

Bestemmingsplan

Herziening Veneind 5, Wintelre

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

Herziening Veneind 5, Wintelre

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:2.500 (A2)

Datum:

December 2012

Projectgegevens:

TOE04-BXW00002-01c

REG04-BXW00002-01c

TEK04-BXW00002-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPBveneind50020-VAST

Vastgesteld:

29 november 2012

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

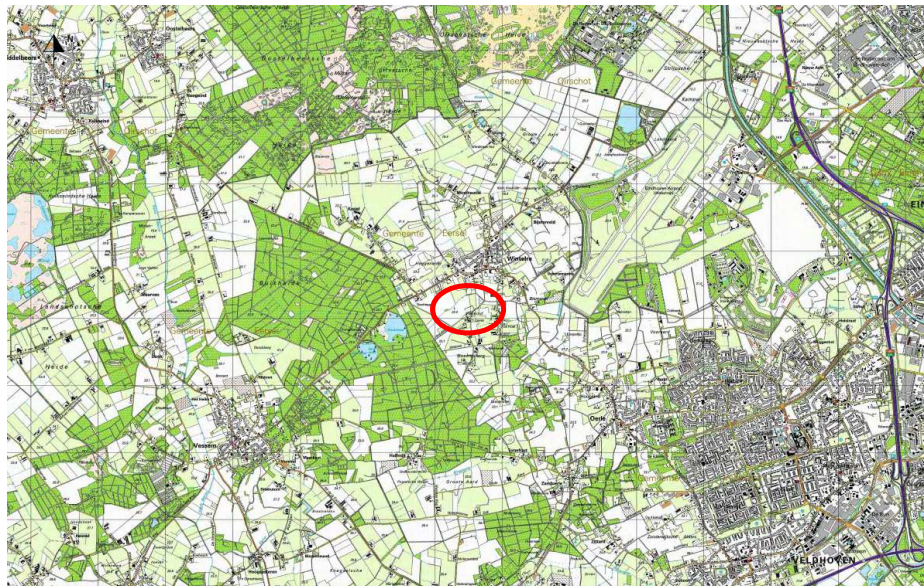
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplannen	2
1.5	Proces	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	7
3	Beleidskader	9
3.1	Gemeentelijk beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	15
4.1	M.e.r.-beoordelingsprocedure/aanmeldingsnotitie	15
4.2	Water	15
4.3	Natuur	21
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.5	Bedrijfshinder	27
4.6	Geluid	29
4.7	Luchtkwaliteit	31
4.8	Bodemkwaliteit	32
4.9	Externe veiligheid	32
4.10	Technische infrastructuur	40
4.11	Parkeren	43
5	Planbeschrijving	47
5.1	Uitgangspunten	47
5.2	Nieuwe ontwikkelingen	48
5.3	Beheer golfbaan	62
5.4	Weg Veneind	62
6	Juridische planbeschrijving	63
6.1	Inleiding	63
6.2	Algemene toelichting regels	63
6.3	Toelichting bestemmingen	64
6.4	Toelichting algemene aanduidingsregels	67
7	Economische uitvoerbaarheid	69
8	Procedures	71
8.1	Vooroverleg/inspraak	71
8.2	Vaststelling	71

Bijlagen

1. Notitie doorgroeimogelijkheden golfbaan 't Caves
2. Aanmeldingsnotitie met betrekking tot initiatief 9 holes golfbaan, driving range en oefenbaan bij 't Caves, Wintelre, april 2010, Tauw.
3. Rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen
4. Archeologisch onderzoek, augustus 2006, BILAN
5. Kwantitatieve risicoberekening PRB-leiding, februari 2012, Petrochemical Pipeline Services.
6. Raadsbesluit, van 29 november 2012, tot vaststelling 'Bestemmingsplan Herziening Veneind 5, Wintelre' met de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Herziening Veneind 5, Wintelre'



Figuur: Ligging plangebied op topografische kaart (Provincie Noord-Brabant, 2005).



Figuur: Ligging plangebied op luchtfoto (Google, 2010).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer T. van Boxem is voornemens het bestaande recreatiebedrijf 't Caves, op het adres Veneind 5 te Wintelre, uit te breiden c.q. te verbreden met enkele zelfstandig functionerende dagrecreatieve sportvoorzieningen. Dat in de vorm van een laagdrempelig sportveld alsmede een laagdrempelige kleinschalige 9 holes golfbaan met driving range (oefengedeelte) en een kleine zogenaamde pitch & putt (golf)baan. Daarmee wordt in eerste instantie gericht op gebruik door externe (dag)recreatieve sporters. Daarnaast zijn de sportvoorzieningen ook te gebruiken door de verblijfsrecreanten van de huidige camping.

Het huidige recreatiebedrijf, met op dit moment al een recreatieve bestemming, omvat een kleinschalige camping (met 45 à 50 staanplaatsen) en twee groepsaccommodaties (voor 88 personen), met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zijn er nog enkele grasvelden, die gebruikt worden als dagrecreatief terrein (sport, spel e.d.), ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie.

De gewenste nieuwe ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van het sportveld, de golfbaan en pitch & puttbaan mogelijk te maken, dient voor de betreffende gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden met een passende juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling/uitbreiding van 't Caves. Daarin wordt ook de bestaande camping met bijbehorende voorzieningen, conform het vigerende bestemmingsplan, op-/overgenomen, zodat voor het totale terrein van het recreatiebedrijf (bestaand en toekomstig) één en hetzelfde bestemmingsplan van toepassing is.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan Veneind 5, op circa 500 m ten zuiden van de kern Wintelre, in het noordelijke deel van de gemeente Eersel en beslaat circa 18,5 ha. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied. Ten westen ligt, op enige afstand, een natuurgebied. Circa 1,5 km ten oosten van het plangebied liggen Eindhoven Airport en de kern Veldhoven.

1.3 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor recreatiebedrijf 't Caves. Dat zowel wat betreft de bestaande situatie van de camping als met name ook de beoogde dagrecreatieve verbreding/ontwikkeling, in de vorm van een laagdrempelig sportveld alsmede een laagdrempelige golf- en pitch & puttbaan, welke sportvoorzieningen een zelfstandig onderdeel van het recreatiebedrijf gaan vormen.

1.4 Geldend bestemmingsplannen

1.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied (2009)

Op 29 september 2009 is door de gemeenteraad van Eersel het geldende bestemmingsplan vastgesteld, zijnde het 'Bestemmingsplan Buitengebied'.

In dit bestemmingsplan zijn voor de gronden waarop de voorliggende ontwikkelingen worden beoogd de bestemmingen 'Agrarisch gebied met waarden – Landschap' (omringende gronden), 'Bos' (bosschage langs de weg Veneind), 'Verkeer' (onverharde toegangswegen) en 'Recreatie' (ter plaatse van het huidige bedrijf) opgenomen.

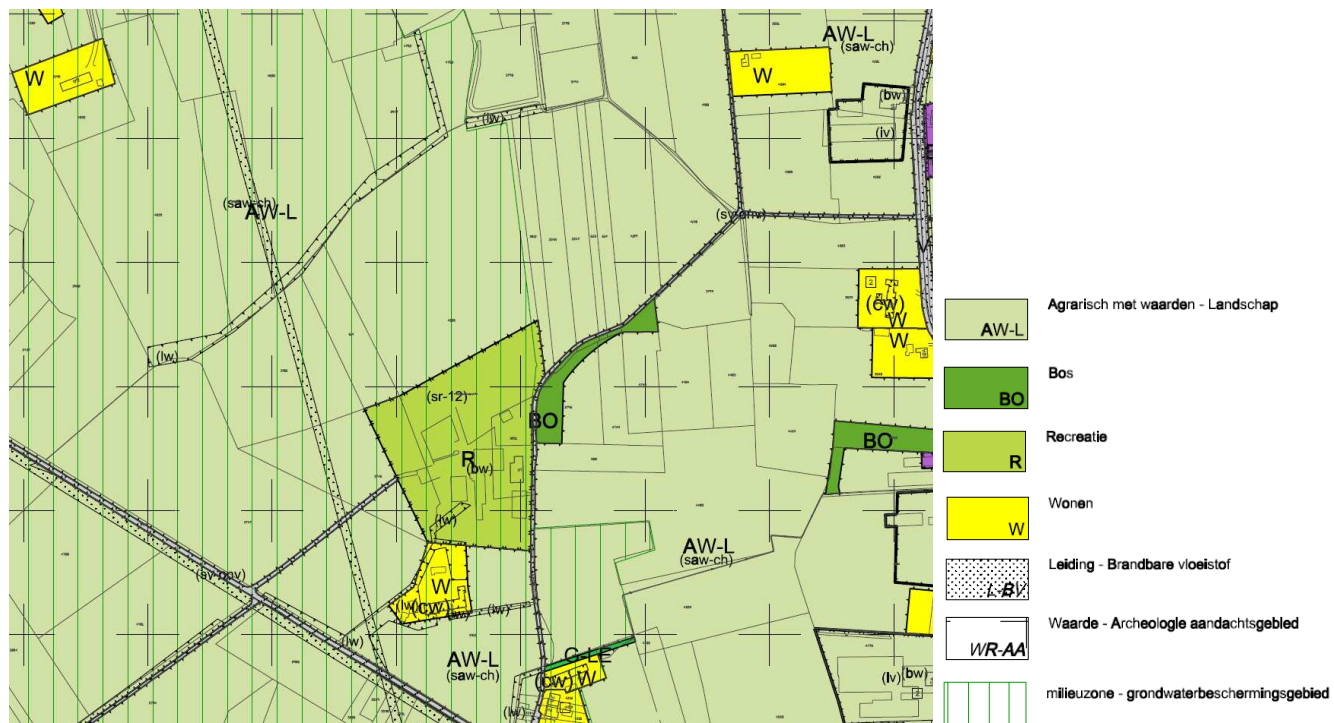
Daarnaast zijn (deels) de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie aandachtsgebied' (inmiddels gewijzigd vastgesteld, zie onder 1.4.2) en 'Leiding – Brandbare vloeistof' opgenomen. Een groot deel van het plangebied ligt ook in de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en diverse toetsingszones in verband met het vliegveld Welschap.

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden – Landschap' zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch gebruik. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. De gronden die zijn aangewezen voor 'Bos' zijn primair bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden. De wegen binnen het plangebied zijn alle onverhard en bestaan uit maximaal 1 rijstrook. Deze wegen moeten in stand worden gehouden als (semi-)onverharde weg, in verband met landschappelijke, cultuurhistorische of recreatieve waarden. Opgemerkt moet worden dat een deel van de oorspronkelijke onverharde weg direct ten oosten van de camping in het verleden in oostelijke richting verlegd is en dat het geldende bestemmingsplan daarmee niet overeenstemt.

De gronden binnen de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen en, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' in het zuidwesten, voor het behoud van landschapselementen. Het gaat hierbij om verblijfsrecreatie met een maximale bebouwde oppervlakte van 2.100 m². Binnen deze bestemming is alleen bebouwing toegestaan ten behoeve van deze bestemming. Daarnaast is één bedrijfswoning, met bijbehorende bijgebouwen, toegestaan.

Ter plaatse van dubbelbestemming 'Leiding – Brandbare vloeistof' geldt dat deze gronden mede bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding van een leiding voor brandbare vloeistof. Hier zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

De voor 'Waarde – Archeologie aandachtsgebied' aangewezen gronden waren op een bepaalde wijze mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem, maar die bestemming is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heroverwogen en recent gewijzigd vastgesteld (zie hierna onder 1.4.2).



Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geldt als aanvullend doeleind de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

De zones in verband met het vliegveld hebben betrekking op aanvullende regels/beperkingen voor geluidgevoelige functies/gebouwen en hoogtebeperkingen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geldt als aanvullend doeleind de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

De zones in verband met het vliegveld hebben betrekking op aanvullende regels/beperkingen voor geluidgevoelige functies/gebouwen en hoogtebeperkingen.

1.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied, gewijzigde vaststelling bestuurlijke lus (2012)

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake het Bestemmingsplan Buitengebied (2009) heeft er recent een heroverweging en op onderdelen gewijzigde vaststelling van dat bestemmingsplan plaatsgevonden. Dit is vervat in het "Aanpassingsdocument bestuurlijke lus Bestemmingsplan Buitengebied" dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 3 april 2012 (voortzetting van de vergadering van 29 maart 2012). Daarbij is, voor zover van belang in verband met voorliggende plan(gebied) het onderdeel archeologie aanzienlijk gewijzigd. De oorspronkelijk dubbelbestemming "Waarde – Archeologie aandachtsgebied" is komen te vervallen en waar nodig vervangen door een van de in totaal 7 nieuwe dubbelbestemmingen Waarde - archeologie (categorie) 2, 3, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 of 6, met daarbij behorende nieuwe regels. De betreffende categorieën die de archeologische verwachtingswaarden weergeven en de bijbehorende regels zijn gebaseerd op het eveneens recent door de raad op 26 januari 2012 vastgestelde Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg.

Op grond daarvan gelden voor delen van het plangebied inmiddels de dubbelbestemmingen Waarde - archeologie 4.1, 4.2 en 5.2, en voor een miniem gedeelte Waarde - archeologie 6. Verder zijn er ook enkele gedeelten waar een dergelijke dubbelbestemming niet (meer) van toepassing is. Onder 4.4 komt dit nog nader aan de orde.

1.4.3 Conclusie

De realisering van een sportveld, een 9-holes golfbaan met driving range en de aanleg van een pitch & puttbaan zijn niet mogelijk binnen de geldende bestemming 'Agrarisch gebied met waarden – Landschap'. In zekere zin geldt datzelfde ook voor de twee kleinere dagrecreatieve gras-/speelvelden, gelegen aan weerszijden van de huidige camping.

1.5 Proces

De gemeente Eersel staat in principe positief tegenover het initiatief, waarover reeds meermalen overleg tussen gemeente, provincie en initiatiefnemer heeft plaatsgevonden.

Bij schrijven van 26 juli 2004 heeft de gemeente aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders, naar aanleiding van een eerste daartoe ingediende vraag, in principe besloten heeft om, onder een aantal voorwaarden, medewerking te verlenen aan een herziening van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde golfbaanontwikkeling van 't Caves en het actueel bestemmen van de bestaande en toekomstige gewenste situatie.

Naar aanleiding van een eerste 'Beleidsstoets recreatieplan 't Caves' (Croonen Adviseurs, maart 2005), en ambtelijk overleg daarover tussen gemeente en de provincie, heeft de gemeente, bij schrijven van 31 mei 2005, de initiatiefnemer in overweging gegeven om op basis van de betreffende overlegresultaten een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en bij de gemeente in te dienen.

In het kader van de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan is in september 2006 het 'archeologisch vooronderzoek 't Caves' aan de gemeente aangeboden, met het verzoek op basis daarvan een afweging te maken met betrekking tot nut, noodzaak en omvang van een vervolgonderzoek via proefsleuven. Op basis van overleg met de provincie en met de initiatiefnemer, is uiteindelijk overeengekomen dat als bij de aanleg de grondbewerkingen/-beroeringen beperkt blijven tot niet dieper dan 30 cm onder het huidige maaiveld en er plaatselijk slechts beperkte ophogingen plaatsvinden, er geen vervolgonderzoek nodig is. Dat tevens met de afspraak dat er een aanvullende bescherming via planregels (overeenkomstig ook het geldende nieuwe bestemmingsplan buitengebied) zal blijven gelden, ook als er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

In het kader van het voorheen geldende provinciale beleidskader voor golfbanen is via een notitie (september 2009), richting gemeente en provincie, aangetoond dat de golfbaan wat betreft ruimtebeslag in principe/theorie uit zou kunnen groeien tot een volwaardige 18 holes golfbaan (ter grootte van circa 50 à 60 ha), zonder dat er in landschappelijk, ruimtelijk en/of planologisch opzicht op voorhand sprake is van onoverkomelijke beperkingen/belemmering vanuit de omgeving. Hierbij dient overigens benadrukt te worden dat de initiatiefnemer dat in het geheel niet beoogd, omdat in dit geval juist gestreefd wordt naar een kleinschalige en laagdrempelige golfaccommodatie, om daarmee juist een geheel ander marktsegment te kunnen bedienen dan waarop de reguliere en meer grootschalige verenigingsbanen en andere professionele 9- en 18-holes golfbanen in de regio zich richten. Deze notitie is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

Nadien is voor het initiatief nog een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen, omdat er in termen van de Wet milieubeheer sprake is van een golfbaan van meer dan 10 ha, die gelegen is in een gevoelig gebied (= gebied met diverse landschapswaarden volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied). De gemeente heeft ingestemd met de bevindingen van de daartoe ingediende aanmeldingsnotitie en op basis daarvan besloten dat er voor dit initiatief, wat betreft de golfbaan met driving range, geen wettelijke m.e.r.-procedure doorlopen behoeft te worden (Besluit burgemeester en wethouders van 28 juli 2010). Voor die beoordeling is door adviesbureau Tauw een Aanmeldingsnotitie opgesteld (d.d. 22 april 2010; zie ook bijlage) waarin de voor de betreffende beoordeling relevante milieuaspecten in beeld gebracht zijn en die door de gemeente in dat kader akkoord bevonden zijn.

Op basis van en na het doorlopen van voornoemde stappen is eind 2010 de opstelling van het bestemmingsplan ter hand genomen, als belangrijkste en formeel juridisch-planologisch document/sluitstuk, in het proces om tot realisering van de beoogde uitbreiding en ontwikkeling van recreatiebedrijf 't Caves te komen.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Recreatiebedrijf 't Caves ligt in een relatief open akkergebied tussen de kern Wintelre en het bosgebied rond het Groot en Klein Meer. Het landschap kent lange doorkijken en verspreid gelegen bebouwing en opgaande beplantingen in de vorm van bosschages, houtwallen en erfbeplantingen. Op circa 500 m ten noorden van het plangebied ligt de woonbebouwing van de kern Wintelre.

Het plangebied zelf bestaat enerzijds uit een, met veel opgaand groen omsloten, camping met bijbehorende bebouwing (dienstgebouwen en groepsaccommodaties) en daaromheen grotendeels meer open akkergronden. Ten noordwesten van het plangebied loopt een sloot/greppel, waarlangs bomen en bosschages staan en direct ten noordoosten van de kampeerboerderij ligt een smalle strook bos langs de (onverharde) weg Veneind (oostelijk gedeelte). Het bestaande recreatiebedrijf is omgeven door opgaande erfbeplanting, in de vorm van bomen, struiken en hagen.

2.2 Functionele structuur

Het totale recreatiebedrijf neemt op dit moment circa 1,3 ha in beslag.

Centraal in het plangebied ligt de bestaande kampeerboerderij met minicamping. Hier zijn twee groepsaccommodaties (voor 32 en 65 personen) en 50 staanplaatsen, verdeeld over drie veldjes, aanwezig.

Verder zijn er ondersteunende voorzieningen in de vorm van gebouwen, zoals de receptie-/recreatie-/horecaruimten met receptie en kantoor, materiaalberging en een dienstwoning (zie onderstaand overzicht), en een aantal voorzieningen in de open lucht zoals een speelveld, een jeu des boulesbaan en een midgetgolfterrein. Daarnaast is er nog een tweetal grasvelden, dat gebruikt wordt als dagrecreatief terrein (sport, spel e.d.) ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie.

Bebouwing

Bij de camping komt momenteel de volgende bebouwing voor, zoals ook nader weergegeven/genummerd op de overzichtskaart onder 5.2.

Nr.	Functie bebouwing	Oppervlakte, in m ² (afgerond)
1	Bedrijfswoning	(110)
2	Groepsaccommodatie, de Plataan	210
3	Groepsaccommodatie, de Linde	300
4	Recreatie- en receptieruimten	600
5	Materiaal-/opslagloods	300
6	Wc-/wasruimte camping	90
7	v.m. agrarische stal (opslag/leeg)	320
	Totaal (exclusief bedrijfswoning)	1.820

Parkeren

Midden op de camping ligt een parkeerterrein, met 80 parkeerplaatsen. Verder zijn er verspreid over de camping, langs de wegen/paden rond de centrale voorzieningen, momenteel nog circa 28 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is bij elke van de 45 à 50 standplaatsen de mogelijkheid voor het parkeren van 1 auto aanwezig, maar daarvan wordt maar voor de helft gebruik gemaakt en parkeert de andere helft op het parkeerterrein. Met het op dit moment aanwezige totale aantal van circa 130 parkeerplaatsen is meer dan voldoende capaciteit aanwezig ten opzichte van wat benodigd is bij een gemiddelde en ook bij een maximale bezetting van de camping en het medegebruik van een aantal voorzieningen door dagrecreanten in het vakantie-/hoogseizoen. In de huidige situatie is er sprake van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen van tenminste circa 20 à 25 parkeerplaatsen (bij maximale bezetting/gebruik) en bij gemiddelde bezetting/gebruik zelfs van circa 60 parkeerplaatsen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het recreatiebedrijf vindt plaats door middel van een drietal aansluitingen op de (onverharde) weg Veneind. Twee van deze aansluitingen worden slechts incidenteel gebruikt en sluiten aan de oostzijde, via het voormalige erf, aan op het Veneind, die daar bestaat uit een smalle onverharde landbouwweg. Die weg heeft daar een zeer beperkte functie voor auto- en landbouwverkeer en vooral een recreatieve functie, voor wandelaars, fietsers en ruiters, tussen de camping en omliggende bebouwing enerzijds en de kern Wintelre anderzijds. De belangrijkste ontsluiting voor autoverkeer wordt gevormd door een onverharde weg op eigen terrein (circa 180 m lang), die aan de zuidwestzijde, vanaf het centrale parkeerterrein, aansluit op een eveneens onverharde landbouwweg, de Bredasebaan, die verder in zuidelijke en noordelijke richting aansluit op het omringende net van (verharde) landbouw- of doorgaande wegen. Deze verbinding vormt de belangrijkste ontsluiting c.q. de centrale hoofdtoegang van de camping voor de verblijfs- en dagrecreanten, en is als zodanig ook via bebording e.d. aangegeven.

De onverharde landbouwweg aan de zuidwestzijde heeft een breedte en inrichting die (anders dan de onverharde weg Veneind) wel afdoende is afgestemd op (meer/groter) plaatselijk auto- en landbouwverkeer van/naar aanliggende bebouwing, waaronder de camping, en aanliggende landbouwpercelen. In zuidelijke richting gaat die landbouwweg, na circa 300 m, over in een verharde weg (Veneind) die in noordoostelijke richting verbonden is met het omringende wegennet richting Wintelre of Veldhoven. In noordelijk richting sluit die landbouwweg, na circa 800 m, aan op de doorgaande verharde weg(en) richting Wintelre, Vessem en Oostelbeers.

Gebruik

De locatie van de beoogde nieuwe 9 holes golfbaan, met driving range en pitch & puttbaan ten noorden, oosten en westen van de bestaande camping, is momenteel of was nog tot voor kort overwegend in gebruik voor wisselende agrarische exploitatie, als maïs-, akkerbouw- en/of grasland. Enkele graslandjes/-velden, direct aan weerszijden van de camping, zijn al langere tijd in gebruik als speel-/sportveld.

3 Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 StructuurvisiePlus Eersel

De StructuurvisiePlus is op 17 december 2002 vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. De gemeente Eersel heeft een aantal doelstellingen voor de StructuurvisiePlus:

- behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Eersel;
- ruimte voor duurzame, nieuwe ontwikkelingen;
- afstemming landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- richting geven voor een periode van 10-15 jaar.

Het uiteindelijke product van de StructuurvisiePlus is het 'Ruimtelijk Model'. Dit moet garant staan voor een duurzame, perspectiefrijke, ruimtelijke toekomst van de gemeente. Bovendien geeft het richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zullen plaatsvinden. Voor het Ruimtelijk Model is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) opgesteld, waarin het accent vooral ligt op de elementen en structuren die samen het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk van de gemeente vormen. Het DRS is de belangrijkste leidraad voor ontwikkelingen. Het DRS bestaat uit twee kaarten: de structuurkaart, met de bestaande situatie, en de strategiekaart, met daarop de ontwikkelingsmogelijkheden.

Op de beide kaarten ligt het plangebied in het 'Open landschap'. Hier geldt dat verdichting van het landschap moet worden voorkomen. Alleen kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk aan de randen van deze landschapsdelen of op locaties waar verdichting leidt tot verbetering van de landschappelijke of stedenbouwkundige structuur. De beoordeling en afweging van dergelijke ontwikkelingen is een kwestie van maatwerk. De aanwezigheid en inpassing van specifieke waarden uit de onderste laag speelt een belangrijke rol bij deze afweging. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met de oude cultuurlandschappen, archeologische monumenten en gebieden met indicatief hoge archeologische waarden.

In het Ruimtelijk Model is voor recreatie een apart hoofdstuk opgenomen (de Oranje koers). Volgens deze Oranje koers krijgen dagrecreatieve voorzieningen (zoals de golfbaan) de ruimte, indien de omgeving dit toelaat. Het DRS is hierbij bepalend. Groot-schalige uitbreiding van verblijfsrecreatie is ongewenst. Wel zijn er kleinschalige ontwikkelingen bij de boer mogelijk, bijvoorbeeld minicampings of groepsaccommodaties. Bestaande groepsaccommodaties mogen uitbreiden, als dit noodzakelijk is voor kwaliteitsverbetering of verbreding van draagvlak.

Conclusie

De aanleg van de golfbaan beïnvloedt het huidige, open, landschapsbeeld in zekere mate. De hoofdstructuur van het huidige landschap blijft echter intact.

Enkele nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, maar de openheid met zijn zichtlijnen zal in het gebied blijven bestaan. De bestaande cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.

Er zijn vanuit de StructuurvisiePlus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van 't Caves.

3.1.2 Landschapsonwikkelingsplan

In 2007 is het Landschapsonwikkelingsplan van de Gemeente Eersel vastgesteld. In dit plan zijn de ambities vastgelegd ten aanzien van de ontwikkeling van landschap en natuur in de gemeente.

De hoofddoelstelling voor de lange termijn is het in standhouden en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig landschap met optimale landschappelijke, recreatieve, archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar in stand te houden en te herstellen en/of te ontwikkelen landschapstypen, natuurwaarden, ecologische verbindingzones, recreatiewaarden en archeologische en cultuurhistorische waarden.

Het plangebied valt binnen deelgebied 1: 'Oude cultuurgronden rondom Wintelre'. Kenmerkend voor oude cultuurgronden is de kleinschaligheid, die in standgehouden dient te worden. Deze wordt bepaald door kleine percelen en een veelheid aan groene elementen (singels, houtwallen, wegbepantingen en bosjes). De bolle akkers of essen dienen open te blijven. Geen wegbepantingen op of over de es. Enkele solitaire bomen of boomgroepen op de es zijn toegestaan. Rondom bebouwingen op de es zijn erfbebantingen in de vorm van bomen of boomgroepen aanwezig. De es wordt van oorsprong begrensd door hakhoutsingels. Deze vegetatie dient laag te blijven, dus zonder boomvormers. Op een aantal plaatsen zijn nog slechts restanten van deze singels aanwezig en dient aanvulling plaats te vinden. Bij het aanleggen van nieuwe singels kunnen historische kaarten uit onder andere 1960 gebruikt worden om de locaties van verdwenen singels op te sporen. Meestal geven solitaire bomen de oude ligging nog aan. De bebouwing is verspreid rondom de es geconcentreerd. Nieuwe bebouwing op de es is ongewenst.

In het deelgebied waar het plangebied deel van uitmaakt zijn in de afgelopen dertig à veertig jaar veel landschappelijke elementen verloren gegaan, waardoor het van kleinschalig half besloten naar een meer open landschapsvorm ging. Het landschapsonwikkelingsplan richt zich op het herstellen van een half besloten landschap met droge ecologische verbindingen en op verbetering van de natuurwaarden, door het herstellen van verdwenen en vervallen landschapselementen.

Door de aanleg van de golfbaan en twee nieuwe bos- en natuurgebieden wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt en nemen de natuurwaarden toe. Er is en wordt, bij het ontwerp en de toekomstige inrichting van het plangebied, rekening gehouden met het gemeentelijke beleid, zoals dat in het Landschapsonwikkelingsplan geformuleerd is.

Dit geldt onder meer door het creëren van zachte overgangen tussen de bebouwde kom, grote boskernen en het buitengebied en voor een zonering van landgebruikfuncties, die gericht is op overgangen in het landelijk gebied van intensief naar extensief agrarisch gebruik. Het is van belang dat de gemeente zich hierbij actief opstelt om kansen en mogelijkheden voor de ruimtelijke zonering te benutten. Een relatief extensieve recreatieve functie als een golfbaan is een goede invulling van het zogenaamde verwevingsgebied (zie ook hierna).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

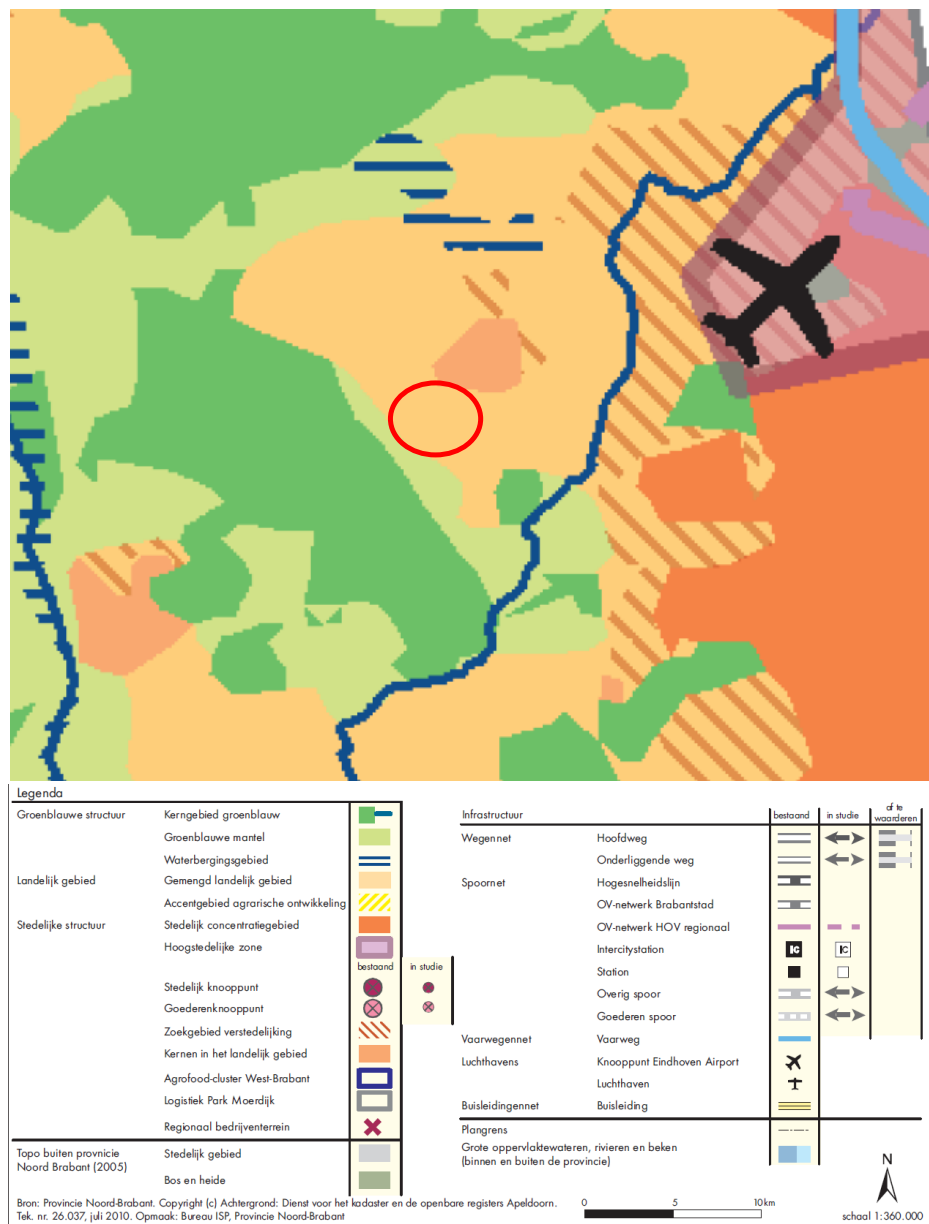
De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de Structurenkaart van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is.

Daarbij is wel een onderscheid in gemengde landelijke gebieden en gebieden die primair agrarisch gebied zijn. Gemengde landelijke gebieden zijn gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan, terwijl in primair agrarisch gebied de land- en tuinbouw dominant is. De provincie vraagt de gemeenten dit onderscheid te maken, waarbij landbouwontwikkelingsgebieden en vestigingsgebieden glas-tuinbouw in ieder geval primair agrarisch gebied zijn.

Aangezien in de omgeving van het plangebied, naast recreatiebedrijf 't Caves, ook enkele andere bedrijven, woningen en agrarische bedrijven aanwezig zijn, ligt het voor de hand het gebied op gemeentelijk niveau niet aan te wijzen als primair agrarisch gebied.

Binnen het gemengd agrarisch gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Ontwikkelmogelijkheden van bestaande functies blijven bestaan.



Figuur: uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a).

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied, genaamd 'Kempen'. De ambitie voor dit gebied is 'het versterken van het groene mozaïeklandschap'. Op de kaart met daarop de ambities voor de verschillende gebiedspaspoorten is de ambitie voor het plangebied en zijn omgeving het 'versterken kleinschaligheid oude zandlandschappen'.

Conclusie

De ontwikkeling van een kleinschalige 9 holes golfbaan en pitch & puttbaan, met in de omgeving passende landschappelijke aankleding, draagt bij aan het gemengd landelijk gebied en houdt rekening met aanwezige waarden. De voorgestane ontwikkeling sluit aan bij het beleid zoals geformuleerd in de provinciale Structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant is door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgesteld en is op 1 juni 2012 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

Inhoudelijk wordt daaraan op verschillende manieren voldaan, zoals in paragraaf 3.1.2 en in paragraaf 5.2 uiteengezet is.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur (artikelen uit de hoofdstukken 3 en 4). Het bosgebied, ten westen van het plangebied is onderdeel van de EHS. Ook ten zuidoosten van het plangebied ligt op circa 300 m een EHS-gebied. Deze aanduidingen hebben geen (directe) consequenties voor het initiatief.

Wat betreft water ligt het plangebied in een gebied met de aanduiding '25-jaarszone zeer kwetsbaar'. Hier zijn stedelijke ontwikkelingen, omschakeling naar intensieve veehouderij, nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijf, nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf en uitbreiding van een complex recreatiewoningen niet toegestaan. Tevens moet in de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording zijn opgenomen waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven (artikel 5.5). De aanduiding '25-jaarszone zeer kwetsbaar' vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling van het plangebied (zie ook paragraaf 4.2).

Het plangebied ligt buiten de Groenblauwe mantel en wat betreft aardkunde en cultuurhistorie zijn geen aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

Het plangebied ligt in een groter gebied dat is aangeduid als 'agrarisch gebied'. Gelet op de ligging en de in de omgeving aanwezige functies ligt het plangebied in een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Hier zijn verschillende functies mogelijk, waaronder (agrarische) bedrijven en burgerwoningen (artikel 8.2).

Het plangebied ligt in 'verwevingsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. De ontwikkeling van een golfbaan past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (verweving van functies en activiteiten) (artikel 9.3).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In artikel 11.9 zijn regels opgenomen voor dagrecreatieve voorzieningen. Uitbreiding met een dagrecreatieterrein is toegestaan in agrarisch gebied, mits dit niet leidt tot een grootschalige voorziening (ten minste 100.000 bezoekers per jaar).

In de overige artikelen zijn geen regels opgenomen die van direct belang zijn voor (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

De uitbreiding met golfbaan leidt niet tot een grootschalige voorziening. Daarnaast wordt rekening gehouden met aanwezige waarden en kwaliteiten. Daarnaast zorgt de ontwikkeling van het recreatiebedrijf met een zelfstandige bedrijfstak gericht op dagrecreatieve sportbeoefening voor een bijdrage aan de gemengde plattelandseconomie. Daarbij voldoet de ontwikkeling aan de regels ten aanzien van dagrecreatieve ruimtelijke ontwikkelingen binnen agrarisch gebied.

Vanuit de Verordening ruimte zijn er geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 M.e.r.-beoordelingsprocedure/aanmeldingsnotitie

In 2010 is voor het initiatief een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen, omdat er in termen van de Wet milieubeheer sprake was van een golfbaan van meer dan 10 ha die gelegen is in een zogenaamd gevoelig gebied (= gebied met diverse landschapswaarden, volgens onder anderen het geldende bestemmingsplan Buitengebied).

Voor die beoordeling is door Tauw een Aanmeldingsnotitie (d.d. 22 april 2010; zie bijlage) opgesteld. Alle belangrijke milieuaspecten zijn daarbij in beeld gebracht en in principe door de gemeente in dat kader akkoord bevonden.

De gemeente heeft ingestemd met de bevindingen van de betreffende aanmeldingsnotitie en besloten dat voor dit initiatief, wat betreft de golfbaan met driving range, geen wettelijke m.e.r.-procedure doorlopen behoeft te worden (Besluit burgemeester en wethouders van 28 juli 2010).

De verschillende onderdelen uit de genoemde aanmeldingsnotitie zijn verwerkt/overgenomen in de navolgende onderdelen van dit hoofdstuk, waarin vooral de in dit relevante aspecten van de golfbaan aan de orde komen.

De bestaande camping verandert vooralsnog niet wat betreft uitbreiding/verandering van standplaatsen, groepsaccommodaties en parkeren. Zo er op termijn eventueel sprake is van beperkte nieuwe ontwikkelingen, die overwegend binnen mogelijkheden volgens het vigerend bestemmingsplan vallen, komen deze in dit hoofdstuk voor zover relevant, eveneens kort aan de orde.

Voor verdere inhoudelijke aspecten van het plan wordt doorverwezen naar het volgende hoofdstuk.

4.2 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Waterbeheerplan 'Krachtig Water'

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| — Droge voeten; | — Schoon water; |
| — Voldoende water; | — Schone waterbodemb; |
| — Natuurlijk water; | — Mooi water. |

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

Keur oppervlaktewateren

Een van de instrumenten van het waterschap om haar taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen, die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen op of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsplicht op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij leggerwatergangen (tot 5 m uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een watervergunning moet worden aangevraagd. Ook is het verboden binnen meanderzones (tot 25 m uit de insteek van leggerwateren met de functie waternatuur) te bouwen, te graven of kabels e.d. aan te leggen.

Binnen het plangebied (langs zuidoostelijke plangrens) bevindt zich leggerwatergang ER8 waarop het voorgaande, exclusief meanderzone, van toepassing is. De betreffende watergang, die vanwege een grondruil en met instemming van waterschap De Dommel deels verlegd wordt, zal als zodanig met een passende bestemming Water in het bestemmingsplan worden opgenomen. Tevens zal voor de direct aangrenzende gronden (in de bestemming Natuur) tot 5 m uit de insteek van de watergang ook het waterhuishoudkundig belang als doeleind opgenomen worden.

Waterplan gemeente Eersel

Het Waterplan Eersel biedt inzicht in het functioneren van het Eerselse watersysteem en in de daarmee samenhangende knelpunten/problemen. Er worden maatregelen voorgesteld waarmee wordt gestreefd naar verbetering van de waterhuishouding.

De aandacht voor water als belangrijk onderdeel van onze leefomgeving is de laatste jaren sterk gegroeid. Daarbij is samenwerking geboden tussen de verschillende partijen die een rol spelen in het waterbeheer op lokaal niveau.

De problemen met de waterhuishouding vragen om doelgerichte maatregelen. Een deel hiervan is gericht op het voorkomen van nieuwe knelpunten. Dit kan worden bereikt door water op een meer gestructureerde wijze een rol in de ruimtelijke planvorming te laten spelen. Water als ordenend principe voor de locatiekeuze van stedelijke functies, landbouw en natuur. Andere maatregelen zijn vooral gericht op herstel: het corrigeren van situaties die niet functioneren.

Het draait daarbij enerzijds om het oplossen van kwantiteitsproblemen (wateroverlast, herstel van grondwaterstromen) en anderzijds om het oplossen van knelpunten ten aanzien van de waterkwaliteit (opheffen van lozingen). Een derde categorie maatregelen is gericht op betere aansturing van bepaalde beheerstaken (handhaving, onderzoek).

In het waterplan Eersel is een beperkt aantal maatregelen verder uitgewerkt:

- Water als ordenend principe voor de ruimtelijke planvorming van stedelijke ontwikkeling. Dit onderdeel is op twee schaalniveaus uitgewerkt namelijk voor de gemeente als geheel (1:50.000) en voor enkele deellocaties (1:10.000).
- Maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit gelet op de functie van de verschillende watergangen. In dit kader is vooral ingegaan op de mogelijkheden van afkoppeling en sanering van overstortlocaties.
- Mogelijkheden voor waterretentie op regionale schaal. In dit kader zijn zoekgebieden geïdentificeerd, die geschikt zijn als tijdelijk inundatiegebied om wateroverlast verder benedenstrooms in het beekstelsel te voorkomen;
- Afspraken ten aanzien van de organisatie van het waterbeheer zowel met betrekking tot de verdeling van taken als het opstellen van nieuwe meetprogramma's.

Waterhuishouding

Het totale plangebied van voorliggend initiatief heeft een oppervlakte van circa 185.000 m². De maaiveldhoogte loopt globaal gezien van zuidwestelijke in noordoostelijke richting af van ca. 24 tot ca. 22,5 m +NAP. De bodem van het plangebied bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand en lemig fijn zand en wordt geclassificeerd als veldpodzolgrond en als hoge zwarte enkeerdgrond.

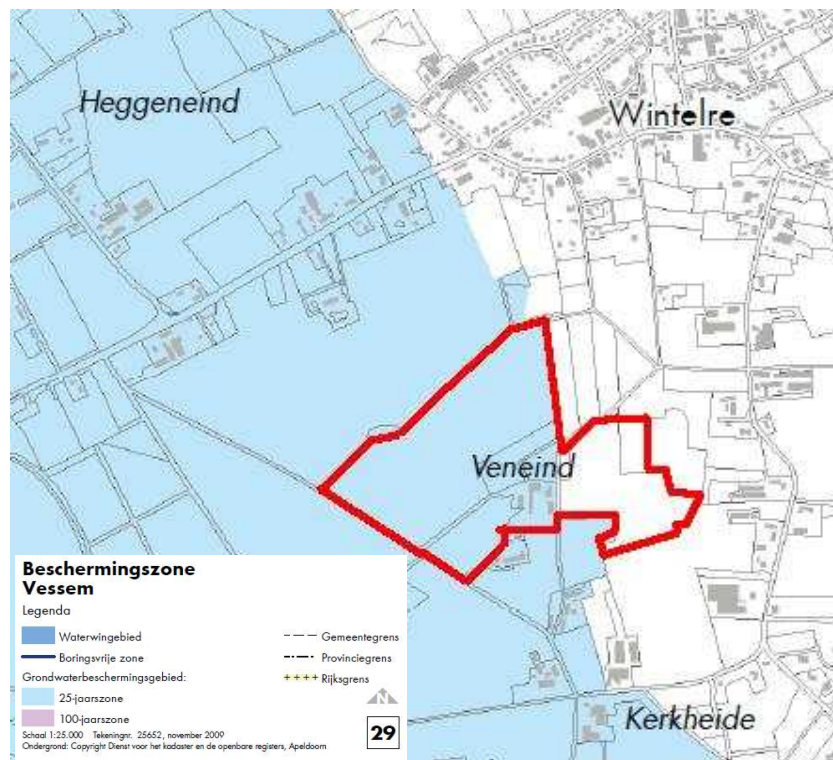
Nabij het plangebied is een aantal watergangen aanwezig, waaronder de Veneindse loop, direct ten noorden van het plangebied.

Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand voor het grootste deel van het plangebied gelegen dieper dan 180 cm beneden maaiveld. Het toepassen van een bergingsvoorziening past goed bij de eigenschappen van de ondergrond. De bodem is ook geschikt voor infiltratie. Dit kan ook tot de mogelijkheden behoren.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het westelijk deel van het plangebied ligt binnen grondwaterbeschermingsgebied Vessem. Het terrein ten westen van het Veneind, waarop zich de huidige camping bevindt en waar het sportveld en de 9 holes golfbaan geprojecteerd zijn (circa 11 ha), valt binnen de 25-jaars beschermingszone rondom het waterwingebied (openbare drinkwatervoorziening) Vessem. De 25-jaars beschermingszone geldt als 'beschermingszone zeer kwetsbare grondwaterwinning'.

In de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.



Figuur: uitsnede kaart Provinciale Milieuvordering en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2010).

Binnen de beschermingszone gelden diverse verboden. Het is onder andere verboden meststoffen op of in de bodem te brengen, gebruik te maken van schadelijke stoffen (zoals bestrijdingsmiddelen) en te boren (ten behoeve van boorputten voor bijvoorbeeld waterwinning) of anderszins de grond te roeren dieper dan 2 m onder maaiveld. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het aanbrengen van een bron ten behoeve van de onttrekking van grondwater voor beregening is daarmee in principe niet toegestaan. Bestrijdingsmiddelen kunnen namelijk uitloggen naar de 'drinkwatervoorraad' en de kwaliteit ervan negatief beïnvloeden. Bij het boren op een diepte groter dan 2 m beneden maaiveld is eveneens een risico aanwezig op aantasting van de kwaliteit van het grondwater dat gebruikt zal worden voor de drinkwatervoorziening.

De provincie Noord-Brabant stelt daarnaast dat moet worden aangegeven hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten van het algemene waterbeleid, namelijk dat een initiatief hydrologisch neutraal dient te worden uitgevoerd.

Conclusies milieugevolgen grondwaterbeschermingsgebied Vessem

Bestrijdingsmiddelen

Tijdens de gebruiksfase van de golfbaan zullen diverse bestrijdingsmiddelen worden gebruikt (twee keer per jaar: één keer ten behoeve van bestrijding van onkruid en één keer ter bestrijding van schimmels).

De middelen zijn hetzelfde als de middelen die de initiatiefnemer nu ook gebruikt bij het onderhoud van de camping en de kweek van gewassen op deze locatie.

Navraag bij de leverancier van de bestrijdingsmiddelen (Alliance Groep) maakt duidelijk dat de producten niet verboden zijn in een grondwaterbeschermingsgebied. Het gaat om de volgende producten:

- MCPA - Nufarm (toelatingsnummer 7737 N (w1))
- Primstar. Dit product heeft geen beperking, maar mag niet in de periode september tot en met maart gebruikt worden. Initiatiefnemer geeft aan dat dit voorschrift altijd in acht genomen wordt.

Indien voor de berekening met grondwater een bron (dieper dan 2 m -mv) geslagen moet worden, wordt dit in principe niet toegestaan binnen de 25-jaars beschermingszone. Hiervoor is een ontheffing nodig. Een dergelijk voornemen is echter niet aanwezig.

Berekening

Initiatiefnemer had ter plaatse een vergunning voor grondwateronttrekking voor agrarische berekening van 75 m³ per uur (registratienummer 25875). Deze is per 2002 komen te vervallen. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat er geen nieuwe vergunningen meer worden verstrekt voor dergelijke grondwateronttrekkingen.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer nog wel de mogelijkheid om, op het oostelijk deel van het terrein (driving range, pitch & puttbaan) buiten de 25 jaars beschermingszone, een ondiepe grondwateronttrekking van beperkte omvang (< 30 m diep; capaciteit < 10 m³/u) te realiseren volgens de regelgeving in dit verband van waterschap De Dommel.

De initiatiefnemer geeft aan dat een ondiepe grondwateronttrekking van beperkte omvang, eventueel aangevuld met het opgevangen regenwater, voldoende is om de golfbaan te kunnen beregenen. Mocht dit door omstandigheden ontoereikend zijn, dan zal initiatiefnemer zich moeten wenden tot derden, die in het bezit zijn van een vergunning voor ruimere grondwateronttrekking.

Mocht voornoemde watervoorziening ontoereikend of (wat betreft derden) niet mogelijk zijn dan kan/zal daarnaast zo nodig ook nog incidenteel gebruik gemaakt worden van leidingwater, maar uit een oogpunt van kosten en duurzaamheid zal dit middel alleen voor extreme situaties of calamiteiten achter de hand gehouden worden.

Verharding

Er komt vooralsnog geen extra parkeervoorziening bij de golfbaan, waarvoor bij een gemiddelde bezetting van 50% circa 25 parkeerplaatsen benodigd zijn, en bij maximale bezetting circa 45 parkeerplaatsen. Voor de golfbaan zal allereerst gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen ten behoeve van de camping, die vooralsnog niet uitgebreid worden. Dat vanwege het gegeven dat er momenteel nog sprake is van een aanzienlijke overcapaciteit van tenminste 20 à 25 en gemiddeld zelfs circa 60 parkeerplaatsen.

Anderzijds is nog onzeker hoe het gebruik en de bezetting van de golfbaan en de daarmee verband houdende parkeerbehoefte zich zullen ontwikkelen.

Afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebruik van de golfbaan kan het op termijn misschien nodig zijn om, bij maximale bezetting van de camping en maximaal gebruik van de baan, het aantal parkeerplaatsen met 20 à 50 parkeerplaatsen, uit te breiden (zie verder onder 4.11).

De eventuele aanleg op termijn van nieuwe parkeervoorzieningen en met name ook de technische uitvoering daarvan (onder andere opvang, filtering en afvoer/infiltratie van het regenwater) zal dan, vanwege de (vermoedelijke) ligging daarvan binnen de 25 jaars beschermingszone, in nauw overleg met de gemeente, waterschap De Dommel en waterleidingbedrijf Brabant Water c.q. de provincie nader bezien worden. Er zal dientengevolge geen extra belasting worden veroorzaakt op het grondwaterbeschermingsgebied in verband met de risico's van geparkeerde voertuigen.

Verdere toename van verharding in het plangebied, door nieuwe bebouwing, zal plaatsvinden in de vorm van een overdekte driving range van circa 200 m², op het betreffende (oostelijke) baangedeelte en verder enige uitbreiding van de centrale voorzieningen op/bij de camping ten behoeve van de golfers (kleedruimte, kantoor, overkapping naar bestaande gebouwen) van in totaal circa 250 m².

Deze toename van het verharde/bebouwde oppervlak zal geheel worden gecompenseerd door het hemelwater, evenals bij de al bestaande bebouwing, af te koppelen van het afvalwatersysteem (drukriolering). Het regenwater wordt waar mogelijk opgevangen ten behoeve van hergebruik voor beregening van de golfbaan. Waar dat niet mogelijk of in verhouding te kostbaar is zal infiltratie in de bodem plaatsvinden, die daarvoor ter plaatse afdoende geschikt is. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende materialen, zodat het beregenings- of infiltratiewater in kwalitatief opzicht aan de daarvoor geldende vereisten zal voldoen.

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 53 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Voor een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voorkomt, is een bergingsvoorziening met een inhoud van 73 m³ nodig.

Grondverzet

Het beperkte en relatief ondiepe grondverzet tijdens de aanlegfase (niet dieper dan 0,3 m onder en niet meer dan 0,8 à 1 m boven maaiveld) is niet in strijd met de bepalingen die gelden voor de beschermingszone, omdat er niet dieper dan 2 m onder maaiveld wordt gegraven. Door de agrarische gronden om te vormen tot golfterrein, zal de bemesting op deze percelen sterk afnemen tot stoppen, waardoor verzuring van bodem en grondwater zal verminderen.

Het is nog niet precies bekend met welk type grond de glooiingen en bunkers op de golfbaan worden aangelegd.

Er wordt niet verwacht dat hier milieurisico's ontstaan, maar volledigheidshalve wordt gewezen op bepaling 2.2.1 van de Provinciale Milieuverordening. Hierin staat het verbod om licht verontreinigde grond, ontzilt zeezand of andere secundaire bouwstoffen als bodemwerken te gebruiken. Indien echter, zoals nu de verwachting is, daarvoor gebruik gemaakt kan/zal worden van schoon metselzand zijn er geen milieurisico's te verwachten.

Afstemming bevoegd gezag

De bovenstaande conclusies aangaande het grondwaterbeschermingsgebied, het algemene waterbeleid en het gebruik van bestrijdingsmiddelen zijn afgestemd met de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel.

Overige wateraspecten

Op de golfbaan is voorzien in enkele ondiepe kunstmatige vijvers/waterpartijen. Er zal maximaal 30 cm diep worden ontgraven en rond de waterpartijen (met ondergrond van folie) zal met de vrijkomende grond een walletje worden opgeworpen om zo meer water te kunnen opslaan/vasthouden. De waterpartijen worden gevuld met grondwater, regenwater en incidenteel misschien leidingwater (zie onder berekening) en het water wordt zowel gebruikt als hindernis op de golfbaan als voor berekening van de baan.

Samenvattende conclusie

Het initiatief leidt tot een relatief geringe toename van het verhard/bebouwd oppervlak en in het plangebied zijn voldoende en goede mogelijkheden aanwezig voor opvang en eventuele infiltratie van het daarvan afkomstige hemelwater. Voor eventuele uitbreiding van parkeren wordt/is verzekerd dat aan de daarvoor noodzakelijke vereisten in verband met het grondwaterbeschermingsgebied zal worden voldaan. Ook vindt er geen ingrijpend/dieper grondverzet plaats.

Op grond daarvan zijn geen belemmeringen voor het initiatief vanwege de (gedeeltelijke) ligging in de 25-jaars beschermingszone rondom het waterwingebied (openbare drinkwatervoorziening) Vessem.

Over de verlegging van een leggerwatergang langs de zuidoostelijke plangrens heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap die daarmee in principe in kan stemmen, er vanuit gaande dat de watergang alsnog op passende wijze als Water bestemd wordt, wat het geval is.

4.3 Natuur

Natuurbeschermingswet

Op 750 m ten westen van het plangebied liggen het Kleinmeer en het Grootmeer, die onderdeel uitmaken van het Natura 2000-gebied Kempenland-West.

De verwachting is dat bij de aanleg van het terrein geen negatieve gevolgen op de Natura 2000-instandhoudingsdoelen zullen optreden, gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het gebied. De toename van het aantal bezoekers van de golfbaan zal geen negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied.

Voor het vernatten van de golfbaan zal gebruik worden gemaakt van regenwater, bestaande grondwateronttrekking en/of leidingwater.

De waterhuishouding in het Natura 2000-gebied zal dus onveranderd blijven. Voor een meer gedetailleerde onderbouwing wordt verwezen naar de aanmeldingsnotitie (zie bijlage).

Ecologische Hoofdstructuur

Het bosgebied dat op 500 m ten westen van het plangebied ligt maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doordat gebruik gemaakt zal worden van regenwater voor de beregening van het golfterrein, heeft het initiatief geen effect op de grondwaterstand. De waterhuishouding blijft onveranderd.

In de aanmeldingsnotitie van Tauw (22 april 2010; zie bijlage) wordt dan ook vermeld dat, gezien de geringe toename van activiteiten en aanpassingen in het landschap, de verwachting is dat de activiteiten verder geen (grootschalige) negatieve effecten hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van een compensatieverplichting. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Beschermde soorten

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde (tabel 1-)soorten. De aanleg van de golfbaan zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en zelfs nieuw leefgebied aangelegd wordt en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijkerwijs in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vogels	Nee	Nee	N.v.t.	
Vleermuizen	Nee	Nee	N.v.t.	
Zoogdieren (overig)	Nee	Nee	Nee	
Amfibieën	Nee	Nee	Nee	Zie aanbevelingen voor rugstreeppad
Reptielen	Nee	Nee	Nee	
Libellen	Nee	Nee	Nee	
Vlinders	Nee	Nee	Nee	
Flora	Nee	Nee	Nee	

Het terrein waar de golfbaan wordt gerealiseerd is momenteel in agrarisch gebruik. Er zijn geen bomen, struiken of bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Ten noorden van het plangebied loopt een sloot/greppel waarlangs verspreid bomen staan. Deze zullen behouden blijven.

Eventueel aanwezige vogelnesten in de beplanting zullen geen hinder ondervinden van de voorgenomen plannen, al dient het aanbeveling de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Als de beplanting langs de sloot/greppel behouden blijft dan zijn er geen problemen te verwachten voor vleermuizen. De eventuele vlieg-route en foerageergebied blijven behouden. Het foerageergebied wordt met de realisatie van de plannen mogelijk zelfs uitgebreid.

Samenvattende conclusie

Beschermde planten- en diersoorten worden op basis van de literatuurstudie niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

Aanbevelingen

Hierna worden nog enkele aanbevelingen gedaan, waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

De aanbevelingen voor wat betreft vogels en de rugstreeppad hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien de aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door versturende werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Vleermuizen

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving van het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de aanleg). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen, door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht, die naar beneden uitstralen, vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Rugstreeppad

Alhoewel de rugstreeppad op dit moment niet op de planlocatie voorkomt, is uit literatuurstudie naar voren gekomen dat de rugstreeppad wel in de omgeving kan voorkomen.

De rugstreeppad is een typische pioniersoort, die voorkomt in terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek. Mogelijk wordt het terrein aantrekkelijk voor rugstreeppadden op het moment dat de werkzaamheden starten en een deel van het terrein tijdelijk braak komt te liggen.

Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de aanleg wordt aanbevolen om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen);
- als de aanleg langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen;
- natte plekken af te dekken of te dempen.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het cultuurhistorisch landschap Kempenland. Dit omvat een groot deel van het zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die bedekt zijn met complexen van oude bouwlanden.

Tegen de oostrand van het plangebied ligt houtwallencomplex De Hoef, dat dateert uit de periode 1880-1920. De weg Veneind is een lijn van hoge waarden.

Door de aanleg van de sportvoorzieningen met bijbehorende inrichting worden de betreffende cultuurhistorisch waardevolle elementen ontzien, en wordt het bestaande landschap als zodanig alleen in beperkte mate visueel beïnvloed c.q. enigszins verdicht door de aan te brengen beplantingen tussen/rond een aantal holes en de aanleg van twee kleinere bos-/natuurelementen langs de buitenranden van het plangebied.

Archeologie

Het plangebied is volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een gebied met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Ook in het geldende bestemmingsplan Buitengebied is een dubbelbestemming ter bescherming van die archeologische verwachtingswaarden opgenomen, die via een recente gewijzigde vaststelling nader genuanceerd is (zie hierna).

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is het rapport 'archeologisch vooronderzoek 't Caves' opgesteld (BILAN, rapport 2006/101, Eersel-Wintelre (NB), 't Caves d.d. 21-08-2006). Dit rapport is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

Het advies van dat onderzoek was dat vanwege de hoge archeologische verwachting van grote delen van het plangebied, gezien het overwegend intacte bodemprofiel (hoge zwarte enkeerdgronden met daaronder oorspronkelijk veldpodzolprofiel) en enkele vindplaatsen van voormalig onderzoek, daarvoor een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven werd aanbevolen.

In september 2006 is het vooronderzoek aan de gemeente aangeboden, met het verzoek op basis daarvan een afweging te maken met betrekking tot nut, noodzaak en omvang van een eventueel vervolgonderzoek via proefsleuven, zoals geadviseerd.

De gemeente heeft daarop aangegeven dat voor zover geen vergravingen of verstorende werkzaamheden plaatsvinden een vervolgonderzoek op die locaties in principe niet nodig wordt geacht, maar wel een aanlegvergunningstelsel met onderzoeksverplichting met het oog op eventuele verdergaande verstoringen in de toekomst. Op basis van een nader uitgewerkte inrichtingsschets en het vooronderzoek zou de betreffende vraag ook aan de provincie voorgelegd worden vooraleer de gemeente een definitief standpunt dienaangaande zou innemen.

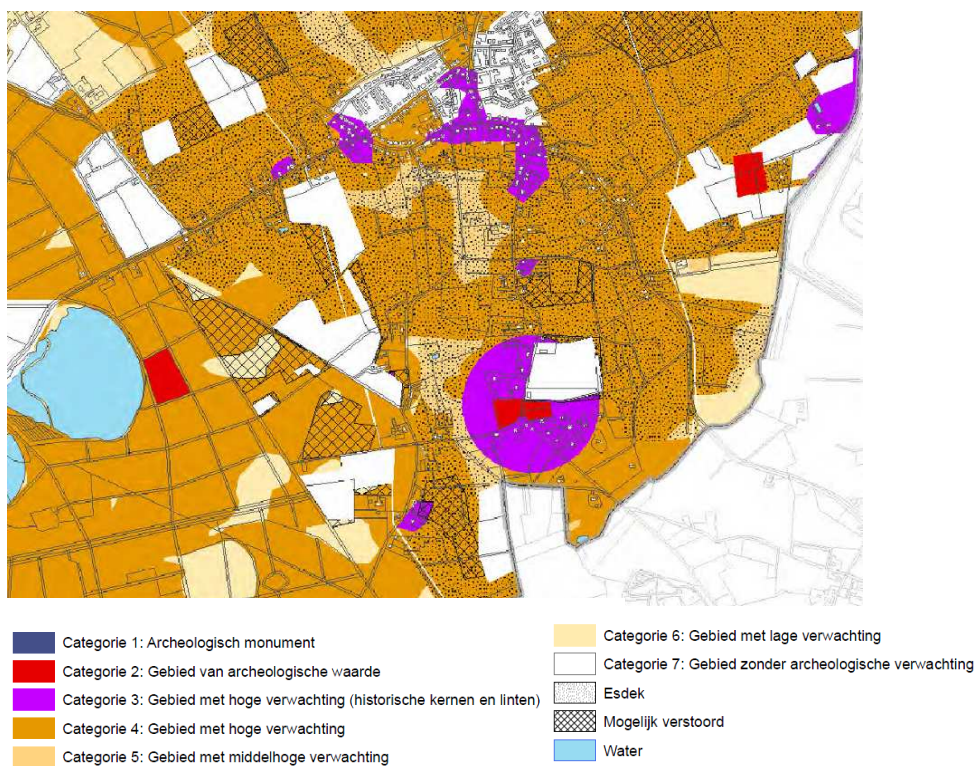
Na overleg met de provincie en nadere toelichting van de zijde van de initiatiefnemer op de wijze waarop de golfbaan aangelegd zal worden - waarbij grondbewerkingen/-beroeringen beperkt zullen blijven tot niet dieper dan 30 cm onder het huidige maaiveld en verdere plaatselijk slechts plaatselijk beperkte ophogingen (max. 0,8 m à 1 m) plaatsvinden - is uiteindelijk namens de gemeente, door de adviserend archeoloog van SRE (mevr. Berkvens), aangegeven dat voor de betreffende aanleg geen vervolgonderzoek nodig is. Tevens is daarbij als voorwaarde gesteld dat er wel een aanvullende bescherming via planregels (overeenkomstig ook het geldende nieuwe bestemmingsplan buitengebied) moet gaan/blijven gelden c.q. die opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan. Daarmee blijft dan verzekerd dat eventuele grotere/diepere grondbewerkingen in de toekomst, die echter nu niet beoogd of voorzien zijn, via het aanlegvergunningstelsel, toch een archeologisch onderzoek of begeleiding vereist gesteld kan worden.

De oorspronkelijk in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied (2009) vervatte regeling met betrekking tot de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden is, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake dat bestemmingsplan recent heroverwogen en op onderdelen gewijzigde vastgesteld door de raad op 29 maart 2012 (zie ook 1.4.2).

Dat heeft geresulteerd in 7 nieuwe dubbelbestemmingen Waarde - archeologie (categorie) 2, 3, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 of 6, met daarbij behorende nieuwe regels. De categorieën die de archeologische verwachtingswaarden weergeven en de bijbehorende regels zijn gebaseerd op het gemeentelijke Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (2012). De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde alleen gelden er, afhankelijk van de categorie van de archeologische verwachtingswaarde c.q. de daarmee corresponderende dubbelbestemming, verschillende ondergrenzen met betrekking tot de verplichting om archeologisch (voor)onderzoek te verrichten, voorafgaande aan het

bouwen of het uitvoeren van diverse andere bodemroerende werken of werkzaamheden. De ondergrenzen hebben betrekking op de oppervlakte en diepte van de betreffende activiteiten waarboven die verplichting geldt en waar beneden, bij geringere oppervlak of diepte, geen archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

Binnen voorliggend plangebied gaat het in principe om de volgende vier categorieën c.q. dubbelbestemmingen met bijbehorende ondergrenzen.



Uitsnede archeologische beleidskaart (gemeente Eersel, 7 februari 2011)

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
4 hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 4.2	500 m ²	0,5 m-mv
5 middelhoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 5.2	2.500 m ²	0,5 m-mv
6 Lage verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 6	2.500 m ²	0,4 m-mv

Categorie 6, met lage verwachtingswaarde, geldt in principe voor een minimaal stukje plangebied, aan weerszijden en ter plaatse van de weg Veneind ten zuidoosten van de huidige bebouwing. Uit praktisch oogpunt verdient het de voorkeur, mede in relatie tot de aard van de overige bestemmingen en regels ter plaatse, dat stukje niet als zodanig apart te bestemmen, maar onder de aangrenzende dubbelbestemming Waarde – archeologie 4.1 op te nemen. Daarmee blijft, zeker wat betreft oppervlakte maar ook wat betreft diepte, sprake van een zodanige ondergrens dat daarmee (meer dan) voldoende het archeologische belang ter plaatse veilig wordt gesteld.

Voor het overige zullen de begrenzingen en regels van de dubbelbestemmingen Waarde - archeologie (categorie) 4.1, 4.2 en 5.2 volgens het bestemmingsplan Buitengebied (2012) volledig overgenomen worden in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Bij de aanleg van de golfbaan zal niet dieper dan 30 cm wordt gegraven, en plaatselijk slechts beperkt, niet meer dan 0,8 m à 1 m , worden opgehoogd. Tevens zal in het bestemmingsplan voorzien worden in de meest actuele beschermingsregels voor dit onderdeel, zoals die ook elders voor het gemeentelijke buitengebied gelden. Dit is conform eerdere provinciale richtlijnen en ook vanuit de gemeente zijn er daarom geen bezwaren tegen de aanleg van met name de golfbaan op dit punt.

4.5 Bedrijfshinder

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op ruime afstanden (agrarische) bedrijven met bedrijfswoningen en burgerwoningen alsmede agrarisch gebied en bos- en natuurgebied. De uitbreiding met een golfbaan kan volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt worden als een categorie 1 inrichting(sgedeelte), met een richtafstand van 10 m.

Een sportveld (zonder verlichting) kan in de lijn van genoemde handreiking vergelijkbaar geacht worden met een categorie 2 inrichting(sgedeelte), met een richtafstand van 30 m. Dat op basis van één categorie lager dan een sportveld met verlichting, die onder categorie 3.1, met een richtafstand van 50 m, valt. Bovendien gaat het hier niet om de omgeving die is aan te merken als een 'rustige woonwijk' maar om een "gemengd (buiten)gebied", op grond waarvan een verlaging met (nog) één categorie (extra) voorstelbaar is.

Aangezien de afstanden tot de meest nabijgelegen (bedrijfs)woningen van derden, voor wat betreft de golfbaan minimaal circa 85 m en voor wat betreft het sportveld minimal circa 45 m is, en daarmee vele malen tot 1,5 maal groter is dan de betreffende richtafstanden, levert de voorliggende beoogde uitbreiding, wat betreft de voor de betreffende categorie-indeling van belang zijnde hinderaspecten (geur, stof, geluid, gevaar), geen bezwaren op ten opzicht van omliggende gevoelige objecten.

De met het aspect verkeer samenhangende aspecten (luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï, verkeersaantrekking en parkeren) komen elders in dit hoofdstuk aan de orde.

De invloed van de ontwikkeling op de relatieve stilte in de omgeving (agrarisch en bos-/natuurgebied, geen stiltegebied) zal eveneens gering zijn. Dat gezien het feit dat het gebruik van de sportvoorzieningen alleen overdag plaatsvindt en ook nog eens met name in de weekenden en tijdens het verblijfs-/vakantie seizoen (voorjaar tot en met najaar).

De voornaamste uitstraling zal bovendien plaatsvinden in de directe nabijheid van het huidige recreatiepark en daarom niet of nauwelijks tot een noemenswaardige toename van geluid ten opzichte van de omgeving leiden.

Omliggende bedrijven zorgen, gezien de ruime afstanden van (de bouwblokken met) de bedrijfsgebouwen op meer dan 200 m en met name de daarbij maatgevende richtafstanden anders dan voor geur (welk aspect hierna nog apart aan de orde komt, omdat het agrarische veehouderijen betreft), dat wil zeggen wat betreft de hinderaspecten stof, geluid en gevaar, ook niet voor beperkingen of belemmeringen ten aanzien van de beoogde uitbreiding van het recreatiebedrijf met de golfbaan.

De betreffende richtafstanden voor die vormen van hinder bedragen volgens de VNG-handreiking namelijk in het algemeen voor verschillende agrarische bedrijven 30 of 50 m. Aan deze laatste afstand wordt zoals reeds aangegeven in voorliggende nieuwe situatie, met meer dan 200 m, ruimschoots voldaan.

Wel grenzen er agrarische gronden, die in gebruik zijn als wei- of bouwland en die onderdeel vormen van de huiskavels van enkele omliggende agrarische bedrijven, direct aan het plangebied, maar dat is niet maatgevend voor de betreffende richtafstanden, waarbij uitgegaan wordt van de bedrijfsinrichting/-gebouwen op het erf.

Geurhinder

De realisatie van sportvoorzieningen betreft een geurgevoelig object indien daarvoor een verblijfsruimte wordt gerealiseerd, zoals een kantoor. Op de locatie is momenteel al een camping met kantoorruimte gevestigd. De kantoorruimte van de golfbaan zal met het kantoor voor de camping worden gecombineerd. Daarnaast staat op het erf een bedrijfswoning van de campingeigenaar/golfbaanexploitant. De locatie is in het kader van stankhinder in de huidige situatie dus al aangemerkt als een geurgevoelig object.

Ondanks de beperkte uitbreiding van de kantoorruimte ten behoeve van de realisatie van de golfbaan, zal deze geen extra belemmering veroorzaken voor de agrarische bedrijven in de omgeving. Daarnaast veroorzaakt de ontwikkeling geen geurhinder en dus geen beperking voor omliggende geurgevoelige objecten.

Conclusie

Vanuit de verschillende hinderaspecten (waaronder geur), in relatie tot omliggende woningen en agrarische bedrijven, zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

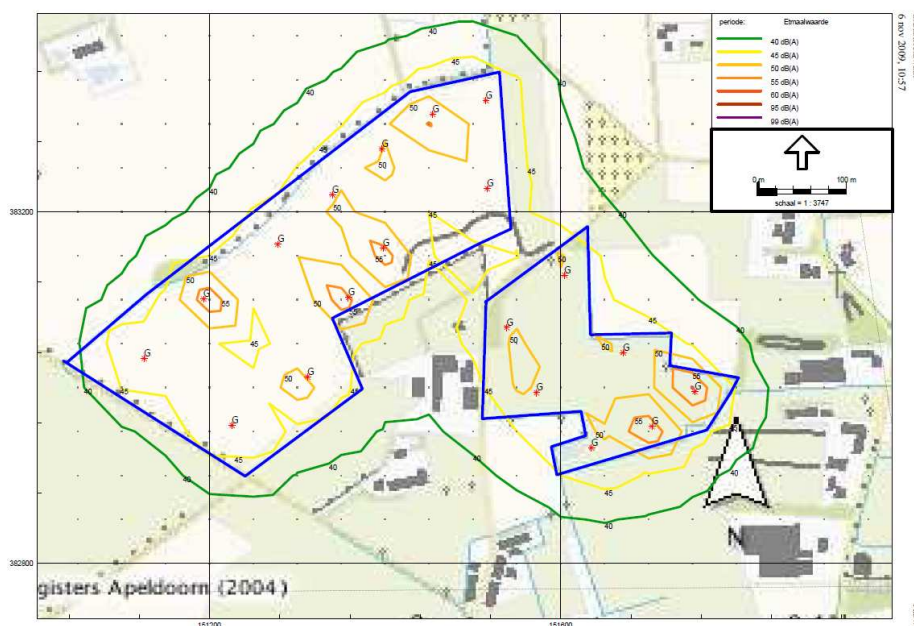
4.6 Geluid

De mogelijk relevante wijzigingen voor de geluidsemissie van de inrichting (ten opzichte van de huidige situatie) zijn:

- 1 Onderhoudswerkzaamheden (beluchting, maaien, onkruidbestrijding, blad ruimen, et cetera).
- 2 Toename van verkeersaantrekkende werking.

Onderhoudswerkzaamheden

Uitgaande van drie uur grasmaaien per dag en een bronvermogen van de grasmaaiër van 104 dB(A), ligt de 40 dB(A) geluidscontour op een afstand van maximaal 100 m rondom de golfbaan, gemeten vanaf de rand van de golfbaan. De 40 dB(A) etmaalwaarde voor het grasmaaien is afkomstig uit de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening' en is een richtwaarde voor landelijk gebied. Navolgende figuur geeft de ligging van de 40 dB(A) contour weer.



Figuur. Ligging 40 dB(A) contour maaigeluid

De onderhoudswerkzaamheden, maaien, bladruimen en onkruid bestrijden zullen naar inschatting 3 uur per dag in beslag nemen. Deze tijd is geschat op basis van de maaitijden voor een grote 18 holes golfbaan. De maaimachine zal ten behoeve van het onderhoud het meest worden gebruikt. Bij de berekeningen is deze bron als richtlijn gebruikt. Gezien de ligging van de 40 dB(A) contour zijn er geen geluidsgevoelige objecten binnen deze zone gelegen, op de woning van de eigenaar na. De woning van de eigenaar is in het bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning.

Volgens de Wet geluidhinder zijn voor eigen bedrijfswoningen geen geluidsvorschriften van toepassing. De verwachting is dat het initiatief daarom geen negatieve geluids-bijdrage levert ten opzichte van de bestaande situatie.

Verkeerslawaaï bezoekers

Het initiatief zal meer bezoekers aantrekken, waardoor het aantal verkeersbewegingen op de Veneind zal toenemen. De golfbaan zal gebruikt worden door zowel gasten van de kampeerboerderij als met name dagrecreanten van buitenaf. Gemiddeld worden er in het golfseizoen (van circa 225 dagen/jaar) 40 bezoekers per dag ofwel ongeveer 9.000 bezoekers in totaal 'van buiten' verwacht die met de auto komen.

Uitgaande van een toename van gemiddeld 12 auto's per dag (jaarrond), met een verdeling van 7 auto's in de dagperiode (ochtend en middag) en 5 in de avondperiode, ligt de 50 dB(A) geluidscontour op circa 25 m uit de as van de weg. De 65 dB(A) geluidscontour ligt direct aan de weg.

De 50 dB(A) geluidscontour voor het verkeer van en naar de inrichting is afgeleid uit de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' van 29 februari 1996.

Het inrichtingsgebonden verkeer (het verkeer op de openbare weg), van en naar de inrichting, wordt beoordeeld volgens de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' van 29 februari 1996.

Conform deze circulaire dienen de akoestisch herkenbare geluidniveaus veroorzaakt door wegverkeersbewegingen van en naar de inrichting separaat van de geluidniveaus vanwege de inrichting zelf te worden berekend. Hierbij wordt uitsluitend een maximum gesteld aan de gemiddelde geluidniveaus in een etmaal. Bij vergunningverlening kan worden uitgegaan van de voorkeursgrenswaarde van $L_{Aeq} = 50$ dB(A) etmaalwaarde en een maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Indien een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet kan worden voorkomen kan, mits gemotiveerd, een ontheffing worden overwogen tot de maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde.

Langs de eigen toegangsweg naar de camping en de sportvoorzieningen liggen geen woningen. Daar waar de toegangsweg overgaat in de Oude Bredasebaan en aansluit op Veneind, zullen de auto's van bezoekers opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld en geen grote toename in het aantal verkeersbewegingen veroorzaken. Gelet op de schaal en aard van het initiatief is de verwachting dat de geluidsbelasting binnen de daarvoor geldende grenswaarden blijft.

Vliegverkeerslawaaï

Geluidcontour vliegbasis Eindhoven

Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt binnen de 35 Ke-contour van vliegbasis Eindhoven. Binnen deze contour gelden beperkingen voor de realisering van nieuwe geluidgevoelige functies (zoals woningen). De 40 Ke-contour van het vliegveld ligt niet over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder de huidige bedrijfswoning) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke (die buiten het plangebied valt). Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten zelfs nog hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. De uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen was al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding van de dagrecreatieve sportvoorzieningen is niet geluidgevoelig.

De 35 Ke-contour is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding 'geluidzone – luchtvaart 35-40 Ke'. De beperkingen vanwege de ligging binnen de 35–40 Ke-contouren zijn vertaald in de regels, maar hebben geen (rechtstreekse) gevolgen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Geluidzone grondgebonden geluid vliegbasis Eindhoven

Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond vliegbasis Eindhoven ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Voor nieuwe situaties bedraagt de hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A). Voor bestaande situaties geldt een maximale hogere grenswaarde van 60 dB(A).

De geluidzone ligt niet over (een deel van) het plangebied.

Conclusie

Het initiatief veroorzaakt of ondervindt wat betreft geluid, op basis van de bovenstaande gegevens, geen onaanvaardbare gevolgen die de uitvoerbaarheid van het plan belemmeren.

4.7 Luchtkwaliteit

Infomil heeft samen met VROM een tool ontwikkeld [www.infomil.nl, 2009], waarmee snel bepaald kan worden of een klein ruimtelijk plan *Niet In Betekenende Mate* bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		12
Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur. NIBM-tool, bron Infomil

De [NIBM-tool](#) is een applicatie op basis van Rekenmethode 1.

De uitbreiding van het plan zorgt voor een toename van 12 extra voertuigen per dag. Uit de worst-case berekening blijkt dat de bijdrage van extra verkeer *Niet In Betekenende Mate* is en geen nader onderzoek met betrekking tot luchtkwaliteit nodig is.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bodemkwaliteit

De locatie is historisch gezien altijd in gebruik geweest als agrarisch gebied en omdat geen vervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan de locatie worden beschouwd als onverdacht. De functiewijziging van agrarisch naar sportvoorzieningen heeft niet tot gevolg dat de bodem zelf intensiever gebruikt gaat worden.

De bodemkwaliteit zal geen belemmering zijn voor het in gebruik nemen van de gronden voor sportbeoefening op met name grasvelden.

Daarnaast heeft het toekomstig gebruik geen verslechtering van de bodemkwaliteit tot gevolg. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen blijft beperkt tot bestrijding van onkruid (1 keer per jaar) en schimmels (1 keer per jaar). Door de agrarische gronden om te vormen tot sport- en golfterrein, zal de bemesting op deze percelen sterk afnemen tot stoppen, waardoor de verzuring van de bodem (en grondwater) zal verminderen.

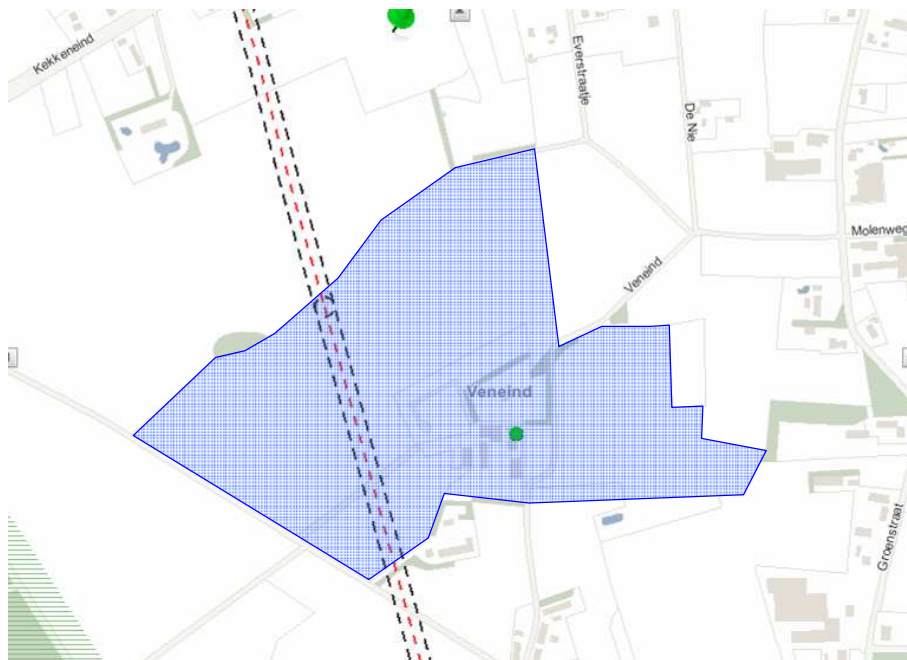
Conclusie

Het initiatief heeft, op basis van de bovenstaande gegevens, geen zodanige of onaanvaardbare gevolgen voor of vanwege de bodemkwaliteit die de uitvoerbaarheid van het plan belemmeren. Een bodemonderzoek kan wel een vereiste vormen bij de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.9 Externe veiligheid

Door het westelijk gedeelte van het plangebied loopt een 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding), die in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services B.V. (PPS). Daarmee dient in de planvorming rekening gehouden te worden. Wat betreft de bestemming en bescherming van de leiding zelf wordt verwezen naar 4.10. Met betrekking tot de externe veiligheid kan het volgende opgemerkt worden.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) annex Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), in werking vanaf 1 januari 2011, is o.a. geregeld welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, waaronder ook de onderhavige leiding gerekend wordt. Ook is daarin geregeld dat op basis van daarin gestelde normen en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico er een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico vereist is.



Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Conform de 'Rekenmethodiek Bevb' ('Handleiding Risicoberekeningen Bevb' en het rekenpakket Safeti-NL voor aardolieproducten) zijn de risico's voor de PRB-leiding (80 bar, 8 inch) door de leidingbeheerder berekend, en de resultaten daarvan zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op basis daarvan gelden de volgende afstanden:

- 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risico: 13 m aan weerszijden van de leiding;
- invloedsgebied groepsrisico (1% letaliteit): 29 m aan weerszijden van de leiding.

Binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour zijn kwetsbare objecten niet toegestaan conform het Bevb. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt die contour als richtwaarde wat betekent dat dergelijke objecten daarbinnen kunnen worden toegelaten onder afweging van ruimtelijk, economisch en/of maatschappelijk belang tegen het veiligheidsbelang.

Indien een bestemmingsplan de aanleg, bouw of vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object toelaat binnen het invloedsgebied van een dergelijke leiding dient tevens een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico in de toelichting te worden opgenomen (minimaal cfr. de elementen volgens de onderdelen a, b, f en g van lid 1 van artikel 12 van het Bevb).

Gezien de functies/bestemmingen die binnen het plangebied aanwezig zijn of worden toegelaten is er sprake van de volgende objecten:

1. de **bestaande camping** met bijbehorende voorzieningen, die als zelfstandig bedrijfsonderdeel blijft functioneren en de bestemming Recreatie heeft/behoudt, valt in termen van het Bevb onder 'kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen' en is daarmee een '**kwetsbaar object**';

2. de **nieuwe sportvoorzieningen**, die gaan functioneren als een zelfstandig bedrijfs-onderdeel dat primair gericht is op dagrecreatieve sporters van buiten de camping en dat de bestemming Sport krijgt, valt in termen van het Bevb onder 'sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen' en is daarmee een **'beperkt kwetsbaar object'**.

Ad 1: De bestaande camping met de bestemming Recreatie is/blijft als 'kwetsbaar object' op een afstand van tenminste 30 m uit het hart van de leiding gelegen. Daarmee ligt die bestemming zowel ruim buiten de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour als buiten het invloedsgebied voor groepsrisico (zie ook hierna). In het kader van de externe veiligheid is/blijft daarmee sprake van een aanvaardbare situatie en zijn er voor dat planonderdeel in dit opzicht geen belemmeringen.

Ad 2: De nieuwe sportvoorzieningen met de bestemming Sport komen als 'beperkt kwetsbaar object' gedeeltelijk zowel binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour als binnen het invloedsgebied voor groepsrisico te liggen.

Daarom dient voor die bestemming zowel een nadere **belangenafweging** plaats te vinden, waarom de projectie daarvan **met betrekking tot de ligging binnen de risicocontour** aanvaardbaar wordt geacht, als een **verantwoording van het groepsrisico** te worden gegeven.

Belangenafweging met betrekking tot de ligging binnen de risicocontour

1 Ruimtelijk belang

Het initiatief draagt bij aan behoud/versterking van de ruimtelijk-landschappelijke omgevingskwaliteiten vanwege behoud en/of toevoeging van diverse in de landschapsstructuur passende landschapselementen en enkele kleinere bos- en natuurterreinen. Het treffen van risicoverminderende maatregelen aan de bron, zoals het aanbrengen van meer bodemafdekking (ophoging), zwaardere afdekking (betonplaten) of een fysieke afscheiding (hekwerk) moet gelet op de verschijningsvorm ter plaatse vanuit landschappelijk oogpunt als ongewenst worden aangemerkt. Ook in combinatie met het beoogde gebruik is dat overwegend het geval zo niet onmogelijk (behoudens eventuele gedeeltelijk ophoging ter plaatse van de golfbaan). Daarnaast vindt de leidingbeheerder uit een oogpunt van onderhoud en toezicht het ongewenst om risicoverminderende maatregelen aan de bron te treffen.

2 Economisch belang

De planvorming/-uitvoering voor het initiatief loopt al zeer geruime tijd en daarvoor zijn bovendien al aanzienlijke investeringen gedaan. Een en ander was mede gebaseerd op de toenmalige regelgeving (van vóór 1 januari 2011) en de positieve contacten met PPS als leidingbeheerder over de mogelijkheden om ter plaatse een golfbaan te realiseren. Het aanbrengen van risicoverminderende maatregelen aan de bron op kosten van de initiatiefnemer moet in dit verband als onnodig kostbaar worden aangemerkt, mede in het licht van de doelmatigheid ten opzicht van het groepsrisico.

Het initiatief draagt bij aan het behoud van de camping ook op langer termijn en leidt, zowel direct als indirect, tot extra investeringen, werkgelegenheid en inkomsten op lokaal en regionaal niveau.

3 Maatschappelijk belang

Het initiatief draagt op voornoemde niveaus ook bij aan de versterking/differentiatie van het toeristisch-recreatief product en het aanbod van sportvoorzieningen en daarmee ook aan het welbevinden en de gezondheid van de recreanten/sporters.

4 Veiligheidsbelang

Ter plaatse van en direct nabij de leiding is verzekerd, conform overeenkomst/afspraken met de leidingbeheerder dat er ter plaatse alleen maar gras (sportveld, golfbaan, grasgedeelte in de nieuwe bosstrook) aangebracht wordt. Na de aanleg daarvan vinden er uitsluitend nog onderhouds-/maaiwerkzaamheden plaats en is bovendien via borging in het bestemmingsplan, door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Brandbare vloeistof' met omgevingsvergunningenstelsel, verzekerd dat er ter plaatse in principe geen (opgaande/diepwortelende) beplanting aangebracht wordt, dat het maaiveld niet opgehoogd of verlaagd wordt en dat er geen verhardingen worden aangebracht. De kans op een calamiteit als gevolg van het toekomstige gebruik wordt daarmee verwaarloosbaar klein.

Eventuele overige werkzaamheden ter plaatse van of aan de leiding vinden uitsluitend plaats na toestemming en/of onder toezicht van de leidingbeheerder.

Zo nodig kan/zal daarbij in overleg tussen de leidingbeheerder en de exploitant het gebruik van de sportvoorzieningen (tijdelijk) uitgesloten worden. Het treffen van risicoverminderende maatregelen aan de bron wordt door de leidingbeheerder uit een oogpunt van beheer, onderhoud en controle van de leiding niet wenselijk geacht en bovendien ook niet nodig geacht, mede gezien het gegeven dat er geen sprake is van een (noemenswaardig of onaanvaardbaar) groepsrisico (zie hierna bij de reactie ad 4).

5 Conclusie m.b.t. plaatsgebonden risico

Gezien de hiervoor onder 1 t/m 3 beschreven belangen enerzijds en het onder 4 beschreven zeer beperkte veiligheidsrisico, mede in het licht van de relatief (zeer) geringe dichtheid en werkelijke verblijfstijd van personen/sporters ter plaatse en ook het geringe groepsrisico (zie hierna), wordt de projectie van de betreffende sportvoorzieningen binnen de plaatsgebonden risicocontour (binnen 13 m aan weerszijden van de leiding) in voorliggende situatie alleszins toelaatbaar geacht.

Verantwoording van het groepsrisico

Hierbij dient het groepsrisico in het invloedsgebied, van 29 m aan weerszijden van de leiding volgens de kwantitatieve risicoberekening van de leidingbeheerder, verantwoord te worden (cfr. art. 12 Bevb onder 1). Het gaat hierbij om een invloedsgebied met de volgende omvang:

- ter plaatse van het sportveld (ss-1): 58 m x ca. 70 m = ca. 0,4 ha;
- ter plaatse van de golfbaan (ss-2): 58 m x ca. 240 m = ca. 1,4 ha;
- totaal, binnen de bestemming Sport: 58 m x ca. 310 m = ca. 1,8 ha.

Op basis van artikel 12 onder 1 van het Bevb is verantwoording van het groepsrisico binnen het invloedsgebied met betrekking tot de volgende punten van belang.

1 Dichtheid van personen in het invloedsgebied

Uitgaande van agrarisch grondgebruik overeenkomstig de vigerende bestemming is de aanwezige personendichtheid binnen het invloedsgebied thans zeer klein (< 1 pers./ha). Bij het toekomstig gebruik, overeenkomstig de voorgestelde bestemming Sport en het daarmee beoogde gebruik, wordt de volgende maximale personendichtheid verwacht:

- ter plaatse van het sportveld met 2 elftallen met reserves en begeleiding (ca. 35 pers.) plus een aantal toeschouwers (ca. 35 pers.) per wedstrijd dan maximaal ca. 70 personen op en rond het sportveld (0,8 ha) aanwezig en daarmee binnen het invloedsgebied (0,4 ha) maximaal ca. 35 personen gelijktijdig aanwezig.
- ter plaatse van de golfbaan en pitch & putt (samen ca. 13,5 ha) met naar verwachting maximaal ca. 40 spelers per dag zijn, uitgaande van gelijktijdige aanwezigheid van dat spelersaantal op de baan (wat in de praktijk nagenoeg nooit het geval zal zijn), binnen het invloedsgebied dan maximaal (minder dan) ca. 3 personen aanwezig.

Ter aanvulling kan daarbij het volgende opgemerkt worden.

Het gebruik van sportveld en golfbaan, als openluchtvoorziening zonder verlichting, vindt buiten het winterseizoen en daarmee dus niet jaarrond plaats en het betreft verder uitsluitend de dagperiode.

Bij het sportveld is sprake van gebruik in groepen van relatief beperkte omvang tot maximaal 2 elftallen en enige toeschouwers. In het algemeen zal dat veelal maar op een beperkt aantal dagdelen plaatsvinden. Het golfen kan/zal in principe alle dagen van de week plaatsvinden en gebeurt met name in klein groepsverband verspreid over de gehele golfbaan. Bovendien worden de gedeelten van de golfbaan (afslagplaatsen en greens) die daarbij intensiever gebruikt worden geheel buiten het invloedsgebied van de leiding gesitueerd. Dat geldt eveneens voor de driving range en de pitch & puttbaan, die beide elders op het oostelijke terreingedeelte geprojecteerd zijn.

2 Groepsrisico

In de bijlage bij de brief met zienswijzen van de leidingbeheerder is voor de leiding een kwantitatieve risicoberekening van het groepsrisico opgenomen volgens het worstcase scenario, dat wil zeggen ter plaatse van de hoogste voorkomende bevolkingsdichtheid binnen stedelijk gebied elders langs het leidingtraject.

De betreffende waarde is daar lager dan in de wettelijk begripsbepaling vastgestelde ondergrens (meer dan 10 slachtoffers), zodat er in feite langs de gehele leiding geen sprake is van een (noemenswaardig of onaanvaardbaar) groepsrisico in de zin van de betreffende wettelijke (begrips)bepaling.

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is het groepsrisico nog aanmerkelijk kleiner omdat binnen het invloedsgebied, gezien het gebruik als specifieke sportvoorziening, de personendichtheid en verblijfstijd (zie hiervoor) aanmerkelijk lager zijn dan waarvan in de betreffende worstcase berekening is uitgegaan.

Omdat er volgens de betreffende kwantitatieve risicoberekening geen sprake is van een (noemenswaardig) groepsrisico behoeft er slechts een beperkte verantwoording daarvan, conform artikel 12 onder 1 a, b, f en g van Bevb, plaats te vinden. Derhalve volgt hierna nog van de twee in dit verband resterende relevante punten een korte verantwoording.

3 Bestrijd-/beheersbaarheid calamiteit

In geval van calamiteiten zijn de sportvoorzieningen en het recreatiebedrijf, via de Oude Bredasebaan en/of via het Veneind, van 2 zijden bereikbaar voor hulpdiensten. Langs en nabij die wegen zijn ook in ruime mate opstel mogelijkheden voor voertuigen van hulpdiensten aanwezig. Verdere komen er op de golfbaan 2 permanent waterhoudende vijvers (samen ca. 4000 m³) waarvan het water zo nodig als blus-/koelwater gebruikt kan worden. Dat eventueel aanvullend op de aanwezige bluswatervoorzieningen in de nabijheid.

4 Zelfredzaamheid bij calamiteit

Bij eventuele calamiteit zijn vluchtmogelijkheden voor de sporters, zowel op het sportveld als de golfbaan (als op de daarop aansluitende gronden), in ruime mate aanwezig aan weerszijden en afwaarts van de leiding. De gebruikers van de sportvoorzieningen zijn overwegend actieve recreatieve sporters met een grote mate van zelfredzaamheid. De zelfredzaamheid van verblijfsrecreanten is, volgens het advies van Veiligheidsregio (zie hierna), eveneens van belang met name van degene die verblijven op het westelijke gedeelte van het kampeerterrein, binnen een afstand van 110 m van de leiding. Ook die verblijfsrecreanten kennen een grote mate van zelfredzaamheid omdat het recreatiebedrijf zich niet richt op en ook niet is uitgerust voor verblijf van grotere groepen die in dat opzicht kwetsbaar zijn en zichzelf niet of onvoldoende in veiligheid kunnen brengen (zoals mensen met een beperking, ouderen of kinderen).

5 Advies VeiligheidsRegio Brabant Zuidoost

Op grond van artikel 12 lid 2 van het Bevb dient voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan waarin, zoals in dit geval, de vestiging van een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten in het invloedsgebied van de leiding, ook de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen met betrekking tot beide laatst genoemde aspecten (bestrijd-/beheersbaarheid en zelfredzaamheid) in relatie tot het groepsrisico.

Daartoe is een verzoek om advies gericht aan de VeiligheidsRegio Brabant Zuidoost.

In het uitgebrachte advies van april 2012, gebaseerd op het ontwerpbestemmingsplan en met kennisname van de reactie/zienswijze van PPS (overigens zonder de daarbij gevoegde kwantitatieve risicoberekeningen van de PPS), is door de VeiligheidsRegio geadviseerd om:

- bij voorkeur voor de ontwikkeling een andere locatie te zoeken;
- wanneer de beoogde ontwikkeling toch ter plaatse wordt toegelaten, ter bevordering van de zelfredzaamheid en beheersbaarheid, de volgende maatregelen te treffen:

- de ontvluchting van de risicobron af te situeren;
- het realiseren van een warmtewerende muur en warmtewerende ramen aan bestaande en nieuwe gebouwen in de nabijheid van de golfbaan (cfr. catalogus bouwkundige maatregelen externe veiligheid); uit de bij het advies gevoegde risicoanalyse blijkt dat, bij een eventuele plasbrand, vanwege de hittestraling ($> 3 \text{ kW/m}^2$) dat het van belang is om, binnen een invloedsgebied van 110 m vanaf de leiding, voor gebouwen als schuilgelegenheid tegen de hitte te kunnen fungeren.
- de risico's te communiceren naar de gebruikers.

In reactie daarop kan, uitgaande van het voorstel/besluit om de ontwikkeling alsnog ter plaatse toe te laten op basis van de overwegingen zoals die in de voorgaande belangenafweging met betrekking tot de ligging binnen de risicocontour zijn toegelicht, het volgende gesteld worden:

- De betreffende ontvluchting is in ruime mate aanwezig, zoals hiervoor (onder 4) al aangegeven.
- Binnen genoemde afstand tot de leiding zijn op de golfbaan geen gebouwen aanwezig en worden daar ook niet toegestaan. Op de camping komen binnen die afstand, op basis van vigerende rechten, uitsluitend circa 12 kampeermiddelen voor en verder geen gebouwen.

Op basis van het bouwvlak en de planregels van de bestemming Recreatie kunnen volgens voorliggend bestemmingsplan binnen die afstand ook geen gebouwen meer worden opgericht. Derhalve is het treffen van warmtewerende maatregelen aan gebouwen binnen het betreffende invloedsgebied niet aan de orde.

- Door de initiatiefnemer/exploitant zal met de gebruikers over de risico's gecommuniceerd worden, voor zover dat met name van belang is in het kader van de zelfredzaamheid (zoals vluchtroutes) en voor zover dat op passende wijze mogelijk is via huisregels en/of gebruiks- of kampeerreglement(en).

Verdergaande of intensievere communicatie wordt niet nodig geacht, mede omdat geen sprake is van een (noemenswaardig of onaanvaardbaar) groepsrisico volgens de kwantitatieve risicoberekening.

Verder is in de bij het advies gevoegde risicoanalyse gewezen op de volgende zaken:

- het ontbreken van een groepsrisicoberekening;
- de opkomsttijden van de 1^e en 2^e tankautospuut overschrijden de zorgnorm, zoals vastgelegd binnen de veiligheidsregio, aanzienlijk, op grond waarvan geadviseerd wordt om af te wegen of de ontwikkeling op de locatie wel geschikt is;
- de aanwezige bluswatervoorzieningen worden door de brandweer Eersel afdoende geacht voor het afschermen van bouwdelen, maar of die bluswatervoorziening toereikend is bij een brand veroorzaakt door een leiding zoals de onderhavige is (nog) niet onderzocht;
- gebruik door grote kwetsbare groepen (zoals in de groepsaccommodaties) is niet uitgesloten, zodat, vanwege minder zelfredzaamheid, geadviseerd wordt de uitsluiting daarvan alsnog in het bestemmingsplan op te nemen;

- advies om risicoreducerende maatregelen aan de bron te treffen, waarbij te denken is aan ondergrondse afdekking met betonplaten, het aanbrengen van fysieke barrières of een grondlichaam.

In reactie daarop kan, eveneens uitgaande van het voorstel/besluit om de ontwikkeling alsnog ter plaatse toe te laten op basis van de overwegingen zoals die in het voorgaande zijn toegelicht, het volgende gesteld worden:

- de kwantitatieve risicoberekeningen van de leidingbeheerder worden alsnog in/bij de plantoelichting opgenomen; hiervoor (onder Groepsrisico) is al aangegeven dat op grond van die berekening in feite geen sprake is van groepsrisico ingevolge de wettelijke (begrips)bepaling in dit verband;
- het knelpunt met betrekking tot de opkomsttijden doet zich vooralsnog ook voor op andere locaties, voor zover die al geschikt zouden zijn voor de beoogde ontwikkeling, in het geval dat die eveneens op ruimere afstand van de standplaatsen van de tankspuitauto's gelegen zouden zijn, zodat de mogelijke oplossing van dit knelpunt via een andere weg dan via het bestemmingsplan voor de hand ligt;
- omdat er geen sprake is van een (noemenswaardig of onaanvaardbaar) groepsrisico volgens de kwantitatieve risicoberekening, de betreffende gebouwen buiten het invloedsgebied met een hittestraling $>3 \text{ Kw/m}^2$ gelegen zijn en de camping zich niet op dergelijke kwetsbare groepen richt wordt een specifieke bepaling hiervoor in het bestemmingsplan niet nodig geacht. Ook uit een oogpunt van doelmatigheid, wat betreft toetsbaarheid en handhaafbaarheid, is dat niet wenselijk. Regulering daarvan via een ander spoor ligt in dit verband meer voor de hand, zoals via een eventuele gebruiksvergunning;
- de in genoemd opzicht eventueel ontoereikende bluswatervoorzieningen kunnen zo nodig (deels) gecompenseerd worden met het water van de op de golfbaan te realiseren permanent waterhoudende vijvers (samen 4.000 m^3);
- het treffen van risicoreducerende maatregelen aan de bron wordt in het licht van het (berekende) groepsrisico, de wensen van de leidingbeheerder met betrekking tot het beheer, onderhoud en toezicht ter plaatse van de leiding en de landschappelijke impact daarvan niet nodig en wenselijk geacht.

6 Conclusie m.b.t. groepsrisico

Gezien de hiervoor onder 1 t/m 4 beschreven verantwoording van de verschillende aspecten in relatie tot het groepsrisico en ook de onder 5 weergegeven samenvatting van het advies van de VeiligheidsRegio met de daarop gegeven reacties wordt de projectie van de betreffende sportvoorzieningen binnen het invloedsgebied van de leiding (binnen 29 m aan weerszijden) uit een oogpunt van groepsrisico alleszins verantwoord en aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen overwegende belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling die in dit opzicht, vanwege het zeer geringe plaatsgebonden risico en het ontbreken van een (in wettelijk opzicht noemenswaardig of onaanvaardbaar) groepsrisico, als alleszins toelaatbaar is aan te merken.

4.10 Technische infrastructuur

Zoals in het voorgaande al is aangegeven loopt dwars door het plangebied een buisleiding met Nafta (Gasoline). Omdat bij de aanleg van de golfbaan, zoals ook onder 4.4 al uiteengezet, er geen grondberoeringen dieper dan 0,3 m ofwel de diepte van de bouwvoor overeenkomstig het huidige agrarische gebruik, zullen plaatsvinden, vormt dat geen belemmering vanuit een oogpunt van de bescherming/bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

In een reactie heeft de leidingbeheerder, Petrochemical Pipeline Services BV (PPS-Pipelines), aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de aanleg van een laagdrempelige golfbaan, onder voorwaarde dat de dekking boven de PRB-leiding te allen tijde minimaal 1 m bedraagt en geen ophogingen en beplanting worden aangebracht binnen de belemmerende zone van 5 m aan weerszijde van de leiding. De werken dienen in goed overleg met onze tracécontroller ter plaatse te worden uitgevoerd. Tevens dient het terrein toegankelijk te blijven voor inspectie door PPS-Pipelines.

De betreffende voorwaarden bij de uitvoering van de sportvoorzieningen in acht genomen en worden/zijn verder ook vervat in de voor een dergelijke leiding, inclusief belemmerende zone, gebruikelijk op te nemen dubbelbestemming met de daarbij geldende regels. Die bevatten aanvullende voorwaarden met betrekking tot het bouwen en uitvoeren van andere werken / werkzaamheden volgens de overige ter plaatse geldende bestemming(en), in dit geval de bestemming Sport, zodanig dat uitvoering daarvan alleen mogelijk is als dat geen bezwaar oplevert uit hoofde van de bescherming van de veiligheidsrisico's vanwege de leiding.

Verder bevinden zich in het plangebied of directe omgeving geen kabels of andere leidingen van zodanige aard of omvang dat die voor (planologische) belemmeringen kunnen zorgen.

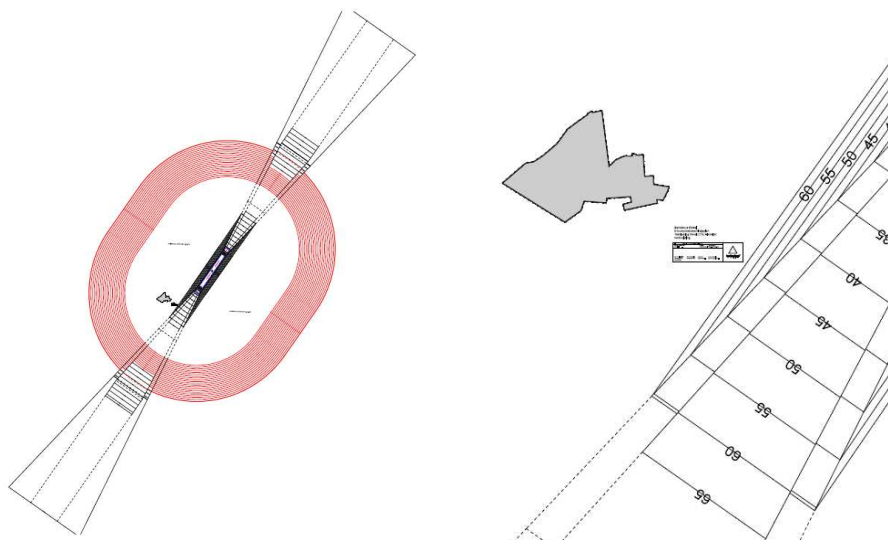
Het plangebied ligt in diverse (belemmering)zones vanwege de vliegbasis Eindhoven. In paragraaf 4.6 is al ingegaan op de 35 – 40 Ke-contouren voor vliegtuiglawaai en de gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan.

Hierna wordt ingegaan op de beperkingen die gelden vanwege de ligging van het plangebied in de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) en het verstoringgebied van het Instrument Landing System (ILS).

Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de IHCS van vliegveld Eindhoven. De IHCS is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid en bestaat uit een obstakelvrij vlak van 45 m hoog (gemeten ten opzichte van het maaiveldniveau van de vliegbasis: 20 m boven NAP) met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% over een afstand van 2 km, tot een hoogte van 145 m. In verband met de veiligheid van het vliegverkeer mag geen hogere bebouwing worden gerealiseerd dan toegestaan volgens de obstakelvrije vlakken van de IHCS.

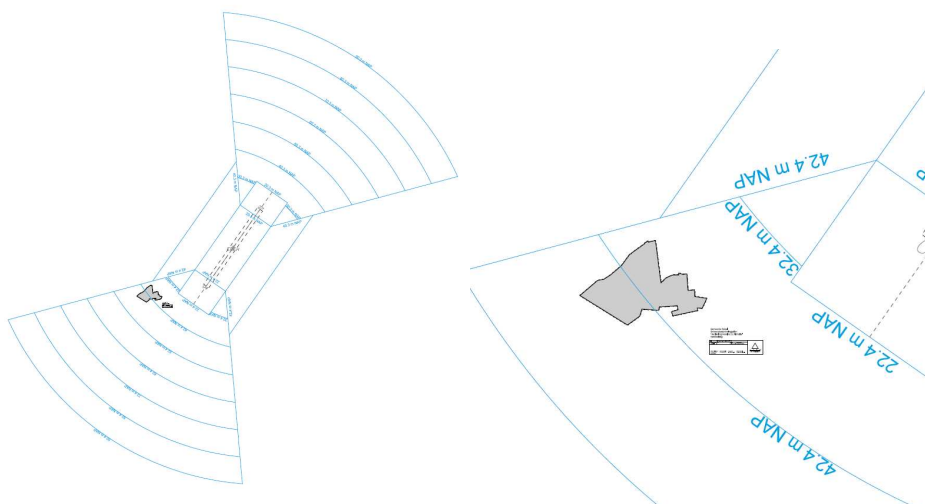
Het plangebied ligt geheel in het horizontale vlak waarvoor een bouwhoogtebeperking van 65 m boven NAP geldt. Het plangebied ligt op een hoogte van 22 à 23 m boven NAP. Dit betekent dat bebouwing tot een hoogte van 42 m overal in het plangebied toelaatbaar is. Het bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk. De belangen van de IHCS worden derhalve niet geschaad door de bouw mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt. Desondanks is voor het hele plangebied de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 65 m boven NAP.



Instrument Landing System (ILS)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt ook in het verstoringgebied van het Instrument Landing System (ILS) van vliegbasis Eindhoven. Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door het vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden.

Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat geen verstoring optreedt in een gebied rondom de start- en landingsbaan. Dit verstoringgebied bestaat uit meerdere vlakken met bijbehorende maximale bouwhoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Objecten die beneden de toegestane hoogte blijven, leveren geen belemmeringen op voor het ILS en zijn daarom zonder meer toelaatbaar. Objecten die hoger zijn dan de toelaatbare hoogte moeten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.



Het plangebied ligt gedeeltelijk in het horizontale gebied met een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 42,4 m boven NAP en gedeeltelijk in een gebied met een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 32,4 m boven NAP. Het plangebied ligt op een hoogte van 22 à 23 m boven NAP.

Dit betekent dat een bouwhoogte van 10 m overal in het plangebied toelaatbaar is. Voor bebouwing hoger dan 10 m dient te worden getoetst of de werking van het ILS wordt beïnvloed. Voorliggend bestemmingsplan maakt bebouwing hoger dan 10 m niet mogelijk. De ILS-zones 'luchtvaartverkeerzone - ILS 42,4 m + NAP' en 'luchtvaartverkeerzone - ILS 32,4 m + NAP' zijn opgenomen op de verbeelding, om, bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, deze zones niet uit het oog te verliezen. Ter plaatse van deze aanduidingen geldt dat nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet hoger mogen zijn dan 42,4 respectievelijk 32,4 meter + NAP.

Verkeer

De ontsluiting van de huidige camping met toekomstige sportvoorzieningen, zoals al beschreven onder 2.2, blijft hetzelfde als in de huidige situatie.

Het terrein weegt aan de oostzijde uit op de weg Veneind die ter plaatse voorzien is van een halfverharding. Van die weg/route wordt uitsluitend, en daarmee beperkt, gebruikt door de bewoners van de bedrijfswoning c.q. het huishouden van de eigenaar. Dat blijft ook in de toekomst het geval.

Het overig autoverkeer, van verblijfsrecreanten, van dagrecreanten die de sportvoorzieningen bezoeken en van (zeer beperkt) transport van/naar het recreatiebedrijf blijft van dezelfde route gebruik maken zoals ook nu al het geval is, te weten via de onverharde Oude Bredasebaan en aansluitende onverharde 'eigen weg' aan de westzijde van het recreatieterrein.

Die route is op ruime afstand (> 35 m) van een de woning met aansluitend erf, van derden, gelegen en wordt bovendien, in de vorm van bestaande beplantingen en een

nieuw aan te leggen bosstrook, direct tegen de perceelsgrens van die woning in overwegende mate door opgaand groen afgeschermd. Op deze wijze wordt eventuele stofvorming richting die woning als gevolg van de verkeerstoename in belangrijke mate afgevangen.

Het onderhoud van de betreffende half- en onverharde openbare wegen, die buiten voorliggend plangebied vallen, behoort toe aan de gemeente en zal, in geval van eventuele schadevorming, na constatering/melding daarvan, op de gebruikelijke wijze onderhouden en zo nodig hersteld worden.

Op deze wijze is geen sprake van een onevenredige toename van mogelijke overlast als gevolg van extra onderhoudsbelasting van de onverharde wegen door toenemend autoverkeer van/naar het recreatiebedrijf.

Ook de capaciteit van de belangrijkste externe ontsluiting via de Oude Bredasebaan aan de westzijde is/blijft voldoende om een beperkte (auto)verkeerstoename van gemiddeld 12 personenauto's per dag op jaarbasis ofwel gemiddeld 20 auto's per dag gedurende het golfseizoen (circa 225 dagen/jaar) te kunnen afwikkelen naar het aansluitende stelsel van lokale/doorgaande verharde wegen.

Daarnaast zal in verband met het gebruik van het sportveld op een beperkt aantal dagen (met name in de weekenden en op een aantal zomerse dagen), er een toename van het autoverkeer zijn met 5 à 10 auto's, waardoor het voornoemde gemiddelde nog iets hoger kan/zal zijn. Dat geldt eveneens in het geval op termijn eventueel besloten wordt tot de realisering van een 3^e groepsaccommodatie. Ook daarvoor is het wegenstelsel echter voldoende te achten.

Conclusie

Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen.

4.11 Parkeren

Centraal op de camping is een parkeerterrein, met 80 parkeerplaatsen aanwezig. Verspreid over de camping, langs de wegen/paden rond de centrale voorzieningen, zijn circa 28 parkeerplaatsen aanwezig. In totaal zijn er daarmee 108 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft elk van de 50 standplaatsen de mogelijkheid voor het parkeren van 1 auto, maar daarvan wordt in de praktijk maar voor de helft (20 à 25 plaatsen) gebruik gemaakt en parkeert de andere helft op het parkeerterrein.

Uitgaande van de huidige campingsituatie, die vooralsnog onveranderd blijft, en rekening houdend met de beoogde uitbreiding met een zelfstandig functionerende bedrijfs-onderdeel gericht op het aanbieden van sportvoorzieningen aan (externe) dagrecreatieve sporter, kan de parkeerbehoefte bij een gemiddelde en maximale bezetting van de verschillende bedrijfsonderdelen, en zonder de 20 à 25 parkeerplaatsen op de helft van de standplaatsen, worden samengevat zoals in navolgend overzicht is weergegeven.

Overzicht parkeerbehoefte

Bedrijfsonderdeel	Uitgangspunt bezetting/ gebruik	Gem. aantal p.p.	Max. aantal p.p.
Camping	50% parkeren op standplaats bij gem. 40 en max. 50 standplaatsen	(20)	(25)
Camping	50% parkeren op parkeerterrein bij gem. 40 en max. 50 standplaatsen	20	25
Groepsaccommodatie De Linde	4 pers/auto bij gem. 46 personen en 2 pers/auto bij max. 56 personen	12	28
Groepsaccommodatie De Plataan	4 pers/auto bij gem. 24 personen en 2 pers/auto bij max. 32 personen	6	16
Personeel	waarvan 4 à 6 personen met auto	4	6
Dagrecreanten, gebruikers sportveld	waarvan gem. 5 en max. 10 auto's aanwezig zijn (volledig dagrecreanten 'van buiten')	5	10
Golfbaan, driving range	1 pers/auto bij gemiddeld 50% en maximaal 15 personen (volledig dagrecreanten 'van buiten')	8	15
Golfbaan, 9 holes baan	1,5 auto/flait bij gemiddeld 50% en maximaal 14 flaits (volledig dagrecreanten 'van buiten')	11	21
Pitch & puttbaan	1 auto/flait bij gemiddeld 50% en maximaal 9 flaits (volledig dagrecreanten 'van buiten')	5	9
Totaal	excl. 50% parkeren op standplaats en bij gebruik van banen volledig door dagrecreanten 'van buiten' per auto!	71	130

Met het op dit moment aanwezige totale aantal van 108 parkeerplaatsen is meer dan voldoende capaciteit aanwezig ten opzichte van wat benodigd is bij een gemiddelde bezetting/gebruik in de toekomst van circa 71 parkeerplaatsen. Dat geldt ook bij een gemiddelde bezetting van de camping in combinatie met een maximale bezetting van de golfbaan, met dan 92 benodigde parkeerplaatsen, wat naar verwachting met name in het voor- en naseizoen het geval zal zijn.

Bij een maximale bezetting van de camping, wat vooral in het hoogseizoen speelt, en tevens een meer dan 50% tot volledige bezetting van de golfbaan door dagrecreanten 'van buiten' per auto (worstcase scenario), overstijgt de (theoretische) parkeerbehoefte mogelijk het huidige aanwezige aantal parkeerplaatsen met maximaal 20 à 25 (circa 22).

Nog enigszins onzeker is op dit moment hoe het daadwerkelijke gebruik/bezetting van de golfbaan zich in de toekomst zal ontwikkelen. Dat betreft, in relatie met de primaire gerichtheid als zelfstandige sportvoorziening op dagrecreanten van buiten, onder andere het gebruiksaandeel van de campinggasten, waarvoor al (meer dan voldoende) parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Hoe meer die, met voorrang/arrangement e.d., van de golfbaan gebruik maken des te minder gebruik van de baan kan/zal er dan plaatsvinden door dagrecreanten van buiten de camping, en dan zijn er daarvoor ook minder extra parkeerplaatsen benodigd.

In het uiterste geval zouden, indien alle kampeerders (verplicht) gebruik (moeten gaan) maken van de beschikbare parkeerplaatsen op de standplaatsen, daarnaast dan in totaal nog 105 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn, wat eveneens met het huidige aantal van 108 parkeerplaatsen al het geval is.

In afwachting van hoe het gebruik van de golfbaan door campinggasten in relatie tot dagrecreanten zich ontwikkelt zal er vooralsnog geen extra uitbreiding van de huidige parkeervoorziening plaatsvinden.

Afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkeling kan het op termijn misschien nodig zijn om, bij maximale bezetting van de camping en maximaal gebruik van de golfbaan enkel door dagrecreanten van buiten, het aantal parkeerplaatsen beperkt, met 20 à 25 parkeerplaatsen, uit te breiden.

Daarnaast zijn er nog plannen om, op termijn, een aanwezige voormalige stalruimte, die nu deels voor stalling en opslag gebruikt wordt en deels leeg staat, eventueel nog om te bouwen tot een 3^e groepsaccommodatie (De Acacia), voor een nog nader te bepalen aantal personen/slaapplaatsen. Daarvoor zijn dan naar schatting eveneens nog circa 20 à 25 parkeerplaatsen benodigd.

Daarom zal de noodzaak voor de aanleg van extra parkeerplaatsen ten opzichte van het huidige aantal in de loop van de tijd, mede in overleg met de gemeente, gezien worden afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebruik van de golfbaan en de eventuele uitbreiding met een 3^e groepsaccommodatie. Daarbij zal dan mede rekening gehouden (moeten) worden met de vereisten wat betreft de opvang/afvoer van regenwater van die parkeerplaatsen vanwege de ligging in de beschermingszone van het waterwingebied (zie ook onder 4.2) .

De eventuele ruimte voor die extra parkeerplaatsen is op het terrein nog ruimschoots aanwezig. In beperkte mate geldt dat voor een locatie aan de zuidzijde van de centrale voorzieningen (ruimte voor 5 à 10 parkeerplaatsen) en in ruime mate geldt dat voor een strook grond langs de circa 180 m lange (eigen) toegangsweg/inrit aan de zuidwestzijde van de camping.

Aan de een zijde van die weg/inrit kunnen als dat nodig mocht zijn de dan extra benodigde parkeervakken, in combinatie met enig aanvullend groen, aangelegd worden. Bij parkeren daar in de lengterichting zijn er aan één zijde circa 25 extra parkeerplaatsen mogelijk. Bij haaks parkeren, wat landschappelijk en functioneel vanuit het parkeren gezien de voorkeur heeft, zijn daar over circa 2/3 van de betreffende weglengte circa 50 parkeerplaatsen extra mogelijk (ten koste van slechts een smalle strook van het aangrenzende sportveld of golfbaan).

Conclusie

Vooralsnog is er voldoende parkeergelegenheid en is de mogelijkheid voor uitbreiding daarvan, als dat nodig mocht zijn (te bepalen in overleg/overeenkomst met de gemeente) nog ruimschoots aanwezig. Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten

Het recreatiebedrijf 't Caves, Veneind 5 te Wintelre gemeente Eersel, met op dit moment al een recreatieve bestemming, omvat een kleinschalige camping met 50 staanplaatsen en twee groepsaccommodaties (voor 88 personen), met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is er nog een aantal grasvelden, dat gebruikt wordt als dagrecreatief terrein (sport, spel e.d.) ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie en waarvan ook beperkt door dagrecreanten/passanten gebruik gemaakt wordt.

Dit bedrijf(sgedeelte) zal in de toekomst voortgezet en, in beperkte mate, verder ontwikkeld worden binnen de planologische regels die daarvoor op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied al van kracht zijn.

Daarnaast is de eigenaar/initiatiefnemer voornemens het recreatiebedrijf uit te breiden c.q. te verbreden met enkele laagdrempelige dagrecreatieve sportvoorzieningen, evenals de camping gericht op een wat lager c.q. minder exclusief marktsegment. Die sportvoorzieningen bestaan uit een sportveld, een relatief kleinschalige 9 holes golfbaan met driving range (oefengedeelte) en een kleine zogenaamde pitch & puttbaan. Deze sportvoorzieningen zijn primair gericht op dagrecreatieve sporters van buiten de camping en zullen als zodanig als een zelfstandig bedrijfsonderdeel functioneren. Daarnaast kunnen/zullen die sportvoorzieningen ook als een ondersteunende dagrecreatie sportvoorziening voor (een deel van) de eigen campinggasten fungeren.

Deze nieuwe ontwikkeling, zoals hierna nog nader wordt beschreven, is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, zodat daarvoor een nieuw passende juridisch-planologische kader/regeling opgesteld moet worden.

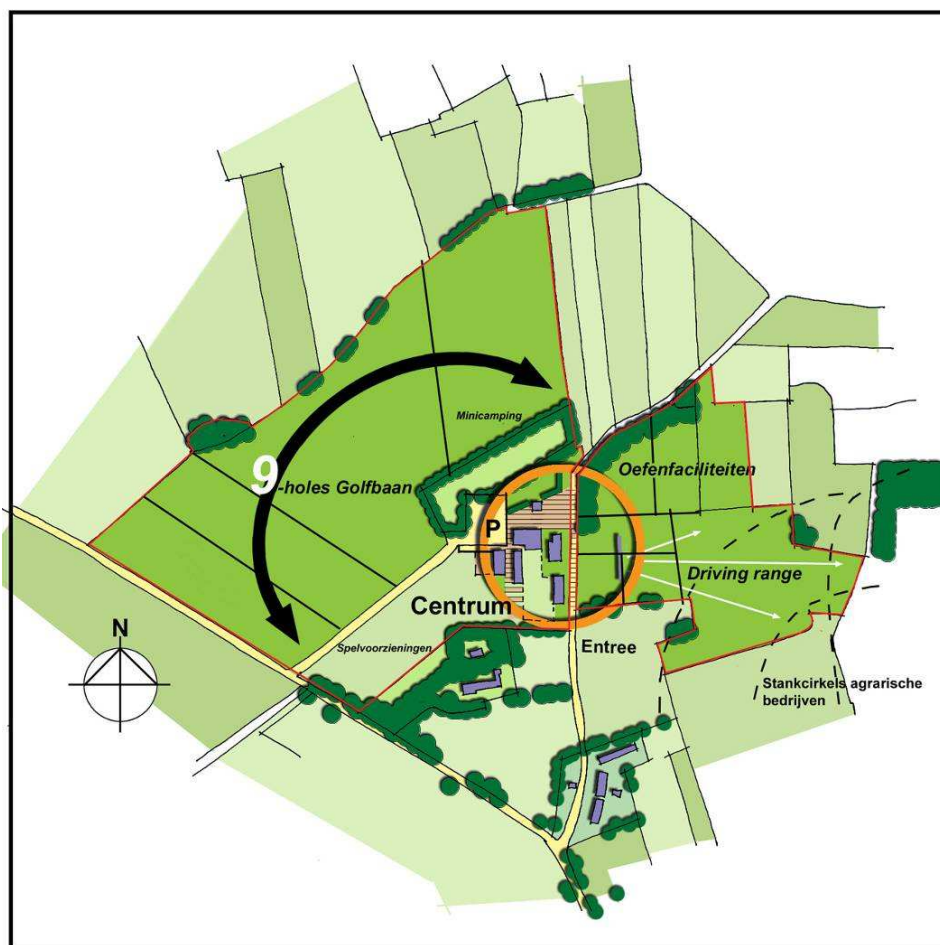
Op basis van de mogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan is er nog een plan om, eventueel op termijn, een aanwezige voormalige stalruimte (circa 315 m²), die nu deels voor stalling en opslag gebruikt wordt en deels leeg staat, te verbouwen tot een 3^e groepsaccommodatie (De Acacia). Dat zal dan voor een te zijner tijd nog nader te bepalen aantal personen/slaapplaatsen zijn en hangt ook af van het uitrustings-/kwaliteitsniveau en de (eventuele specifieke) doelgroep(en) waarop men zich dan richt. Deze ruimte is op de bijgaande overzichtskaart met nummer 7 weergegeven.

Uit praktische overwegingen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gehele recreatiebedrijf 't Caves. Daarin wordt de bestaande camping met bijbehorende voorzieningen, zoveel mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan, opnieuw op-/overgenomen en daarnaast worden planologische mogelijkheden voor de nieuwe sportvoorzieningen (sportveld, golfbaan met driving range en pitch & puttbaan) geregeld. Op die wijze wordt/blijft het gehele terrein van het recreatiebedrijf (bestaand en toekomstig) in een en hetzelfde bestemmingplan opgenomen.

Wat betreft de huidige camping/situatie wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder hoofdstuk 2 al beschreven en toegelicht is. Voor wat betreft de uitbreiding met de zelfstandig functionerende en laagdrempelige sportvoorzieningen wordt dat hierna nog nader toegelicht.

5.2 Nieuwe ontwikkelingen

Om een betere bedrijfsexploitatie met en naast de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen mogelijk te maken, wil de eigenaar/initiatiefnemer van recreatiebedrijf 't Caves binnen het plangebied, aansluitend aan het bestaande recreatieterrein, zelfstandige sportvoorzieningen, in de vorm van een sportveld en een 9-holes-golfbaan. Dat laatste inclusief een driving range en oefen-/recreatiefaciliteiten in de vorm van een zogenaamde pitch & puttbaan. De bestaande centrale voorzieningen zullen daarbij benut worden voor onder meer de receptie en recreatie-/horecafunctie en voor de golfers beperkt uitgebreid worden.





In aansluiting op de bestaande bedrijfsbebouwing zal ten behoeve van de dagrecreatieve golfers van buiten de camping een kleedaccommodatie (50 à 100 m²) en kantoorruimte (circa 50 m²) worden gerealiseerd. Deze voorzieningen worden, door middel van een overkapping (25 à 50 m²), gekoppeld aan de bestaande receptie- en recreatieruimte van de camping. In totaal zal de bebouwing van de centrale accommodaties ten behoeve van de golfbaan derhalve met 150 à 200 m² uitgebreid worden. Die nieuwe bebouwing is ook indicatief weergegeven op voorgaande overzichtskaart met nummers onder 8 t/m 10.

Deze nieuwe bebouwing past, samen met de al bestaande bebouwing van het recreatiebedrijf (circa 1.820 m², zie onder 2.2), ook nog ruim binnen de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse volgens het geldende bestemmingsplan (max. 2.100 m² bedrijfsbebouwing exclusief bedrijfswoning).

Verder zal er, op enige afstand van voornoemde bebouwing, in het oostelijk deel van het plangebied op de driving range nog een overdekte afslagplaats komen van circa 200 m² (nr. 11 op overzichtskaart).

Ruimtelijk gezien zal de bestaande structuur van het terrein zo min mogelijk worden aangetast. De bestaande voorzieningen behouden hun centrale positie in het plangebied, net als de parkeerplaatsen. Hierdoor kan naast de zelfstandige sportvoorzieningen ook de bestaande verblijfsrecreatie als zelfstandige eenheid blijven functioneren en blijft de samenhang tussen de camping met bijbehorende speelvoorzieningen in stand. De nieuwe sportvoorzieningen worden strategisch om de centrale voorzieningen en daarmee ook rond de camping, gesitueerd. Onderling worden de verschillende sportgedeelten in meer of minder mate gescheiden door de (onverharde) toegangswegen en/of bestaande en nieuwe aan te leggen groenvoorzieningen.

Het sportveld komt aan de zuidwestzijde, de 9-holes-golfbaan komt aan de noordwestzijde en de oefenfaciliteiten, in de vorm van driving range en pitch & puttbaan, komen aan de oostzijde van de huidige camping met centrale voorzieningen te liggen. Die scheidingen zorgen ervoor dat enerzijds de verschillende sportvoorzieningen op korte afstand komen te liggen van bijvoorbeeld het parkeren, de receptie en de recreatiegelegenheden met ondersteunende horeca en dat anderzijds het gebruik door de verschillende (groepen van) gebruikers onderling enigszins vanzelf gereguleerd wordt en ook dat het bedrijfsmatige toezicht daarop gemakkelijker en doelmatiger uitgevoerd kan worden.

De bestaande ontsluitingsstructuur blijft behouden. Deze komt aan de randen van de golfbaan met driving range en pitch & puttbaan te liggen en zal daarmee geen barrière vormen voor de golfers. Het sportveld wordt door de westelijke toegangsweg (op eigen terrein) wel duidelijk gescheiden van de golfvoorzieningen. Ook de bestaande erf-/terreinbeplanting zal in tact worden gehouden. Deze zal ingepast worden in het inrichtingsontwerp van de nieuwe sportvoorzieningen. Op de landbouwgronden ten oosten en westen van de bestaande recreatieve voorzieningen zullen het sportveld en de holes van de nieuwe golfbaan en oefenbanen komen. Bijgaande afbeelding geeft meer in detail de indeling van een en ander weer, alsmede de centraal daarbinnen gelegen camping met centrale voorzieningen en parkeren.

Landschappelijke inrichting

De golfbaan en oefenbaan bestaan uit greens, fairway en rough. Ook zullen enkele bunkers worden aangelegd. De aanleghoogtes variëren van 0,1 m tot maximaal 0,8 m à 1 m boven maaiveld. Op de golfbaan is daarnaast voorzien in een drietal kunstmatige waterpartijen/vijvers. Dit water wordt zowel gebruikt als hindernis op de golfbaan als voor beregening van de baan. Er zal maximaal 30 cm diep worden gegraven en aan weerszijden hiervan zal met de vrijkomende grond een walletje worden opgeworpen om zo meer water te kunnen opslaan.

De landschappelijke inrichting van de baan vindt, zoals ook in voorgaande afbeelding duidelijk zichtbaar is, plaats in de vorm van groepjes, rijen en solitaire bomen.

De boomgroepen functioneren ruimtelijk gezien met name om de landschappelijke structuur op hoofdlijnen invulling te geven. Door deze groepen wordt de golfbaan (en daarmee het plangebied) ruimtelijk opgedeeld in kleinere eenheden, die een gevoel van beslotenheid en kleinschaligheid geven. Vanuit het landschap en vanaf de openbare wegen rondom het plangebied blijven echter, een structuurniveau lager, ook de nodige zichtlijnen behouden. Deze zichtlijnen worden veelal begrensd en geaccentueerd en versterkt door de boomgroepen en met name de bomenrijen. Op deze wijze blijft het plangebied ook vanuit de omgeving beleefbaar en is de omgeving ook vanuit het plangebied beleefbaar en vormt het plangebied geen eiland in het landschap.

Daardoor zal, conform het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan, de beslotenheid van het landschap toenemen en tegelijkertijd de schaal van het oorspronkelijke akkergebied met aanwezige zichtlijnen behouden blijven. Deze zichtlijnen vallen in veel situaties samen met de holes en zijn zodanig gesitueerd dat doorkijken van en naar de openbare weg behouden blijven en versterkt worden. De nieuwe beplantingselementen zullen worden gerealiseerd (aansluitend) op locaties waar nu nog restanten van singels en/of solitaire bomen aanwezig zijn, met name aan de noord(west)zijde van het plangebied. Hierdoor zullen de ecologische waarden van het landschap, die grotendeels gekoppeld zijn aan het gebruik en de inrichting van het landschap tot heden, toenemen. Door de aanleg van de golfbaan wordt de belevingswaarde van het landschap, dichtbij de dorpskern Wintelre, verhoogd.

Aanvullend op de landschappelijke inrichting van de baan, worden twee locaties grenzend aan de sportvoorzieningen specifiek als bos- en natuurgebied ingericht, in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op deze gebieden wordt in navolgende paragraaf meer in detail ingegaan.

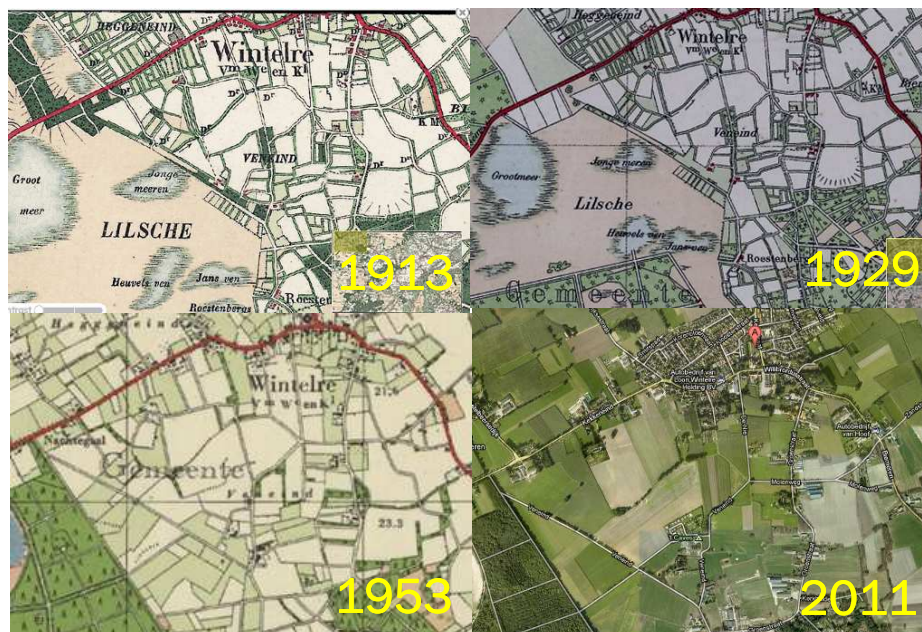
Voor de nieuwe beplanting zal gebruik gemaakt worden van streekeigen soorten, die enkele jaren tot tientallen jaren oud zijn. Boomsoorten die gebruikt kunnen worden zijn onder andere eik (*Quercus robur*), beuk (*Fagus sylvatica*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), veldiep (*Ulmus minor*) en els (*Alnus glutinosa*).

Deze boomsoorten worden afwisselend toegepast, zodat geen monoculturen van specifieke soorten ontstaan en de ecologische waarden van de nieuwe elementen zo groot mogelijk zijn.

Door ook in leeftijd en ontwikkelingsstadium van de beplanting te variëren, is al in een vroegtijdig stadium een afwisselend landschap, met verschillende landschapswaarden aanwezig.

Bij de groepjes bomen kan een onderbeplanting worden toegepast van hazelaar (*Corylus avellana*), vlier (*Sambucus nigra*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*).

Het nieuw in te richten bos- en natuurgebied (zie navolgende paragraaf) sluit qua situering aan op de historische landschappelijke structuren binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied, zoals ook in navolgende figuur, met daarin uitsneden uit historische kaarten, verbeeld is.



Figuur: uitsneden historische topografische kaarten en luchtfoto plangebied en omgeving (WatWasWaar, 2011 & Google, 2011).

Het beheer van de landschappelijke elementen die onderdeel uitmaken van de golfbaan of aangelegd worden in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (zie hierna) vindt plaats aan de hand van de beheereisen die aan de verschillende te onderscheiden elementen gesteld (kunnen) worden op basis van de Index Natuur en Landschap. Relevante landschappelijke elementen, met bijbehorende beheereisen zijn: poelen; bosjes; struweelranden; bomenrijen en solitaire bomen.

Poelen (L01.01)

Poelen zijn natuurlijke of gegraven laagtes, gemaakt om over water voor vee te kunnen beschikken. Vaak vervullen poelen meerdere functies. De mens heeft altijd water nodig gehad en daarvoor zijn zowel bestaande natuurlijke wateren als zelf gegraven laagtes gebruikt. Tot op de huidige dag worden poelen gegraven en gebruikt.

Poelen en kleine wateren in het landschap kunnen dus al eeuwen oud zijn, alhoewel sommige van zeer recente datum zijn, denk aan nieuw gegraven amfibieënpoelen.

Als drinkplaats voor vee zijn poelen daar te vinden waar ander drinkwater niet voorhanden was. Vooral in Oost- en Zuid-Nederland zijn poelen veel voorkomende landschapselementen.

Openheid rondom (een deel van) de poel kan de zichtbaarheid en beleefbaarheid vergroten en is van belang om een goed voortplantingsbiotoop voor amfibieën te behouden. In het verleden was zeker bij veedrinkpoelen het element bereikbaar voor vee en dus in ieder geval deels onbegroeid. Vaak stonden er wel enkele bomen bij een poel voor schaduw voor de dieren en tegen verdamping. Poelen zijn van groot belang als voortplantingsbiotoop voor amfibieën en libellen in het cultuurlandschap.

Beheereisen:

- De poelen worden periodiek opgeschoond/gebaggerd om tenminste 50% van het natte oppervlakte van de poel als open water te behouden.
- Het grootste deel van de oevers van de poelen wordt vrijgehouden van beplanting.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en meststoffen in het element is niet toegestaan.
- Er mogen geen vissen of anderzijds dieren (eenden en ganzen) worden uitgezet of gekweekt.
- Vertrapping van de oevers, bijvoorbeeld door vee, dient voorkomen te worden. Bij intensieve beweiding van het perceel waarin het element is gelegen moet het element (grotendeels) uitgerasterd zijn.
- Maai- en baggerwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 september en 15 oktober.

Bosjes (L01.04)

Een bosje is een houtopstand die vroeger vaak aangeplant en beheerd werd als hakhout, maar doorgesloten is. Door de ouderdom van de bomen is het niet mogelijk om deze elementen weer als hakhout te gaan beheren. Ze komen in veel gebieden in Nederland voor. Ook de meer recentere landinrichtingsbosjes en kleine bosjes die geen hakhoutbeheer gekend hebben behoren tot dit type.

Beheereisen:

- Het element wordt als bos met hoog opgaande bomen beheerd.
- Het element wordt periodiek gedund en overhangende takken kunnen worden gesnoeid.
- Randen van het element kunnen als hakhout beheerd worden.

- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt.
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in, of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) door middel van een stobbenbehandeling.
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee.
- Het dunnen van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Struweelranden (L01.10)

Struweelranden kunnen zich ontwikkelen vanuit een extensief beheerde situatie, of aangeplant worden. Afhankelijk van het beheer kunnen randen ontstaan die gedomineerd worden door ruigtekruiden, struiken of een combinatie van beide. Kenmerk van een struweelrand is dat deze zowel vrijliggend, als aansluitend aan een ander element kan liggen. Struweelranden kunnen daarmee dienen als overgangsgebied tussen agrarisch gebruikte percelen en bossen en zijn in die vorm vooral te beschouwen als een naar voren geschoven bosrand. Met een gunstige ligging kunnen struweelranden bijdragen aan een warmer microklimaat en zijn dan vooral van belang voor insecten, amfibieën en reptielen. Wanneer dat microklimaat ontbreekt, kunnen struweelranden vooral van belang zijn voor broedvogels en planten van een meer extensief beheer.

Beheereisen:

- Periodiek wordt de begroeiing gemaaid en/of afgezet om een mozaïek te behouden.
- 50% van de rand mag maximaal 1 maal per 5 jaar worden gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt.
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) door middel van een stobbenbehandeling en de pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en brandnetel.
- Het element wordt niet bemest en er wordt geen slootmaaisel of bagger opgebracht.
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee.
- Maaiwerkzaamheden worden uitgevoerd tussen 15 juli en 15 maart en snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.

Bomenrijen en solitaire bomen (L01.13)

Bomenrijen komen in heel Nederland voor en zijn vaak zeer bepalende elementen in het landschap, met een grote verscheidenheid aan vormen. Op de zandgronden komen bomenrijen voor langs perceelsgrenzen en langs paden.

Ze kunnen bestaan uit één of meerdere boomsoorten, vrij in het veld staan of langs een watergang, schouwpad, weg of anderszins.

In deze vorm hebben bomenrijen niet alleen een landschappelijke waarde, maar ook waarde als broedgebied voor vogels of als ecologische corridor, bijvoorbeeld voor vleermuizen. Solitaire bomen zijn eveneens zeer kenmerkend voor het landschap en vanuit die optiek waardevol om te behouden.

Beheereisen:

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel beslaat van de totale lengte van de boom.
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element of versnipperd hout verwerkt worden in het element.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) door middel van een stobbenbehandeling.
- De stam van de boom mag niet beschadigd worden door vee.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Natuurvriendelijke oevers (L01.15)

Natuurvriendelijke oevers komen in heel Nederland voor langs waterlopen. Natuurvriendelijke oevers zijn door de mens aangebracht in de vorm van een plas- of drasberm of een flauw talud langs een bestaande waterloop. De begroeiing bestaat uit plantensoorten van natte ruigten en natte graslanden. Door de kenmerkende flora en fauna hebben deze oevers een hoge ecologische waarde. Zij zijn gebonden aan typische terreinomstandigheden.

Beheereisen:

- Het element is begroeid met inheemse plantensoorten van natte graslanden of ruigten en wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en meststoffen in het element is niet toegestaan.
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee.
- Er wordt geen slootmaaisel en/of – bagger opgebracht.
- Maaiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 15 juli en 1 maart.

Recreatieve openstelling

Voor voornoemde landschapselementen geldt dat deze, als onderdeel van de golfbaan, incidenteel ook gebruikt zullen worden door recreanten, bijvoorbeeld om golfballen uit de elementen te halen of even uit te rusten in de schaduw van de bomen.

Conform de Index Natuur en Landschap geldt voor deze elementen een beperkte recreatieve openstelling. Er is sprake van een lage bezoekenintensiteit en een beperkt voorzieningenniveau.

In opengestelde gebieden zijn eenvoudige mogelijkheden voor extensief recreatief gebruik. Ten aanzien van de belevingswaarden van het landschap geldt het volgende:

- Landschap als groen decor en afwisselend, bij voorkeur met opgaande begroeiing.
- Natuur/groene uitstraling (rust, ruimte en stilte).
- Geen man-made artefacten.
- Landschap dient als habitat voor verschillende soorten flora en fauna, wildernis.
- De opbouw van het landschap moet zichtbaar blijven; informatie over opbouw landschap of typische bebouwing e.d.

Inventarisatie van (de staat van) de inrichting en beheer is noodzakelijk. Dit geldt ook voor het (op)ruimen van eventueel recreatievuil.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de provinciale Verordening ruimte is, ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap, bepaald dat, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel, zoals in dit geval de uitbreiding van onderhavig verblijfsrecreatief bedrijf met een golfbaan.

Het is van belang dat de maatregelen ter verbetering van het landschap (in de groenblauwe mantel), in evenredigheid staan met de ruimtelijke ontwikkelingen die worden voorzien. In onderhavige situatie bestaat de kwaliteitsverbetering met name uit een tweetal aspecten: de aanleg van in totaal ca. 0,8 ha nieuwe natuur, in de vorm van een natuurgebied en een bosgebied.

Twee gebieden van ca. 0,5 respectievelijk ca. 0,3 ha, krijgen een natuurlijke inrichting en een daarop afgestemd natuurbeheer (uit te voeren door de initiatiefnemers).

Op basis van (de eisen zoals geformuleerd in) het Stimuleringskader groenblauwe diensten van de provincie Noord-Brabant, waarnaar in (de conceptversie van) de handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap verwezen wordt, en de Index Natuur en Landschap is het bosgebied aan te merken als een kleine bosje, met struweelranden. Voor het andere natuurgebiedje gelden verschillende elementen uit het stimuleringskader, waaronder een amfibieënpool, natuurvriendelijke oevers, rietzomen en een natuurlijk grasland. De kosten voor aanleg, tienjarig beheer en onderhoud van deze gronden bedragen, op basis van de normbedragen voor aanleg, beheer en onderhoud zoals opgenomen in voornoemde documenten, ongeveer drieënvijftigduizend euro.

Op basis van standaardkostprijzen voor natuur- en landschapsbeheer voor 2011, die door de gezamenlijke terreinbeheerders (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Unie van Bosgroepen, De Landschappen, Federatie Particulier Grondbezit) berekend zijn, gelden de volgende kosten voor het beheer en onderhoud van de elementen die onderdeel uitmaken van het nieuwe bos- en natuurgebied.

Bij de berekening is gebruik gemaakt van de Alterranormen 2007 voor bos, natuur en landschap (geïndexeerd naar 2009) en van ervaringscijfers van de terreinbeheerders. De standaardkostprijzen zijn landelijke gemiddelde normkosten voor het beheer. De terreinbeheerders, de provincies en het Ministerie van EL&I zijn het erover eens dat de standaardkostprijzen een reële weergave van de beheerkosten zijn.

Indexcode land- schapselement	Landschapselement	Eenheid	Jaarvergoeding 2011	Totaal (voor tien jaar)
-	Amfibieënpool (oppervlakte 800 m ²)	Aanlegkosten per stuk	€3.108,71	€3.108,71
L01.01.01b	Poelen (oppervlakte > 175 m ² ; 3 stuks)	Onderhoudskosten per stuk per jaar	€ 105,89	€ 3.176,70
-	Bosje (oppervlakte: 1.500 m ²)*	Aanlegkosten per are	€ 900,00	€ 13.500,00
L01.04.01	Bosje (oppervlakte: 1.500 m ²)	Onderhoudskosten per are per jaar	€ 19,34	€ 2.901,00
-	Mantelzoom (oppervlakte: 1.200 m ²)*	Aanlegkosten per are	€ 450,00	€ 5.400,00
	Mantelzoom (oppervlakte: 1.200 m ²)*	Onderhoudskosten per are per jaar	€ 10,00	€ 1.200,00
-	Natuuroever (oppervlakte 4.000 m ²)*	Aanlegkosten per m ²	€ 5,00	€ 20.000,00
-	Natuuroever riet (oppervlakte: 2.000 m ²)	Onderhoudskosten per are per jaar	€ 8,45	€ 1.690,00
-	Natuuroever nat grasland (oppervlakte: 2.000 m ²)	Onderhoudskosten per are per jaar	€ 12,90	€2.580,00
Totaal				53.556,41

* Deze bedragen zijn gebaseerd op normkosten (IBN/DLO, IMAG en SBB) en op ervaringscijfers. De genoemde bedragen zijn richtbedragen exclusief btw. Werkelijke kosten kunnen, mede afhankelijk van lokale omstandigheden, in de praktijk hoger of lager uitvallen.

Bosgebied (0,27 ha)

In aansluiting op de in de omgeving aanwezige bomen en bosgebieden, zal ten behoeve van het nieuw te realiseren bosgebied gebruik gemaakt worden van de streekeigen soorten Eik, Zomereik, Beuk, Lijsterbes, Veldiep en Es. Het mengsel van boomsoorten dat gebruikt wordt, zal dusdanig 'ruim' worden ingeplant, dat er een natuurlijk overschot zal ontstaan, waarbij verschillende ontwikkelingsstadia van de bomen in het bosgebied gelijktijdig aanwezig zullen zijn. Dit betekent dat in eerste instantie minimaal 1 (boom)stek per m² in een afwisselend, zowel qua locatie als qua leeftijd, en willekeurig beplantingspatroon geplant zal worden.

Het bosgebied (0,15 ha) zal een natuurlijke overgang naar het aangrenzende terrein dat onderdeel uitmaakt van de golfbaan kennen door middel van een mantelzoomvegetatie (0,12 ha).

De te kiezen bomen zullen enkele jaren (tussen 1 en 10 jaar) oud zijn en derhalve binnen een termijn van vijftig tot zestig jaar resulteren in een ontwikkeld bosgebied. Voor dat het bosgebied volledig als volwaardig bosgebied ontwikkeld is, zullen zeker tachtig jaren verstreken zijn.



Figuur: huidige situatie locatie bosgebiedje, september 2011 (Croonen Adviseurs, 2011).



Figuur: illustratieve weergaven streefbeeld lange (links) en korte (rechts) termijn.

Natuurgebied (0,54 ha)

De inrichting van het natuurgebied zal aansluiten op de kenmerken en waarden van het landschap in de omgeving van het gebied. Hierin zijn, onder meer, enkele opgaande bomen en een ondiepe poel met brede overgangszone aanwezig. Het grondwater ter plaatse van het natuurgebied is, gedurende 'natte tijden', relatief hoog. In aansluiting hierop zal het gebied ingericht worden als plasdraszone, met meerdere, minimaal drie, amfibieënpoeien (minimaal gezamenlijk oppervlak 800 m²), rietkragen (ca. 2.000 m²), natte graslanden (ca. 2.000 m²), struiken en enkele (waterminnende) bomen, zoals (knot)wilgen en populieren. De ontwikkeling van dit gebied zal, vanwege de reeds aanwezige gunstige omstandigheden en de relatief eenvoudige natuurdoeltypen (poeien, natuurvriendelijke oevers, rietkragen, natuurlijke grasland), relatief snel plaats (kunnen) vinden. Na het uitgraven van de poelen en het creëren van de overgangszones/schuin (1:8-10) aflopende oevers, zullen binnen één jaar in een groot deel van het gebied de eerste stadia van het natuurgebied ontwikkeld zijn.

De (enkele) aan te planten bomen zullen meer tijd nodig hebben, maar binnen een periode van tien tot vijftien jaar zal het gebied grotendeels als natuurgebied ontwikkeld zijn.

Beheer

Aanvullend op de hiervoor beschreven landschapselementen poelen, bosjes en natuurvriendelijke oevers met bijbehorende beheereisen is voor het nieuwe natuurgebied het element rietzomen met bijbehorende beheereisen van toepassing. Vanwege de ligging van het nieuwe bos- en natuurgebied, aan de rand de golfbaan, zal het recreatief medegebruik beperkter zijn dan voor de landschapselementen 'op' de golfbaan het geval is. In de eerste (met name tien tot vijftien) jaren na de aanleg van het nieuwe bos- en natuurgebied is een ontwikkelingsgericht beheer, met bijbehorend stringent monitoringsprogramma noodzakelijk. Wanneer de aanwezige elementen robuuster en minder gevoelig voor verstoringen (van buitenaf en intern) zijn, zal een instandhoudingsbeheer uitgevoerd worden.

Rietzomen (L01.14)

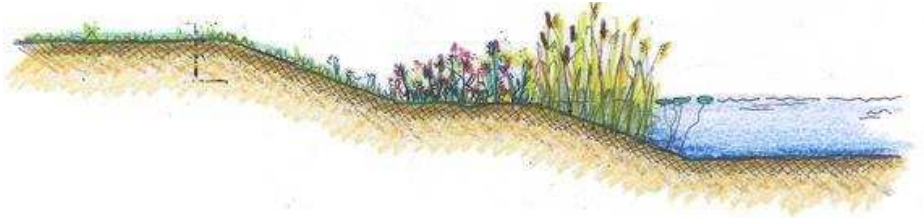
Rietzomen bestaan uit smalle rietstroken, die grenzen aan agrarisch gebruikte percelen. Deze rietstroken kunnen zowel individueel als in samenhang met elkaar voorkomen. Vanwege een extensief gebruik van deze rietzomen, zijn ze een belangrijk broedgebied voor rietvogels, en eveneens van belang voor amfibieën, ringslang, libellen en moerasvegetaties.

Beheereisen:

- Het element wordt eens in de 2-4 jaar gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd. Maximaal 20% van de oppervlakte van het element bestaat uit struweel.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en meststoffen in het element is niet toegestaan.
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee.
- Op de rietzoom wordt geen slootmaaisel en/of – bagger opgebracht.
- Maaiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 1 maart.



Figuur: huidige situatie locatie natuurgebied, september 2011 (Croonen Adviseurs, 2011).



Figuur: illustratieve weergaven streefbeelden toekomstige situatie natuurgebied.

Waardestijging gronden

Ten aanzien van de eventuele waardestijging van de binnen het plangebied gelegen gronden als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is in voornoemde handreiking opgenomen dat, uit de door gemeenten overlegde gegevens, blijkt dat er in beginsel geen verschil bestaat in de waarde van de grond na bestemmingswijziging tussen (onder meer) agrarisch bebouwd en kleinschalige recreatieve bedrijven. Dat betekent derhalve dat, zodra agrarische cultuurgrond wordt gewijzigd in grond met bebouwingsmogelijkheid, een zelfde forfaitair bedrag gehanteerd kan worden als in het in de handreiking opgenomen rekenvoorbeeld is gehanteerd.

De waardestijging van gronden die gebruikt worden als golfbaan ten opzichte van agrarische cultuurgrond is minimaal, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet of nauwelijks wijzigen en zal in ieder geval niet meer dan de hiervoor onderbouwde waarde van de kwaliteitsverbeterende maatregelen bedragen.

Hierbij wordt verwezen naar het onderzoek 'Waardering golfcomplexen in het kader van de Wet WOZ', dat in (oktober) 2008 is uitgevoerd door RMT. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de gemiddelde waarde van gronden die onderdeel uitmaken van een reguliere golfbaan ca. €4,50/m² is.

Door de gemeente Eersel wordt de totale waardevermeerdering van de gronden die onderdeel uitmaken van de golfbaan (ca. 15 ha) ingeschat op € 75.000,-. Wanneer 20% van deze waardestijging wordt omgezet in een kwaliteitsverbetering zou deze kwaliteitsverbetering een waarde van minimaal € 15.000,- moeten hebben.

Hierbij komt dat, conform de Waterwet, de waarde van natuurgrond ca. 20% van agrarische cultuurgrond (waarde € 5/m²) is. Dit betekent dat de 8.000 m² nieuwe natuur, die in de huidige situatie als agrarische cultuurgrond functioneert, een waardedaling van € 32.000,- tot gevolg heeft.

Conclusie

Op basis van de hiervoor beschreven kwaliteitsverbeterende maatregelen en de financiële waardering van deze maatregelen, afgezet tegen de waardestijging van de gronden binnen het plangebied als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat de, in het kader van de ontwikkeling, te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen deze (eventuele) waardestijging in ruime mate over treffen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in onderhavige situatie op een goede wijze ingestoken is. Via de wijze van bestemmen en ook een (uitvoerings)overeenkomst met de gemeente worden deze maatregelen ook duurzaam en feitelijk verzekerd.

Ontsluiting en parkeervoorzieningen

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen daarover onder 2.2, 4.10 en 4.11 al uitvoerig is beschreven en toegelicht.

5.3 Beheer golfbaan

Na de ingebruikname van de golfbaan zal, voor een goed beheer, circa 40% van de totale oppervlakte beregend worden, door middel van een haspel of vaste beregening, met het water vanuit de kunstmatige waterpartijen, die gevuld worden met grondwater (onttrekking van beperkte omvang/diepte) en regenwater. Indien er daarmee onvoldoende beregeningswater beschikbaar is, zal aanvullend zo mogelijk gebruik worden gemaakt van een grondwateronttrekking met vergunning van derden of van leidingwater. Tevens wordt gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen, ter bestrijding van onkruid (één keer per jaar) en schimmels (één keer per jaar).

Het maairegime is voor de verschillende onderdelen van de golfbaan anders. De greens worden 125 keer per jaar gemaaid, de fairways 60 keer per jaar en de roughs 7 keer per jaar. De driving range wordt 40 keer per jaar gemaaid. Eenmaal per jaar wordt de baan geverticuteerd, eenmaal per jaar wordt er blad geruimd en zesmaal per jaar wordt de baan belucht met een trekker en amazone.

5.4 Weg Veneind

Een aantal jaren geleden is ter plaatse van het plangebied de (onverharde) weg Veneind, ten oosten van de huidige camping, gedeeltelijk in oostelijke richting verlegd.

Deze wegverlegging is nog niet verwerkt in het vigerende bestemmingsplan (zie onder 1.4.1) en wordt nu alsnog in voorliggend bestemmingsplan opgenomen op basis van het huidige beloop van het betreffende weggedeelte, zoals dat ook te zien is op de overzichtsfoto/-kaart onder 5.2.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van een recreatiebedrijf met zelfstandige sportvoorzieningen in de vorm van een sportveld, een 9 holes golfbaan met oefenfaciliteiten in de vorm van een driving range en een pitch & puttbaan.

Het bestemmingsplan voldoet qua bewoordingen en opbouw van regels en verbeelding aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Verder is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Eersel uit 2009, en zoals onlangs deels gewijzigd vastgesteld (2012) naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan uit 2009.

In de volgende paragrafen worden de in het plan opgenomen regels nader toegelicht.

6.2 Algemene toelichting regels

De regels hebben op basis van SVBP2008 een vaste volgorde en indeling. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Deze regels volgen deels uit wettelijke standaarden en deels uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied aan de gronden (incl. water) toegekende bestemmingen en dubbelbestemmingen. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken of wijziging) toegestaan.

Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2 en 3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel.
- Algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'luchtvaartverkeerzone – IHCS', 'luchtvaartverkeerzone - ILS', en 'veiligheidszone – leiding'.
- Overige regels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Ook is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het tervisielegging van het ontwerpplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

6.3 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen, op de verbeelding en onder hoofdstuk 2 van de regels, de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen voor.

Bos

De bestemming Bos is toegekend aan de gronden die zijn aangewezen als bos, dan wel in eigendom zijn van een terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie en als bos worden beheerd.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Natuur

De bestemming Natuur is toegekend aan de gronden die zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden en bestaande biotopen, het als zodanig in stand houden van de niet-beboste gedeelten, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik en agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer, met bijbehorende voorzieningen, zoals (on)verharde paden.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Recreatie

De bestemming Recreatie is toegekend aan gronden die zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, landschapswaarden ter plaatse van de betreffende aanduidingen, alsmede water en waterhuishoudkundige doeleinden en dagrecreatief medegebruik.

Met genummerde aanduidingen is aangegeven waar welke specifieke recreatieve functies, in de vorm van verblijfsrecreatie en bijbehorende/ondersteunende speelvelden e.d., zijn toegestaan. Tevens is een bouwvlak aangeduid voor de bouw van gebouwen (zoals groepsaccommodaties, centrale voorzieningen en bedrijfswoning).

Voor diverse vormen van medegebruik zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan gebruiksregels opgenomen. Het betreft hier bed & breakfast in een bedrijfswoning en ondergeschikte detailhandel en horeca en evenementen van beperkte duur.

Bebouwing in de vorm van gebouwen, en met uitzondering van maximaal 25 stacaravans met een maximale oppervlakte van 35 m² per stacaravan, is alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Een bedrijfswoning is toegestaan daar waar dat aangeduid is. In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In een aantal gevallen kan met een omgevingsvergunning van deze bouwregels worden afgeweken. Verder zijn er afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor gebruik bij langdurigere evenementen en voor mantelzorg in een afhankelijke woonruimte.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' (= met name bestaande en plaatselijk nieuwe landschapselementen) is voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Sport

De bestemming Sport is toegekend aan gronden die zijn bestemd voor sportvoorzieningen, landschapswaarden ter plaatse van de betreffende aanduidingen, alsmede water en waterhuishoudkundige doeleinden en extensief recreatief medegebruik.

Met genummerde aanduidingen is aangegeven waar welke specifieke sportvoorzieningen, in de vorm van sportveld en golfbaan of pitch & puttbaan zijn toegestaan. Tevens is een bouwvlak aangeduid voor de bouw van een gebouw (max. 200 m²) bedoeld voor een overdekte oefenafslagplaats op de driving range. Als vorm van medegebruik zijn evenementen van beperkte duur toegestaan.

In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In een enkel geval kan met een omgevingsvergunning van deze bouwregels worden afgeweken. Verder is er afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor gebruik in geval van langdurigere evenementen.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' (= diverse bestaande waardevolle landschapelementen) is voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van een onverharde weg of semi-verharde weg, bestaande uit maximaal 1 rijstrook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverharde weg', water en waterhuishoudkundige doeleinden, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebruikt. Voor het aanleggen van wegen, het aanbrengen van overige verhardingen en voor het omploegen van paden is een omgevingsvergunning vereist.

Water

De bestemming Water (gelegd op een gedeelte van een deels nog te verplaatsen leggerwatergang (ER8) langs de zuidoostelijke grens van het plangebied), is bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden in diverse voorkomende vormen en met daarbij behorende of direct daarmee verband houdende voorzieningen en (kunst)werken. Dat met een daarvoor gebruikelijke bestemmingsregeling. I

Leiding – Brandbare vloeistof (dubbelbestemming)

Deze gronden, met een breedte van 5 m aan weerszijden uit het hart van de ondergrondse transportleiding, zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een leiding voor transport van brandbare vloeistof c.q. koolwaterstoffen (PRB-leiding).

Er mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van leiding. Met een omgevingsvergunning kan bebouwing ten behoeve van de op deze gronden liggende overige (hoofd-)bestemming toegestaan worden. Voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Waarde – Archeologie 4.1, 4.2 en 5.2 (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemmingen zijn gelegd op gronden die, naast een of meer van voornoemde bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de in de ondergrond verwachte archeologische waarden.

Afhankelijk van de archeologiecategorie (4.1, 4.2 of 5.2) geldt er een bepaalde ondergrens wat betreft oppervlakte en diepte (zie ook onder 4.4 Archeologie), waarboven het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), voorafgegaan dient te worden door een onderzoeksrapport of rapportage met informatie anderszins waaruit de archeologische waarden ter plaatse voldoende duidelijk wordt, en ook de mate waarin die waarden door het bouwen kunnen/zullen worden verstoord.

Op grond van de rapportage kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden worden verbonden om die waarden veilig te stellen door middel van een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen en/of het onder begeleiding van een gekwalificeerd archeoloog laten begeleiden van het werk of werkzaamheden). Als volgens de rapportage veiligstelling middels dergelijke verplichtingen niet mogelijk is moet de omgevingsvergunning geweigerd worden.

Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningstelsel voor diverse bodemroerende/-verstorende werken en werkzaamheden, anders dan bouwen, waarbij op vergelijkbare wijze (afhankelijk van ondergrenzen) aan de hand van een rapportage de aanwezige waarden, de mate van verstoring en het eventueel voorkomen daarvan,

door verplichtingen te stellen aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de betreffende werken/werkzaamheden dan wel het weigeren van een omgevingsvergunning, in beeld gebracht en verantwoord moeten worden.

De dubbelbestemmingen kunnen ook worden gewijzigd wat betreft ligging, omvang, aangegeven ondergrenzen of via wijziging worden verwijderd als archeologisch onderzoek en/of opgravingen daartoe aanleiding geven en daarover een deskundigen advies is ingewonnen.

6.4 Toelichting algemene aanduidingsregels

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Gekoppeld aan deze aanduiding is in algemene zin voor de betreffende gronden als aanvullend doeleind - ten opzichte van de doeleinden volgens de overig geldende bestemming(en) - tevens de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening benoemd. Dat doeleind geldt als 'vangnetregel' in aanvulling op de specifieke regels met betrekking tot de grondwaterbescherming zoals die, in het water- en milieuspoor, gelden volgens de provinciale milieuverordening.

Luchtvaartverkeerzone – IHCS

Op de gronden met deze aanduiding (het gehele plangebied) mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Afhankelijk van de hoogte van het maaiveld, betekent dat een hoogtebeperking voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van circa 43 tot 44 meter.

Luchtvaartverkeerzone – ILS

Op de gronden met deze aanduidingen mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan is aangeduid. Deze hoogtebeperking geldt niet voor bestaande hogere bouwwerken. Met een omgevingsvergunning kunnen hogere bouwwerken toegestaan, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Eindhoven. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

Geluidzone - luchtvaart 35-40 Ke

Op de gronden met deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd of nieuwe geluidsgevoelige terreinen worden aangelegd, ingericht of gebruikt. In de regeling is een aantal uitzonderingen opgenomen. Deze uitzonderingen zijn overeenkomstig het bepaalde in het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart.

Veiligheidszone - leiding

Betreft de zone binnen 29 m ter weerszijden van het hart van de transportleiding Brandbare vloeistoffen, waar een verbod geldt voor de oprichting van kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Bevb.

7 Economische uitvoerbaarheid

De in dit plangebied vervatte ontwikkelingen met betrekking tot Recreatiebedrijf 't Caves zullen voor de gemeente budgettair neutraal zijn. De plannen worden door de eigenaar/initiatiefnemer van het recreatiebedrijf geheel op eigen terrein en in eigen beheer uitgevoerd en gefinancierd.

Er is, voorafgaand aan het in de wettelijke procedure brengen van dit bestemmingsplan, een planschadeovereenkomst aangaande het bestemmingsplan en een overeenkomst aangaande de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen, met name de uit te voeren ontwikkelingen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap, gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Verder is artikel 6.2.1a van het Bro van toepassing. In dit artikel zijn drie categorieën van gevallen aangegeven waarin de gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat (zoals ook hier het geval) er via het exploitatieplan in absolute zin nauwelijks of geen reële kosten zouden zijn die de gemeente kan verhalen, of omdat de opbrengsten van het exploitatieplan in relatieve zin niet opwegen tegen de bestuurlijke kosten.

8 Procedures

Op het (ontwerp)bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), met de daarin voorgeschreven wettelijke procedures, van toepassing.

8.1 Vooroverleg/inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in vooroverleg toegestuurd aan de vaste overlegpartners.

Op 24 maart 2011 is de reactie van waterschap De Dommel binnengekomen, op basis waarvan het plan op een drietal punten is aangepast.

Op 29 maart 2011 heeft de VROM-Inspectie Regio Zuid gereageerd, met de strekking dat het plan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Op 3 mei 2011 heeft de provincie Noord-Brabant gereageerd, op basis waarvan het plan op twee punten is aangepast. De 200 m² bebouwd oppervlak ten behoeve van golfbaan en pitch- en puttbaan is geconcentreerd ter plaatse van de locatie van het afslagpunt, hiertoe is een bouwvlak opgenomen. Ook voor de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen, om de concentratie van bebouwing ook planologisch-juridisch vast te leggen.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Veneind 5, Wintelre' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, na gebruikelijke publicatie op 01-02-2012, vanaf 2 februari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Binnen die termijn zijn 5 zienswijzen ingediend.

In de als bijlage toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan 'Herziening Veneind 5, Wintelre' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassing van het bestemmingsplan bij de vaststelling door de gemeenteraad. Daarnaast hebben er bij de vaststelling ook een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden.

Een overzicht van de aanpassingen is eveneens opgenomen in de bijgevoegde 'Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan 'Herziening veneind 5, Wintelre'.

Het bestemmingsplan 'Herziening veneind 5, Wintelre' is op 29 november 2012 gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel. Het raadsbesluit is eveneens als bijlage opgenomen.