betreft immers een van de golfbaanvoorzieningen.
- De uitbreiding van de tuin betekent een nieuwe invulling van een perceel dat sinds 2011 niet meer in gebruik was en verrommelde.
- Het nieuwe gebruik leidt tot instandhouding van de bestaande landschappelijke structuur van de achterpercelen in het dorpslint St.-Lambertusstraat en draagt daarmee bij aan het behoud van de landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied.
- Het projectonderdeel omvat geen toevoeging van gebouwen.

Projectonderdeel 3: natuur en schuilgelegenheid Cromvoirtseweg

De Interim omgevingsverordening stelt geen beperkingen ten aanzien van het aanleggen van nieuwe natuur. Er hoeft hieromtrent geen toetsing plaats te vinden.

De schuilgelegenheid betreft een kleinschalige voorziening. Conform artikel 36.8 van de Interim omgevingsverordening is gelden voor nieuwvestiging van een dergelijke voorziening een aantal regels. Hierna zijn die regels genoemd, waarbij tevens is aangegeven op welke wijze het projectonderdeel hieraan voldoet.

- *De locatie ligt in een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone.*

De locatie van de schuilgelegenheid is onderdeel van de kernrandzone behorende bij de kern Cromvoirt.

- *De beoogde ontwikkeling brengt slechts kleinschalige bebouwing met zich.*

De oppervlakte van de schuilgelegenheid bedraagt 30 m². Er is daarmee sprake van een kleinschalig gebouw.

- *Het bestemmingsplan borgt dat de voorziening inclusief de toegelaten bebouwing, kleinschalig blijft.*

Onderhavige procedure heeft als doel het verlenen van een omgevingsvergunning voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen activiteiten, waaronder de bouw van een schuilgelegenheid met een oppervlakte van maximaal 30 m². Hiermee is de kleinschaligheid geborgd.

- *De publieksaantrekkende werking beperkt is.*

De schuilgelegenheid betreft een voorziening die hoort bij een bestaande burgerwoning en heeft geen publieksaantrekkende werking.

Projectonderdeel 4: kleine gebouwen golfbaan

Deze gebouwen kunnen deels worden gerealiseerd door middel van toepassing van de 'kruimelgevallenregeling', opgenomen in artikel 4 van Bijlage II Bor, en deels op basis van het vigerend bestemmingsplan. Er is geen toetsing aan de Interim omgevingsverordening nodig.

Projectonderdeel 5: kantoor golfbaan

Ook deze activiteiten vormen geen afwijking van het bestemmingsplan, waardoor een toetsing aan de Interim omgevingsverordening achterwege kan blijven.

Projectonderdeel 6: verharde paden en terreinverhardingen

De Interim omgevingsverordening heeft uitsluitend invloed op de activiteiten 6.1 en 6.4. Omdat de omvang van deze activiteiten dermate beperkt is, is een nadere toetsing echter niet nodig.

4.2.2.2 Bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van de onderscheiden projectonderdelen komen de volgende te beschermen gebiedskenmerken voor:

- regionale waterberging;
- behoud en herstel watersystemen;
- Natuurnetwerk Brabant - ecologische verbindingszone;
- cultuurhistorisch waardevol gebied.

Regionale waterberging

De projectonderdelen 4 en 6 liggen, voor zover gelegen in compartiment 3 binnen de aanduiding 'regionale waterberging'. Zoals uit paragraaf 3.1.6 blijkt gaat de verwezenlijking van deze projectonderdelen niet ten koste van het waterbergend vermogen van het gebied. Daarmee wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 25.1 van de Interim omgevingsverordening.

Behoud en herstel watersystemen

Het oostelijk deel van projectonderdeel 3 ligt tevens binnen de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. Het beleid in deze gebieden is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Eén van de maatregelen die daarbij genoemd worden is het aanleggen van plas-draszones.

Het project omvat het aanleggen van een plas-draszone in deze aanduiding en sluit daarmee volledig aan bij het beleid, zoals vastgelegd in artikel 26.1 van de Interim omgevingsverordening.

Natuurnetwerk Brabant - ecologische verbindingszone

Het oostelijk deel van projectonderdeel 3 ligt binnen de aanduiding 'natuurnetwerk Brabant - ecologische verbindingszone'. Conform artikel 29.1 van de Interim omgevingsverordening moeten ontwikkelingen in deze zone bijdragen aan de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van ten minste 25 meter. Het project voorziet in de aanleg van een plas-draszone ter versterking van de bestaande ecologische verbindingszone en sluit daarmee volledig aan bij de doelstelling van deze aanduiding.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

De projectonderdelen zijn onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle gebied dat zich uitstrekt van Waalwijk tot 's-Hertogenbosch. Ontwikkelingen binnen een cultuurhistorisch vlak moeten mede gericht zijn op behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, sluit

het project aan bij het oorspronkelijke kleinschalige landschap en de daaruit voortgekomen verkavelingsstructuur.

4.2.2.3 Algemene bepalingen en basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De in artikel 21 van de Interim omgevingsverordening opgenomen algemene bepalingen bevatten onder meer het toepassingsbereik van de verordening. Daaruit is op te maken dat - in relatie tot onderhavig project - de verordening uitsluitend van toepassing is op de activiteiten waarvoor vergunning nodig is in het kader van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten 3° Wabo.

De voor onderhavig project relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering landschap;
- externe werking Natuurnetwerk Brabant.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit bestaat uit zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Behoudens projectonderdeel 3 houden de projectonderdelen verband met de golfbaan Bernardus. Omdat de projectonderdelen niet leiden tot uitbreiding van het golfbaanareaal en ook niet tot uitbreiding van (bovengrondse) gebouwen, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Voorafgaand aan de aanleg van de golfbaan heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden over de situering en het ontwerp van de golfbaan (zo is er een milieueffectrapportage doorlopen). Daarbij is de lagenbenadering gehanteerd. Onderhavige projectonderdelen zijn dermate beperkt van omvang dat geen nieuwe afweging in het kader van de lagenbenadering noodzakelijk is.

De meerwaarde van het project is al verkregen door de aanleg van de golfbaan. Onderhavige projectonderdelen zijn daaraan ondergeschikt en hebben op zichzelf geen directe meerwaarde, maar zorgen ook niet voor afbreuk daarvan.

Projectonderdeel 3 - natuur en schuilgelegenheid Cromvoirtseweg - heeft uitsluitend door zijn ligging verband met golfbaan Bernardus.

Er is op meerdere wijzen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hoewel dit projectonderdeel leidt tot een uitbreiding van bebouwing, is de omvang beperkt tot het

strikt noodzakelijke en in overeenstemming met een in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De aanleg van de nieuwe natuur is mogelijk door een uitruil van gronden.

De nieuwe natuur betreft een versterking van een bestaande ecologische verbindingszone. Door aansluiting te zoeken in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht wordt uitvoering gegeven aan de lagenbenadering.

De versterking van de ecologische verbindingszone vormt tevens een meerwaarde voor het gebied.

Kwaliteitsverbetering landschap

De vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven in paragraaf 4.3.3 waarin het project aan de gemeentelijke "Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap" wordt getoetst.

Externe werking Natuurnetwerk Brabant

De projectonderdelen zijn dermate beperkt van omvang, dat deze geen externe werking op het Natuurnetwerk Brabant hebben.

4.2.2.4 Conclusie

Het project voldoet aan de Interim omgevingsverordening.

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 een periode van 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 project in de lijst van potentiële ontwikkellocaties opgenomen.

Analyse

Projectonderdelen 1, 4, 5 en 6

Deze projectonderdelen zijn onderdeel van de golfbaan, die als ontwikkellocatie in de structuurvisie is opgenomen. De projectonderdelen sluiten daarmee aan bij het beleid in de structuurvisie.

Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

Dit projectonderdeel omvat de herinrichting van de tuin bij het gastenverblijf dat onderdeel is van het historische bebouwingslint van Cromvoirt. Het project leidt tot het behoud van de bestaande, historische verkavelingsstructuur. Daarmee sluit het project aan op de beleidslijn tot behoud van de ruimtelijke karakteristiek.

Projectonderdeel 3: natuur en schuilgelegenheid

Dit projectonderdeel omvat de bouw van een schuilgelegenheid voor paarden in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur. De schuilgelegenheid leidt niet tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek. De nieuwe natuur zorgt juist voor een versterking daarvan. Er komt een beperkte hoeveelheid bebouwing bij. De omvang van de bebouwing ten opzichte van het omliggende terrein betekent dat geen waardevolle zichtlijnen worden weggenomen.

Conclusie

Het project past binnen c.q. sluit aan bij 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 en 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.

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

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

Analyse

- ad a. Voor een aantal projectonderdelen is in het kader van de Verordening ruimte kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. In paragraaf 4.3.3 is beschreven hoe invulling is gegeven aan die verplichting.
- ad b. Zoals uit paragraaf 3.2 leiden de verschillende projectonderdelen niet tot een toename van het verkeer. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.
- ad c. De projectonderdelen leiden niet tot extra hinder.

Conclusie

Het project past in c.q. sluit aan bij de Gebiedsvisie buitengebied.

4.3.3 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) 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, gebaseerd op de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling:

- 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 komt per projectonderdeel aan de orde de benodigde investering, de wijze van kwaliteitsverbetering (fysieke prestatie) en de zekerstelling kwaliteitsverbetering (juridische verankering) aan de orde.

4.3.3.1 Projectonderdeel 1: poort en keermuur entree golfbaan

Benodigde investering en wijze van kwaliteitsverbetering

Zoals eerder aangegeven vormen de poort en keermuur rechtstreeks onderdeel van de golfbaanontwikkeling. In het Projectafwijkingbesluit Golfbaan Cromvoirt is de kwaliteitsverbetering van het landschap voor de gehele golfbaan opgenomen, uitgaande

van een categorie 3-ontwikkeling. Voor het bepalen van de benodigde investering is de methode van het omrekenen van de oppervlakte 'rood' naar de oppervlakte 'groen' gehanteerd. Daarbij werd onderscheid gemaakt in 'netto golfgebied', een 'neutrale zone' en 'nieuwe natuur'. Het netto golfgebied omvat de holes (tees, fairways, bunkers, greens), de oefenholes, de driving range en alle gebouwen en oppervlakteverhardingen; tezamen 29,5 hectare. De neutrale zone en de nieuwe natuur vormen de kwaliteitsverbetering van het landschap; tezamen 49,1 hectare.

De poort en keermuur hebben een beperkte omvang en worden gerealiseerd op een locatie die in het netto golfgebied en in de neutrale zone zijn vervat. Dit projectonderdeel leidt niet tot uitbreiding van het netto golfgebied. Er is geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap nodig, temeer omdat poort en keermuur zelf ook een kwaliteitsbijdrage leveren. De vormgeving van de poort en keermuur met overwegend hout, maakt dat beide bouwwerken opgaan in het landschap. Er is geen nadere landschappelijke inpassing nodig.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering

Er is geen zekerstelling aan de orde, omdat er geen kwaliteitsverbetering nodig is.

4.3.3.2 Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

Benodigde investering

Dit projectonderdeel betreft een categorie 3-ontwikkeling met een grote ruimtelijke impact. Naast een landschappelijke inpassing is een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

In de gemeentelijke Beleidsnotitie is opgenomen dat de basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering 20% bedraagt van de waardevermeerdering van de grond. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de waarde van de grond op basis van het vigerende bestemmingsplan en de waarde op basis van voorliggend projectafwijakingsbesluit, uitgedrukt in euro's. De gemeente Vught heeft daarvoor vaste m²-prijzen vastgesteld voor de diverse functies, zogenaamde 'forfaitaire bedragen'.

In onderstaande schema's is de waardebepaling van de grond voor de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

WAARDE GROND BESTAANDE SITUATIE

categorie	omvang	eenheidsprijs	waarde
agrarische grond (onbebouwd)	2.298 m ²	€ 5/m ²	€ 11.490
totaal	2.298 m ²		€ 11.490

WAARDE GROND NIEUWE SITUATIE

categorie	omvang	eenheidsprijs	waarde
horeca (zonder bouwvlak)	1.206 m ²	€ 60/m ²	€ 72.360
agrarische grond (onbebouwd)	1.092 m ²	€ 5/m ²	€ 5.460
totaal	2.298 m ²		€ 77.820

Zoals vermeld moet 20% van de waardevermeerdering van de grond worden ingezet voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering, ofwel $20\% \times (77.820 - 11.490) = € 13.266$.

Wijze van kwaliteitsverbetering (fysieke prestatie)

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 tien jaar (bestemmingsplanperiode conform de Wet ruimtelijke ordening).

Voorliggend project omvat het aanleggen van een landschapszone tussen de tennisbaan en het golfbaangebied direct ten noorden van dit projectonderdeel. Er vindt grondverzet plaats waardoor er reliëf wordt gevormd. Voorts wordt er beplanting aangebracht. Het beplantingsplan is als bijlage bijgevoegd.

In onderstaand schema is de waarde van de fysieke prestatie gespecificeerd.

WAARDE FYSIEKE PRESTATIE

fysieke prestatie	omvang	eenheidsprijs	waarde
1. inbreng grond (verschil waarde agrarisch onbebouwd en groen)	860 m ²	€ 4/m ²	€ 3.440
2. aanbrengen reliëf (opgave aannemer)			€ 25.500
3. aanschaf bomen (opgave aannemer)			€ 22.170
4. aanschaf heesters (opgave aannemer)			€ 7.865
5. plaatsing bomen en heesters (opgave aannemer)			€ 9.075
totaal			€ 68.050

De fysieke prestaties vertegenwoordigen een totale waarde van € 68.050, en daarmee wordt ruimschoots aan de 20%-regeling voldaan.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De zekerstelling van de landschappelijke inpassing vindt plaats middels een voorschrift in de te verlenen omgevingsvergunning.

4.3.3.3 Projectonderdeel 3: natuur en schuilgelegenheid Cromvoirtseweg

Naar analogie van de wijzigingsbevoegdheid zal de paardenschuilgelegenheid in een volgend bestemmingsplan onderdeel worden van de woonbestemming St.-

Lambertusstraat 91 (relatie-teken). Deze woonbestemming heeft in het vigerende bestemmingsplan een oppervlakte van 1.259 m². De uitbreiding als gevolg van de toevoeging van de schuilgelegenheid wordt deze oppervlakte uitgebreid tot 1.289 m². De uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' tot 1500 m² betreft een categorie 1-ontwikkeling. Er is geen tegenprestatie nodig.

De verplaatsing van de natuurbestemming betreft geen stedelijke ontwikkeling. Er is voor dat projectonderdeel dan ook geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

4.3.3.4 Projectonderdeel 4: kleine gebouwen golfbaan

De kleine gebouwen op het golfbaanterrein kunnen worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is voor dit projectonderdeel geen afwijking van het bestemmingsplan aan de orde. Daarom is ook geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

Van landschappelijke inpassing is overigens wel sprake, als gevolg van ondergronds bouwen en van duurzaam materiaalgebruik.

4.3.3.5 Projectonderdeel 5: kantoor golfbaan

Ook voor dit projectonderdeel geldt dat er geen sprake is van een afwijking van het vigerend bestemmingsplan en dat een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap achterwege kan blijven.

De activiteiten vinden ondergronds en in pandig plaats en hebben geheel geen invloed op het landschap.

4.3.3.6 Projectondereel 6: verharde paden

Dit projectonderdeel omvat een aantal paden, waarvoor geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.

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

Voor de projectonderdelen 1, 3, 4, 5 en 6 omvatten geen objecten waarvoor een bodemonderzoek nodig is. Voor projectonderdeel 2 is wel een bodemonderzoek nodig.

Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Lankelma Geotechniek Zuid uit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek locatie aan de St.-Lambertusstraat 59 te Cromvoirt" (23 januari 2012, nr. 65571). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 1. Lankelma concludeert dat er vanuit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen zijn ten aanzien van het voorgenomen gebruik. Hoewel het bodemonderzoek ouder is dan vijf jaar is het nog steeds bruikbaar, omdat er sinds het uitvoeren van het onderzoek geen bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden en omdat er geen gebouwen gerealiseerd gaan worden.

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

De projectonderdelen 1, 3, 4, 5 en 6 hebben geen extra invloed op de omgeving. Er vindt derhalve geen nadere beoordeling plaats.

Projectonderdeel 2 bevat twee objecten waarvan het gebruik mogelijk invloed heeft op de omgeving: het zwembad en de tennisbaan. Beide objecten zijn onderdeel van het gastenverblijf en zullen derhalve uitsluitend door de gasten gebruikt worden.

Cauberg-Huygen uit Son heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van zwembad en tennisbaan; rapport "Bernardus Lodge. St.-Lambertusstraat 59 te Cromvoirt; akoestisch onderzoek hotel, zwembad en tennisbaan" (21 januari 2019, nr. 05169-48996-01). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Uit het onderzoeksrapport valt te concluderen dat het geluid als gevolg van het gebruik van zowel zwembad als tennisbaan voldoet aan de eisen die in het kader van de Wet ruimtelijke ordening als het Activiteitenbesluit worden gesteld.

Invloed omliggende inrichtingen op project

Het project omvat geen milieugevoelige objecten. Er is geen beoordeling van de invloed van omliggende inrichtingen 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

Het project omvat geen nieuwe kwetsbare objecten. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet nodig.

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 en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het project.

5.1.4.2 Analyse

Het project omvat geen nieuwe geurgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet nodig.

5.1.4.3 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 verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het project omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet nodig.

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 onderscheiden projectonderdelen hebben geen verkeersgeneratie, hetgeen betekent dat het project geen effect heeft op de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

De projectonderdelen liggen niet nabij auto(snel)wegen, andere wegen met een hoge verkeersintensiteit of een concentratie van pluimveehouderijen. Er kan derhalve gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

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.

N.B. De "winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem met een terreinoppervlakte van meer dan 25 hectare" is wel m.e.r.-plichtig. De ontgronding 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

Het 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

Projectonderdeel 1: poort en keermuur entree golfbaan

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" stelt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen, zoals afgraven, vergraven of egaliseren, draineren, onderbemalen en het graven van sloten, verharderen. De aanleg van poort en keermuur omvat dergelijke bodemingrepen.

Ter plaatse van projectonderdeel 1 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). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3. 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.

Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

Ook ter plaatse van projectonderdeel 2 geldt dat bodemingrepen moeten worden voorafgegaan van een archeologisch onderzoek. Het uitvoeren van een onderzoek is ter plaatse echter niet zinvol, omdat er sprake is van een reeds geroerde situatie. Voorheen heeft binnen dit plandeel een café gestaan. Het is derhalve niet aannemelijk dat er nog archeologische resten worden aangetroffen.

Projectonderdeel 3: natuur en schuilgelegenheid Cromvoirtseweg

Zoals in paragraaf 3.1.3.4 hebben de bodemingrepen van projectonderdeel 3 reeds plaatsgevonden. Tijdens de werkzaamheden is niet op archeologische waarden gestuit.

Projectonderdeel 4: kleine gebouwen golfbaan

De kleine gebouwen zijn gerealiseerd op locaties waarop in het kader van het bestemmingsplan "Golfbaan Cromvoirt" al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en die als gevolg daarvan zijn vrijgegeven voor bodemingrepen. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek meer nodig.

Projectonderdeel 5: kantoor golfbaan

De activiteit van dit projectonderdeel die tot een bodemingreep leidt vindt eveneens plaats op locatie als gevolg van eerder archeologisch onderzoek is vrijgegeven. Ook hier is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Projectonderdeel 6: verharde paden

Ook voor de verharde paden en oppervlakteverhardingen geldt dat op die locaties reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat geen aanvullend onderzoek meer nodig is.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging 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.

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

Het gebied ten noorden van Cromvoirt is onderdeel van de Baardwijkse Overlaat, dat een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang is. Ter plaatse van het gebied zijn conform de beschrijving de volgende waarden en kenmerken aanwezig: het complex met dijken en wielen en het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen (Drongelens Kanaal). Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het wenselijk om 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 in het algemeen als waardevol gezien. In de zone direct ten noorden van de Nieuwkuikseweg, de Cromvoirtseweg en de St.-Lambertusstraat zijn resten van dit cultuurhistorische landschap nog steeds aanwezig.

Onderdeel van de aanleg van de golfbaan is een landschapsinrichtingsplan waarin het gebied waar de feitelijke golfbaan wordt/is aangelegd het karakter van een heidelandschap heeft gekregen. Het is wenselijk de cultuurhistorische verkaveling aan de zuidzijde van de golfbaan te behouden en waar mogelijk te versterken. Het golfbaanproject geeft tevens invulling aan deze versterking door het opnieuw aanbrengen van de oorspronkelijke houtwalstructuren.

Projectonderdelen 1, 4, 5 en 6 (gedeeltelijk) liggen in het heidelandschap van de golfbaan. De werkzaamheden zijn dermate beperkt van omvang dat deze niet of nauwelijks van invloed zijn op het landschap.

Projectonderdelen 2, 3 en 6 (gedeeltelijk) worden gerealiseerd in de zone met de cultuurhistorische verkaveling. De ontwikkelingen vinden plaats met behoud van de verkavelingsstructuur en de opgaande beplanting op de perceelgrenzen, of zorgen juist voor een versterking daarvan. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

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

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'.

De verschillende projectonderdelen gaan behoren bij bestaande functies, zijn beperkt van omvang en hebben geen eigen verkeersaantrekkende werking. Geconcludeerd mag worden dat er geen sprake is van negatief effect op natuurgebieden. De aanleg van de natuurzone draagt er zelfs positief aan bij.

In het kader van de Wet natuurbescherming is op 21 april 2020 een aanvraag om vergunning ingediend voor de exploitatie van de golfbaan en het uitvoeren van de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen werkzaamheden. Deze aanvraag omvat onder meer een stikstofdepositie-onderzoek, waaruit volgt dat door toepassing van interne saldering voldaan wordt aan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. De procedure hieromtrent loopt thans nog.

Soortenbescherming

De onderscheiden projectonderdelen vormen geen aantasting van beschermde soorten. Algemeen geldt de zorgplicht conform artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.

Bescherming van houtopstanden

Het project 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 binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

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, behoudens een incidentele straat en delen van de 'Villawijk' waar alleen een vuilwaterriool ligt. 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 mag niet op het vuilwaterriool worden geloosd.

Hemelwater

Hemelwater moet op 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 De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021
Het waterbeheerplan 'Waardevol 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
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:

benodigde compensatie (in m ³) = toename verhard oppervlak (in m ²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
--
 3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.
- 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 het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt meer dan 80 cm onder maaiveld (bron: bodemdata.nl).

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Delen van de projectonderdelen 4 en 6 vinden plaats binnen regionaal waterbergingsgebied. Hierop is in paragraaf 4.2.2.2 nader ingegaan. Voorts wordt opgemerkt dat het waterschap reeds een vergunning heeft verleend voor de activiteiten in dit waterbergingsgebied.

5.3.4 Projectonderdeel 1: poort en keermuur entree golfbaan

5.3.4.1 Hemelwater

Projectonderdeel 1 omvat een aantal bouwwerken met een beperkte oppervlakte. Het hemelwater dat op de bouwwerken valt wordt ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd.

5.3.4.2 Afvalwater

Er is geen sprake van afvalwater.

5.3.5 Projectonderdeel 2: tuin Bernardus Lodge

5.3.5.1 Hemelwater

Op het gehele perceel St.-Lambertusstraat 59 wordt circa 1.700 m² gesloten verharding (inclusief tennisbaan) aangelegd.

De toename van het verharde oppervlak bedraagt minder dan 2.000 m², waardoor het waterschap geen nadere eisen stelt. Desondanks is het van belang het hemelwater goed te verwerken om wateroverlast te voorkomen. Uit toepassing van de eerder genoemde rekenregel (gevoeligheidsfactor 1) volgt dat de bergingscapaciteit ($1700 \times 1 \times 0,06 =$) 102 m³ moet bedragen.

Voor het project is gekozen voor infiltratie van het hemelwater middels het aanbrengen van enkele grindkoffers in de landschappelijke zone direct ten noorden van de tennisbaan. Vanuit deze grindkoffers wordt het hemelwater rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd. Er vindt geen overstort plaats naar het openbaar gebied of lozing op het gemeentelijk riool. Er is daarmee sprake van volledige afkoppeling.

5.3.5.2 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Van vuil afvalwater is uitsluitend sprake bij lediging van het zwembad. Het chloorhoudende water zal dan na filtering op de bestaande riolering in de St.-Lambertusstraat worden geloosd.

5.3.6 Projectonderdeel 3: natuur en schuilgelegenheid Cromvoirtseweg

5.3.6.1 Hemelwater

Er is geen sprake van toename van het verharde terreinoppervlak en slechts een beperkte toename van het bebouwde oppervlak (30 m²). Het hemelwater vanaf het bebouwde oppervlak zal ter plaatse in de bodem infiltreren, zonder dat daar voorzieningen voor nodig zijn.

5.3.6.2 Afvalwater

Er is geen sprake van afvalwater.

5.3.7 Projectonderdeel 4: kleine gebouwen golfbaan

5.3.7.1 Hemelwater

Een deel van de kleine gebouwen wordt ondergronds aangelegd. Het hemelwater op die gebouwen zal via de bodem afvloeien. Het derde gebouw heeft een oppervlakte die dermate beperkt is, dat het hemelwater direct naast het gebouw rechtstreeks in de bodem zal infiltreren, zonder het aanleggen van voorzieningen.

5.3.7.2 Afvalwater

In twee kleine gebouwen zijn sanitaire voorzieningen aangebracht. Het afvalwater wordt geloosd op septic tanks.

5.3.8 Projectonderdeel 5: kantoor golfbaan

5.3.8.1 Hemelwater

Dit projectonderdeel leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Er is derhalve geen extra hemelwater te verwerken.

5.3.8.2 Afvalwater

Dit projectonderdeel leidt ook niet tot een toename van het afvalwater, ten opzichte van de reeds vergunde situatie.

5.3.9 Projectonderdeel 6: verharde paden

5.3.9.1 Hemelwater

Het hemelwater vanaf de verharde oppervlakken vloeit af naar de berm en zal ter plaatse in de bodem infiltreren.

5.3.9.2 Afvalwater

Er is geen sprake van afvalwater.

5.3.10 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE 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 in onderhavig project opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

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 initiatiefnemers. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

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

1. Het project omvat vijf projectonderdelen, die verbonden zijn met de ontwikkeling van de golfbaan Cromvoirt, en één meer op zichzelf staand project. De omvang van de projectonderdelen is relatief beperkt.
2. De projectonderdelen passen binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.
3. De projectonderdelen zijn milieutechnisch inpasbaar.
4. Er worden geen waarden aangetast.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek zwembad en tennisbaan

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Aanzet verbeelding



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

