

Bestemmingsplan

**Landgoed Princepeel
Wilbertoord**

Projectlocatie

Landgoed Princepeel

Omschrijving project

Bestemmingsplan

Projectnummer

SM02.BP01

Datum rapportage

23 februari 2010

Opdrachtgever

BV Landgoed de Princepeel
Molenstraat 40
5446 PL Wanroij

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

I Toelichting

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied en plangrens	1
1.3	Milieueffectrapport	2
1.4	Opzet bestemmingsplan	4
2.	Beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1	Nota ruimte	5
2.1.2	Flora en faunawet	5
2.1.3	Reconstructiewet	6
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Interimstructuurvisie en paraplunota ruimtelijke ordening Noord-Brabant	8
2.2.2	Waterbeheerplan	13
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Bestemmingsplan	13
3.	Het plan	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	15
3.3	Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwerp golfbaan	16
3.3.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden provincie	17
3.3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten Waterschap Aa en Maas	18
3.3.3	Randvoorwaarden en uitgangspunten Ministerie van Defensie	18
3.3.4	Randvoorwaarden en uitgangspunten particulieren	19
3.3.5	Golfsporttechnische randvoorwaarden	19
3.3.6	Randvoorwaarden en uitgangspunten recreatie	19
3.4	Ontwerp golfbaan	20
3.5	Recreatieve activiteiten	23
3.6	Ontvangstruimte	24
3.7	Parkeren en ontsluiting	24
3.8	Sociale aspecten	26
3.9	Beheer en bemesting	27
4.	Ruimtelijke aspecten	29
4.1	Natuur	29
4.2	Flora en Fauna	31
4.3	Ecologische hoofdstructuur en verbindingzones	34
4.4	Landschappelijke inpassing	35
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	38
4.6	Stedenbouw en volkshuisvesting	40
4.7	Mobiliteit en parkeren	42
4.8	Vliegbasis Volkel	45
4.9	Technische infrastructuur	45
5.	Milieuaspecten	47
5.1	Bodem	47
5.2	Waterhuishouding	49

5.2.1	Oppervlaktewaterhuishouding en –berging	49
5.2.2	Oppervlaktewaterkwaliteit	50
5.2.3	Grondwaterstand	51
5.2.4	Grondwaterkwaliteit	52
5.3	Geluid	52
5.4	Luchtkwaliteit	54
5.5	Licht	55
5.6	Externe veiligheid	55
5.7	Bedrijven en milieuzonering	56
5.8	Agrarische bedrijven	56
5.8.1	Agrarische functies	56
5.8.2	Omliggende landbouwgronden	57
5.9	Duurzaam bouwen	58
6.	Waterparagraaf	59
6.1	Oppervlaktewater	59
6.2	Grondwater	59
6.3	Afvoer hemelwater	59
6.4	Overleg Waterschap	60
7.	Uitvoerbaarheid	61
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.2	Economische uitvoerbaarheid	61
7.3	Grondexploitatie	61
7.4	Conclusie	61
8.	Juridische planopzet	63
8.1	Aard van het plan	63
8.2	De gekozen bestemmingen	63
8.3	Verbeelding	65
9.	De procedure	67
9.1	vooroverleg	67
10.	Vaststelling bestemmingsplan	69

Bijlage 1:	Toetsingsadvies commissie m.e.r., 14 augustus 2007
Bijlage 2:	Masterplan golfbaan de Princepeel, Frank Pont
Bijlage 3:	Rapportage “Natuurcompensatieplan Landgoed Princepeel, Golf & Countryclub”, maart 2009, Buiting Advies
Bijlage 4:	Rapportage “Flora- en Faunaonderzoek Landgoed Princepeel 2006”, 6 juli 2006, Buiting Advies
Bijlage 5:	Rapportage “Akoestisch onderzoek bestemmingsplanwijziging golfbaan Princepeel”, 21 augustus 2008, RMB
Bijlage 6:	Rapportage “Akoestisch onderzoek voor peeltrail gelegen aan het Landgoed Princepeel te Wilbertoord”, 13 januari 2009, G&O Consult
Bijlage 7:	Rapportage “Luchtkwaliteitsonderzoek golfbaan Princepeel”, 10 december 2008, RMB
Bijlage 8:	Rapportage “Waterparagraaf”, februari 2009, ZLTO
Bijlage 9:	Aanvulling milieueffectrapportage, 1 augustus 2007, Drieweg Advies
Bijlage 10:	Advies Waterschap Aa en Maas Watertoets
Bijlage 11	Advies provincie Noord-Brabant Watertoets

Bijlage 12: Verslagen hoorzitting
Bijlage 13: Omschrijving hindernissen 4WD-oefenbaan
Bijlage 14: Overzicht voorinschrijvingen

II Planregels
III Verbeelding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Princepeel, welke in bezit is van BV Landgoed De Princepeel, bestaat uit ruim 540 ha die voornamelijk in gebruik is voor akkerbouw.

Om het gehele terrein op een maatschappelijk verantwoorde en renderende wijze te exploiteren, is door de heren A.C.M. en M.J.M. Smits het plan opgepakt om meerdere ondernemingsvormen te introduceren. Deze ondernemingsvormen geschieden mede met het oog op het behoud van de kwaliteit van het buitengebied, zoals initiatieven op het gebied van recreatie. Recreatieve ontwikkelingen op het landgoed, zoals onder meer een golf- en countryclub en 4WD-activiteiten bieden mogelijkheden voor de toekomst.

De golfbaan bestaat uit een 2 x 18-holes baan, een 9-holes oefenbaan, een driving range, een clubhuis en bijbehorend parkeerterrein. Het grondoppervlak zal ca. 141,5 ha bedragen. Het overige deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden waarbinnen recreatieve activiteiten als nevenactiviteiten worden uitgevoerd.

De behoefte aan nieuwe golfbanen in de regio wordt mede onderschreven door de Nederlandse Golf Federatie (NGF) en is daarnaast beschreven in het “Milieueffectrapportage BV Landgoed de Princepeel, Princepeelweg 39 te Wilbertoord” (Drieweg Advies BV, 2007). Het plan voor de oprichting van de golfbaan binnen het Landgoed Princepeel zal bijdragen aan de behoefte om in nieuwe golfbanen in de regio te voorzien.

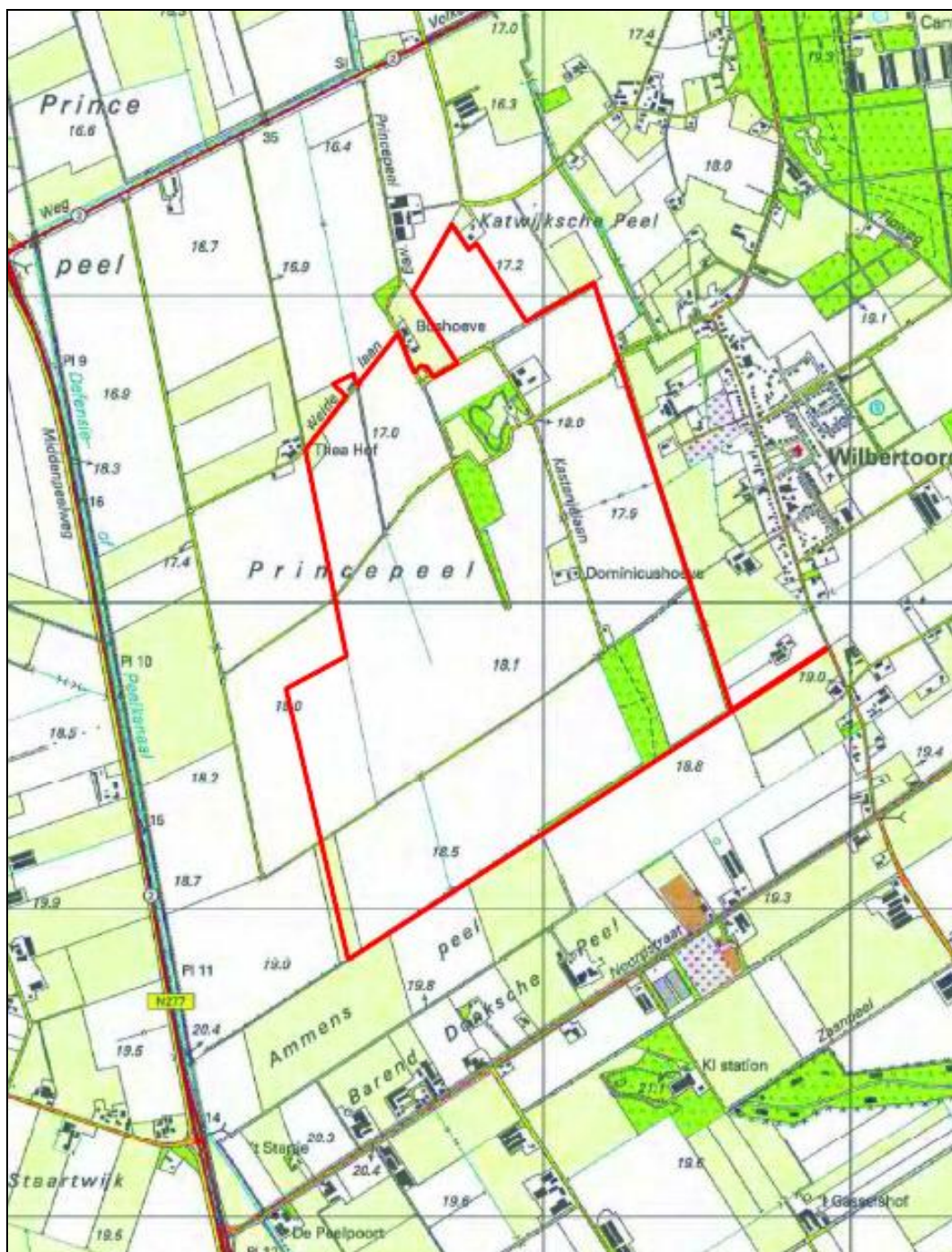
Overige recreatieve activiteiten worden uitgevoerd binnen een deel van het landgoed dat bestemd is als agrarisch gebied.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor een gedeelte van het Landgoed Princepeel. Het plan verankert bovengenoemde ontwikkelingen in een juridisch-planologische regeling en biedt daarmee de basis voor realisatie.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van Landgoed Princepeel. Dit landgoed is gelegen in het buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert op circa 300 meter ten westen van de kern Wilbertoord.

Het gebied wordt globaal begrensd door het Defensiekanaal (westzijde), de Volkelseweg/N264 (noordzijde), de kern van Wilbertoord (oostzijde) en de Noordstraat aan de zuidzijde.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Milieueffectrapport

In het kader van de plan- en besluitvorming rond de oprichting van de golfbaan moet de m.e.r.-procedure worden doorlopen conform het Besluit m.e.r. 1994, gewijzigd 2006.

De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat concreet de realisatie van de m.e.r.-plichtige activiteit mogelijk maakt. In dit geval is dat de realisatie van de oprichting van de golfbaan.

Het milieueffectrapport (MER) dient ter ondersteuning van de besluitvorming in de bestemmingsplanprocedure. In het MER zijn vanuit de verschillende milieuaspecten randvoorwaarden voor de uitwerking van het ontwerp voor de uitbreiding van Golf- & Countryclub Landgoed de Princepeel geformuleerd en zijn op basis van de ambities en ontwerpvisie van de initiatiefnemer de effecten van de oprichting van de golfbaan beschreven. De effecten van de aanleg en exploitatie van de golfbaan zijn beschreven aan de hand van een voorlopig ontwerp en in vergelijking met de referentiesituatie.

De referentiesituatie bestaat uit de voortzetting van het agrarisch bodemgebruik. In het MER is één alternatief op effecten onderzocht. In dit ontwerp is gezocht naar een optimalisatie vanuit zowel de golfbaantechnische- als de milieutechnische randvoorwaarden. De initiatiefnemer heeft twee inrichtings-alternatieven onderzocht, te weten:

- alternatief 1: golftechnisch beste alternatief waarbij het golfpaviljoen in het midden van de golfbaan is gesitueerd;
- alternatief 2: golftechnische optimale ligging driving range.

Omdat in het ontwerptraject milieurandvoorwaarden zijn meegenomen, is het ontwerp, zoals onderzocht in het MER, tevens het Meest Milieuvriendelijke Alternatief. In het MER zijn maatregelen onderzocht die zouden kunnen leiden tot vermindering van negatieve milieueffecten (MMA-maatregelen). In een aantal gevallen is geconstateerd dat dit weliswaar kan leiden tot een verbetering op het ene milieuaspect, maar op andere milieuaspecten nieuwe negatieve effecten veroorzaakt.

Het milieueffectrapport is na de inspraakperiode door de commissie m.e.r., een onafhankelijke toetsende organisatie, getoetst aan de wettelijke eisen en de richtlijnen.

De commissie m.e.r. heeft hierbij de verschillende inspraakreacties betrokken. De Commissie m.e.r. heeft tijdens de advisering aanvankelijk geconstateerd dat een duidelijke beschrijving van de verschillende varianten voor de ontsluiting van de golfbaan en van de milieueffecten hiervan ontbrak. Hierdoor was niet duidelijk:

- wat de ontsluitingsvarianten behelsden;
- of de effecten van de ontsluitingsvarianten op de lokale natuurwaarden onderscheidend zouden zijn.

Op verzoek van de Commissie is door de initiatiefnemer een beschrijving van de varianten voor de ontsluiting aangeleverd. Daarna is nog informatie aangeleverd over de effecten van deze varianten op onder andere natuur.

Op basis hiervan heeft de commissie m.e.r. op 14 augustus 2007 een positief toetsingsadvies gegeven. De commissie is van daarmee van mening dat de essentiële informatie voor de besluitvorming in het MER aanwezig is. De commissie is van mening dat de aanvullende vragen afdoende zijn beantwoord in de aanvullende notitie. De aanvullende informatie en het toetsingsadvies zijn als bijlagen toegevoegd. De aanvullende informatie is verwerkt in dit bestemmingsplan.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde realisering van de golfbaan en horeca- en recreatieactiviteiten. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels zijn verdeeld in vier onderdelen: inleidende bepalingen, bestemmingsbepalingen, algemene bepalingen en overgangs- en slotbepalingen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Ook in meer landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord. In combinatie met de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling zijn deze ontwikkelingen van grote invloed op het ruimtegebruik, het water- en bodembeheer en de ecologische en landschappelijke ontwikkeling. Het kabinet biedt in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland.

Met betrekking tot de functies wonen, werken en recreëren in het buitengebied is in de nota opgenomen dat om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groen ruimte te vergroten, het rijk aan de provincies vraagt om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

Het ruimtelijk beleid levert een belangrijke bijdrage aan zowel de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied als aan vergroting van de mogelijkheden om er te wonen, werken en te recreëren.

2.1.2 Flora en faunawet

De Flora- en Faunawet¹ beschermt alle in Nederland voorkomende Europese inheemse vogels (met uitzondering van grauwe gans, Europese kanarie, rotsduif en wilde eend), en alle soorten amfibieën en reptielen. Ook zoogdieren (behalve bruine en zwarte rat en huismuis) worden beschermd. Daarnaast zijn inheemse vissen (met uitzondering van soorten waarop de Visserijwet van toepassing is) en een aantal plantensoorten beschermd, waaronder veel orchideeën en planten met opvallende bloemen. Doel van de bescherming is instandhouding van de soorten. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren.

In het kader van de oprichting van de golfbaan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in de omgeving van de planlocatie, zie hiervoor paragraaf 4.2.

¹ Stbl. 1998, 402, laatstelijk gewijzigd bij Stbl. 2006, 236

2.1.3 Reconstructiewet

In het kader van het project 'Revitalisering Landelijk Gebied' wordt op regionaal niveau gezien welke maatregelen er nodig zijn om het platteland van Oost- en Midden-Brabant klaar te maken voor de 21^e eeuw. Recreatie vormt als een van de mogelijke nieuwe economische dragers van het landelijk gebied hierbinnen een belangrijk thema.

Het plangebied (gemeente Mill en Sint Hubert) valt binnen de reconstructieregio Peel en Maas. In het reconstructieplan is een visie op recreatie en toerisme opgenomen. Deze visie is in dit plan zodanig uitgewerkt, dat het kan fungeren als een regionaal ontwikkelingsplan. In het plan is door het aanwijzen van gebieden met bijbehorende maatregelen aangegeven waar welke ontwikkelingen van de toeristisch-recreatieve sector gewenst of juist niet gewenst zijn.

Het reconstructieplan biedt kansen aan een gezonde toeristisch-recreatieve sector. Deze kan namelijk een positieve bijdrage leveren aan andere sectoren, zoals natuur, landschap en cultuurhistorie en aan de differentiatie van de regionale economie. Er is ruimte voor ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector, onder de volgende voorwaarden:

- kwaliteit boven kwantiteit;
- voldoende aandacht voor ontwikkelingsruimte voor de bestaande bedrijven;
- diversiteit en verrijking van het toeristisch-recreatieve product;
- kleinschaligheid in nieuwe bedrijvigheid maar wel met voldoende economisch perspectief.

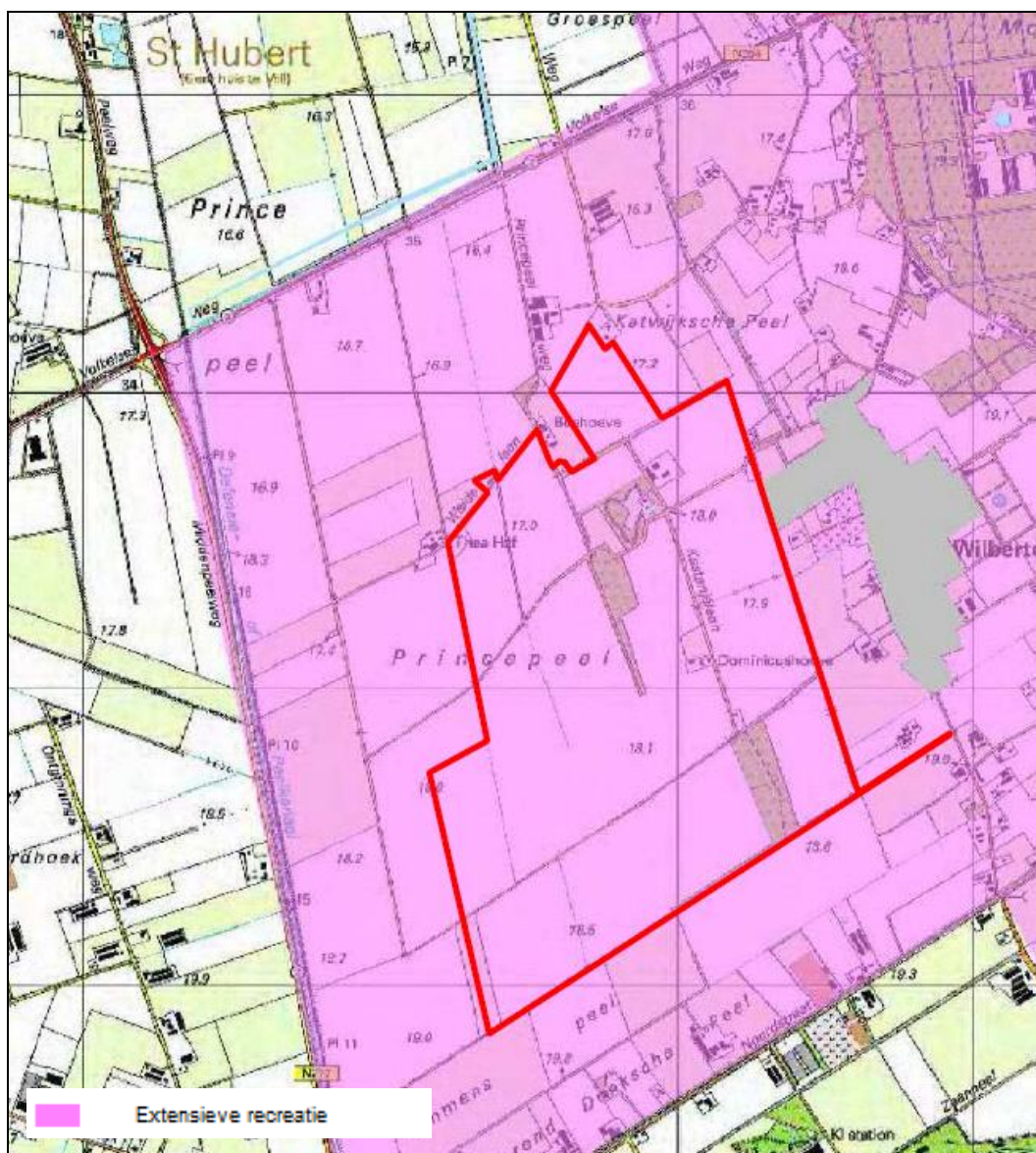
Voor het realiseren van deze ambitie zullen verschillende strategieën gevolgd worden. Het gaat daarbij onder meer om de versterking van routestructuren, het vergroten van de diversiteit en kwaliteit in de dagrecreatieve markt, het behoud van de positie in de verblijfsrecreatieve markt en het stimuleren van aan cultuurhistorie gekoppeld toerisme en agrotourisme. Voor golfbanen is er volgens het reconstructieplan markttechnisch ruimte voor zowel professionele als recreatieve banen.

Op de recreatiekaart Peel & Maas uit het reconstructieplan Peel & Maas is het initiatief gelegen in de zone "kansrijk extensief recreatief landelijk gebied". In bijlage 10 van de reconstructie is onder wenselijke ontwikkelingen voor deze zone het volgende aangegeven: "kansrijk is de ontwikkeling van golfbaan in combinatie met landgoederen" (Reconstructieplan Peel & Maas, blz. 350). Ook wordt in het reconstructieplan op pagina 351 bij bestaande initiatieven reeds het onderhavige plan voor het aanleggen van een golfbaan genoemd.

Tabel 1 geeft een deel weer van bovengenoemd schema wat betrekking heeft op Landgoed Princepeel.

Tabel 1: deel Bijlage 10 Toelichting toerisme-recreatieve ontwikkelingen
Reconstructieplan/Milieueffectrapport Peel en Maas deel B

kansrijk extensief recreatief landelijk gebied	overgangsgedebied Peelhorst-Venlo-Slenk: van Maashorst tot Stippelberg. Deel van het Rivierterassengebied (landgoederen)
visie gebied	een natuurlijke groene zone met mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen, extensieve waterrecreatie en verschillende routestructuren. Zoeklocatie voor een golfbaan In afwijking van de algemene omschrijving voor dit type gebied zou in deze zone eventueel een te verplaatsen grootschalig verblijfsrecreatiebedrijf kunnen worden gevestigd.
wenselijke ontwikkelingen vanuit visie	Kansrijk is de ontwikkeling van een golfbaan in combinatie met de landgoederen.
bestaande initiatieven	Plan voor een golfbaan, een Four-Wheele-Drive oefenbaan en een evenemententerrein bij landgoed Princepeel (Mill)



Figuur 2: recreatiekaart Peel & Maas

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interimstructuurvisie en paraplunota ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die sinds 1 juli van kracht is, kent een belangrijke rol toe aan structuurvisies. Om aan de nieuwe situatie tegemoet te komen heeft de provincie Noord-Brabant een interimstructuurvisie opgesteld voor zijn grondgebied. De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro). De nota bestaat uit een drietal onderdelen, te weten:

I Algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening

Dit beleid is overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het Streekplan 2002 omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en Rijk is.

II Uitwerking beleidslijnen Ruimtelijke Ordening

Gedeputeerde Staten bevestigen in dit deel dat de bestaande beleidsnota's ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen blijven.

III Toelichting op de Paraplunota

Dit deel beschrijft de doelstelling en werking van de Paraplunota. De nota is een beleidsregel conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De Interim Structuurvisie omvat globaal drie delen, de delen A, B en C.

A Visie, belangen en beleid

Deel A bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

B Sturing en uitvoering

Deel B is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de Provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid.

C Ontwikkelingsprojecten West-Brabant

Deel C geeft een beschrijving van nut en noodzaak van de concrete ontwikkelprojecten: Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.



LEGENDA

GHS-NATUUR Natuurparel / natte natuurparel

Overig bos- en natuurgebied

Ecologische verbindingzone

GHS-LANDBOUW Leefgebied kwetsbare soorten

Leefgebied struweelvogels

Natuurontwikkelingsgebied

AHS-LANDSCHAP Leefgebied dassen

Waterpotentiegebied

RNLE-landschapsdeel

AHS-LANDBOUW Glastuinbouw - vestigingsgebied

Glastuinbouw - projectvestigingsgebied

Glastuinbouw - mogelijk doorgroeigebied

Glasboomteeltgebied

Landbouwontwikkelingsgebied

Overig

Waterwingebied

25- jaarszone

100- jaarszone

Boringsvrije zone

Regionaal waterbergingsgebied

Reserveringsgebied waterberging

Stroomweg

Regionaal verbindend net (RVN)

Spoorweg

Vaarweg

Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)

Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)

Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)

Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)

Plangrens

Figuur 3: uitsnede kaart Paraplunota



Figuur 4: uitsnede kaart Interim Structuurvisie

Het streekplan is vervangen door de interimstructuurvisie, maar vormt toch nog steeds de basis van het ruimtelijk beleid. Het richt zich op verbetering van de ecologische kwaliteit, door de natuur voldoende ruimte te gunnen, en verhoging van de belevingswaarde van de natuur, door natuur in en om de grotere steden te ontwikkelen en de recreatiemogelijkheden in de natuur te vergroten. Het hoofddoel van het plan is het nastreven van een zorgvuldiger ruimtegebruik.

In het streekplan worden toerisme en recreatie gezien als activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product moeten dan ook optimaal worden benut. De mogelijkheden zijn echter wel sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van een gebied.

Volgens de Paraplunota ligt het oostelijk deel van het project gebied in de Groene Hoofdstructuur Landbouw met als bijzonder accent struweelvogelgebied (klasse: GHS-landbouw; subklasse: struweelvogelgebied). Het zuidwestelijke en centrale deel ligt in de Agrarische hoofdstructuur

in het zoekgebied veeverdichtingsgebieden (klasse: AHS-landbouw; subklasse: zoekgebied veeverdichtingsgebieden). In het zuidoostelijk deel ligt de bestemming Agrarische Hoofdstructuur Landschap met het accent op leefgebied dassen (Klasse: AHS-landschap; Subklasse: leefgebied dassen), zie figuur 4.

De aard van de natuur- en landschapswaarden in de subzone GHS en AHS bepaalt in principe welke andere (nieuwe) vormen van toerisme en recreatie toelaatbaar zijn en in welke intensiteit.

In de agrarische hoofdstructuur (AHS) staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.

De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De provincie wil de (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS planologisch beschermen. In de GHS is op langere termijn alleen plaats voor natuur, (grondgebonden) landbouw, recreatie met een groen karakter en andere laagdynamische functies, zoals bosbouw en waterbeheer.

Bij een toename van het stedelijk ruimtebeslag binnen de overige gebieden van de GHS-natuur, GHS-landbouw en AHS-landschap en bij de ontwikkeling van overige niet aan het buitengebied gebonden functies in de GHS en AHS-landschap, geldt het 'nee, tenzij-principe'. In de tweede plaats dienen de natuur- en landschapswaarden binnen de GHS en AHS-landschap beschermd te worden tegen ruimtelijke ingrepen die thuishoren of thuis kunnen horen in het buitengebied, zoals agrarische en recreatieve functies. Dit wordt 'interne bescherming' genoemd. Voor de interne bescherming is een genuanceerde benadering nodig die recht doet aan de aanwezige waarden in relatie tot de ontwikkeling van deze functies.

Verblijfs- en dagrecreatie

In de AHS-landbouw geeft de provincie aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie volop de ruimte. De ontwikkeling van toerisme en recreatie moet zich echter wel verdragen met de gevestigde en de te ontwikkelen landbouw en met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Dit betekent dat nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven en bezoekersintensieve dagrecreatiepunten in ieder geval niet zijn toegestaan in de landbouwontwikkelingsgebieden met accent intensieve veehouderij, die zijn aangewezen in het kader van het project Revitalisering Landelijk Gebied. Met name in de kernrandzones binnen de AHS-landbouw zijn nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven en bezoekersintensieve dagrecreatiepunten wel mogelijk, mits ze landschappelijk goed worden ingepast.

Bij de ontwikkelingsmogelijkheden van recreatie moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals bepaald in de Wet geurhinder veehouderijen.

Nieuwe dagrecreatiepunten in de GHS en in de AHS-landschap zijn mogelijk. Nieuwe punten en hun uitstralingseffecten mogen de draagkracht van het betrokken gebied echter niet overschrijden. In de GHS-natuur kan het dan bijvoorbeeld gaan om kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten op een boerderij of om de omzetting van een voormalige boerderij in een kleinschalige horecagelegenheid. Verder moeten nieuwe dagrecreatiepunten in de GHS en de AHS-landschap leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek. Ook dient de

bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond.

Golfbanen in de AHS-landschap en GHS-landbouw

De golfbaan wordt aangelegd in een deel van een dassenleefgebied (AHS-landschap) en een deel van een struweelvogelgebied (GHS-landbouw). De provincie heeft in juni 2005 een handreiking verstuurd aan de Brabantse gemeenten ten behoeve van golfbanen in dassenleefgebied respectievelijk voor golfbanen in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel en subzone waterpotentiegebied en GHS-landbouw, subzone leefgebied struweelvogels.

Uit onderzoek is gebleken dat er combinatiemogelijkheden zijn voor golfbanen en dassen, maar dat dit hoge eisen en randvoorwaarden stelt ten aanzien van ontwerp, inrichting, duurzaam beheer en gebruik. De aanleg van golfbanen in dassenleefgebied vraagt om specifiek maatwerk. Een belangrijke voorwaarde is dat initiatiefnemers een principiële keuze maken voor een ecologisch concept dat aansluit op het bestaande landschap en het dassenleefgebied. Bij een goede opzet en in bepaalde omstandigheden kan dit zelfs leiden tot een versterking van het dassenleefgebied.

Een nieuwe golfbaan mag in haar geheel worden aangelegd in de AHS-landschap, subzones RNLE-landschapsdeel en waterpotentiegebied, mits zij zodanig wordt ingericht dat er nieuwe natuur ontstaat op een oppervlakte, die tenminste even groot is als de oppervlakte die specifiek voor de sport is bestemd, inclusief gebouwen en parkeervoorzieningen.

Nieuwe natuur/natuurcompensatieplan

Bij de ontwikkeling van de golfbaan dient er sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal)grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur.

In het natuurcompensatieplan is de natuurcompensatie omschreven zoals deze verplicht is gesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 en de Beleidsregel Natuurcompensatie (2006). Hierin is opgenomen dat natuurcompensatie van toepassing is bij bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen die ter goedkeuring worden voorgelegd aan GS of bij verzoeken om een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO, waarbij sprake is van ruimtelijke ingrepen die leiden tot aantastingen van:

- Actuele natuur- en landschappelijke waarden binnen GHS en AHS-Landschap;
- Potentiële natuurwaarden binnen de GHS;
- Natuur- en landschappelijke waarden binnen gebieden die in vigerende bestemmingsplannen zijn bestemd als bos- of natuurgebied.

Bij uitbreiding van intensieve vormen van ruimtegebruik en ruimtelijke ingrepen in de GHS en AHS-Landschap die hier in beginsel niet thuishoren dient eerst de Provinciale Planologische Commissie gevraagd worden om door middel van een principe-uitspraak advies te geven over de onontkoombaarheid van de aantasting.

Voor uitbreiding van vormen van ruimtegebruik die thuishoren of kunnen horen in de GHS en AHS-Landschap geldt specifiek beleid zoals opgenomen in het streekplan.

Door de aanleg van de golfbaan vindt er aantasting plaats binnen GHS en AHS waarvoor compensatieverplichting geldt.

2.2.2 Waterbeheerplan

In het waterbeheerplan beschrijft waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2001 - 2004 met een doorkijk naar 2018. De looptijd van het plan is verlengd tot 2007. Op dinsdag 21 oktober heeft het Dagelijks Bestuur van waterschap Aa en Maas ingestemd met het Ontwerp Waterbeheerplan 2010 – 2015. Het ontwerpplan heeft vanaf 5 januari 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

De beleidsuitgangspunten en principes die het waterschap daarbij hanteert staan in het plan omschreven. De volgende maatschappelijke doelstellingen worden daarbij nagestreefd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied Regio Oost 'Peelkanaal' en valt binnen dekzandgebied: jong ontginningsgebied met een hoofdzakelijk open landschap. Als belangrijkste landschappelijke en ook cultuurhistorische elementen gelden hier het Peelkanaal of Defensiekanaal.

De waterhuishoudkundige functie is 'Water voor Agrarische Hoofdstructuur'. Het streefbeeld van het plangebied, de gewenste situatie voor het waterbeheer waarin het watersysteem duurzaam wordt gebruikt, is om zowel een hydrologische relatie te vinden tussen (hooggelegen) infiltratiegebieden op de Peelhorst en de (lager gelegen) kwelgebieden in de beekdalen.

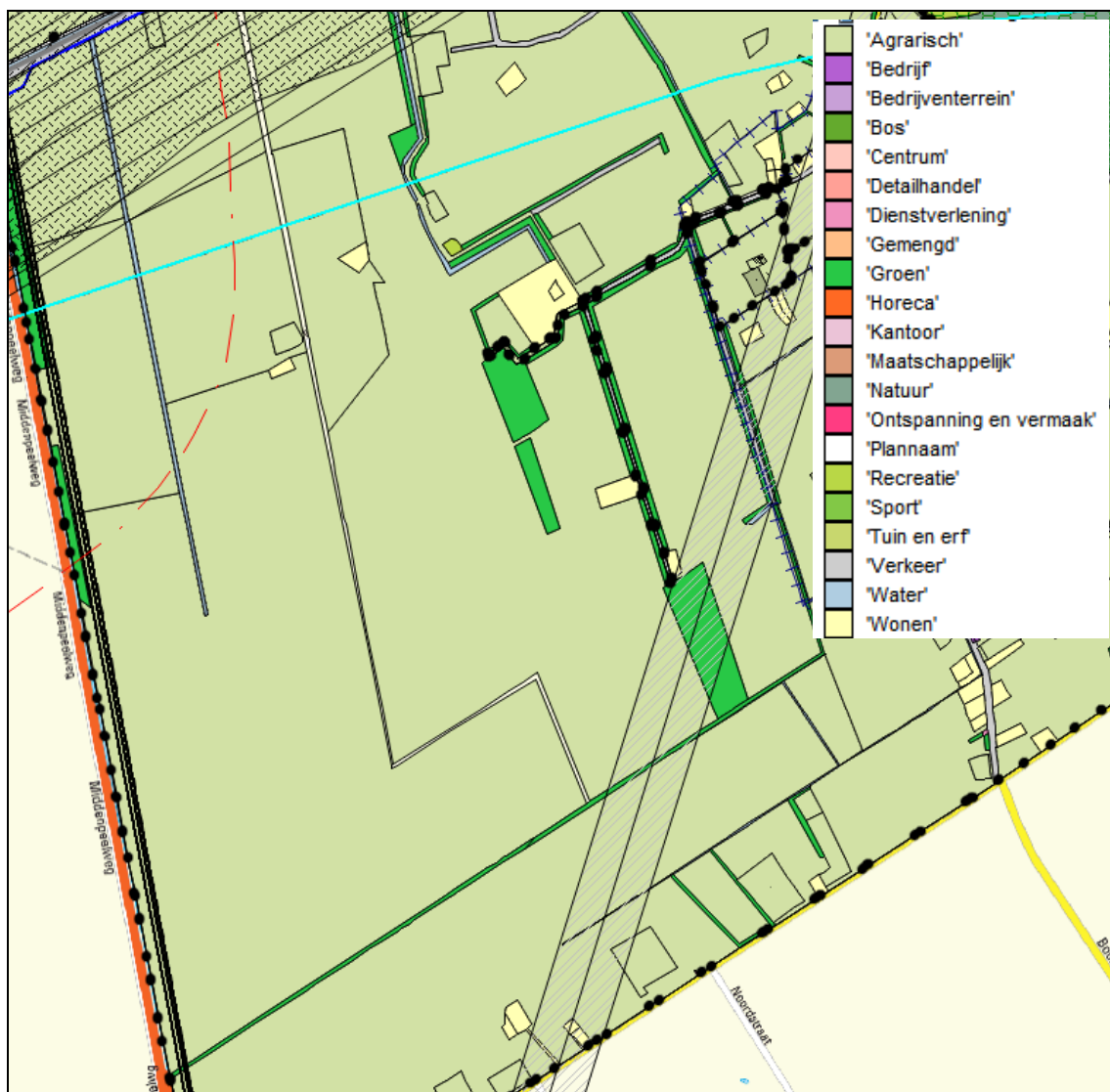
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen het Bestemmingsplan Buitengebied 1998 van de gemeente Mill en Sint Hubert. Het plangebied is in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied deels gelegen binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" en deels binnen de bestemming "Agrarisch gebied met natuur waarden".

Volgens het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Mill en Sint Hubert draagt het door de provincie onderscheiden multifunctionele bos de bestemming "landschapselement houtopstand". Omdat het bestemmingsplan ouder is dan de plannen van de provincie komen andere provinciale beleidspunten minder duidelijk terug in het plan.

Binnen het plangebied wordt beschikt over één agrarische bouwblok aan de Princepeelweg 39. Verder hebben de vier binnen het plangebied aanwezige woningen de bestemming "Wonen" gekregen. Het gedeelte waarop zich het landhuis en de tuinen bevinden (Princepeelweg 50), is bestemd als "Wonen", tevens zijn de Weidelaan 10, Kastanjelaan 20 en 25 bestemd als "wonen". De op het terrein aanwezige recreatiewoning is bestemd als "recreatie".



Figuur 5: kaartsnede vigerend bestemmingsplan

3. Het plan

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen Landgoed Princepeel, dat is gelegen ten westen van Wilbertoord (gemeente Mill en Sint Hubert). De gronden welke gelegen zijn binnen het plangebied zijn voornamelijk in gebruik als akkerbouwgrond. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat met name uit agrarische bebouwing.

Binnen het plangebied zijn een drietal burgerwoningen en een recreatiewoning gevestigd, een akkerbouwbedrijf en een landhuis met bijbehorende tuin. Verder maakt een klein bosgebied onderdeel uit van het plangebied, dit bosgebied is aangemerkt als Groene Hoofdstructuur. De overige gronden zijn in gebruik als agrarische grond ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

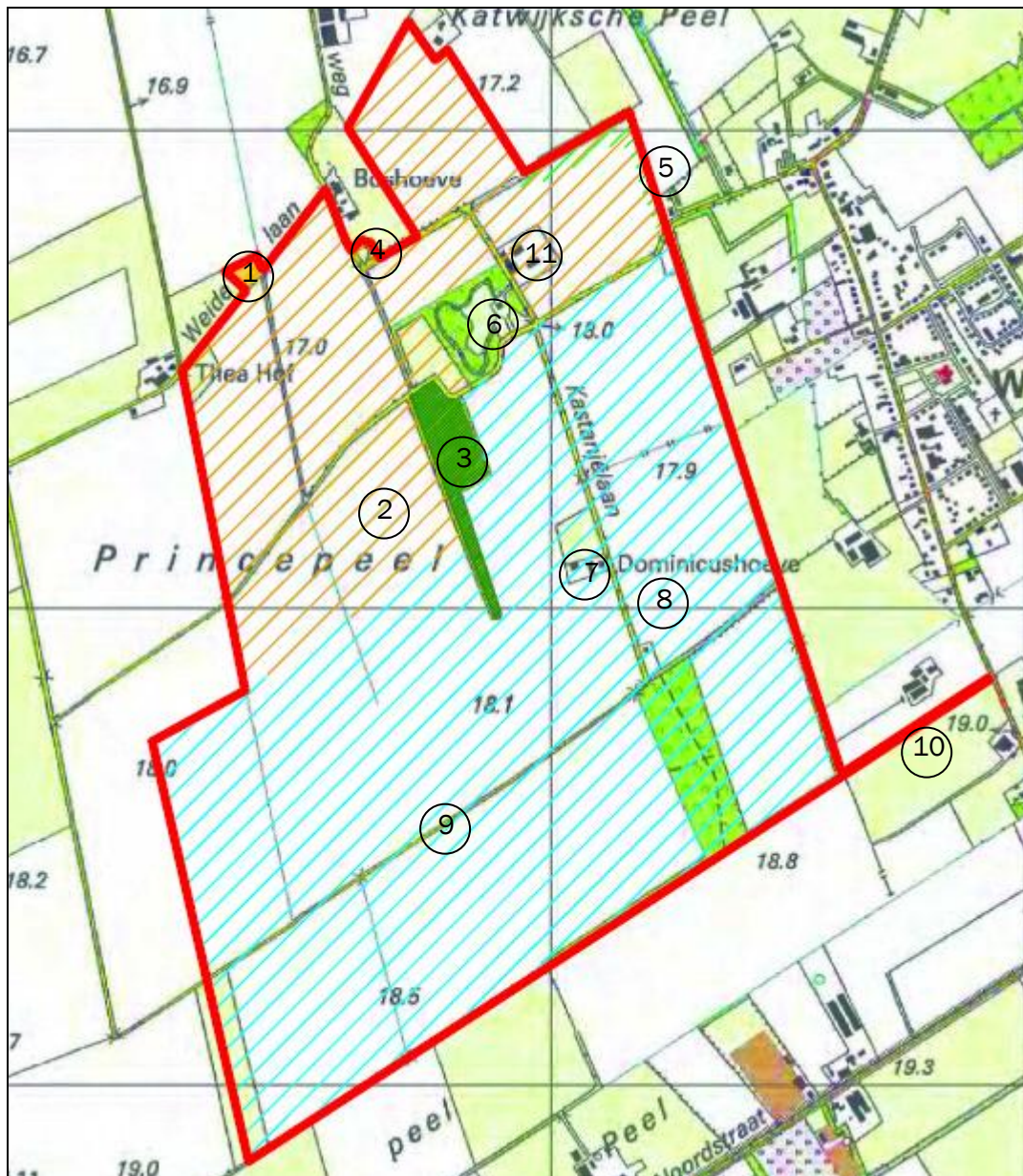
Het gebied wat op topografische kaarten en het bestemmingsplan van de gemeente staat aangegeven als “groen” is reeds in 1999-2000 geveld. Hiervoor heeft het Ministerie van LNV 20 december 1999 goedkeuring gegeven met als voorwaarden dat de houtopstand elders binnen het landgoed werd gecompenseerd (herplantplicht).

3.2 Toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om binnen het plangebied de volgende ontwikkelingen te voorzien:

- 2 x 18 holes golfbaan met een driving range, een 9-holes oefenbaan en de daarbij benodigde voorzieningen zoals een paviljoen, schuilhutten en parkeervoorzieningen;
- ontvangstruimte met bijbehorende horecavoorziening voor bezoekers Landgoed Princepeel en deelnemers 4WD-oefenbaan;
- recreatieve activiteiten als medegebruik van de agrarisch activiteiten welke worden verricht binnen een deel van het plangebied.

In dit hoofdstuk worden de diverse ontwikkelingen verder uitgebreid omschreven. De volgende figuur geeft weer waar welke activiteiten worden uitgevoerd.



- | | |
|---|---|
| 1: burgerwoning, ontvangstruimte | 7: golfpaviljoen |
| 2: agrarisch gebied, recreatief medegebruik | 8: parkeerplaats |
| 3: bos, recreatief medegebruik | 9: golfbaan |
| 4: recreatiewoning | 10: ontsluitingsweg golfbaan |
| 5: natuurcompensatie struweelvogelgebied | 11: loods t.b.v. akkerbouwbedrijf en golfbaan |
| 6: landhuis | |

Figuur 6: ligging activiteiten

3.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwerp golfbaan

Tijdens het ontwerpproces van de golfbaan is overleg gepleegd met betrokken partijen in het gebied, zoals de gemeente, de provincie, het waterschap, defensie en omwonenden. Deze randvoorwaarden worden besproken in de navolgende paragrafen waar het ontwerp van de golfbaan verder wordt beschreven. De randvoorwaarden hebben namelijk een grote invloed gehad op de locatiekeuze en de inrichting van de golfbaan.

Er is gekozen voor de situering van de 141,5 ha tellende golfbaan op de in figuur 6 aangegeven locatie op het landgoed. Dit wordt als beste locatie gezien, om de volgende redenen:

- op deze locatie voldoende ruimte bestaat voor de realisatie van een 141,5 ha tellende golfbaan, welke is gelegen buiten geurcontouren van veehouderijbedrijven. Mogelijke andere locaties worden beperkt door geurcontouren van omliggende landbouwbedrijven;
- doordat de locatie beschikt over voldoende ruimte bestaan er voldoende mogelijkheden voor de realisatie van natuurontwikkeling op en rond de golfbaan;
- de golfbaan biedt voldoende ruimte en mogelijkheden voor een inrichting waar een brede doelgroep gebruik van kan maken;
- de golfbaan is op deze locatie niet gelegen binnen de funnel van vliegbasis Volkel;
- de binnen het plangebied bestaande wegen en nutsvoorzieningen kunnen gebruikt worden voor de golfbaan en behoeven niet opnieuw aangelegd te worden. Dit betekent dat er minder aanleg van verharding nodig is.

3.3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden provincie

Struweelvogelgebied

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat op basis van het streekplan een nieuwe golfbaan hoogstens voor de helft mag worden aangelegd in GHS-landbouw subzone leefgebied struweelvogels. Hierbij worden in het streekplan wel een aantal randvoorwaarden vermeld. Zo moet bij de aanleg van (delen van) een golfbaan in de GHS-landbouw, subzone struweelvogelgebied de aantasting van de natuur- en landschapswaarden tot een minimum worden beperkt en gecompenseerd. Tevens moet de golfbaan zodanig worden ingericht dat er, afgezien van de natuurcompensatie, nieuwe natuur ontstaat op een oppervlakte, die tenminste even groot is als de oppervlakte die (binnen het struweelvogelgebied) specifiek voor de golfsport is bestemd. Dit laatste geldt ook voor gebouwen en parkeervoorzieningen. Versnippering en verstoring van het leefgebied van de struweelvogels moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Dassenleefgebied

Er dient nader onderzoek te worden verricht of ter plaatse sprake is van een dassenleefgebied. Indien sprake is van dassenleefgebied kan er afhankelijk van de kwaliteit ter plaatse en de inrichtingsprincipes kan door de provincie overwogen worden medewerking te verlenen, via een streekplanafwijking op basis van de handreiking voor golfbanen in dassenleefgebied. Het provinciaal beleid staat uitgebreid beschreven in de handreiking van de Provincie Noord-Brabant van juni 2005 en de rapportage “Dassen en golfbanen duurzaam samen?” zoals opgesteld door Arcadis in april 2005.

Algemene uitgangspunten bij golfbaan initiatief in de AHS, subzone dassenleefgebied zijn:

- Zoveel mogelijk handhaven van abiotische situatie (geomorfologie, hydrologie);
- Handhaven en versterken landschappelijke waarden;
- Versterken bestaande natuurwaarden en verhogen van biodiversiteit;
- Beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden;
- Versterken leefgebied dassen.

Binnen de aanduiding van de golfbaan liggen een aantal bosgebieden welke zijn aangewezen als GHS-natuur subzone overig bos- en natuurgebied. Binnen de GHS-natuur is de aanleg van een golfbaan niet toegestaan. Het inrichtingsplan moet overtuigen dat deze bosgebieden geen feitelijk onderdeel uitmaken van de golfbaan.

Het landschap van de Princepeel is aangeduid als historisch landschap van hoge waarden. Landgoed Princepeel behoort tot de jonge ontginningen. Deze ontginning was de eerste grootschalige ontginning in de Peel. Het gebied kent een duidelijke ontginningsstructuur met grote percelen en een grote mate van openheid. Het is van belang dat de waardevolle historische laag van het ontginningslandschap nog afleesbaar en herkenbaar blijft. De ontwikkeling van de golfbaan moet worden afgestemd op cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het landgoed.

Verder vraagt de provincie aandacht voor een zorgvuldige afstemming van de golfbaan op bestaande kwaliteiten en functies en eventuele toekomstige ontwikkelingen. Op basis van het streekplan kan in de landelijke regio een golfbaan ontwikkeld worden op de voorwaarde dat deze aansluit bij een bebouwde kern. In dit geval dient de te ontwikkelen golfbaan aan te sluiten bij de kern Wilbertoord.

In het streekplan is aangegeven dat golfbanen bij voorkeur worden aangelegd in stedelijke regio's. Ook in landelijke regio's zijn nieuwe golfbanen toegestaan, mits ze aansluiten bij een bebouwde kern of recreatiepark. Nieuwe dagrecreatie is toegestaan mits locatie- of buitengebied gebonden.

Bij aanleg van een nieuwe golfbaan worden de in de nabijheid van het plangebied gelegen ecologische verbindingzones zoveel mogelijk ontzien. Ecologische verbindingzones kunnen goed samengaan met de aanleg van een nieuwe golfbaan.

3.3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor de realisatie van de golfbaan m.b.t. de realisatie van de ecologische verbindingzone. Aandacht wordt gevraagd voor het periodiek voorkomen van water op maaiveld. De plannen voor de golfbaan dienen rekening te houden met dit gegeven. In geen gevallen mogen de plannen een wateroverlastsituatie veroorzaken in omliggende gebieden. Verder wordt aandacht gevraagd om in de uitwerking van het plan rekening te houden met de ligging in het zoekgebied voor regionale waterberging. Tot slot is aangegeven dat de keur oppervlaktewater van Waterschap Aa en Maas van toepassing is op alle oppervlaktewateren binnen haar beheersgebied.

3.3.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten Ministerie van Defensie

Het Ministerie van Defensie vraagt aandacht voor de ligging van het landgoed in het radarverstoringgebied en in de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface van vliegbasis Volkel. In de radarverstoringgebieden is een maximale bebouwingshoogte van 65 meter boven NAP toegestaan en voor de Inner Horizontal Surface en Conical Surface is een maximale bebouwingshoogte toegestaan van 64 meter. Tevens vraagt zij aandacht om verstoring van ILS apparatuur te voorkomen door realisatie van de golfbaan. Hierbij geldt een hoogte van 43,9 meter boven NAP. Tot slot vraagt zij aandacht voor het feit dat het noordelijke deel van het landgoed deels is gelegen in de funnel van vliegbasis Volkel met ter plaatse een obstakelhoogtebeperking van 30 tot 65 meter boven NAP en gesitueerd in de 35-65 KE (Kosten Eenheden) van deze vliegbasis.

3.3.4 Randvoorwaarden en uitgangspunten particulieren

Omwonenden vragen meer aandacht voor:

- externe ontsluiting in relatie tot de herkomst van de gebruikers;
- toename verkeer op de betreffende wegen als gevolg van de voorgenomen activiteit;
- geurcontouren van veehouderijbedrijven bij eventuele uitbreiding met betrekking tot de inpassing van de golfbaan;
- ontwerp golfbaan in verband met het voorkomen van golfballen op omliggende landbouwgronden;
- verhouding aanleg golfbaan in verband met de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

3.3.5 Golfsporttechnische randvoorwaarden

Uitgangspunt voor het ontwerp van de golfbaan is dat het een volwaardige moderne wedstrijd baan moet zijn met een hoogwaardig en aantrekkelijk ontwerp dat mogelijkheden biedt voor exploitatie en past in het landschap. Het ontwerp moet voldoen aan de eisen die er aan een moderne (wedstrijd)baan worden gesteld. Aandachtspunten bij het ontwerp vanuit golftechnisch opzicht zijn:

- aanbrengen van variatie. Variatie in de lengte van de holes maakt een golfbaan afwisselend en aantrekkelijk;
- afwisseling in windrichtingen, lengte, opzet, reliëf en hindernissen;
- zodanige situering van de holes dat een logisch verloop in het spel wordt ingebouwd;
- vermijden van te grote loopafstanden tussen holes evenals tussen opeenvolgende holes tegen de spelrichting in;
- het golfpaviljoen is begin- en eindpunt; de holes beginnen bij voorkeur in de buurt van het clubhuis, zodat een natuurlijk rustmoment is ingebouwd.

Hierbij wordt tevens de huidige landschappelijke situatie van het gebied verbeterd, c.q. versterkt door het realiseren van een duurzame ruimtelijke invulling en vindt tevens koppeling plaats van de hoogwaardige landschappelijke kwaliteit aan een economisch sterke functie. Gestreefd wordt om de aanleg van de golfbaan te combineren met een optimale ontwikkeling van de natuurpotenties, gerelateerd aan de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

3.3.6 Randvoorwaarden en uitgangspunten recreatie

Vanuit initiatiefnemer zijn de volgende uitgangspunten gesteld ten opzicht van recreatie:

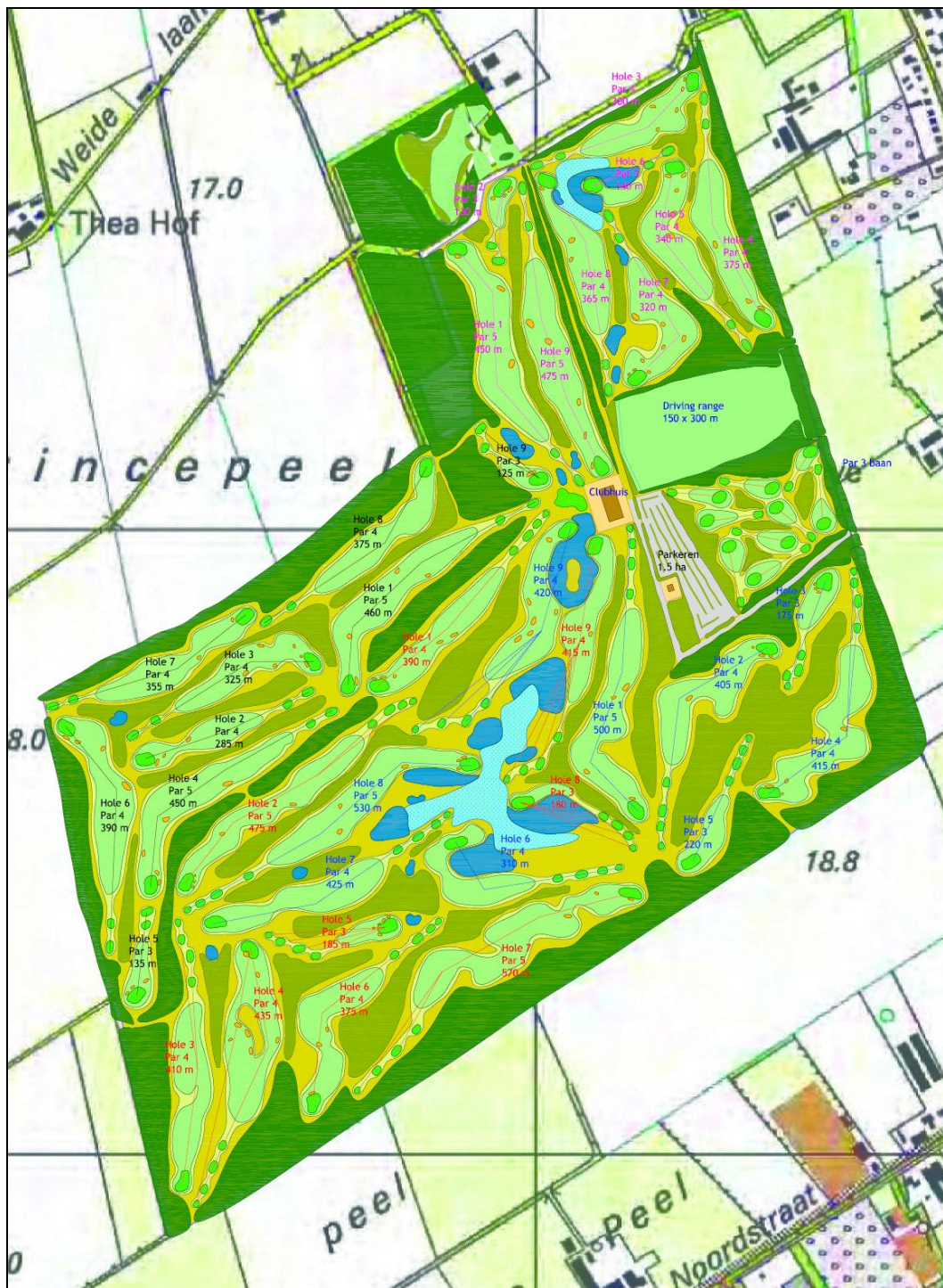
- het aanbieden van arrangementen aan een breed publiek;
- wat betreft dagrecreatie wordt de mogelijkheid geboden gebruik te maken van de faciliteiten op de golfbaan, zoals de driving range, de 9-holes oefenbaan en de faciliteiten in het golfpaviljoen, zoals de golfwinkel en de horecafaciliteiten;
- de toegangsweg naar de golfbaan wordt tevens opengesteld voor fiets- en wandelrecreanten.

3.4 Ontwerp golfbaan

Het ontwerp van de golfbaan is vervaardigd door golfarchitect Frank Pont en bestaat uit een 2 x 18-holes golfbaan, een driving range, een 9-holes oefenbaan, parkeervoorzieningen en een clubhuis. In totaal beslaat het terrein een oppervlakte van 141,5 hectare. Vanuit het golfpaviljoen kan men 4 keer starten en 4 keer eindigen met het golfspel.

Ten oosten van het golfterrein, waar in de huidige situatie Dominicushoeve aan de Kanstanjelaan is gelegen, wordt het golfpaviljoen gerealiseerd inclusief twee dienstwoningen. Ten oosten hiervan wordt de driving range aangelegd met aan de zuidzijde van de driving range een 9-holes oefenbaan. Ten westen van de oefenbaan en ten zuidoosten van het golfpaviljoen wordt een parkeerplaats gerealiseerd. Om de driving range, het golfpaviljoen, de oefenbaan en de parkeerplaats wordt de 2 x 18-holes golfbaan gerealiseerd.

Figuur 7 geeft de routing en de ligging van de holes, driving range, parkeerplaats en clubhuis weer. Het ontwerp van de golfbaan is toegevoegd als bijlage.

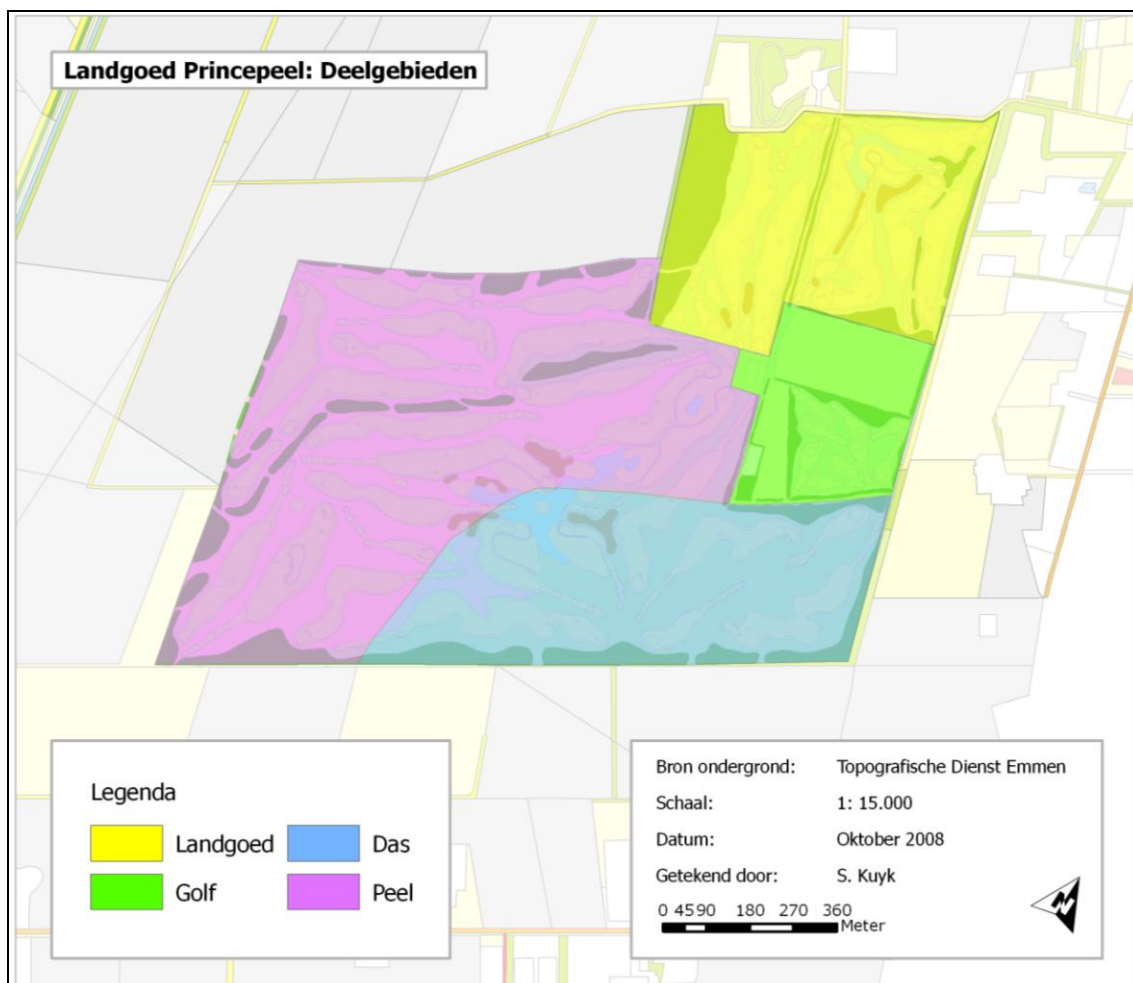


Figuur 7: routing golfbaan (ontwerper ir. F. Pont, 2006)

Bij het ontwerp van de golfbaan is het plangebied opgedeeld in vier verschillende landschappelijke gebieden (zie figuur 8), te weten:

- deelgebied 1: landgoed
Aansluitend op het landhuis zal het noordelijkste deel van de golfbaan de sfeer van een landgoed krijgen. Dit uit zich vooral in aantrekkelijke struikpartijen en mooie boomgroepen, enkele solitaire bomen en het behoud van de historische lanen. Door deze inrichting biedt het gebied ook veel mogelijkheden voor struweelvogels.

- **deelgebied 2: golf**
Rondom het clubhuis, de driving range en de oefenholes zal vooral golf centraal staan. In de directe omgeving van het clubhuis zal een formelere sfeer gewenst zijn. De beplanting zal in dit gebied geen speciaal thema hebben, maar zal vooral zorgen voor aankleding van de golfbaan en aansluiten op de rest van de beplanting. Ook het lanenstelsel zal hier verder worden uitgebreid, als aansluiting op de bestaande lanen.
- **deelgebied 3: dassengebied**
Het zuidoostelijk deel van de golfbaan zal, in navolging van het streekplan van de provincie, meer gericht worden op de das. Dit uit zich voornamelijk in de soortkeuze van de struiken. Daarnaast zal hier een natuurlijk, golvend grasland ontwikkeld worden. Dit gedeelte zal een heel open karakter krijgen, afgeschermd van het omringende landschap door de struiken en bomen langs de rand. De poelen vormen een overgangsgebied tussen het dassengebied en het peellandschap.
- **deelgebied 4: peellandschap**
Het westelijk deel van de golfbaan zal ingericht worden als het oude peellandschap, met vooral veel openheid en enkele solitaire bomen, struwelen en poelen. Net als in het peellandschap zal de verscheidenheid aan soorten beperkt blijven tot eiken, berken, lijsterbes en vuilboom en veel heide. Door de beplanting niet overal geheel aan te laten sluiten, ontstaat veel openheid en ontstaan doorkijkjes naar het omringende landschap.



Figuur 8: deelgebieden inrichting golfbaan

3.5 Recreatieve activiteiten

Binnen het plangebied is het mogelijk om recreatieve activiteiten te verrichten. De activiteiten worden uitgevoerd op de gronden binnen het plangebied welke zijn aangemerkt als agrarisch gebied, bos en sport. Dit betreffen alle activiteiten welke gezien worden als recreatief medegebruik van de activiteiten welke worden verricht binnen het plangebied.

Binnen een deel van het plangebied, het gebied “Agrarisch met waarden-1”, is het enkel mogelijk om extensieve recreatieve activiteiten te verrichten. Bij de activiteiten kan men denken aan workshop paardenfluisteren en roofvogeldemonstraties, het betreffen dus enkel kleinschalige recreatieve activiteiten.

Het andere deel van het plangebied, “Agrarisch met waarden-2”, geeft de mogelijkheid om recreatieve activiteiten te verrichten.

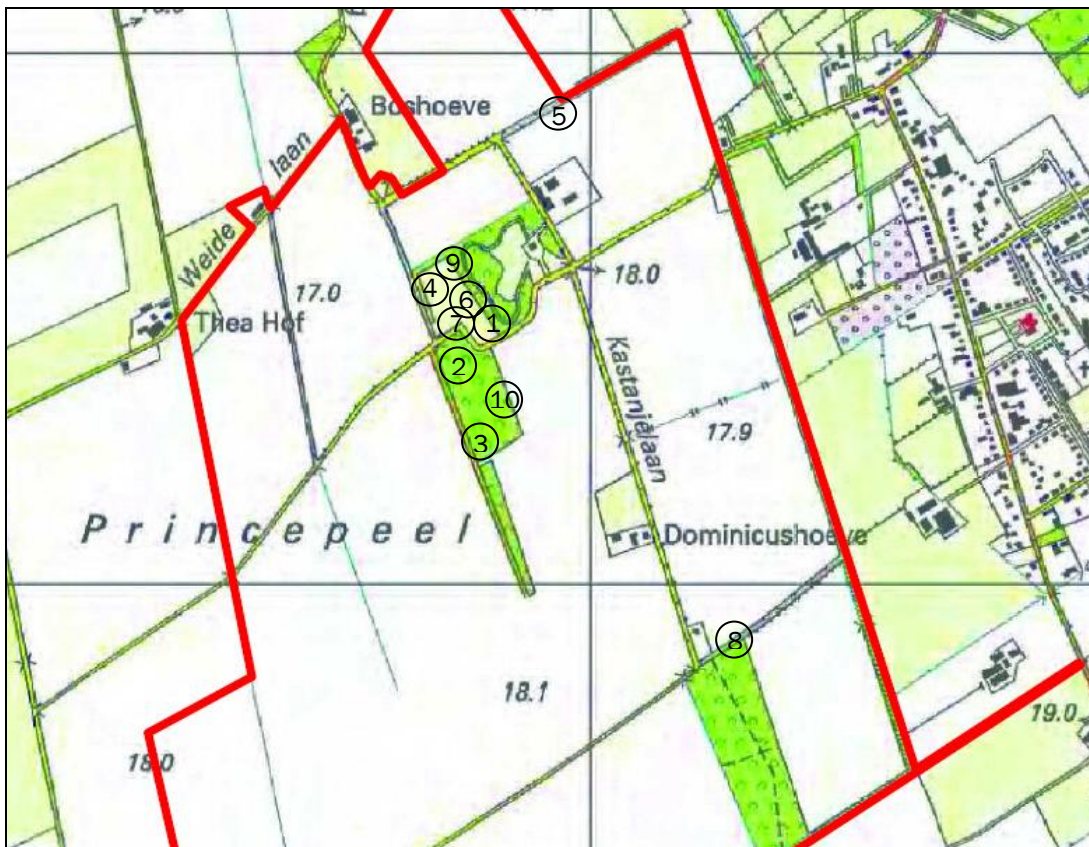
Binnen het plangebied worden 4WD-activiteiten uitgevoerd, deze activiteiten mogelijk enkel worden uitgevoerd binnen de gebieden die daarvoor specifiek zijn aangewezen. Dit betreffen gebieden binnen de bestemming “Agrarisch met waarden-2” en “Bos”.

Deze 4WD-oefenbaan betreft een route die is uitgezet binnen het landgoed om behendigheidsoefeningen uit te voeren met 4x4 terreinwagens. Gedurende 2-3 dagen per week zal gebruik worden gemaakt van de oefenbaan. De auto's zijn dusdanig gemodificeerd dat het niet mogelijk is om hiermee te crossen.

De route loopt geheel binnen het plangebied. Er bestaat echter ook de mogelijkheid om de route te vergroten door de overige wegen binnen het landgoed te gebruiken.

Binnen de route zijn een tiental oefeningen aangebracht zoals een wip en waterbak, deze oefeningen bevinden zich alle binnen het plangebied. Bij de route wordt gebruik gemaakt van bestaande verharde en onverharde wegen welke reeds binnen het landgoed aanwezig zijn.

Figuur 9 geeft de locatie weer van de verschillende hindernissen.



De nummers corresponderen met de nummering van de hindernissen zoals beschreven in de bijlage.

Figuur 9: ligging hindernissen 4WD oefenbaan

3.6 Ontvangstruimte

Binnen het plangebied is aan de Weidelaan 10 een woonboerderij gelegen welke deels in gebruik wordt genomen als ontvangstruimte voor bezoekers van Landgoed Princepeel en voor deelnemers aan de recreatieve activiteiten. Deze ontvangstruimte heeft tevens een horecabestemming. De woonboerderij zal de woonbestemming blijven behouden.

3.7 Parkeren en ontsluiting

Ontsluiting golfbaan

De ontsluitingsroute betreft de nieuw aan te leggen route via de Noordstraat/Wethouder Lindersstraat. Dit wordt gedaan om de kern van Wilbertoord zo min mogelijk te belasten met verkeer en het EHS-gebied (Molenheide) naast de Van Ophovenlaan zo min mogelijk te belasten. De route via de Van Ophovenlaan en de Kastanjelaan wordt enkel gebruikt in het geval van calamiteiten en voor onderhoud van de golfbaan. Middels een slagboom zal de Kastanjelaan worden afgesloten bij de kruising met de Princepeelweg en de Korte Peelweg. Tevens zal de Kleine Peelweg worden afgesloten om te voorkomen dat bezoekers gebruik maken van deze weg. Het golfterrein blijft op die wijze bij calamiteiten wel bereikbaar, maar extra verkeersdruk wordt zo voorkomen.

Praktisch gezien is de bedoelde ontsluiting via de Kastanjelaan onbruikbaar op het moment dat het golfterrein in gebruik is, omdat dit zou betekenen dat het verkeer in conflict komt met de gebruikers van de golfbaan.

Middels bewegwijzering zal het verkeer zo veel mogelijk gestuurd worden. Tevens zal gebruik worden gemaakt van de internetsite van Golf- & Countryclub Landgoed de Princepeel om het verkeer te sturen. Op de site zal bij de routebeschrijving enkel de ontsluitingsroute worden beschreven waarbij men via de Noordstraat, Wethouder Lindersstraat en de nieuw aan te leggen weg de golfbaan bereikt.

Op de parkeerplaats van de golfbaan worden borden geplaatst waarop de richting van de grotere plaatsen als Uden en Nijmegen wordt aangegeven.

Parkeren golfbaan

Aan de oostzijde van het golfpaviljoen zal een parkeerplaats worden aangelegd. De parkeerplaats voorziet in een parkeergelegenheid voor 450 auto's en heeft een oppervlak van 1,5 hectare. In overleg met de provincie is gekozen om de parkeerplaats geheel verdiept aan te leggen en als verharding gebruik te maken van grastegels. De parkeerplaatsen worden op deze manier visueel afgeschermd van de golfbaan en de directe omgeving. De keuze is onder andere gemaakt daar de parkeerplaats is gelegen binnen struweelvogelgebied.

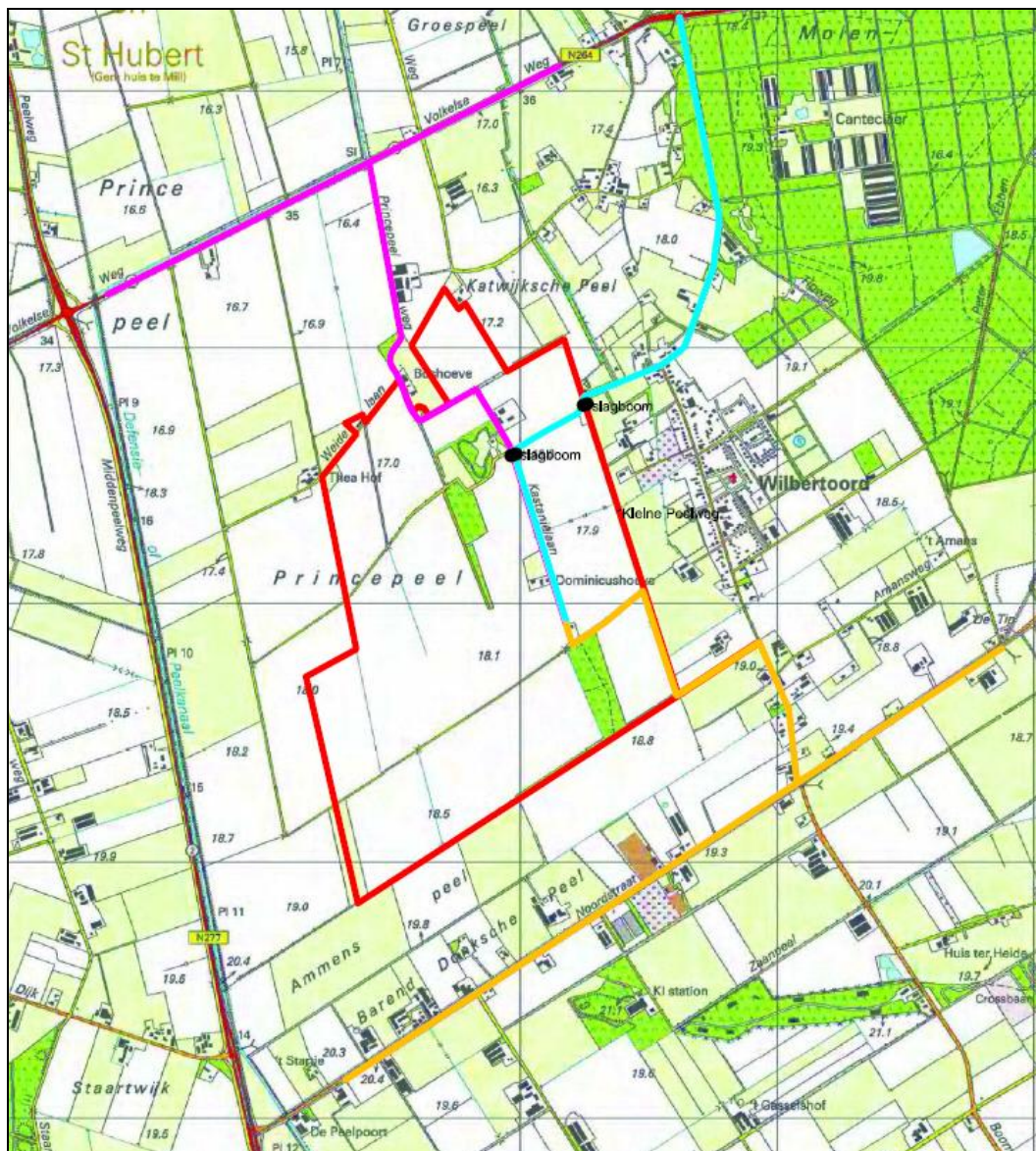
Ontsluiting overige recreatieve activiteiten

Deelnemers aan de 4WD-activiteiten worden ontvangen aan de Weidelaan 10, evenals deelnemers aan de overige recreatieve activiteiten. De ontsluiting van de Weidelaan 10 zal verlopen via de Princepeelweg en de Van Ophovenlaan. Het aantal deelnemers per activiteit is minimaal, en de verkeersbewegingen vinden slechts binnen een korte periode plaats op een dag. De Princepeelweg en de Van Ophovenlaan kunnen deze hoeveelheden verkeer verwerken. Dagelijks is er sprake van 50 verkeersbewegingen van en naar de Weidelaan 10 ten behoeve van de recreatie activiteiten.

Parkeren Weidelaan 10

Binnen de Weidelaan 10 is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de bezoekers van het landgoed en de deelnemers aan de recreatieve activiteiten.

Figuur 10 geeft de verschillende ontsluitingsroutes weer. Voor een verdere beschrijving van het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.6



- routing: parallelweg Volkelseweg, Princepeelweg (ontsluiting landgoed m.u.v. golfbaan)
- routing: Van Ophovenlaan (ontsluiting landgoed m.u.v. golfbaan)
- routing: Noordstraat, Wethouder Lindersstraat (ontsluitingsroute golfbaan)

Figuur 10: ontsluitingsroutes landgoed

3.8 Sociale aspecten

De golfbaan zorgt voor de versterking van de recreatieve sector en voor een minder eenzijdige economische structuur in de regio. Ook is er sprake van natuur- en landschapsontwikkeling in het historische decor van Landgoed Princepeel. De combinatie Golf & Country Club en natuur- en landschapsontwikkeling draagt tevens bij aan een uitdagende en interessante omgeving voor de golfer, de toeschouwer en de omwonende, maar bevordert in het bijzonder de positieve beeldvorming van golf als 'groene' sport.

Het realiseren van een behoorlijke economische 'trekker' in de regio 'Land van Cuijk' levert een belangrijke bijdrage aan het duurzaam in stand houden van een leefbaar buitengebied. Dit project zal direct en indirect een positieve uitwerking hebben op de werkgelegenheid in de regio. Ten behoeve van Landgoed de Princepeel Golf & Country Club zal personeel worden

aangetrokken voor onder andere de horeca, de administratie, de golfwinkel, de golfschool en het onderhoud van de baan. Op de golfbaan zullen ongeveer 45 tot 50 arbeidsplaatsen ontstaan. De golfbaan levert daarmee tevens een nieuwe economische en duurzame drager voor Landgoed Princepeel.

Met de realisatie van de golfbaan en de overige recreatieve activiteiten zal de vraag naar toeleverende bedrijven toenemen. Dit betekent een nieuw afzetkanaal voor leveranciers van goederen. Dit kan tot gevolg hebben dat de vraag naar extra werkgelegenheid in de regio toeneemt.

3.9 Beheer en bemesting

Beheer

Het beheer van een golfbaan omvat naast beregening maatregelen als maaien, afvoer van maaisel, bemesten, beluchten van de bodem, onkruidbestrijding en bijzaaien. De intensiteit van het beheer varieert per onderdeel van de baan. Buiten de baan moeten de groenvoorzieningen en waterpartijen onderhouden worden. Dit beheer is aanzienlijk minder intensief dan dat van de baan zelf. Het beheer is vastgelegd in een beheerplan. Het robuust vormgeven van het beheer is een belangrijk onderdeel van het ontwerp.

Uitgangspunt is het begeleiden van natuurlijke processen die door de inrichting in gang zijn gezet. Doordat bij de aanleg van bos en struwelen bovendien een wildheterogeen plantverband wordt toegepast (bomen niet in rijtje, met een sterk wisselend plantverband), is voor dit vegetatietype zeker de eerste 10 jaar geen onderhoud nodig.

Experimenten met het wildheterogeen plantverband (o.a. Noorderbos, Tilburg) laten zien dat in vergelijking met een normale aanleg op korte termijn hogere natuurwaarden te verwachten zijn.

Bestrijdingsmiddelen/ bemesting

Enkel op de intensief bespeelde delen van de golfbaan vindt bemesting en bestrijding plaats. Het gebruik van bemesting en bestrijdingsmiddelen wordt zoveel mogelijk beperkt.

De grasmat is gebaat bij een zo natuurlijk en geleidelijk mogelijke groei. Stress op de groei door teveel mest en ziektes moet worden voorkomen. Er wordt zo minimaal mogelijk beheerd. Alleen datgene wordt beheerd wat noodzakelijk is voor een optimale kwaliteit van de grasmat.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

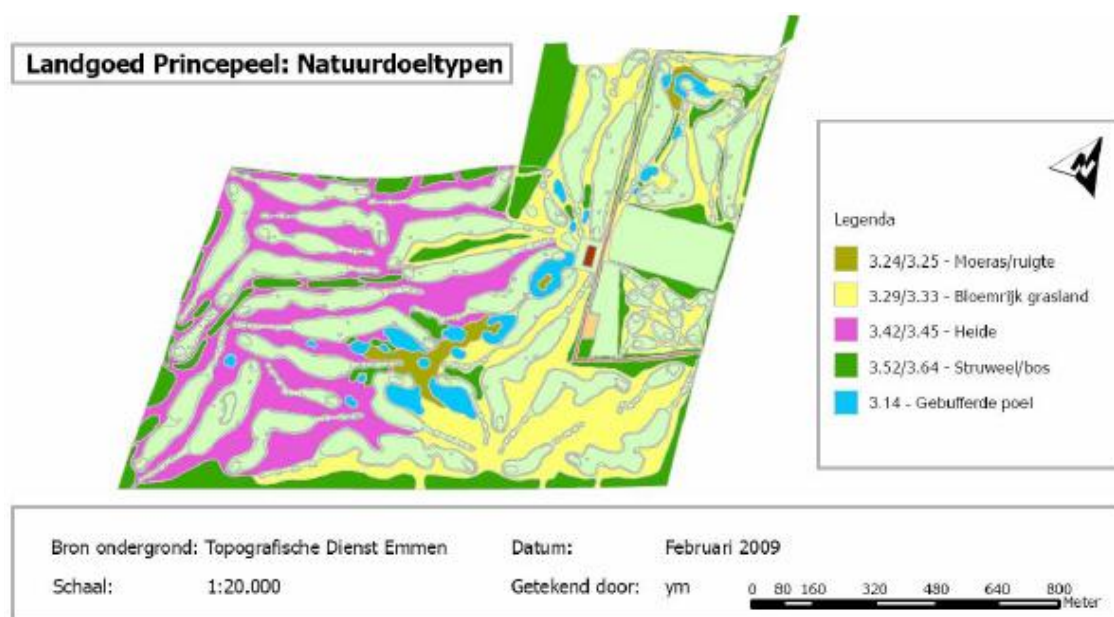
Naast de bestaande elementen wordt er in het plangebied ca. 61,5 ha natuur ontwikkeld. De ontwikkeling van natuur vindt hoofdzakelijk plaats binnen het plangebied dat wordt ingericht als golfbaan, buiten de golfbaan blijven de bestaande natuurelementen gehandhaafd.

De mogelijke natuurdoeltypen voor de golfbaan op Landgoed Princepeel zijn:

- gebufferde poel;
- moeras;
- natte strooisel ruigte;
- nat en droog bloemrijk grasland;
- zoom, mantel en droog struweel van de hogere gronden;
- bos van de arme zandgrond;
- natte en droge heide.

De kenmerken in de invulling die wordt gegeven aan de verschillende natuurdoeltypen staan beschreven in het natuurcompensatieplan welke is opgenomen als bijlage.

De golfbaan is circa 141,5 ha groot, inclusief het bestaande bos en struweel ten zuiden van het landhuis en het landhuis. De golfbaan zelf zal circa 45% van het totale oppervlakte innemen (59,8 ha). De poelen en de bijbehorende moeras- en ruigtevegetaties beslaan circa 5% van de golfbaan (6,4 ha). Het bloemrijk grasland beslaat 18% van de golfbaan (24,3 ha), heide 15% (22,8 ha) en struweel en bos 15% (22,8 ha).



Figuur 11: natuurdoeltypen golfbaan (Buiting Advies)

Deze verdeling van de golfbaan voldoet daarmee direct aan de eisen die het beleid van de provincie en de Handreiking Dassen en Golfbanen stellen aan de oppervlakten wanneer de golfbaan in dassenleefgebied of struweelvogelgebied wordt aangelegd.

Aanleg natuur

Globaal kunnen er 3 locaties of biotopen worden onderscheiden die in zekere zin met elkaar verweven zijn. Dat zijn het agrarische gebied, het landhuis met aangrenzend bosperceel en de lijnvormige elementen, te weten verschillende lanen, singels en sloten die overal verspreid over het landgoed te vinden zijn.

De openheid van het gebied dient gewaarborgd te blijven. Enkel op de locatie bij het landhuis zal struweel worden aangebracht, dit als compensatie voor de aanleg van de parkeerplaats in struweelvogelgebied. Rondom het landhuis is reeds veel struweel aanwezig en de aanplanting van struweel vormt hier dan ook een aanvulling op. Ook zal her en der aan de oostelijke zijde van de golfbaan struweel worden aangelegd om het struweelvogelgebied te versterken en de aanleg van de parkeerplaats in struweelvogelgebied te compenseren.

Daarnaast wordt bos aangebracht aan de rand van de golfbaan waar reeds bomen staan geplant en zal bos worden aangebracht zijdelings van de driving range. Deze beplanting heeft een dubbele functie, een ecologische functie en om ballen af te vangen.

De oprichting van de golfbaan voorziet in nieuwe beplanting, ruigtes en water met natuurvriendelijke oevers. Dat zal ertoe leiden dat de migratiemogelijkheden voor diersoorten in het plangebied toenemen.

Ten aanzien van zoogdieren is het landgoed als leefgebied van de das een punt van aandacht. Afgaande op het onderzoek dat in 2005 door Das & Boom is uitgevoerd hoeft de aanleg van de golfbaan niet te conflicteren met de das. De baan zou zelfs een positieve bijdrage kunnen leveren, maar ook hier geldt dat tijdens de aanleg er een zeker risico kan ontstaan. Das & Boom wordt voor aanvang van de werkzaamheden betrokken bij de aanleg van de golfbaan. In het gedeelte waarin het dassenleefgebied is gelegen wordt de golfbaan zo ingericht dat de das hier een uitstekend leefklimaat vindt.

Natuurcompensatie

Buiting Advies heeft in maart 2009 een natuurcompensatieplan opgesteld, het plan is toegevoegd als bijlage. Onderstaand wordt in het kort beschreven welke compenserende maatregelen worden genomen. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar het natuurcompensatieplan.

Alpenwatersalamander

Ten opzichte van de huidige situatie zal het aandeel land- en voortplantingsbiotoop van alpenwatersalamander (en andere soorten) toenemen. Struweel, bosjes en poelen met oever-, ruigte- en moerasvegetaties nemen circa 20% van de planlocatie in beslag. De poelen dienen echter zorgvuldig te worden aangelegd, met de juiste taludverhoudingen en de juiste diepte ten opzichte van het maaiveld.

Das en subzone 'leefgebied dassen'/AHS-landschap

Dassen gebruiken de planlocatie niet als intensief foerageergebied en een bijburcht bevindt zich net buiten de plangrens. In de huidige situatie is in het grootschalige en open landschap met

name de dekking afwezig. 'Deelgebied das' in het ontwerp valt samen met de begrenzing van 'leefgebied das' uit het Streekplan en is gericht op de habitateisen van de das. Struwelen, poelen en graslanden voorzien hier in voldoende voedsel en dekking en mogelijk ook in toekomstige burchtlocaties. Ook in de overige delen kan de das, hetzij in mindere mate, voedsel en dekking vinden. Binnen de oprijlaan worden drempels geplaatst.

Broedvogels en subzone 'leefgebied struweelvogels'/GHS-landbouw en AHS-landbouw

Struweelvogels komen nu met name voor rondom het landhuis en in mindere mate in de singels en lanen. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aandeel leefgebied voor struweelvogels toenemen, het percentage bosjes en struwelen in het ontwerp is immers circa 15% van de planlocatie. De aanwezigheid van de poelen en de bloemrijke graslanden verhoogt de kwaliteit van het foerageergebied van struweelvogels. Ook andere soortengroepen profiteren van de grotere variatie in de planlocatie. Ten noordoosten van het landhuis wordt een strook van 1,5 ha struweel beplant ter compensatie van de aanleg van de parkeerplaats in struweelvogelgebied.

4.2 Flora en Fauna

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied is het gebied op een afstand van circa 14 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

Voor het plangebied is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten binnen het plangebied. Beschreven wordt welke (beschermde) soorten zijn waargenomen, hoe hiermee rekening gehouden wordt en welke mitigerende maatregelen worden genomen.

Plantensoorten

Er zijn twee exemplaren gaspeldoorn aangetroffen aan de zuidrand van de tuin van het landhuis. Gaspeldoorn staat op de rode lijst van Floron als zeldzaam vermeld, maar heeft geen beschermde status gekregen in de Flora- en faunawet.

Insecten

Er zijn geen beschermde dagvlinders of libellen aangetroffen. In de sloten zijn geelgerande waterkever en paardenbloemzuiger aangetroffen, maar deze hebben geen beschermde status.

Reptielen, amfibieën en vissen

Tijdens het onderzoek zijn geen reptielen aangetroffen. Naast algemene (maar wel beschermde) amfibieën als gewone pad en bruine kikker zijn in één sloot in het oostelijke deel enkele exemplaren alpenwatersalamander aangetroffen. Verder is alleen het tiendoornige stekelbaarsje gevonden.

Voor de alpenwatersalamander geldt dat deze extra bescherming geniet van de Flora- en faunawet (tabel 2 FF wet, voor bestendig beheer en onderhoud geldt vrijstelling, voor alle overige werkzaamheden is ontheffing verplicht).

De nieuw te ontwikkelen poelen inclusief de directe omgeving (de Alpenwatersalamander verblijft een groot deel van de tijd op het land) wordt op basis van de habitateisen van deze soort ingericht. Op de grens met westelijke deel, het Peellandschap, en het zuidelijke deel, het dassenleefgebied, wordt een nieuwe habitat voor de Alpenwatersalamander gecreëerd. Om deze nieuwe habitat met het huidige leefgebied te verbinden worden verspreid over de baan 'stepping stones' gerealiseerd. Via de 'stepping stones' is migratie van het huidige leefgebied naar het nieuwe habitat mogelijk.

Vogels

In totaal zijn 47 verschillende vogelsoorten aangetroffen waarvan het van 40 soorten zeer aannemelijk is dat deze ook op het landgoed hebben gebroed. Daarnaast komen 10 waargenomen soorten voor op de Rode Lijst.

Door de uitgestrektheid en rust oefent het agrarische gebied aantrekkingskracht uit op verschillende weidevogels. Er zijn vijf tot zeven territoria van veldleeuwerik geteld en 4 tot 6 territoria van gele kwikstraat. Beide soorten staan op de Rode Lijst 2004 vermeld als gevoelig. Tevens zijn 6 tot 7 paren van kievit waargenomen, daarnaast zijn op verschillende plekken wulp waargenomen. Van boompieper zijn twee zangposten gevonden en van graspieper (Rode Lijst kwetsbaar) slechts één. Op twee verschillende plekken is een koppel patrijzen waargenomen.

In het vroege voorjaar zijn op enkele plekken tapuiten waargenomen en één paapje, het gaat hier waarschijnlijk om trekkers. Daarnaast is tevens een velduil waargenomen, een broedgeval van de velduil op het landgoed is echter uitgesloten. De uil komt enkel voor op de Waddeneilanden, het noorden van het land en langs de kust.

De grootste concentratie vogels is te vinden rond het landhuis en aangrenzende perceel. Tuinvogels zoals winterkoning, roodborst, boomkruiper, boomklever, vink, vlaamse gaai en grote bonte specht zijn algemeen. Daarnaast komen om het bosperceel verschillende struweelvogels voor: grasmus, spotvogel, fitis en tuinfluiter. In het oudere deel van de tuin bij het landhuis broeden buizerd en bosuil.

De singels op het landgoed zijn zeer in trek bij geelgors. Grasmus, kneu en tuinfluiter zijn algemeen in de singels rondom het landgoed waargenomen. De oude laanbomen worden op veel plaatsen gebruikt door boomkruiper.

De territoria zijn voornamelijk in het midden en westelijk deel van het landgoed gevonden. Het plan van de golfbaan gaat uit van het oostelijke deel van het landgoed, de 4WD-activiteiten worden gedeeltelijk in het bosgebied nabij het landhuis uitgevoerd.

Een golfbaan op een deel van het landgoed zal uiteindelijk de vogelpopulatie als geheel ten goede komen, aangezien het extra diversiteit in het landschap brengt. Met name struweelvogels zullen hiervan kunnen profiteren. De aanwezige vogels in de tuin en het bosgebied nabij het landhuis zullen nauwelijks tot geen hinder ondervinden van de 4WD-activiteiten. Deze activiteiten zullen 2-3 keer per week gedurende enkele uren per dag worden uitgevoerd. De overige activiteiten worden uitgevoerd op agrarisch gebied waar geen beplanting aanwezig is.

Het golfterrein is voor een deel gelegen in het leefgebied van struweelvogels. In dit gebied komt de geelgors voor. Geelgorzen broeden op de grond tussen de struiken. Om in het plangebied

voldoende ruimte voor de flora en fauna te compenseren, zal bij de aanleg van de Golf & Country Club rekening gehouden worden met geleidelijke overgangen van bomen naar gras. Het gras van de rough zal extensief beheerd worden. Buiten de fairway worden bloemrijke graslanden (zoom) voorgesteld met struiken (mantel). Hierdoor ontstaat er in het plangebied een groter en beter leefklimaat voor onder andere (struweel)vogels.

Zoogdieren

Tijdens de inventarisatie zijn reeën waargenomen en een vos. Uit gegevens van een onderzoek van Das & Boom uit 2005 is gebleken dat er in 2005 sprake was van een bewoonde dassenburcht in de zuidelijke houtwal van het landgoed². Deze ligt echter niet binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn een aantal pootafdrukken (prenten) van dassen waargenomen. Tijdens het onderzoek uitgevoerd in 2006 zijn geen aanvullende waarnemingen van das of dassensporen gedaan. De planlocatie betreft een secundair leefgebied voor dassen.

De zuidoosthoek van het plangebied wordt, mede op advies van Stichting Das en Boom (Das & Boom, 2005) dasvriendelijk ingericht. Dat betekent dat de golfholes hier verder van elkaar liggen, waardoor er meer ruimte in de baan is en foerageermogelijkheden en dekking voor de nabij gelegen dassenpopulatie kan worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de golfbaan zijn de randvoorwaarden gehanteerd zoals beschreven in de rapportage van Arcadis inzake dassen en golfbanen. Tevens is bij het ontwerp van de aan te leggen ontsluitingsweg rekening gehouden met het leefgebied van de das. De ontsluitingsweg wordt dusdanig aangelegd en ingericht met name de das geen hinder ondervindt. De weg wordt voorzien van verkeersremmende maatregelen in de vorm van drempels zodat de snelheid van het verkeer niet hoger zal zijn dan 30 km/uur. Een dwarsdoorsnede van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is toegevoegd als bijlage. Ook wordt bij de berminrichting rekening gehouden dat deze aansluit bij de natuur rondom het landschap en zal sprake zijn van natuurgericht bermbeheer.

Vleermuizen

Er zijn twee soorten vleermuizen gevonden, de rosse vleermuis en de gewone dwergvleermuis. Beide soorten houden zich op langs de oude beukenlaan aan de oostzijde en rondom het landhuis.

De op het landgoed aanwezige bomenrijen, en in het bijzonder de beukenlaan in de oostelijke rand, zijn van belang voor twee soorten vleermuizen, namelijk de rosse vleermuis en de gewone dwergvleermuis. Beide soorten staan vermeld in tabel 3 van de Flora en Fauna wet en in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Dit betekent dat zowel de dieren zelf als hun verblijfplaats streng beschermd zijn. Nu zal de aanleg van de baan geen negatieve effecten opleveren, ervan uitgaande dat geen van de lanen of singels gerooid zal worden. Een mogelijke verstorende factor in de toekomst zou lichtvervuiling kunnen zijn. Met het plaatsten van oriëntatieverlichting en de verlichting van de driving range wordt hier dan ook rekening mee gehouden.

De betreffende laan is afgesloten voor verkeer, in dit deel van het plangebied vinden dan ook geen 4WD-activiteiten plaats zodat aanwezige flora en fauna geen hinder ondervinden van de activiteiten.

Aanleg ontsluitingsweg golfbaan

Mogelijke effecten van de aanleg van het nieuwe stuk weg zijn:

² Dassenonderzoek, Das & Boom 2005

- aantasting van waarden en gebruikersfuncties van het landschap;
- aantasting van de fauna ten gevolge van barrièrewerking, versturende werking, sterfte door aanrijdingen en biotoopverlies.

Het gebied waar de weg zal worden aangelegd is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Barrièrewerking kan betekenen dat deelgebieden te klein zijn om levensvatbare (deel)populaties van bepaalde soorten te herbergen en dat relaties tussen verschillende essentiële biotopen worden verbroken met als gevolg een vergrote kans op uitsterven. Naar verwachting zal in onderhavige situatie geen sprake zijn van barrièrewerking. De aan te leggen weg loopt niet door of langs een natuurgebied.

Onder versturende werking van een weg worden de effecten verstaan die optreden langs de weg, met name door geluid en door visuele waarneembaarheid, stank en risico's voor verontreinigingen en calamiteiten. Deze effecten kunnen een zodanige vorm aannemen dat langs een weg zones ontstaan waar voor verstoring gevoelige soorten niet meer voorkomen. De versturende werking wordt primair bepaald door het verkeer dat van een weg gebruik maakt, en zal afhankelijk zijn van de intensiteit van dat verkeer.

Mogelijk kan het verkeer op de weg een (broed)biotoop verstoren van aanwezige vogels. Naar verwachting zal deze invloed gering zijn. De percelen gelegen rondom de aan te leggen weg zijn in gebruik als landbouwgrond en worden verschillende malen per jaar bewerkt, naar verwachting zal de grond dan ook niet in gebruik zijn door vogels als broedbiotoop.

Naar verwachting is de invloed beperkt op de flora en fauna bij aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg, het betreft een gebied met hoofdfunctie landbouw.

Mogelijke mitigerende maatregelen voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg zijn:

- berminrichting (reliëf, helling, materiaal);
- natuurgericht bermbeheer;
- het instellen van een lagere maximum snelheid.

De overige activiteiten zullen geen invloed hebben op aanwezige flora en fauna. De activiteiten worden uitgevoerd binnen agrarisch gebied en bosgebied, dit gebied heeft reeds deze functie. De 4WD-auto's maken gebruik van bestaande wegen en paden welke reeds in gebruik zijn door landbouwverkeer.

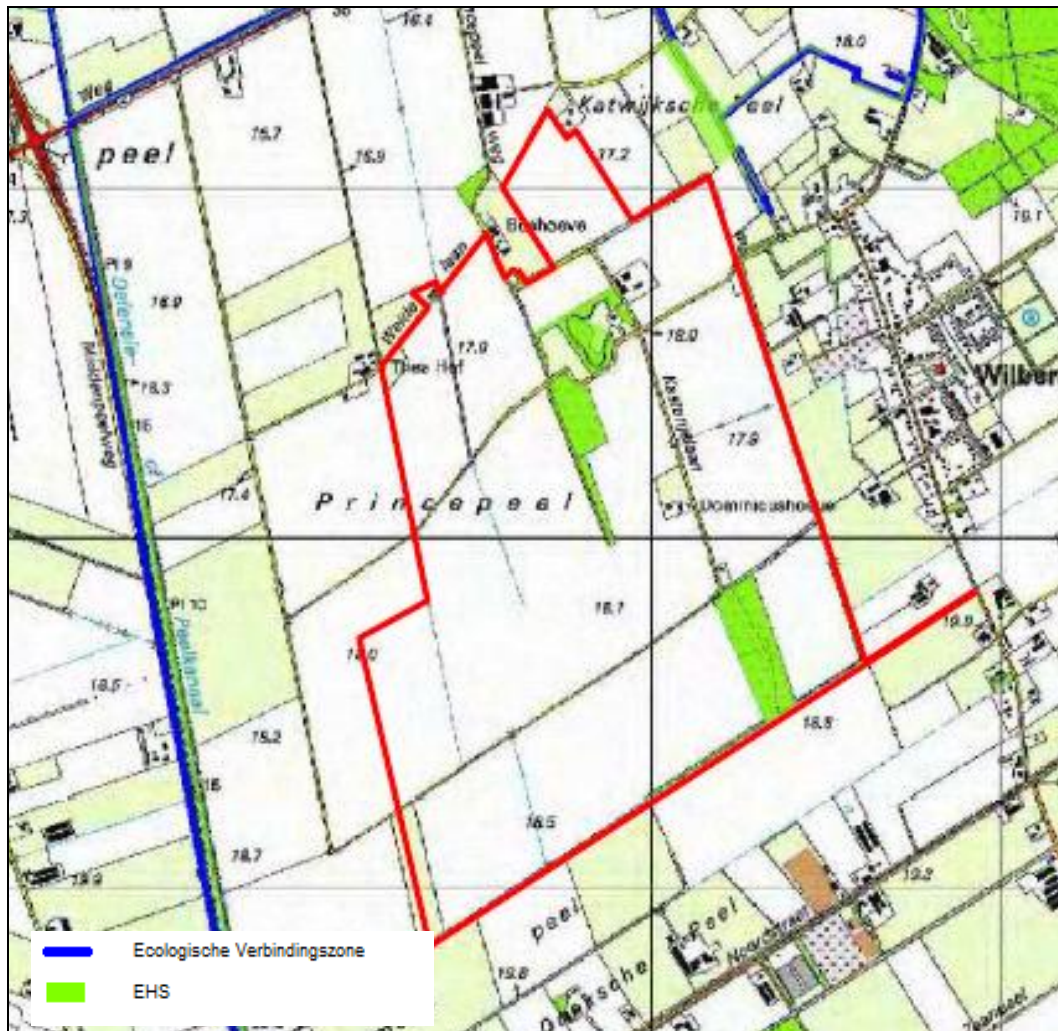
4.3 Ecologische hoofdstructuur en verbindingzones

De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, concreet begrensde nieuwe natuurgebieden (reservataats- en natuurontwikkelingsgebieden) en gronden die zijn begrensd voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden). De EHS is op perceelsniveau begrensd in de natuurgebiedsplannen die in 2002 zijn vastgesteld.

Ecologische verbindingzones (EVZ's) verbinden de natuurgebieden van de EHS met elkaar. Er zijn zowel droge als natte verbindingzones. Daarnaast zijn er Robuuste verbindingen. Deze zijn veel breder dan de EVZ's en verbinden de grote, meest waardevolle natuurgebieden met elkaar.

Het in de nabijheid van het plangebied gelegen Peelkanaal en het gebied ten noordoosten van het plangebied deel uit van de ecologische verbindingszone, zie figuur 12.

Het bosgebied blijft gehandhaafd, een deel van dit gebied wordt gebruikt ten behoeve van de behendigheidstrainingen met de 4WD-auto's. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bestaande paden waardoor het bosgebied onaangetast blijft.



Figuur 12: ecologische hoofdstructuur en verbindingszone

4.4 Landschappelijke inpassing

Bebouwingsstructuren

Het Landgoed Princepeel wordt gekenmerkt door een zeer lage bebouwingsdichtheid. De openheid die mede hierdoor ontstaat vormt één van de belangrijkste karakters van het gebied. Daarnaast is het contrast duidelijk zichtbaar tussen de rationele verkavelingopzet van de Peelontginningen (o.a. Wilbertoord) en de informele bebouwingsstructuren van Mill.

Ontsluitingsstructuren

De Middenpeelweg (N277) en de Volkelseweg (N264) vormen de belangrijkste uitvalswegen voor het gebied. De ligging van Princepeel bij het kruispunt van deze wegen bevordert de bereikbaarheid van het landgoed. Het landgoed zelf wordt aan de noordzijde ontsloten via de

Princepeelweg. Naast smalle verharde wegen zijn er verschillende onverharde wegen op het landgoed aanwezig.

Waterstructuren

Eén van de belangrijkste waterelementen in het gebied is het Peelkanaal. Het kanaal is rond 1940 aangelegd als onderdeel van een verdedigingslinie in het Peelgebied. Het heeft daarmee geen transportfunctie. De rechtlijnigheid van het kanaal en de afwateringssloten op het landgoed sluiten aan op de rechthoekige structuren van het ontginningslandschap. Ten noordoosten van het landgoed zijn relictten van oude beekstructuren te herkennen aan een grillig verloop.

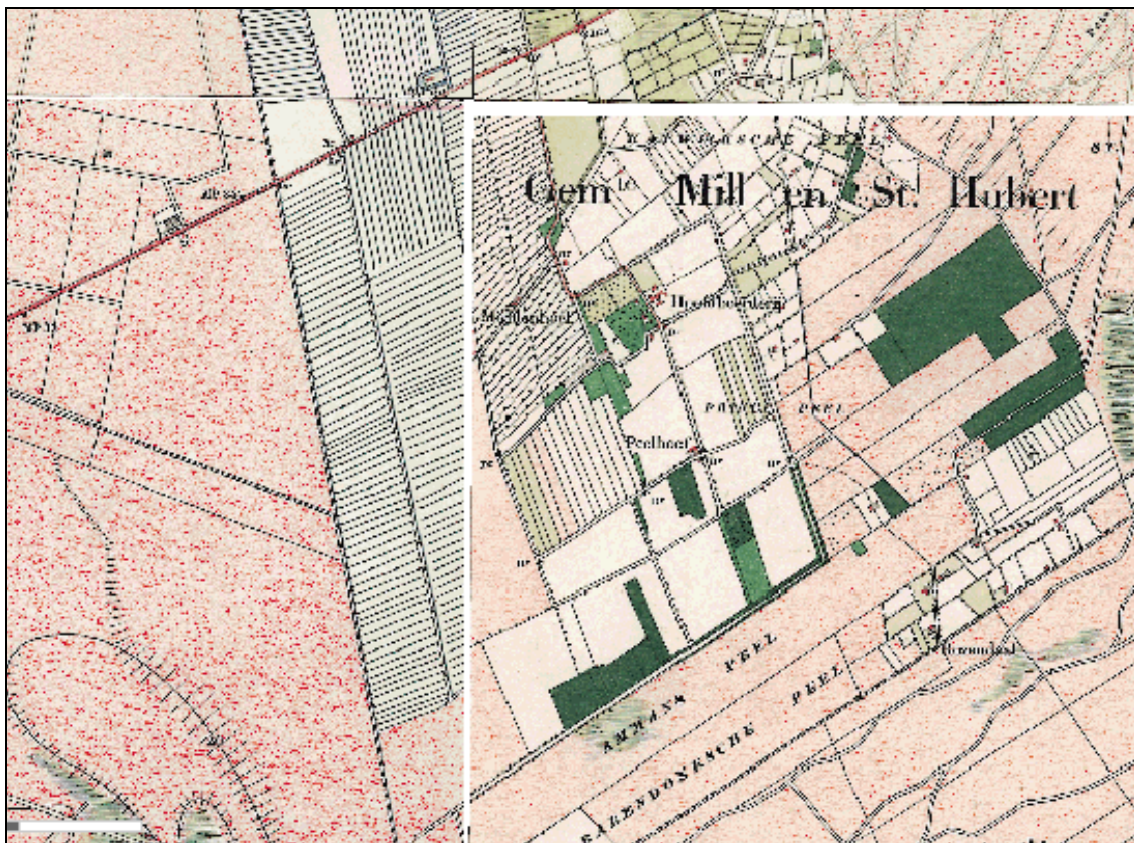
Groenstructuren

De groenstructuren op het landgoed bestaan voor een groot deel uit oude laanstructuren. De lanen schermen de grootschalige ruimtes af die tijdens de ontginningen ontstaan zijn. Alleen rond het landhuis en de verspreid liggende boerderijen zorgen kleinschalig bos en tuinen voor enige beschutting. Richting Mill wordt het landschap kleinschaliger door houtwallen, erfbeplantingen en grote aaneengesloten bosgebieden.

Uit bovenstaande is een aantal duidelijke kenmerken van het landgoed te destilleren. Deze zijn hieronder opgesomd:

- Er is sprake van een duidelijke rechtlijnige structuur van de ontginningen;
- De ontginningen hebben een grootschalig karakter;
- In en rondom het landgoed is sprake van zeer grootschalige landschapsstructuren. Hierbij kan gedacht worden aan het militair vliegveld Volkel, het Peelkanaal, het Duits lijntje en de grootschalige wegenstructuren;
- Daarnaast is er duidelijk sprake van een kleinschaligheid in het landschap rondom Mill;
- Het landgoed is gelegen op het kruispunt van belangrijke infrastructuur voor de Peel;
- Het Peelkanaal manifesteert zich als een cultuurhistorisch element;
- Ten zuidwesten van Mill is er sprake van oude beekstructuren³.

³ Ontwikkelingsvisie Landgoed Princepeel, 5 januari 2005, Croonen adviseurs



Figuur 13: verkavelingsstructuur ca. 1890-1899 (Historische topografische kaarten, provincie Noord-Brabant)

Bij het ontwerp van de golfbaan is nadrukkelijk rekening gehouden met de navolgende karakteristieke kenmerken welke bepalend zijn voor de beeldkwaliteit:

- aansluiten op het bestaande ontginningslandschap;
- handhaven van oude verkaveling. De verkavelingrichting blijft zichtbaar in het landschap en de kenmerken van De Peel worden deels teruggebracht in het landschap;

Daarnaast zal de openheid grotendeels behouden blijven doordat er beperkt beplanting wordt toegepast.

De karakteristieke openheid van het landschap is waar mogelijk behouden. Dit wordt gedaan middels het creëren van doorkijkjes vanuit en door het plangebied. Daarnaast wordt ook aangesloten bij het oude Peellandschap door het aanleggen van heide.

Het terrein zal op een bescheiden wijze geonduleerd worden. De relatie met de omgeving is zo open mogelijk gehouden. Vergezichten, door en vanuit de baan naar de omgeving, zijn aanwezig. Door gebruik te maken van reliëf wordt voorkomen dat holes van elkaar gescheiden moeten worden door groenvoorzieningen, die ten koste gaan van de openheid en de doorzichten. Bij de groenvoorzieningen wordt er rekening mee gehouden dat deze open en transparant worden uitgevoerd, hierdoor blijven de openheid en doorzichten van het landschap bewaard. De hoeveelheid hoge beplanting zoals bomen is gering om het open karakter zo veel mogelijk te behouden.

Het effect op de landschapsbeleving is beperkt. Bijvoorbeeld 2 meter hoogteverschil over een lengte van tientallen tot honderden meters of over een groot oppervlak wordt minder hoog ervaren dan 2 tot 3 meter hoogteverschil binnen enkele meters. Middels deze aanpak wordt gewaarborgd dat de cultuurhistorie herkenbaar blijft in het plan.

De ontvangst/horecaruimte aan de Weidelaan 10 wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, de openheid en het karakter van het landgoed worden daarmee niet aangetast.

Tevens zal de openheid van het gebied niet worden aangetast door de 4WD-activiteiten en de overige recreatieve activiteiten. De bouwwerken die hiervoor zijn aangebracht zijn alle landschappelijk ingepast. Een aantal hogere bouwwerken zoals de cross-over zijn opgericht binnen het bosgebied nabij het landhuis.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Landgoed Princepeel betreft een grootschalige particuliere heideontginning (1864, 1888-1908), de eerste in de Peel. Toentertijd is dit gebied met de modernste technieken en methoden ontgonnen en deels rond het woonhuis ingericht als een landgoed. De in oorsprong reeds zeer grootschalige opgezette percelering met verspreide pachthoeven (van vóór 1940) is hoofdzakelijk intact. Het landhuis ligt in een netwerk van rechte lijnen, door laanbeplanting begeleide lanen, terwijl de landschapstuin met zichtassen het huis verbindt met het omliggende gebied. Binnen het landgoed is monumentale beplanting aanwezig temidden van landbouwgronden met bos, houtwallen en lanen van zomereik en beuk.

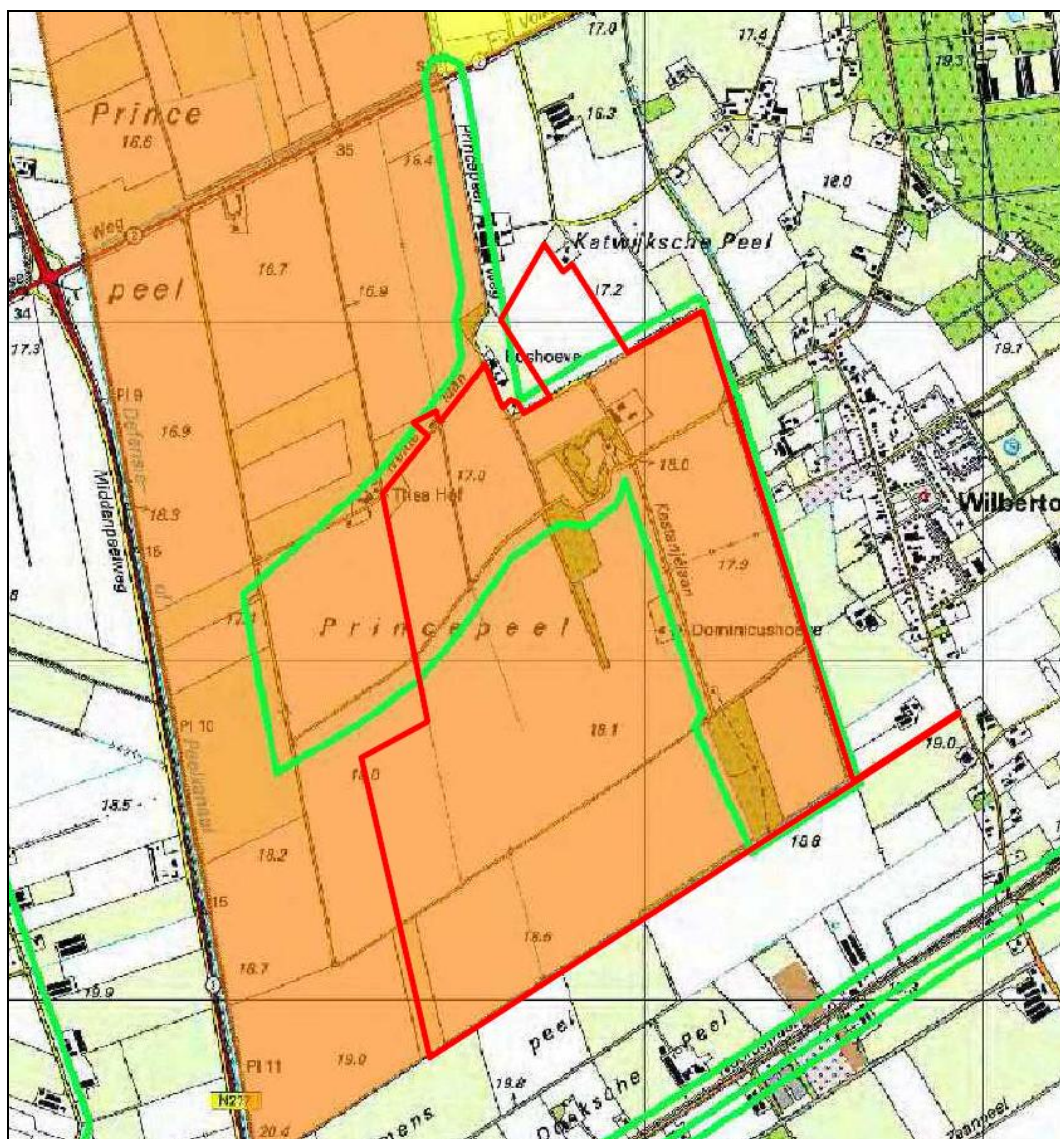
Met de realisatie van de Golf & Countryclub worden ruimtelijke ingrepen getroffen welke gericht zijn op de voortzetting en het herstel van de historische functies welke leiden tot het behoud en de versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. Deze ingrepen zullen leiden tot een sterke identiteit, belevingswaarde en herkenbaarheid van Landgoed Princepeel.

Het golfpaviljoen komt in het hart van het landgoed te liggen en bevat stijlelementen van het statige landhuis. Deze ontwikkelingen leiden tot een positief effect voor het aspect cultuurhistorie. Het uitgangspunt voor het ontwerp is zoveel mogelijk terug te grijpen op het historische landschap van circa 1850 en het karakter van het cultuurhistorische waardevolle open ontginningslandschap en de verkavelingstructuur niet aan te tasten.

Cultuurhistorische waardenkaart

Figuur 14 geeft een uitsnede weer van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied aangeduid als historisch landschappelijk vlak met hoge waarde. Daarbinnen lopen diverse waardevolle lijnelementen in de vorm van wegen, paden en groenstructuren. In het veld is de oude landgoedstructuur niet te herkennen, waardoor de belevingswaarde ervan in de huidige toestand zeer beperkt is.

De oude landgoedstructuren blijven behouden en vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling van het landgoed. De laanstructuren zijn meegenomen in het ontwerp van het landgoed. De wegen welke bij de laanstructuren lopen worden na realisatie van de golfbaan niet meer gebruikt, slechts in het geval van calamiteiten en onderhoud.



- Archeologische monumenten
- Historisch stedenbouwkundige waarden
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog
- Historisch geologische waarden
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog
- historische groenstructuren

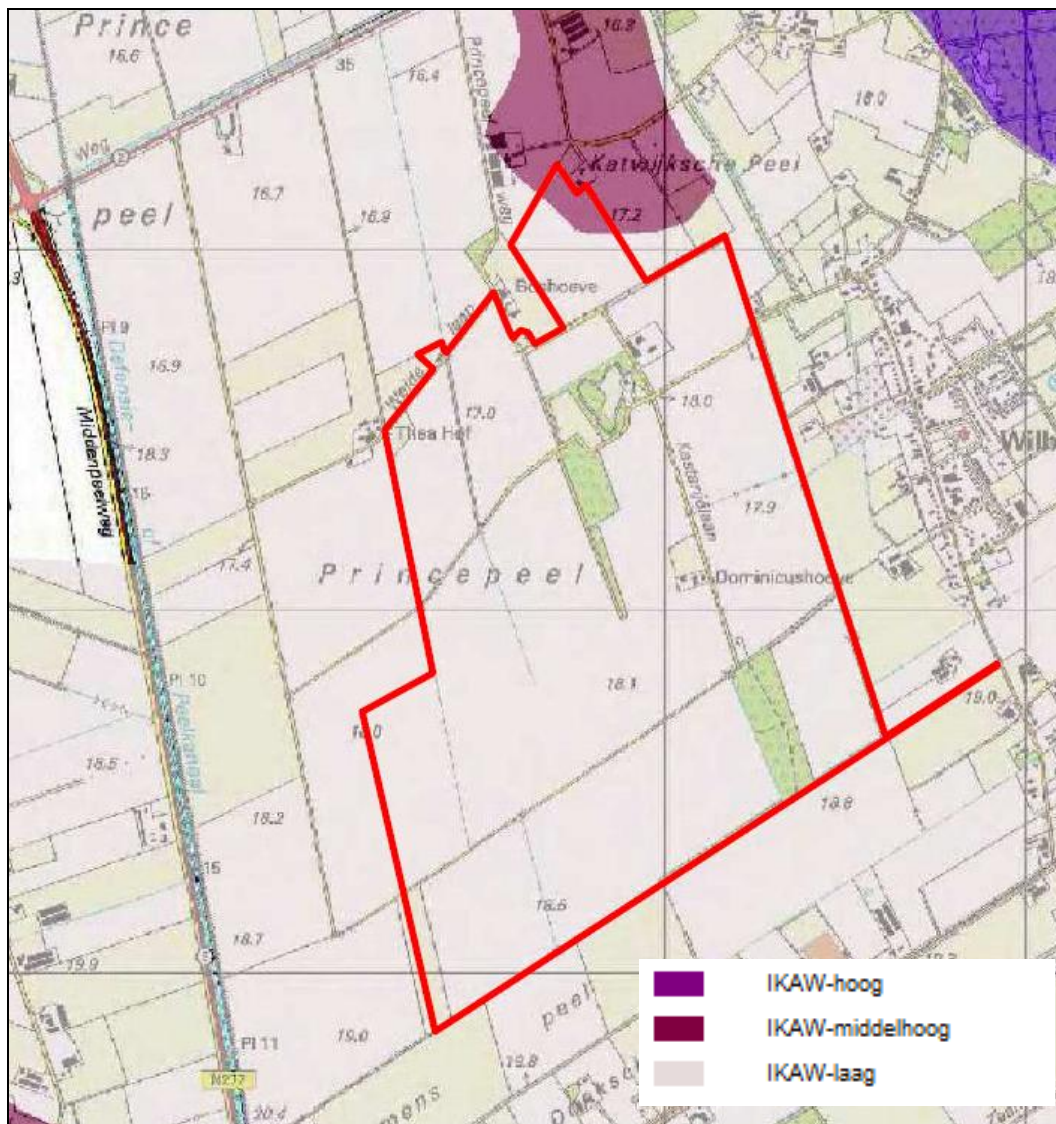
Figuur 14: cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Archeologie

De planlocatie op Landgoed Princepeel kent een indicatieve archeologische waarde welke bestaat uit een lage verwachtingswaarde, zie figuur 15. Uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische monumenten in het plangebied aanwezig zijn. Verder zijn er geen gegevens

bekend in het plangebied over indicatieve archeologische waarden. Dit betekent dat de kans op archeologische vondsten in het plangebied klein zal zijn.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant stelt in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde van indicatieve archeologische waarden, dat de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart dienen te worden gebracht. Dit betekent dat voor het plangebied bij een ruimtelijke ontwikkeling geen archeologisch vooronderzoek hoeft te worden uitgevoerd.



Figuur 15: indicatieve archeologische verwachtingswaarde Provincie Noord-Brabant

4.6 Stedenbouw en volkshuisvesting

De gronden van het plangebied worden in de huidige situatie voornamelijk gebruikt ten behoeve van de landbouw. Het gaat hierbij om zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouwvormen. De bestaande bebouwing bestaat voornamelijk uit landgebonden opstallen als boerderijen, schuren en stallen. Hierbij is geen sprake van enige vorm van clustering. Door de spreiding van bebouwing kent het landschap een relatief open karakter.

Voor de golfbaan is een masterplan opgesteld. Uitgangspunt voor deze inrichtingsschets is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van het Landgoed Princepeel. De inrichtingsschets vormt de basis voor de situering van het golfpaviljoen, de inrichting en ontsluiting van de golfbaan en de landschappelijke inpassing.

Golfpaviljoen

Op de locatie waar momenteel de Dominicushoeve is gelegen zal het golfpaviljoen worden opgericht. Voor de stijl van het golfpaviljoen is gekozen voor een landhuisstijl welke past bij het landhuis wat reeds aanwezig is op het landgoed. Het golfpaviljoen bestaat uit drie lagen: twee bouwlagen met een kap en een kelder.

Het nieuwe golfpaviljoen is bestemd voor leden en genodigde gasten en wordt gebruikt voor horecadoeleinden in de vorm van een café/restaurant. Tevens worden kleed- en opslagruimten in het gebouw gerealiseerd, een golfacademy in de vorm van instructieruimtes en wellness-ruimten. Daarnaast zullen in het paviljoen ook (vergader)zalen en enkele kantoren worden gerealiseerd. Ook worden een tweetal dienst/bedrijfswoningen gerealiseerd binnen het golfpaviljoen. Het bouwblok waar het golfpaviljoen wordt gerealiseerd heeft reeds een woonbestemming. Één dienstwoning zal worden ingericht ten behoeve van een permanente toezichthouder en één dienstwoning voor een instructeur voor de golfschool.

Ten behoeve van de veiligheid en bewaking is het van belang dat een toezichthouder aanwezig is op de golfbaan. Deze zal tevens functie vervullen van EHBO'er/BHV'er zodat te allen tijden eerste hulp kan worden verricht.

Deze dienstwoningen worden geïntegreerd in het paviljoen zodat geen sprake is van verdere verstening van het landgoed. Het gebruik van de reeds aanwezige woningen binnen het plangebied ten behoeve van de golfbaan is niet mogelijk gebleken.

Driving range

Nabij het golfpaviljoen wordt een driving range aangelegd. Een driving range is een voorziening waar de afslag geoefend kan worden. Aan de zijde van het golfpaviljoen wordt op de driving range een afslaggebouw met afslagplaatsen gerealiseerd. De afslagplaats is deels overdekt (afslaggebouw) en bestaat uit twee gedeelten.

Overige gebouwen

Verspreid over het golfterrein worden op een achttal plaatsen schuilhutten gecreëerd waar de golfer kan schuilen voor regen. Twee van deze schuilhutten worden tevens ingericht als toiletgebouw.

Binnen de golfbaan nabij de parkeerplaats is een burgerwoning gesitueerd. Deze woning blijft zijn functie behouden.

De loods aan de Princepeelweg 39 zal zijn agrarisch functie blijven behouden en daarnaast in gebruik worden genomen ten behoeve van opslag voor de golfbaan.

Bouwwerken recreatieve activiteiten

De ontvangstruimte aan de Weidelaan 10 wordt voorzien binnen bestaande bebouwing. Ten behoeve van de overige recreatieve activiteiten zijn de navolgende onderdelen/bouwwerken opgericht:

- cross-over t.b.v. 4WD-oefenbaan;
- waterbak t.b.v. 4WD-oefenbaan;
- wip t.b.v. 4WD-oefenbaan;
- paardenbak;
- vlaggenmasten.

4.7 Mobiliteit en parkeren

Wegverkeer

Het landgoed ligt aan het kruispunt van twee provinciale wegen, de N264 Uden-Gennep en de N277 Ravenstein-Kessel. Deze wegen sluiten op relatief korte afstand aan op de nationale snelwegen A50 en A73 en zorgen daarmee voor een prima bereikbaarheid van het gebied.

Op het landgoed zijn een aantal niet openbare wegen gelegen welke een ontsluiting hebben met de Van Ophovenlaan, Wethouder Lindersstraat en Volkelseweg.

Toename verkeer golfbaan

Realisatie van de golfbaan op het landgoed heeft een verkeersaantrekkende werking en leidt tot een toename van het verkeer op de wegen van en naar het plangebied. Het effect van de toename van het verkeer op de Volkelseweg (N264) is gering. Met name op de wegen binnen het plangebied is sprake van een aanzienlijke relatieve toename van het verkeer.

Aan de hand van 'Golfcourse statistics' (Horwath consulting, 2000) is het bezoekersaantal van zowel de 2 x 18-holes golfbaan als de 9-holes oefenbaan berekend. Hierbij zijn een aantal aannames gedaan. Bij een 18-holes golfbaan wordt uitgegaan van circa 37.500 rondes (=bezoekers) per jaar.

Tabel 2: Overzicht aantal bezoekers en auto's op jaarbasis

locatie	aantal bezoekers	aantal auto's
2 x 18-holes golfbaan en een 9-holes oefenbaan	80.000	40.000
totaal bezoekers:	80.000	40.000

Voor de wedstrijd golfbaan en de 9-holes oefenbaan worden op jaarbasis circa 80.000 bezoekers verwacht. Gemiddeld komt circa de helft van de bezoekers in het weekend.

Dit betekent dat er in het hoofdseizoen circa 1.775 auto's per week komen, uitgaande van: 45 golfbare weken per jaar;

- een factor 2 tussen dagen in het hoofdseizoen en het gemiddelde bezoek (dus voor het hoofdseizoen het aantal jaarbezoekers/45 weken x 2);
- een gemiddelde autobezetting van 2.

De helft van het bezoekersaantal komt in het weekeinde. Van de doordeweekse dagen is vrijdag de drukst bezochte dag. Aangenomen wordt dat vrijdag ongeveer 2 keer zo druk is als de overige

dagen. Er wordt een percentage van 15% aangenomen voor het bezoek op de vrijdag. Dit betekent op de vrijdag een totaal van 266 auto's voor het golfterrein.

Tabel 3: Overzicht aantal bezoekers en auto's op een vrijdag

Locatie	Aantal bezoekers	Aantal auto's
2 x 18-holes golfbaan en een 9-holes oefenbaan	532	266
Totaal bezoekers:	532	266

De toename van verkeer zal vooral spelen tijdens doordeweekse avonduren, in het weekend en tijdens toernooien, wedstrijden en evenementen. Tijdens wedstrijden en andere evenementen zal het aantal bezoekers van het golfcomplex hoger liggen dan normaal. De incidentele toename van het aantal bezoekers bij wedstrijden, toernooien en evenementen kan leiden tot parkeeroverlast.

Verwacht wordt dat de tijdstippen waarop bezoekers van de wedstrijd golfbaan en de 9-holes oefenbaan aanwezig zijn uit elkaar lopen.

Op basis van een inschatting van het aantal bezoekers van 80.000 op jaarbasis, 45 golfbare weken per jaar, een factor 2 tussen dagen in het hoofdseizoen en het gemiddelde bezoek en een gemiddelde autobezetting van 2 personen per auto kan het aantal verkeersbewegingen (heen en terug) per dag in het hoogseizoen worden ingeschat op 634 op een vrijdag en 1.168 op een zaterdag⁴.

In het MER is een drietal mogelijke ontsluitingsroutes onderzocht waarbij naar vier mogelijke varianten zijn gekeken. De mogelijke ontsluitingsroutes zijn:

- Via de parallelweg welke wordt aangelegd bij de Volkelseweg (N264) naar de Princepeelweg welke de toegang vormt naar de golfbaan;
- Via de Volkelseweg (N264) naar de Van Ophovenlaan welke de toegang vormt naar de golfbaan;
- Via de Noordstraat de Wethouder Lindersstraat en de nieuw aan te leggen ontsluitingsroute.

Bij de onderzochte varianten is een verdeling gemaakt van het verkeer tussen de verschillende ontsluitingsroutes.

Uit de onderzoeken welke in het kader van het MER zijn uitgevoerd is gebleken dat de Princepeelweg niet geschikt is als ontsluitingsroute voor de golfbaan. De Princepeelweg is dusdanig ingericht dat deze niet geschikt is om grote hoeveelheden verkeer te verwerken. Tevens is gebleken dat ook de ontsluitingsroute via de Van Ophovenlaan niet de voorkeur geniet. De van Ophovenlaan loopt langs een groot natuurgebied en deze ontsluitingsroute zorgt voor verkeersoverlast in de kern van Wilbertoord.

Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken is gekozen voor de ontsluiting van de golfbaan via de Wethouder Lindersstraat en de Noordstraat. Hierdoor wordt het natuurgebied zoveel als mogelijk ontzien en wordt de kern van Wilbertoord zoveel als mogelijk ontlast.

⁴ Dit zijn de verkeersbewegingen van bezoekers, personeel en leveranciers

Aangenomen is dat circa 85% van het verkeer de golfbaan via de Noordstraat, Wethouder Linderstraat de golfbaan bereikt en circa 15% via de Van Ophovenlaan en de Wethouder Linderstraat. Deze aanname is gedaan op basis van de herkomst van de lijst met voorinschrijvingen. De lijst met daarbij de verdeling is toegevoegd als bijlage, zie bijlage 14.

Parkeerbehoefte golfbaan

Er zal voor voldoende parkeergelegenheid voor de verschillende doelgroepen (bezoekers golfbaan, werknemers en overig bezoek) gezorgd moeten worden. De parkeerbehoefte is op twee dagen bepaald, namelijk de vrijdag (drukste doordeweekse dag op de golfbaan) en op zaterdag (drukste dag op de golfbaan).

Op vrijdag komen er 266 auto's die geparkeerd moeten worden. Aangenomen wordt dat de verhouding tussen zaterdag en zondag 60%-40% is. Op basis van 1.775 auto's per week betekent dat 533 auto's per zaterdag ($1.775/2 = 887,5 \times 60\% = 533$). Hierbij is geen rekening gehouden met een gedeelte van de leden welke op de fiets komt en hun golfuitrusting in een locker in het golfpaviljoen opbergen.

In tabel 4 is de parkeerbalans weergegeven voor een vrijdag en een zaterdag. Door een parkeerbalans op te stellen kan optimaal gebruik worden gemaakt van het feit dat niet alle voorzieningen tegelijkertijd hun parkeerpiek gebruiken. Uit de parkeerbalans blijkt dat zaterdag de maatgevende dag is. De reden hiervoor is het grote aantal bezoekers op de golfbaan. De zaterdag tussen 11.00 en 12.00 is maatgevend met circa 420 parkeerplaatsen. De parkeerplaats wordt gesitueerd bij het golfcomplex. Om parkeeroverlast van auto's op drukke weekenddagen te voorkomen verdient het de aanbeveling om rekening te houden met 450 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden aangelegd op een verhard of semi-verhard terrein en worden voorzien van oriëntatieverlichting.

Op vrijdag en zaterdag komen er 35 auto's van het personeel die geparkeerd moeten worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de overlap van diensten. Niet alle werkzaamheden worden op hetzelfde tijdstip verricht. Ook is het mogelijk dat er personeel op de fiets komt.

Tabel 4: parkeerbalans

Totaal	Totaal mvt	07.00 - 08.00	08.00 - 09.00	09.00 - 10.00	10.00 - 11.00	11.00 - 12.00	12.00 - 13.00	13.00 - 14.00	14.00 - 15.00	15.00-16.00	16.00 - 17.00	17.00 - 18.00	18.00 - 19.00	19.00 - 20.00	20.00 - 21.00	21.00 - 22.00	22.00 - 23.00
Parkeerdruk vrijdag	301	20	72	159	197	221	216	171	150	148	121	110	72	45	32	17	0
Parkeerdruk zaterdag	568	34	124	293	370	421	416	331	284	282	252	217	138	85	58	31	0

Bij de berekening van dit aantal parkeerplaatsen is geen rekening gehouden met bijzondere omstandigheden zoals een golftoernooi. Tijdens dit soort evenementen bestaat er de mogelijkheid om de extra auto's te parkeren op daarvoor bestemde grond bij de golfbaan.

Aan de oostzijde van het golfpaviljoen zal de parkeerplaats worden aangelegd. De parkeerplaats voorziet in een parkeergelegenheid voor 450 auto's en heeft een oppervlak van 1,5 hectare. Per

auto is een oppervlakte gehanteerd van 25 m², dit betreft in totaal 11.250 m². Een deel van de parkeerplaats (15.000-11.250 = 3750 m²) wordt ingericht met groen.

In piekdagen zal de gehele parkeerplaats gebruikt kunnen worden, bij normale dagen zullen delen van de parkeerplaats worden afgesloten voor gebruik. Dit wordt ook gedaan om te voorkomen dat auto's beschadigd raken door "verdwaalde" ballen.

In overleg met de provincie is gekozen om de parkeerplaats geheel verdiept aan te leggen en als verharding gebruik te maken van grastegels.

4.8 Vliegbasis Volkel

Het plangebied ligt in de nabijheid van de militaire vliegbasis Volkel. Het gebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van dit vliegveld. Dit houdt in dat, om het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op en rond de vliegbasis te waarborgen, een straal geldt van 27,8 kilometer vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarvoorzieningsgebied dient voor ieder opstakel hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

Verder is het plangebied gelegen in de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface. In het Tweede structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat, conform de ICAO normen rekening wordt gehouden met een obstakelvrij vlak. Voor de betreffende locatie geldt op basis van de ICAO normen een maximale bebouwingshoogte van 64 meter.

De vliegbasis Volkel beschikt tevens over ILS apparatuur om een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen in dit ILS gebied. De hoogtebeperkingen van het ILS is in eerste instantie niet gericht op bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten (43,9 meter boven NAP) bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking wordt verstoord.

Het plangebied ligt niet binnen de funnel of Ke-zonering van de vliegbasis Volkel.

4.9 Technische infrastructuur

Voor het plangebied is een KLIC-melding (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) gemaakt. De uitslag hiervan is dat er kabel- en leidingbelangen liggen binnen de projectlocatie. Bij de aanleg van de golfbaan wordt rekening gehouden met de aanwezige leidingen en kabels.

Het golfpaviljoen zal worden gerealiseerd op de locatie waar de Dominicushoeve is gelegen. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen. Voor de overige voorzieningen komen in het gebied kabels en leidingen te liggen.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Globaal is het plangebied bodemkundig in twee gedeelten te verdelen, het noordelijke lager gelegen deel en het zuidelijke hoger gelegen deel. Het lage deel ligt op ongeveer 15 meter ten opzichte van NAP en het hoger deel op ongeveer 19 meter ten opzichte van NAP.

Gedurende het Pleistoceen zijn door de Maas en Rijn grove, grindhoudende zanden afgezet die nu in de ondergrond van het plangebied voorkomen. Door de erosieprocessen gedurende de latere ijstijden zijn de door de rivier gevormde terreinvormen verdwenen en is er plaatsgemaakt voor het huidige flauw bollende maar zeer vlakke oppervlak dat bestaat uit een gelijkmatig pakket dekzand. Het Noordelijke deel van het plangebied ligt relatief laag. Richting het oosten vindt de overgang plaats naar het beekdalengebied van de Raam. Een uitloper hiervan is terug te vinden in het noordoostelijke deel van het plangebied.

In de lagere, minder goed ontwaterde delen zijn eerdgronden ontstaan die in dit gebied behoren tot de Gooreerdgronden pZn21. Eerdgronden onderscheiden zich door een goed ontwikkelde donkergekleurde bovengrond, de minerale eerdlaag. De Gooreerdgronden zijn gekenmerkt door de afwezigheid van roest. Het is een heterogene groep met zowel AC-profielen maar ook zwakke podzolenmerken. In grondwatertrap III zijn deze vanaf 90 cm diepte grijs en dus geen zuurstof tijdens de bodemvorming.

Dekzanden, hier meestal bestaand uit leemarm matig fijn zand, hebben zich op de hoger gelegen en dus beter gedraineerde delen humuspodzolen ontwikkeld die in het plangebied tot de Veldpodzolgronden Hn21 / Hn21g gerekend worden. Hierin staat de g voor grofzand beginnend vanaf 40 tot 120 cm diepte en tenminste 40 cm dik.

Veldpodzolen kenmerken zich door een humushoudende bovengrond dunner dan 30 cm. Een kaart met het bodemgebruik uit 1840 geeft aan dat het gebied grotendeels bedekt was met hoogveen.

In het plangebied zijn de volgende bodemsoorten aanwezig:

- Zwaklemig fijn zand
- Zwaklemig fijn zand op grof zand

In tabel 5 is de bodemopbouw, inclusief geologische omschrijving en samenstelling, van het plangebied beschreven.

Diepte (m + NAP)	Geologische omschrijving	Samenstelling
+18 t/m +17	deklaag formatie van Boxtel	zand, bruin, matig fijn, sterk humeus
+17 t/m +13	watervoerend pakket 1A formatie van Beegden	zand, grijs, zeer grof, sterk grindig grind, grijs, uiterst grof, matig zandig
+13 t/m +6	watervoerend pakket 1A en 1B formatie van Waalre	zand, grijs-bruin, matig fijn zand, grijs, zeer grof, sterk grindig zand, licht grijs-bruin, matig grof, zwak grindig
+6 t/m -1	watervoerend pakket 1B kiezelooliet Formatie	zand, grijs-bruin, zeer grof, zwak grindig grind, bruin-grijs, uiterst grof, sterk zandig zand, groen-grijs, matig grof, zwak grindig
-1 t/m ?	watervoerend pakket 1B en hydrologische basis formatie van Breda	zand, donker-grijs-groen, matig fijn zand, grijs-groen, zeer fijn zand, licht-wit-grijs, zeer fijn, zwak lemig

Tabel 5: Bodemopbouw

Ten behoeve van de vorming van reliëf is het noodzakelijk om grondverzet te plegen. Grond vrijkomend uit de bovenlaag, de vijverpartijen en bunkers zal in verhogingen in het landschap verwerkt worden.

Het grondverzet bestaat uit het ontgraven van grond, het verplaatsen van grond binnen het terrein, aanvoer van grond voor het aanbrengen van reliëf en verschillende soorten zand (voor bunkers en als toplaag voor fairways, tees en greens) en eventueel het afvoeren van overtollige grond. Zowel uit kosten- (transport, zetting) als milieuoogpunt (landschap) wordt er naar gestreefd om zo weinig mogelijk grond van elders aan te voeren.

Maar omdat er door de hoge grondwaterstand, maar in beperkte mate grond vrijkomt door afgraven, en door de noodzaak de ondergrond van de tees, greens, fairways en bebouwing te verbeteren is aanvoer van grond waarschijnlijk. Ten behoeve van deze werkzaamheden dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Ontgrondingenwet. Deze vergunning wordt op korte termijn aangevraagd bij de provincie. In de aanvraag zal meer kwantitatieve informatie naar voren komen zoals een grondbalans.

Door deze werkzaamheden zal het bodemprofiel verstoord worden. Het effect hiervan is beperkt, het gebied herbergt namelijk geen bijzondere geologische/aardkundige waarden.

Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de aanvraag om een ontgrondingvergunning is een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd.

Door de omzetting van de bestaande agrarische functie naar een recreatieve functie neemt de belasting van de bodem met mest- en bestrijdingsmiddelen af. De intensief bespeelde delen van de golfbaan hebben af en toe mestbijgift nodig en moeten incidenteel behandeld worden met bestrijdingsmiddelen. Het betreft echter kleine oppervlaktes van de golfbaan. Grote delen van de golfbaan hoeven niet behandeld te worden met mest- en bestrijdingsmiddelen. Per saldo zal het

behandelde oppervlak en daarmee de hoeveelheid gebruikte mest en bestrijdingsmiddelen afnemen.

De overige recreatieve activiteiten hebben geen invloed op de bodem en de bodemkwaliteit. De activiteiten worden veelal uitgevoerd binnen agrarisch gebied, dit gebruik blijft ongewijzigd.

5.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf staat een beschrijving van de veranderde waterhuishouding in het plangebied als gevolg van de aanleg van het golfterrein. De overige recreatieve activiteiten hebben geen invloed op de waterhuishouding.

5.2.1 Oppervlaktewaterhuishouding en –berging

De waterhuishouding van het plangebied wordt primair bepaald door het Peelkanaal en de er op afstromende sloten. Door het plangebied lopen enkele sloten, die uitmonden in dit kanaal, zie figuur 16.

De landbouwgronden wateren af via de aanwezige sloten op het landgoed. Daarnaast vindt in droge periodes waterinlaat in het landgoed plaats vanuit het Peelkanaal. Het water in het Peelkanaal bestaat deels uit Maaswater. De kwaliteit van het Maaswater is doorgaans minder goed dan gebiedseigen water. De basisafvoer van het gebied wordt bepaald door het neerslagoverschot⁵.

Het peilbeheer van het Peelkanaal wordt gereguleerd door een aantal stuwen, gelegen in het Peelkanaal en door een aantal stuwen, gelegen in de sloten op het landgoed.

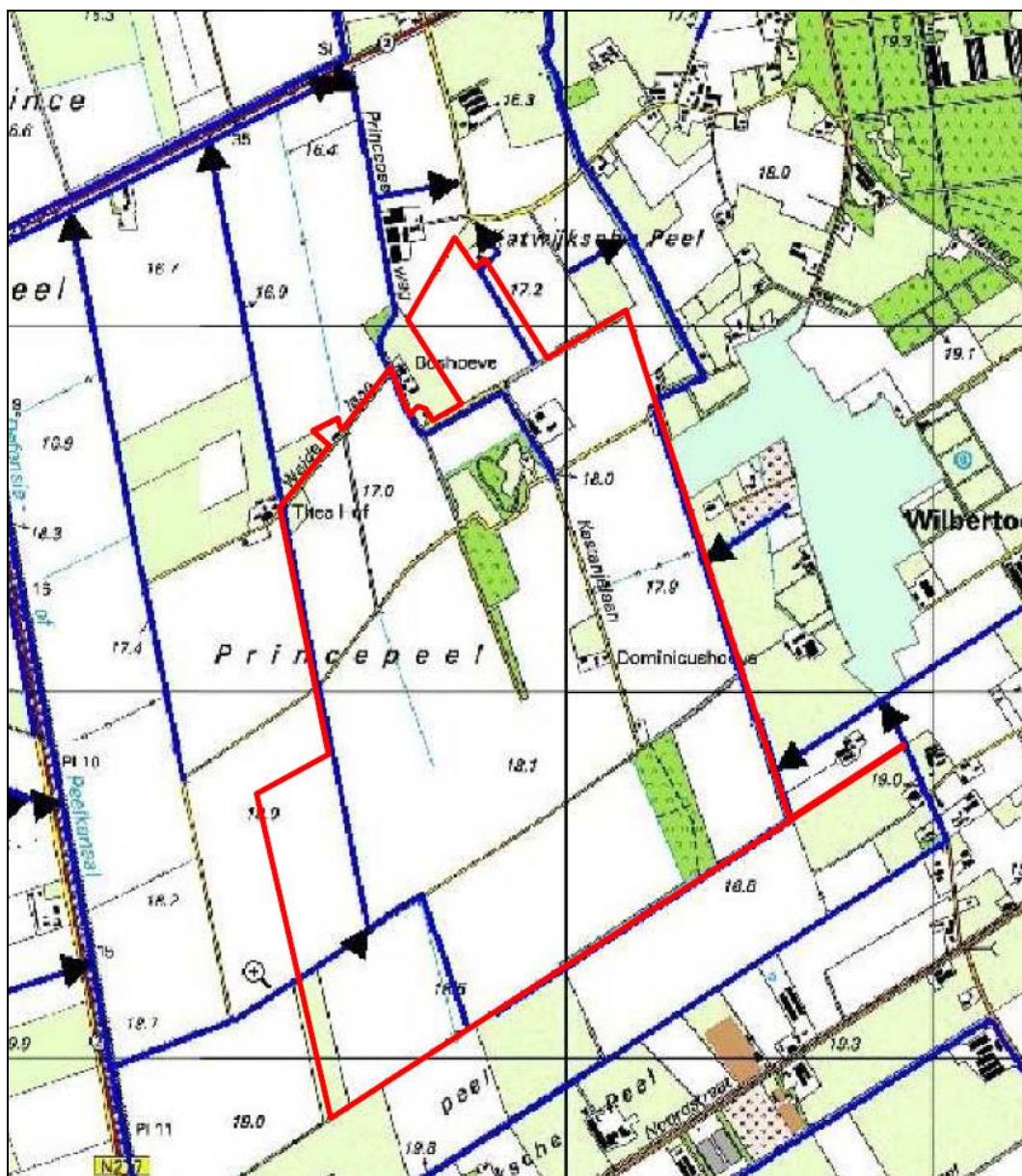
Op de golfbaan zal open water (ca. 4 ha) worden gerealiseerd door de aanleg van waterpartijen. Het uitgangspunt is om op de golfbaan een gesloten waterbalans te realiseren. Het hemelwater wordt opgevangen en naar de waterpartijen gevoerd. Dit water uit de waterpartijen wordt weer gebruikt voor de beregening van de golfbaan.

Binnen het plangebied is reeds drainage aanwezig ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Er zal ten behoeve van de oprichting van de golfbaan gebruik worden gemaakt van de bestaande drainage.

Sloten en stuwen

Ten behoeve van de realisatie van de golfbaan dienen één of meer sloten en stuwen in het plangebied opgeschoven worden. Dit wordt in overleg gedaan met Waterschap Aa en Maas. De waterafvoer zal hier geen hinder van ondervinden. Ten behoeve hiervan wordt een ontheffing van de keur aangevraagd bij het waterschap.

⁵ Bron: Gertjan Hensens en Henk de Jonge, Waterschap AA en Maas



Figuur 16: stromingsrichting waterlopen

5.2.2 Oppervlaktewaterkwaliteit

De waterkwaliteit van het Peelkanaal voldoet niet aan de doelstelling zoals deze is geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding. Dit komt door een lichte overschrijding van zware metalen en een te hoge stikstofbelasting van het oppervlaktewater. Dit is deels het gevolg van natuurlijke invloeden en deels van antropogene invloeden. De te hoge overschrijding van stikstofbelasting van het oppervlaktewater komt doordat de waterloop voor een groot gedeelte door een gebied loopt dat voornamelijk bestaat uit landbouw. Verder heeft het gebied te maken met wijst, wat een bijdrage levert aan de overschrijding van zware metalen.

De verminderde toediening van meststoffen en bestrijdingsmiddelen zal een verbetering van de waterkwaliteit tot gevolg hebben ten opzichte van gebruik als landbouwgrond. Ook de aanleg van natuurvriendelijke oevers heeft een verbetering van de ecologische waterkwaliteit tot gevolg.

5.2.3 Grondwaterstand

Uit de isohypsenkaart kan worden afgeleid dat de freatische grondwaterspiegel zich bevindt op gemiddeld 15 m + NAP in het noordoosten tot 19 meter + NAP in het zuidwesten, een diepte van ongeveer 50 cm onder maaiveld. De grondwaterstroming in dit grondwaterpakket is voornamelijk zuid-westelijk gericht. Dit beeld wijkt nauwelijks af van de grondwaterstanden in de tijdshoogtelijn welke gemeten zijn in de peilbuizen op de locaties op of in de nabijheid van het landgoed.

In het grootste gedeelte van het plangebied is sprake van grondwatertrap VI. In het noordelijke gedeelte van het landgoed ligt een zone met grondwatertrap IV. Het zuidelijke gedeelte van het landgoed, richting Noordstraat, ligt in een zone met grondwatertrap VII en in het oosten ligt een kleine zone met grondwatertrap V en III.

grondwatertrap	III	IV	V	VI	VII
Gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GHG)	<25	40-80	<25	40-80	80-140
Gemiddelde laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GLG)	80-120	80-120	>120	>120	>120

Tabel 6: Grondwatertrap

Het grondwatersysteem in het plangebied kan onderscheiden worden in (ondiepe) kwel, slootkwel, algemene infiltratie en intermediair algemeen.

In een kwelgebied stroomt het grondwater, dat ter plaatse van een infiltratiegebied het diepere grondwater gevoed heeft, vanuit de diepere pakketten omhoog. Het opstijgende grondwater kan tot aan het maaiveld reiken, in diepe greppels uittreden of alleen de beken, waterlopen of kanalen bereiken. De wijze waarop het grondwater het oppervlak bereikt kan per seizoen verschillen.

In een infiltratiegebied wordt de overtollige neerslag niet afgevoerd naar het oppervlaktewater, maar voedt de overtollige neerslag het diepere grondwater.

In het intermediair gebied zakt het neerslagoverschot langzaam de bodem in en stroomt het ondiep, via de bodem, af naar een beekstelsel (ondiepe kwel). Tijdens de ontginning van het natte gebied is een stelsel van sloten en greppels aangelegd dat als taak had de overtollige neerslag versneld af te voeren. Hierdoor wisselen kwel en infiltratie in intermediaire gebieden elkaar af⁶.

In het plangebied wordt met de realisatie van de golfbaan minder grondwater onttrokken voor het beregenen dan voor de landbouwgronden. Hierdoor zal de grondwaterstand geen negatieve veranderingen ondergaan en zelfs verbeteren, gelet op de huidige onttrekking van grondwater ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

Het uitgangspunt is om op de golfbaan een gesloten waterbalans te realiseren en de baan te beregenen vanuit de waterpartijen op de golfbaan. In droge periodes, wanneer het waterpeil in de waterpartijen te laag is, wordt het water opgepompt vanuit reeds bestaande grondwaterputten op de golfbaan.

⁶ Reconstructie/MER Peel en Maas

5.2.4 Grondwaterkwaliteit

In Peel en Maas overschrijden de concentraties nitraat in het grond- en oppervlaktewater de basisnorm MTR (Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau, het minimale kwaliteitsniveau zoals gedefinieerd in de Vierde Nota Waterhuishouding) van respectievelijk 50 NO₃ per liter en 2,2 mg N per liter. Dit geldt eveneens voor de concentraties fosfaat in het oppervlaktewater⁷.

In het plangebied bestaat uitspoelingsgevoeligheid van fosfaat van de gevoelige beekdalgronden. Uit onderzoek blijkt dat veel landbouwgronden grote hoeveelheden fosfaat bevatten vanwege een jarenlange ophoping in de bovengrond. Ophoping ontstaat wanneer er langdurig méér fosfaat (in de vorm van mest) aan de bodem wordt toegediend dan nodig is voor de gewasbehoefte. De bodem slaat deze 'overdosis' op. Lager gelegen landbouwgronden zijn vanwege hun hogere grondwaterstand gevoelig voor fosfaatuitspoeling. Verhoging van de grondwaterstand leidt tot zuurstofarme omstandigheden waardoor gebonden fosfaat in oplossing gaat.

Voor de bemesting van de grasmat van de golfbaan zal gebruik worden gemaakt van bemesting die erop gericht is om de mate van bemesting af te stemmen op de opname van het gewas.

Voor stikstofbemesting wordt gebruik gemaakt van langzaam werkende stikstofvormers. Fosfor wordt gedoseerd in de vorm van chemische grondontledingen. In dit opzicht kan dan ook worden verwacht dat uitloging naar het grondwater maximaal wordt beperkt.

Op de golfbaan wordt gebruik gemaakt van weinig productieve grassoorten waardoor bemesting en beregening tot een minimum beperkt blijven.

Naast het gebruik van meststoffen worden tevens gewasbeschermers en insecticiden aangewend in het onderhoud van de golfbaan.

Zoals bij de bemesting zal ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen een forse reductie ondergaan ten opzichte van het landbouwkundige gebruik. De bestrijdingsmiddelen worden in de toekomst (golfbaan), met uitzondering van mijten/insectenbestrijdingsmiddelen, minder intensief gebruikt dan in de huidige situatie (landbouw). Rondom de vijvers worden spuitvrije zones aangebracht.

Tevens zal worden bekeken in hoeverre biologische bestrijdingsmiddelen kunnen worden toegepast en wordt periodiek een gerichte inventarisatie uitgevoerd waardoor (eventuele) toekomstige plagen kunnen worden voorspeld. Hierdoor kan onnodige preventieve bestrijding worden voorkomen.

5.3 Geluid

Het geluid in het plangebied wordt veroorzaakt door wegverkeer over de in het plangebied gesitueerde wegen en de 4WD-activiteiten binnen het landgoed.

⁷ Reconstructieplan/MER Peel en Maas

Een akoestisch onderzoek⁸ is uitgevoerd naar geluidhinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de golfbaan en de 4WD-activiteiten.

Geluid golfbaan

In dit rapport is de geluidsbelasting van omliggende woningen in vijf situaties vergeleken: de autonome situatie en vier varianten. Uit de resultaten van de verschillende onderzoeken welke zijn uitgevoerd ten behoeve van het MER is uiteindelijk een variant gekozen.

Op basis van deze keuze is een aanvullend akoestisch onderzoek opgesteld⁹. In het geluidsrapport is uitgegaan van de drukste dag in de week, de zaterdag. Er wordt hiermee gekeken naar de maximale “representatieve bedrijfssituatie” die meer dan twaalf keer per jaar voorkomt.

Vanwege de verkeersaantrekkende werking van de golfbaan treden geluidsbelastingen op van meer dan 50 dB(A) vanwege het verkeer op de Wethouder Lindersstraat en de Noordstraat. De reikwijdte van de indirecte hinder blijft beperkt totdat het verkeer vanwege de inrichting opgenomen is in het verkeersbeeld. Binnen deze reikwijdte wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De voorkeursgrenswaarde van de indirecte hinder wordt overschreden langs de Wethouder Lindersstraat (buiten bebouwde kom) en de Noordstraat. De toename van de geluidsbelastingen ten opzichte van de autonome situatie bedraagt ten hoogste 1 dB. De bijdrage van de inrichting op de autonome geluidsbelastingen is bepaald op de drukste dag van de week. De (geringe) toename van de geluidsbelasting vanwege het plan is gezien de beperkte frequentie (1 x per week) acceptabel.

Graafwerkzaamheden tijdens de aanlegfase kunnen leiden tot tijdelijke geluidhinder. Het golfpaviljoen is centraal in de golfbaan gelegen en zal geen geluidhinder naar de omgeving veroorzaken. Het aantal potentieel gehinderde in de directe omgeving in verband met het geluid afkomstig van de golfbaan is beperkt.

Geluid 4WD-oefenbaan

Bij het onderzoek zijn er verschillende scenario's berekend, zie bijlage rapportage akoestisch onderzoek.

De berekende langetijdgemiddelde geluidsniveaus met de representatieve bedrijfssituatie op omliggende geluidsgevoelige bestemmingen in de dag-, avond- en nachtperiode voldoet ruimschoots aan de richtwaarde voor het omgevingsgeluid (40 dB(A) etmaal) voor wat betreft de omliggende geluidsgevoelige objecten. Bij een evenement vindt er een overschrijving plaats met het langetijdgemiddelde geluidniveau op de woning Princepeelweg 41. De berekende maximale geluidsniveaus op de omliggende geluidsgevoelige bestemmingen blijven binnen de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.

⁸ geluidsonderzoek golfbaan “Princepeel RMB, rapportnummer 75030384.RAP.070306-1, maart 2007

⁹ akoestisch onderzoek bestemmingsplanwijziging golfbaan ‘Princepeel’, rapportnummer 75030384-3, RMB, augustus 2008

5.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

De afwikkeling van het extra verkeer ten gevolge van de oprichting van de golfbaan kent een drietal ontsluitingsroutes:

- De eerste mogelijkheid is vanaf de Volkelseweg. Via de Parallelweg rijden de auto's dan over de Princepeelweg naar de golfbaan.
- De tweede mogelijkheid is vanuit de Van Ophovenlaan via de Beukenlaan in Wilbertoord.
- De derde mogelijkheid is via een nieuwe weg aan de zuidkant van de Wethouder Lindersstraat. Het grootste deel van het verkeer zal dan vanaf de Middenpeelweg en de Noordstraat komen.

Zoals reeds beschreven zal het verkeer van en naar de golfbaan gestuurd worden via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Daar toch de mogelijkheid bestaat dat verkeer via de kern van Wilbertoord de golfbaan bereikt is deze ontsluitingsroute tevens meegenomen in het onderzoek.

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is de invloed van het plan op de luchtkwaliteit onderzocht aan de hand van het programma CARII. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage.

De golfbaan is op bijna een kilometer afstand gelegen van de meest drukke weg in de directe omgeving, de Volkelseweg. De concentratie van verontreinigende stoffen ter plaatse van de golfbaan in de autonome situatie zal dus weinig afwijken van de achtergrondconcentratie. Hiernaar is verder geen onderzoek gedaan.

Wel zijn de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking van de golfbaan onderzocht. Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. De grootste bijdrage aan de berekende concentratie geeft de achtergrondconcentratie. Daarnaast geeft de autonome situatie langs een aantal wegen een bijdrage. De bijdrage van het verkeer van en naar de golfbaan blijft beperkt tot minder dan $1 \mu g/m^3$ en hooguit één overschrijdingsdag extra. Omdat ook dit geen normoverschrijding geeft, wordt in alle gevallen voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

Fijn stof 4WD-activiteiten

De emissie van fijn stof afkomstig van de 4WD-activiteiten zal niet significant te noemen zijn. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting is nihil te noemen, per dag vinden maximaal 50 bewegingen plaats. De 4WD-activiteiten worden met 5 jeeps uitgevoerd tijdens een normale situatie. Mogelijk worden evenementen uitgevoerd waarbij met meerdere jeeps wordt gereden.

5.5 Licht

De aanleg en het gebruik van de golfbaan leiden naar verwachting niet tot een wezenlijk effect op lichthinder in de omgeving. Verlichting op en nabij de golfbaan zal beperkt zijn omdat na zonsondergang enkel de driving range in gebruik is. Alleen de driving range, rondom het golfpaviljoen, de parkeerplaats en de toegangswegen tot de golfbaan worden verlicht. De verlichting wordt zo gekozen dat de uitstraling naar de omgeving minimaal zal zijn. De lichtuitstraling heeft naar verwachting nauwelijks effect op de omgeving van de golfbaan.

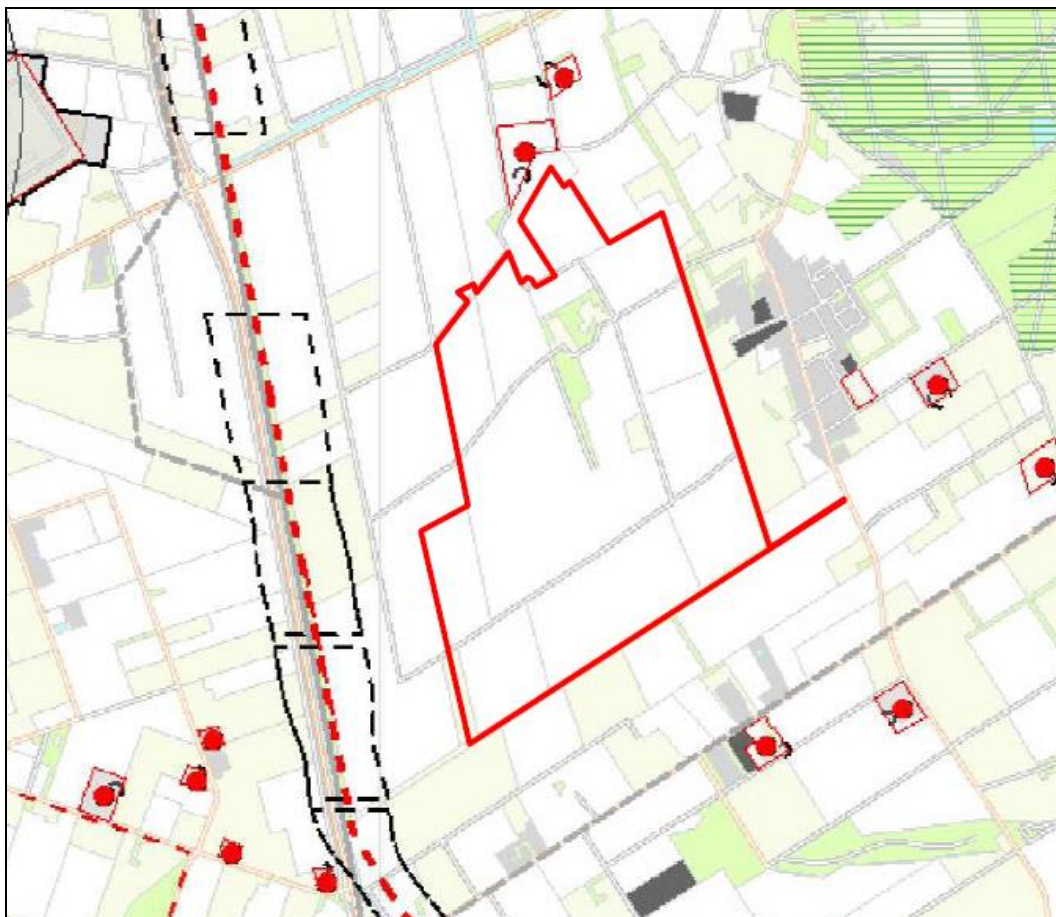
Lichtuitstraling naar de omgeving wordt onder andere voorkomen door inpassing van hoogteverschillen door middel van bomen, struikgewas, zand- en houtwallen. De driving range wordt vanaf de grond verlicht, waardoor het licht alleen de driving range bereikt. Het parkeerterrein en de aan- en afvoerroutes worden verlicht met oriëntatieverlichting.

De overige recreatieve activiteiten zullen geen lichthinder veroorzaken daar de activiteiten enkel tijdens de dagperiode worden uitgevoerd.

5.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Het plangebied is niet gelegen in een omgeving waarin aspecten aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een LPG-tankstation, noch van een spoorweg. Ook bevindt zich in de omgeving van de locatie geen route voor het transport van gevaarlijke stoffen of vindt er in de omgeving opslag van gevaarlijke stoffen plaats, zie figuur 17.



Figuur 17: risicokaart provincie Noord-Brabant

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

5.8 Agrarische bedrijven

5.8.1 Agrarische functies

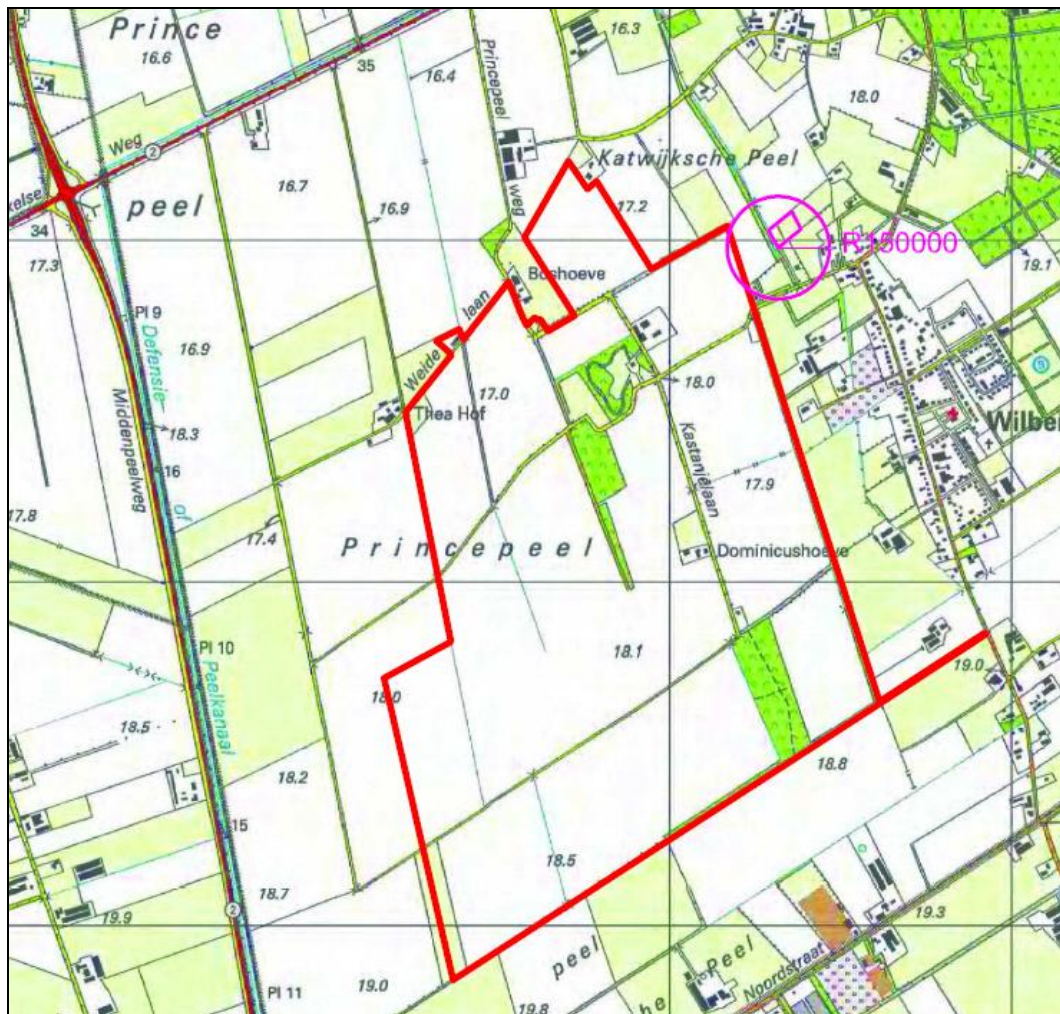
De agrarische functie vormt een karakteristiek onderdeel van Landgoed Princepeel. Om die reden voorziet het plan naast recreatieve ontwikkeling tevens in het behoud en waar mogelijk de versterking van de agrarische functies. Beide functies zullen dusdanig op elkaar worden afgestemd dat geen sprake zal zijn van verstoring. Het plangebied valt binnen het verwevingsgebied in het kader van de reconstructie en daarmee is landbouwontwikkeling mogelijk.

Ook na het realiseren van Landgoed Princepeel Golf & Country Club zullen de agrarische bedrijven voldoende omvang hebben om duurzaam voort te kunnen bestaan.

Foktevenhouderij Van Ophovenlaan

Het bedrijf aan de Van Ophovenlaan wil graag in de toekomst gaan uitbreiden tot 3.000 fokteven. Uit bijlage 2 als bedoeld in artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij blijkt dat bij de huisvesting van 3.000 fokteven een afstand gehanteerd dient te worden van 150 meter van emissiepunt dierenverblijf tot aan geurgevoelig object.

Uit figuur 18 blijkt dat ruimschoots aan deze afstand kan worden voldaan.



Figuur 18: stankcirkel Van Ophovenlaan

5.8.2 Omliggende landbouwgronden

De golfsport brengt het risico mee dat golfballen welke uit de richting worden geslagen, op verkeerde plaatsen terechtkomen. Bij het ontwerp en de aanleg van de golfbaan is rekening gehouden met de slagrichting, zodat golfballen niet op de omliggende velden terecht komen.

Verder worden er maatregelen gehanteerd met betrekking tot veiligheidszones en ballenafvang door strategisch geplaatste beplanting. Door deze maatregelen te treffen worden negatieve effecten voorkomen.

Naar aanleiding van eerdere inspraakreacties heeft de commissie m.e.r. navraag gedaan bij de Nederlandse Golf Federatie en bij verschillende afnemende bedrijven in verband met risico's voor akkerbouwproducten. Door een goed ontwerp van de golfbaan kan overlast worden beperkt. Gelet hierop is een bufferzone van 250 meter aan de ruime kant. Conform de opmerkingen van de commissie m.e.r. is in het uiteindelijke ontwerp van de golfbaan rekening gehouden met de beperking van de overlast door golfballen. Het gaat dan om slagrichting en beplanting in de randzones, waarmee negatieve effecten worden voorkomen. Bovendien is een ruime zonering aangehouden.

Daarnaast is het niet waarschijnlijk dat vogels golfballen meenemen en verspreiden over akkerbouwgewassen.

5.9 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen te verhogen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een bouwwerk (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6. Waterparagraaf

Bij de voorbereiding van het MER en het bestemmingsplan zijn de gevolgen van de verschillende ontwikkelingen op de waterhuishouding uitgebreid onderzocht. In dit kader is een waterparagraaf opgesteld, deze is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Onderstaand een omschrijving van de belangrijkste aspecten.

6.1 Oppervlaktewater

Op de golfbaan zal een relatief groot oppervlak open water worden gerealiseerd door de aanleg van waterpartijen.

Het uitgangspunt is om op de golfbaan een gesloten waterbalans te realiseren. Het hemelwater wordt opgevangen en naar de waterpartijen gevoerd. Dit water uit de waterpartijen wordt weer gebruikt voor de beregening van de golfbaan.

Bij de realisatie van de golfbaan dienen één of meer sloten en stuwen in het plangebied, opgeschoven te worden. Dit wordt in overleg gedaan met Waterschap Aa en Maas. De waterafvoer zal hier geen hinder van ondervinden. Ten behoeve van het verleggen van de sloten zal een ontheffing van de keur worden aangevraagd bij het waterschap.

6.2 Grondwater

In het plangebied wordt met de realisatie van de golfbaan geen grondwater onttrokken voor het beregenen van de landbouwgronden. Hierdoor zal de grondwaterstand geen negatieve veranderingen ondergaan.

Het uitgangspunt is om op de golfbaan een gesloten waterbalans te realiseren en de baan te beregenen vanuit de waterpartijen op de golfbaan. In droge periodes, wanneer het waterpeil in de waterpartijen te laag is, wordt het water opgepompt vanuit reeds bestaande grondwaterputten op de golfbaan. Deze grondwateronttrekking zal een zeer geringe invloed hebben op de stand van het grondwater in het plangebied.

Voor de aangrenzende landbouwgebieden zal in principe wat de grondwaterstand betreft, niets veranderen. Deze gronden behouden een eigen afwatering via sloten, die om het plangebied heengeleid worden.

6.3 Afvoer hemelwater

In de nieuwe situatie zal er op de planlocatie een golfbaan worden gerealiseerd. De oppervlakte van het beoogde verharde oppervlak staat vermeld in tabel 7.

Tabel 7: Bebouwd oppervlak

Beeoogd verhard oppervlak	Bebouwd oppervlak in m ²
Golfpaviljoen met verharding	Circa 10.000 m ²
Parkeerruimte	Circa 15.000 m ²
Totaal	Circa 25.000 m ²

Het parkeerterrein, behorende bij Landgoed de Princepeel Golf & Country Club, wordt ingericht met bodempassages. Het hemelwater, afkomstig van het verharde oppervlak van dit terrein, infiltreert in de bodempassages. De bodempassages beschikken over voldoende capaciteit om het hemelwater te infiltreren.

Dit betekent dat het verhard oppervlak in het plangebied wordt uitgebreid met circa 10.000 m². Aangenomen wordt dat bij een bui welke eenmaal per 10 jaar voorkomt, 27,3 mm neerslag valt in een tijdsbestek van 45 minuten (opgaaf volgens waterschap). De toekomstige waterberging bedraagt in dit geval: $10.000 \text{ m}^2 \times 0,0273 \text{ m} = 273 \text{ m}^3$. De extra te bergen hoeveelheid hemelwater als gevolg van de beoogde realisatie bedraagt 273 m³.

Het hemelwater dat op de daken en het verharde oppervlak van het golfpaviljoen valt wordt via dakgoten naar een leiding afgevoerd. Deze leiding voert het hemelwater af naar de waterpartijen. De waterpartijen beschikken over ruim voldoende capaciteit om het hemelwater van het verharde oppervlak en de daken te bergen.

Er is een randvoorwaarde gesteld dat schoon regenwater niet door de riolering afgevoerd mag worden. Daarom zal het regenwater afgevoerd worden naar het oppervlaktewater en grondwater. Hiervoor zal berging gereserveerd moeten worden.

6.4 Overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg is het plan voor advies voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas en aan de provincie. Door het waterschap en de provincie zijn enkele suggesties gedaan die de helderheid van de waterparagraaf zouden verbeteren, welke zijn overgenomen. Met inachtneming van deze opmerkingen kunnen het waterschap en de provincie positief adviseren over het plan. Het definitieve advies van het waterschap en de provincie is toegevoegd als bijlage.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de m.e.r.-procedure die doorlopen is, heeft de gemeente Mill en Sint Hubert belanghebbenden middels informatiebijeenkomsten (27 juni 2006 en 10 juli 2007) ingelicht over het voornemen van BV Landgoed de Princepeel om een golfbaan op te richten binnen Landgoed de Princepeel. Tijdens deze informatiebijeenkomsten zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zijn door de commissie voor de m.e.r. meegenomen bij het opstellen van zowel de richtlijnen voor het opstellen van het MER als voor het opstellen van het toetsingsadvies van het MER. Het toetsingsadvies en een verslag van de hoorzittingen is als bijlage toegevoegd aan onderhavige onderbouwing.

Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen omtrent het project kenbaar te maken.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten verbonden aan de realisering van dit project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Een onderzoek naar de economische haalbaarheid kan derhalve achterwege blijven. Van de zijde van de gemeente hoeven geen gelden ter beschikking te worden gesteld. De ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

De haalbaarheid van het plan is tevens onderbouwd door het haalbaarheidsonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het MER.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschade overeenkomst afgesloten. Tevens wordt een natuurcompensatie-overeenkomst opgesteld tussen initiatiefnemer en bevoegd gezag voor de realisatie van de natuurcompensatie voor de aantasting van de GHS.

7.3 Grondexploitatie

Met initiatiefnemers wordt op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen en wordt de natuurcompensatie verankerd.

7.4 Conclusie

Het plan is uitvoerbaar.

8. Juridische planopzet

8.1 Aard van het plan

Het bestemmingsplan is gericht op functiewijziging van een deel van Landgoed Princepeel. Met de functiewijziging worden mogelijkheden gecreëerd voor ontwikkeling van natuur en recreatie. Bij de functiewijziging wordt rekening gehouden met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het plan is derhalve ontwikkelingsgericht en verschaft daarmee het noodzakelijke juridisch instrumentarium om uitvoering mogelijk te maken. De gewenste ontwikkelingen zijn vastgelegd op de plankaart in de vorm van bestemmingen en aanduidingen en in voorschriften in de vorm van bebouwingsvoorschriften en gebruiksbepalingen. Naast een programmafunctie vervult het bestemmingsplan ook een belangrijke beheersfunctie voor het gebied door in de eerste plaats als toetsingskader te fungeren voor bouwplannen (via de bouwvergunning) en in aangegeven gevallen voor andere werkzaamheden (via aanlegvergunningen). In de tweede plaats wordt de beheersfunctie ingevuld door bindende voorschriften voor het gebruik van gronden en opstallen.

8.2 De gekozen bestemmingen

De bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de verbeelding krijgen de precieze juridische betekenis in combinaties met de planregels. De planregels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

De verschillende artikelen zijn opgedeeld in een aantal “leden” en ieder artikel heeft een eigen nummer en eigen opschrift en bevat de bij elkaar horende regels voor één aspect binnen een bestemmingsvlak.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen (artikel 1 “begrippen”), de omschrijving van de wijze waarop de in de voorschriften vermelde maten worden bepaald (artikel 2 “Wijze van meten”)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving te vinden van de wijze waarop de doeleinden per bestemming worden nagestreefd en de materiële voorschriften, die rechtstreeks in verband staan met een bepaalde bestemming. Voor het plangebied betreft dit de bestemmingen Agrarisch met waarden 1 en 2, Cultuur en ontspanning, Natuur, Recreatie, Bos, Sport, Verkeer, Wonen, Wonen-Landgoed.

Agrarisch met waarden 1.

De gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden” zijn de gronden in het noord-westelijke deel van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd conform de bestaande situatie en is aangesloten bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

Agrarisch met waarden 2.

De gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden” zijn de gronden in het noordelijke deel van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd conform de bestaande situatie en is aangesloten bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

Bos

De gronden met de bestemming “Bos” zijn de gronden geleden in de nabijheid van het landhuis. Tot deze bestemming behoort het bosgebied binnen het plangebied. Tot deze bestemming worden ook de groenvoorzieningen, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen gerekend.

Cultuur en ontspanning

Het golfpaviljoen dat wordt opgericht is bestemd als “Cultuur en ontspanning”

Natuur

In de bestemming “Natuur” zijn opgenomen de gronden die in het kader van de natuurcompensatie ingericht en beheerd zullen worden als natuur en gronden welke reeds bestemd zijn als natuur/bosgebied.

Recreatie

De in het plangebied gelegen recreatiewoning heeft de bestemming “Recreatie”. Deze woning is bestemd conform de bestaande situatie en is aangesloten bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

Sport

De gronden met de bestemming “Sport” vormen het grootste deel van het plangebied. Tot deze bestemming behoren naast de voorzieningen voor de golfbaan (holes, driving range) ook groen en waterpartijen. In de voorschriften is een maximaal bebouwingsoppervlak en maximale nok- en goothoogte opgenomen.

Verkeer

De in het plangebied gelegen wegen zijn als bestemming “Verkeer” opgenomen. Tot deze bestemming worden ook de bermen, paden en bermsloten gerekend, alsmede de daarbij behorende bouwwerken, zoals onder meer duikers en straatverlichting.

Wonen

De in het plangebied gelegen woningen zijn als bestemming “Wonen” opgenomen. Tot deze bestemming worden ook de tuinen, erven en verhardingen gerekend, alsmede de daarbij behorende water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Enkel in de woning welke de aanduiding “horeca” heeft mogen horecavoorzieningen worden aangebracht.

Wonen-landgoed

Het in het plangebied gelegen landhuis heeft de bestemming “Wonen-landgoed”. Deze woning is bestemd conform de bestaande situatie en is aangesloten bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hierin zijn opgenomen een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene ontheffingsregels en procedureregels. De antidubbeltelbepaling strekt er toe dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij de verlening van een bouwvergunning bij de beoordeling van een latere bouwvergunning buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hierin zijn opgenomen de overgangsbepalingen zoals overgangsrecht bouwwerken en overgangsrecht gebruik.

8.3 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de genoemde bestemmingen aangegeven. Als aanduiding zijn onder meer de plangrens, de bestemmingsgrenzen en de locatie van de driving range en parkeerplaats vermeld.

9. De procedure

9.1 vooroverleg

Vooroverleg heeft reeds gedeeltelijk plaatsgevonden. De startnotitie m.e.r. en het MER zijn gepubliceerd en hebben ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is geweest om zienswijze in te dienen. Daarnaast heeft de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de art. 19 lid 1 WRO-procedure welke gedeeltelijk is gevolgd ter inzage gelegen. Ook hierop heeft een ieder de gelegenheid gehad om zienswijze in te dienen.

Tevens heeft een vooroverleg plaatsgevonden met de provincie in april 2009. De opmerkingen van de provincie zijn meegenomen en verder vertaald in het bestemmingsplan.

10. Vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd van 26 juni 2009 tot en met 6 augustus 2009. Uit deze ter inzage legging volgden 13 reacties. De beantwoording van deze reacties is in een nota van beantwoording opgenomen, de “Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Landgoed Princepeel Wilbertoord”. Naar aanleiding van deze reacties zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp, waarna het bestemmingsplan door de Raad van de gemeente Mill en Sint Hubert aldus gewijzigd is vastgesteld:

- de ecologische hoofstructuur (EHS) is volledig opgenomen in het bestemmingsplan;
- de 4WD-activiteiten zijn enkel mogelijk op de percelen die daarvoor een specifieke aanduiding hebben gekregen in het bestemmingsplan. Dit betreffen percelen gelegen binnen de bestemming “Bos” en “Agrarisch met waarden-2”. In het ontwerp was deze activiteit binnen het gehele plangebied mogelijk waar recreatief medegebruik wordt toegestaan;
- in de planregels is bij de bestemming “Sport-golfbaan” opgenomen dat ter plaatse van het struweelvogelgebied de bij de golfbaan behorende gronden bestemd zijn voor onder andere de ontwikkeling, behoud en bescherming van het struweelvogelgebied;
- in de planregels is bij de bestemmings “Sport-golfbaan” opgenomen dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor de ontwikkeling, behoud en bescherming van de natuurwaarden, overeenkomstig het natuurcompensatieplan;
- in de planregels is bij de bestemming “Sport-golfbaan” opgenomen dat ten minste 55% van de gronden binnen deze bestemming wordt ingericht als natuur overeenkomstig het natuurcompensatieplan;
- binnen de bestemming “Natuur” wordt extensief recreatiefmedegebruik niet toegestaan;
- het gebied wat in het ontwerp als “Agrarisch” is bestemd wordt aangeduid als “Agrarisch met waarden-2”. Dit deel van het gebied is namelijk binnen struweelvogelgebied gelegen. De bestemming “Agrarisch” is geheel komen te vervallen;
- in de planregels is opgenomen dat binnen de bestemming “Sport-golfbaan” niet meer dan 3,0 ha aangesloten water gerealiseerd mag worden;
- naar aanleiding van de ligging van de golfbaan in de ILS-zone is in de planregels een bouwhoogtebeperkende regeling opgenomen;
- binnen de bestemming “Agrarisch met waarden-1” is opgenomen dat enkel de bestaande paardenbak en vlaggemasten gehandhaafd mogen blijven. Het is niet toegestaan nieuwe paardenbakken en/of vlaggenmasten op te richten tenzij dit is ter vervanging van de bestaande voorzieningen;
- binnen de bestemming “Agrarisch met waarden-2” en de bestemming “Bos” is in de planregels opgenomen dat enkel bouwwerken mogen worden opgericht buiten het bouwvlak ten behoeve van de 4WD-activiteiten met uitzondering van terreinafscheidingen. In het ontwerp was dit mogelijk voor de activiteiten die vallen onder recreatief medegebruik;
- binnen de bestemming “Bos” is enkel extensief recreatief medegebruik toegestaan. In het ontwerp was recreatief medegebruik toegestaan;
- binnen de bestemmingen “Agrarisch met waarden-1”, “Bos” en “Natuur” is bepaald dat alleen bestaande paden, wegen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

II Planregels

III Verbeelding