

Bestemmingsplan Golfbaan De Swinkelsche

Ontwerp

ex artikel 3.1 Wro beheer/ontwikkeling
gemeente Someren

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 MER	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5 De onderdelen van het bestemmingsplan	7
1.6 Bij het plan behorende stukken	8
1.7 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Functioneel ruimte gebruik	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Europese richtlijnen	12
3.3 Rijksbeleid	13
3.4 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.5 Gemeentelijk beleid	19
3.6 Conclusie beleidskader	20
Hoofdstuk 4 Onderzoek planeffecten	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Bodem	21
4.3 Geluid	21
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Geur	23
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Water	25
4.8 Archeologie	30
4.9 Flora en fauna	30
4.10 Verkeer	36
4.11 Conclusie	37
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en uitgangspunten	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	38
5.3 Inrichting Golfbaan	40
5.4 Aanlegwerkzaamheden	42
5.5 Beheer	43

Hoofdstuk 6	Economische haalbaarheid	46
6.1	Algemeen	46
6.2	Trends in de golfsport	46
6.3	Aanbod aan golfbanen	48
6.4	Bezoekersaantallen	50
6.5	Locatiekeuze	51
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	53
7.1	Algemeen	53
7.2	Planvorm	53
7.3	Planregels	53
7.4	Bestemmingen	55
7.5	Verbeelding	55
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	57
8.1	Handhaving	57
8.2	Financiële haalbaarheid	57
Hoofdstuk 9	Procedure	59
9.1	Vaststelling	59
9.2	Beroep	59
Bijlagen		61
Regels		65
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	66
Artikel 1	Begrippen	66
Artikel 2	Wijze van meten	70
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Bos	71
Artikel 4	Sport - Golfbaan	73
Artikel 5	Water	75
Hoofdstuk 3	Algemene regels	76
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	76
Artikel 7	Algemene bouwregels	77
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	78
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels	79
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	80
Artikel 11	Algemene procedureregels	81
Artikel 12	Overige regels	82
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 13	Overgangsrecht	83
Artikel 14	Slotregel	84

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

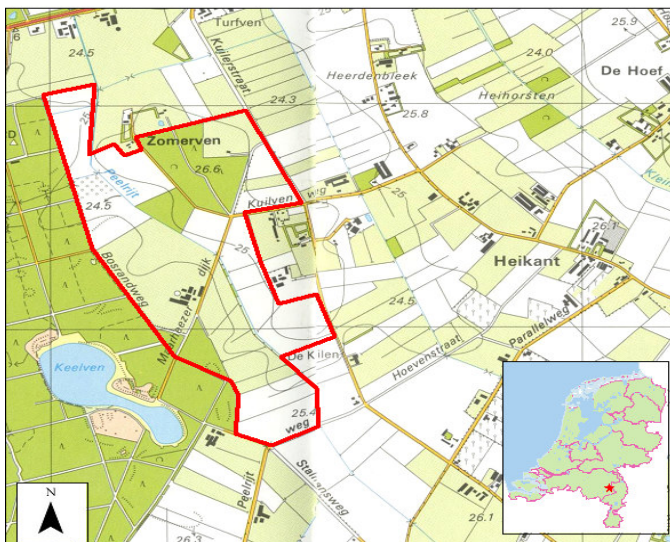
1.1 Aanleiding

In 2003 heeft de projectgroep 'Golf in Someren' het projectplan Strabrechtse Golf ontwikkeld. Initiatiefnemer hiervoor is de familie Swinkels. De golfbaan zal worden gerealiseerd op de nu nog agrarische gronden van de familie Swinkels in het westelijk deel van Projectlocatiegebied De Heihorsten (hierna te noemen De Heihorsten), aansluitend op de bossen van Strabrechtse Heide. Doel is om een kwalitatief hoogwaardige 18 holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen te realiseren.

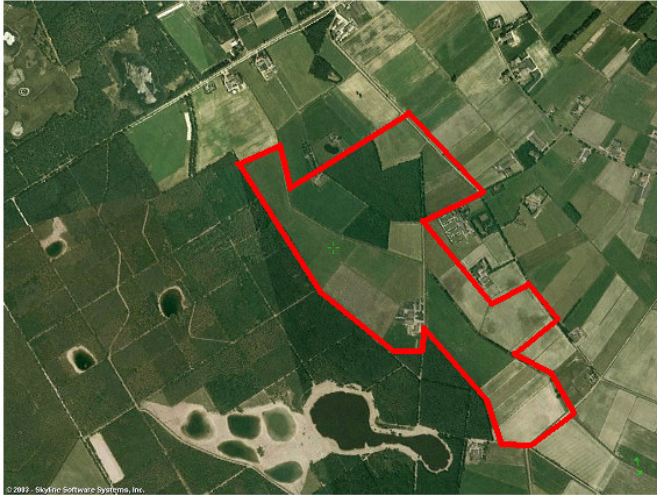
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied waar de golfbaan wordt gesitueerd ligt ten westen van de plaats Someren (gemeente Someren, Noord-Brabant). De totale oppervlakte van het plangebied beslaat circa 85 ha. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Bosrandweg, in het noorden door percelen langs de Provincialeweg, in het oosten door de Kuilerstraat en in het zuiden door de Peelrijtweg.

Figuur 1.1 het plangebied



Figuur 1.2 luchtfoto



1.3 MER

Omdat de aanleg van een golfbaan met een oppervlakte van meer dan 50 ha volgens het Besluit milieueffectrapportage een MER -plichtige activiteit (C-lijst, activiteit 10.2) is, is een MER opgesteld. Vanwege de samenhang tussen verschillende initiatieven binnen De Heihorsten, waar de golfbaan onderdeel van uitmaakt, hebben de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant besloten om het Projectlocatiegebied De Heihorsten als één geheel te beschouwen, in plaats van als een verzameling losse initiatieven. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente Someren in januari 2007 heeft besloten om voor het hele Projectlocatiegebied De Heihorsten één MER te maken.

Omdat de ontwikkeling van het Projectlocatiegebied De Heihorsten uit verschillende initiatieven bestaat, is gekozen om het planologische traject per initiatief uit te voeren. Dit bestemmingsplan ziet daarom alleen toe op de ontwikkeling van de golfbaan binnen het Projectlocatiegebied De Heihorsten. In een latere fase zullen bestemmingsplannen worden opgesteld voor de overige initiatieven.

Omdat de onderzoeken die in het kader van de MER zijn uitgevoerd voor het hele gebied De Heihorsten zijn opgesteld, wordt bij de plantoelichting in sommige gevallen een ruimer onderzoeksgebied weergegeven dan het plangebied voor dit bestemmingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Someren 1998", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 25-03-1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 09-11-1999.

1.5 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft geen bindende werking. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en het geeft uitleg over bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het bepalen van de bebouwingmogelijkheden en het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelgewijs worden besproken.

Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Bij het plan behorende stukken

Voor de totstandkoming van het plan Golfbaan De Swinkelsche zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten op hoofdlijnen in dit bestemmingsplan zijn verwoord. Aangezien de onderzoeken in verschillende periode zijn opgesteld dan wel zijn aangepast, variëren de werktitels met de naam van het uiteindelijke bestemmingsplan. De volgende werktitels zijn gehanteerd bij het voorbereiden van dit plan.

- Golfbaan Strabrechtse Golf;
- Swinkelsche Golf;
- Golfbaan de Swinkelsche.

In de diverse rapporten wordt het voorliggende plangebied bedoeld.

Verder wordt de plangrens van de diverse figuren in dit bestemmingsplan indicatief weergegeven en kunnen daarom afwijken van de feitelijke plangrenzen. Deze figuren zijn afkomstig uit de diverse onderzoeken waarbij opgemerkt dient te worden dat de conclusies betrekking heeft op het hele plangebied van de geplande golfbaan.

De volgende rapportages, behorende bij dit plan, zijn als separate bijlagen opgenomen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapportnummer 188685.ehv.212.R001, Grontmij Eindhoven 2 april 2010;
- Uitwerking EHS Saldobenadering 'Swinkelsche Golf', 263503.ehv.211.R002, Grontmij Eindhoven 19 maart 2010
- Resultaten Vleermuizenonderzoek Golfbaan Strabrechtse golf te Someren rapportnummer 263503.ehv.211.N003, Grontmij Eindhoven 17 september 2009;
- Onderzoek Levendbarende hagedis (meegenomen: Rode bosmier en Buizerd), rapportnummer N005 Grontmij Eindhoven oktober 2009;
- Historisch bodemonderzoek Golfbaan Strabrechtse Golf te Someren, rapportnummer 263503.ehv.220.N002 Grontmij, Eindhoven, juli 2009;
- Verkennend bodemonderzoek Golfbaan Strabrechtse Golf te Someren, opdrachtnummer 63094 Lankelma ingenieursbureau, 13 november 2009;
- Archeologisch onderzoek Golfbaan Strabrechtse Golf te Someren, rapportnummer 263503/RM/GAR822 Grontmij Roermond, juli 2009;
- Externe veiligheid Golfbaan Strabrechtse Golf te Someren, rapportnummer I&M-1013959-BB, Grontmij De Bilt december 2009;
- Geuronderzoek Golfbaan Strabrechtse Golf, rapportnummer 263503.ehv.211.R001a, Grontmij Eindhoven 22 april 2010;
- Onderzoek luchtkwaliteit en stikstofdepositie Heihorsten, Rapportnummer I&M 1014496-RZ Grontmij De Bilt december 2009;
- Waterparagraaf Golfbaan de Swinkelsche, 280508.ehv.219.R001a, Grontmij Eindhoven, 6 april 2010;
- Verkeersonderzoek De Heihorsten: rapportnummer R002, Grontmij Eindhoven 4 maart 2010.
- Aanvullend akoestisch onderzoek: rapportnummer 188685.ehv.212.R001, Grontmij Eindhoven Waterparagraaf Golfbaan de Swinkelsche, 280508.ehv.219.R001a, Grontmij Eindhoven, 2 april 2010;

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op beleidsstukken die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. De beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken komt in hoofdstuk 4 aan de orde en de uitgangspunten en randvoorwaarden in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat over de economische haalbaarheid en hoofdstuk 7 gaat in op het verwoorden van de planuitgangspunten in de regels. De uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 8 uiteengezet. Hoofdstuk 9, ten slotte, gaat in op de procedure.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. De onderzoeken naar de planeffecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde.

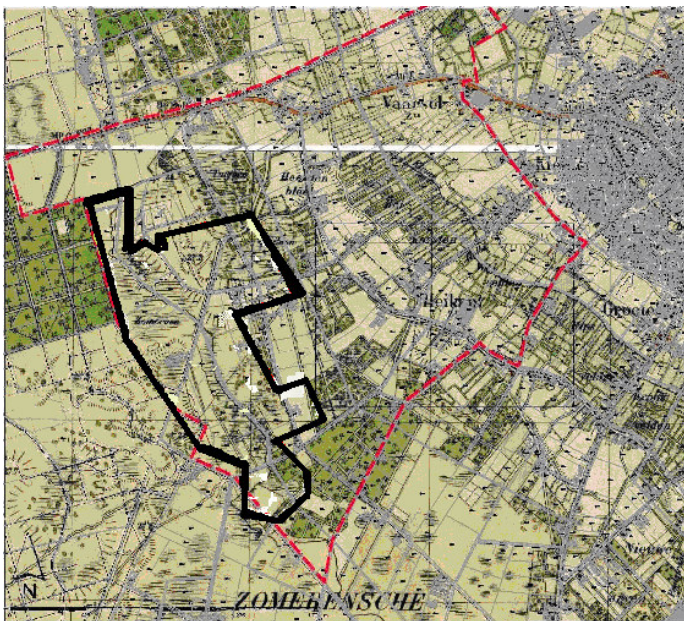
2.2 Ontstaansgeschiedenis

2.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied (zwart omlijnd in figuur 2.1) waar de golfbaan zal worden gerealiseerd, maakt onderdeel uit van een cultuurlandschap dat bestaat uit een gebied met verspreide gehuchten en kleinschalige kampenontginningen, afgewisseld door beekdalen met kleine stroompjes die afwateren op de (Kleine) Aa.

De gehuchten gaan terug naar Middeleeuwse hoeven, van waaruit de kleinschalige ontginningen ter hand zijn genomen. Het beeld dat uit historisch onderzoek naar voren komt, is dat van een hoevenlandschap tussen de grote dekzandcomplexen van Someren en Lierop. De lager gelegen en vochtige gronden nabij de beekdalen, vennen en moerassen werden in de regel het eerst ontgonnen.

Figuur 2.1 Historische kaart



Door het plangebied stroomt de waterloop De Peelrijt. Deze naam duidt op een waterloop die laagten in een (voormalig) heidegebied met elkaar verbindt, met het doel dit heidegebied te ontwateren.

Ten westen van het plangebied ligt het bosgebied de Somerense heide. Dit bosgebied is grotendeels in de 18^e en 19^e eeuw aangeplant. Voorheen bestond dit gebied voornamelijk uit heide. De door de landbouw in gebruik genomen heideontginningen zijn geëgaliseerd, ontwaterd en verkaveld. Met name de toponiemen (o.a. Heerdenbleek, Heihorsten), het kleinschalige karakter en een deel van het wegenpatroon herinneren aan dit verleden.

In het plangebied is nog een aantal relictten van het oude dekzandlandschap en de daarmee samenhangende ontginningsgeschiedenis bewaard gebleven. Zo is de "historisch landschappelijke waarde" van de Maarheezer Dijk en de Hoevenstraat door de provincie als hoog aangemerkt. Van een aantal andere verharde en onverharde wegen (o.a. Parallelweg, Hoevenstraat) is de historische waarde redelijk hoog.

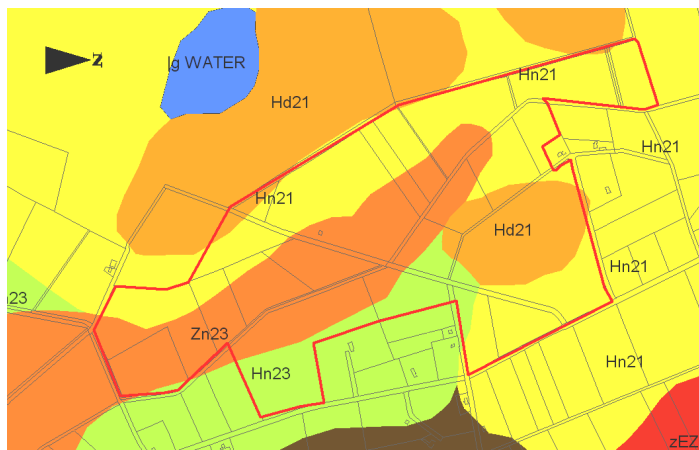
Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich gebieden met historisch landschappelijke waarde. In het kader van de planontwikkeling heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek komen in hoofdstuk 4 aan de orde.

2.2.2 Geomorfologie en bodem

Het plangebied (rood omlijnd) is wat betreft geologische en geomorfologische opbouw karakteristiek voor het dekzandlandschap van Zuidoost-Brabant. Binnen het gebied komen oude bouwlandcomplexen, beekdal (Peelrijt) en heideontginningsgronden (Somersche Heide) voor. Delen van dit dekzandgebied, begroeid met heide en gras, zijn vervolgens jarenlang bemest en dat opgehoogd door heideplaggen en potstalmest. Hierdoor zijn de bolle akkers ontstaan. Wat verder ten westen van Someren begint het arme dekzand dat niet is opgehoogd en bemest en momenteel nog steeds begroeid is met heide en naaldbossen.

Figuur 2.2 Uitsnede uit de Bodemkaart van Nederland



Legenda

- Hn21 en Hn23 = veldpodzols;
- Hd21 = haarpodzols;
- Zn23 = vlakvaaggronden.

2.3 Functioneel ruimte gebruik

2.3.1 Huidig ruimte gebruik

De golfbaan is gelegen binnen het plangebied voor recreatie en toerisme de Heihorsten. Het plangebied voor de golfbaan is momenteel grotendeels in gebruik als akker- en grasland. In het noordoosten en in het westen bevinden zich enkele percelen bos. Aan de Maarheezerdijk ligt een boerderij met stallen, mestsilo en opslagplaatsen voor kuilvoer.

2.3.2 Verkeer

Aan de noordzijde van de Heihorsten loopt de Provincialeweg, die de verbinding vormt tussen Someren en Heeze. Aan de oostkant, langs de rand van de kern Someren, ligt de Hollestraat. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Dellerweg en Parallelweg. Aan de westkant van het plangebied, aan de rand van de Somerensche Heide, lopen de Bosrandweg en de Stalmansweg.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse verharde en onverharde wegen aanwezig. In noord-zuid richting liggen de Kuilerstraat, de Maarheerzerdijk en Heikantstraat. In oost-west richting liggen de Vaarselstraat, de Kuilvenweg, de Hoof en de Hoevenstraat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante europees-, rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

3.2 Europese richtlijnen

3.2.1 Habitat- en vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (1979) heeft betrekking op de instandhouding en de regulering van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten in Europa. Biotopen en leefgebieden van vogels moeten beschermd, hersteld, dan wel in stand gehouden worden. De Vogelrichtlijn wijst bepaalde beschermingszones aan. In deze leefgebieden moeten speciale beschermingsmaatregelen worden getroffen.

De habitatrichtlijn (1992) heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit door het in standhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna in Europa. In Habitatrichtlijngebieden bestaat de verplichting om maatregelen te treffen om de te beschermen habitats en/of soorten in stand te houden en de verplichting maatregelen te treffen om kwaliteitsverlies en verstoring te voorkomen.

De direct noordwestelijk aan het plangebied grenzende Strabrechtse Heide is als Vogel- en Habitatrichtlijngebied in het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden opgenomen en daarom beschermd onder de Natuurbeschermingswet. Het Beuven (en omgeving) is in het kader van de Natuurbeschermingswet aangewezen als 'Beschermd Natuurmonument'. Dit betekent onder andere dat wanneer plannen of ingrepen in de omgeving van het natuurmonument een effect (kunnen) hebben op de kenmerken van dat natuurmonument, die plannen of ingrepen vergunningsplichtig zijn.

Conclusie

Op grond van de habitat- en vogelrichtlijn dient een beoordeling plaats te vinden of de voorgenomen plannen een negatief effect hebben op de doelstellingen uit de richtlijnen.

3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. Doel is in 2015 de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in orde te hebben. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn water moet in deze verschillende soorten regels meer eenheid brengen.

De KRW geeft in principe normen voor de waterkwaliteit, maar deze zijn nog niet officieel vastgesteld. Momenteel hanteert het waterschap ook voor "sterk veranderde wateren" de normen voor "natuurlijke wateren".

De Peelrijt heeft ten behoeve van de KRW de waterlichaam-aanduiding 'Permanente bovenloop op zand' gekregen. Deze aanduiding zet zich door naar de benedenstroomse Witte Loop, die geheel binnen het natuurgebied van de Strabrechtse Heide ligt.

Voor dergelijke waterlopen als de Peelrijt, die door agrarisch gebied lopen, is in het 'Voorbeeldenboek ecologische doelen' (maart 2007) de volgende beschrijving/doelstelling gegeven:

Omdat deze beken in landbouwgebied liggen is volledig herstel meestal niet mogelijk. Ze slingeren licht. De strook die hiervoor gebruikt wordt is 25 meter breed. Het dwarsprofiel is asymmetrisch met een afwisselend zandige of venige bodem. De oevers zijn beplant en er is een natuurvriendelijk onderhoud. Al met al een kwaliteitsimpuls voor natuur en landschap.

Daarnaast zijn ten behoeve van de watervoerendheid van de Peelrijt maatregelen gericht op waterconservering in het gehele stroomgebied wenselijk.

Conclusie

In het plan voor de golfbaan dient rekening gehouden te worden met de kwaliteitsimpuls van de Peelrijt voor de omgeving.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. De Nota Ruimte is gebaseerd op het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Over het landelijk gebied schrijft de nota: "in de meer landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit. Daarom creëert het kabinet ruimte voor een vitaal platteland. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van sociaal-culturele identiteit en anderzijds om bij te dragen aan kwaliteitsborging van de groene ruimte." Het kabinet kiest voor een dynamische, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'.

Conclusie

Ten aanzien van het voorliggende plan, zijn er geen specifieke eisen gesteld in de Nota ruimte.

3.3.1.1 Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere vastgesteld. Het Belvederebeleid is een nieuwe beleidsstrategie, waarin de cultuurhistorie, archeologische resten, historisch-geografische elementen en -structuren en gebouwde monumenten uitgangspunten zijn voor ruimtelijke planvorming. Niet het museale behoud staat voorop, maar het cultuurhistorisch erfdeel als uitgangspunt voor de voortgaande ontwikkelingen. Het doel is tweeledig: verrijking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het credo van Belvedere is: 'behoud door ontwikkeling'. Naast het algemene beleid met betrekking tot cultuurhistorische waarden zijn ook Belvederegebieden op nationaal niveau aangewezen. Onderhavig plangebied ligt daar niet in.

Conclusie

Onderhavig plangebied ligt niet in de Belvedèregebieden. Desalniettemin zal rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden.

3.3.2 Natuurbeleidsplan

In het Natuurbeleidsplan zijn het vergroten van de oppervlakte aan natuurgebieden, het opheffen van versnippering en isolatie van natuurgebieden en het voorkomen van aantasting van potenties voor natuurontwikkeling als belangrijke beleidslijnen opgenomen. Het natuurbeleid spitst zich toe op het tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Daartoe zijn natuurkerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones aangegeven. Dit beleid is verder uitgewerkt door de provincie.

Conclusie

Bij de realisatie van de golfbaan zal rekening worden gehouden met de beleidslijnen uit het natuurbeleidsplan.

3.3.3 **Wet luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5) opgenomen met daarbij behorende regelgeving, tezamen bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op basis van deze nieuwe wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1. Grenswaarden niet worden overschreden, of
- 2. De luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of
- 3. Het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of
- 4. Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM (die beide onderdeel uitmaken van de Wet luchtkwaliteit) geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

Conclusie

In het kader van het opstellen van de Milieu Effect Rapportage is onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd.

3.4 **Provinciaal en regionaal beleid**

3.4.1 **Interimstructuurvisie**

Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interimstructuurvisie en de bijbehorende paraplunota vastgesteld. Deze vervangt het Streekplan Noord-Brabant 2002. Het provinciaal beleid is vastgelegd in deze structuurvisie en in een aantal andere beleidsdocumenten. Voor een aantal thema's geeft het Reconstructieplan een nadere uitwerking. Deze zijn reeds doorvertaald naar het provinciale, gemeentelijke en waterschapsbeleid. Uit de Interimstructuurvisie zijn de volgende onderdelen relevant:

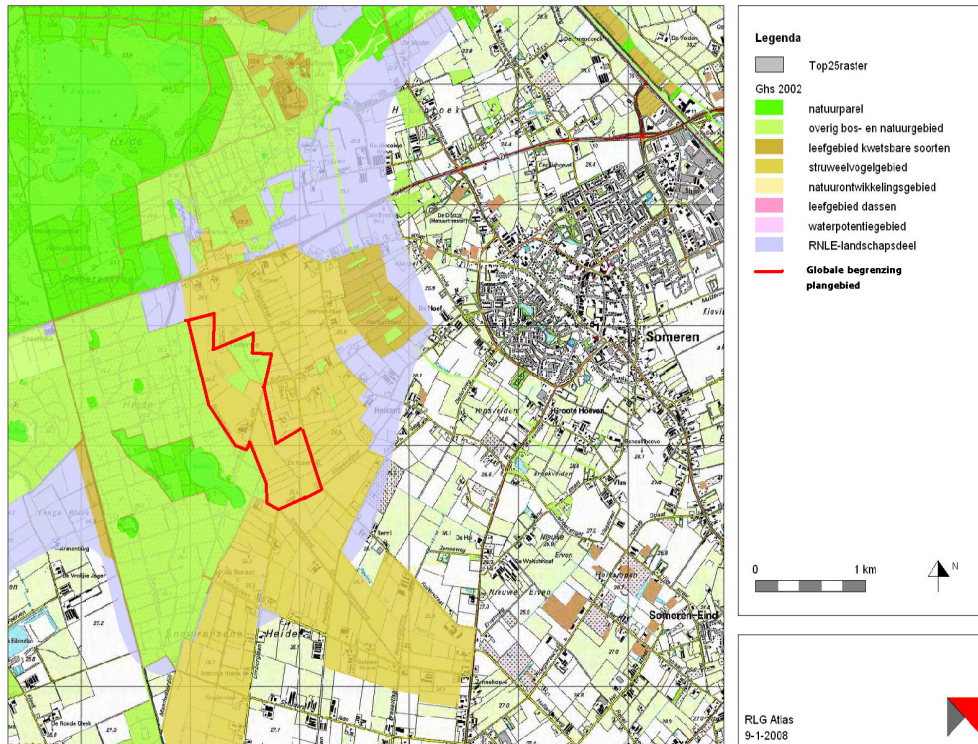
Ecologische hoofdstructuur

Vanuit de EHS is een klein deel van het plangebied aangewezen als reservaatgebied. Ten oosten en noorden liggen grotere reservaatgebieden. Voor deze delen van de EHS wordt verwerving door de Staat of een terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie nagestreefd, met het oog op doelstellingen van natuur- en landschapsbehoud.

Groene hoofdstructuur

Het gebied is aangeduid als GHS-landbouw, leefgebied voor struweelvogels. Het beleid is erop gericht de waarden van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het gebied valt binnen de Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE). In deze RNLE-zone worden rode functies onder voorwaarden toegestaan en worden landschappelijke waarden en cultuurhistorische kwaliteiten, in samenhang met het landbouwkundig gebruik, verder ontwikkeld.

Figuur 3.1 GHS gebieden



De aanleg van de golfbaan vindt voor kleine oppervlakten plaats binnen bestaand bos dat in de GHS is aangeduid als “overig bos- en natuurgebied”. Ten behoeve van de aanleg van de “greens” worden stroken bos gekapt.

De verloren natuurwaarden kunnen binnen 25 tot 100 jaar ontwikkeld worden waardoor een compensatietoeslag van 2/3 moet worden berekend (Provincie Noord-Brabant, 2005b).

Nieuwe golfbanen

Over de aanleg van nieuwe golfbanen wordt verder het volgende vermeld:

Plannen voor een nieuwe golfbaan of voor relevante uitbreidingen moeten worden beoordeeld aan de hand van een milieueffectrapport of, wanneer dit wettelijk niet vereist is, een vergelijkbaar onderzoeksrapport. Waar mogelijk wordt de aanleg of uitbreiding van golfterreinen gecombineerd met de aanleg van openbare voorzieningen voor wandelen, fietsen, bewegingsrecreatie en dergelijke. Het heeft de voorkeur nieuwe golfbanen aan te leggen in de stedelijke regio's. Ook in de landelijke regio's zijn nieuwe golfbanen toegestaan, mits ze aansluiten bij een bebouwde kern of een recreatiepark.

Een nieuwe golfbaan mag in beginsel voor hoogstens de helft worden aangelegd in de GHS-landbouw, subzone leefgebied struweelvogels. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de aantasting van de natuur- en landschapswaarden wordt tot het minimum beperkt en gecompenseerd;
2. de bebouwing en de parkeervoorzieningen blijven zoveel mogelijk buiten het leefgebied voor de struweelvogels;

3. de golfbaan wordt zodanig ingericht dat er, afgezien van de uitwerking EHS saldobenadering, nieuwe natuur ontstaat op een oppervlakte, die ten minste even groot is als de oppervlakte die specifiek voor de sport is bestemd, inclusief gebouwen en parkeervoorzieningen.

Op grond van de bovenstaande voorwaarden is de geplande golfbaan in strijd met de structuurvisie. De golfbaan is namelijk vrijwel geheel gelegen in struweelvogelgebied. Echter omdat het plan voldoende bijdraagt aan de reconstructiedoelstellingen en voldoende compensatie biedt voor de struweelvogels, is de bestuurlijke bereidheid uitgesproken om af te wijken van het (toenmalige) streekplan.

3.4.2 Voorontwerp Structuurvisie Noord-Brabant

In de Structuurvisie geeft de provincie aan hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluiten bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De ontwerp Structuurvisie komt volgens planning april 2010 ter besluitvorming in Gedeputeerde Staten. Januari 2010 behandelt de commissie Ruimte & Milieu het ontwerp met bijbehorend Plan-MER, met de vraag of ze deze vrij willen geven voor inspraak. Het ontwerp en bijbehorend Plan-MER liggen waarschijnlijk in het voorjaar van 2010 ter inzage.

De Structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De Interimstructuurvisie was een eerste stap in de richting. Het voorontwerp van de Structuurvisie is een volgende stap. De Structuurvisie bindt formeel alleen de provincie zelf, niet de gemeente. De provinciale Verordening Ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant, die ook formeel beleidskader voor de gemeenten vormt.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze Structuurvisie vervallen de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002. De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze Structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. Zoals gezegd, is een Structuurvisie voor gemeenten juridisch niet bindend. De Verordening Ruimte is dit wel.

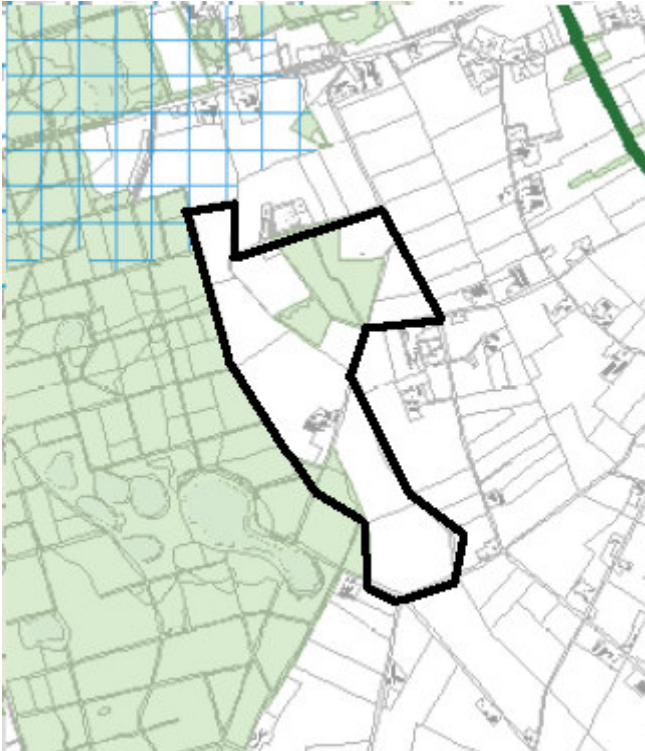
3.4.3 (Concept) Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten. De Verordening Ruimte is nog niet in werking getreden, maar het beleid is thans in die mate 'vast', dat in deze paragraaf reeds een toetsing van het plan/project aan de Verordening is opgenomen.

Voor zover relevant ligt het plangebied buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en deels in de EHS (Ecologische HoofdStructuur).

Op grond van de Verordening Ruimte zal formeel het vereiste gaan gelden van een herbegrenzingsprocedure. Omdat de Verordening nog niet van kracht is, is nu het uitwerken van het compensatiebeginsel nog voldoende.

Figuur 3.2 Verordening Ruimte



Legenda:

- Ecologische hoofdstructuur
- Attentiegebied ehs

3.4.4 Provinciale verordening waterhuishouding

Voor de attentie- en beschermingsgebieden uit de provinciale verordening waterhuishouding geldt dat er strengere eisen gelden voor ingrepen in de waterhuishouding. Zo is voor elke vorm van wateraan- en -afvoer lozing of onttrekking (vanaf 0 m³/h) een vergunning noodzakelijk.

Het landbouwgebied de Somerensche Heide is aangewezen als "landbouwontwikkelingsgebied", dit betekent dat grondgebonden landbouw hier de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen. Daarbij blijven de wettelijke emissienormen gelden ten behoeve van de waterkwaliteit.

De ten westen van het plangebied gelegen Somerensche Heide (bos- en heidegebied) valt volgens de provinciale verordening waterhuishouding binnen een beschermingsgebied Groene Hoofdstructuur Natuur (GHS-natuur). Ook het deel binnen het plangebied dat aangeduid is als EHS valt binnen een beschermingsgebied.

3.4.5 Buitengebied in ontwikkeling

De nota "Buitengebied in ontwikkeling" schetst de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken. Met het in juli 2004 vaststellen van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' geven Gedeputeerde Staten de Brabantse gemeenten de mogelijkheid een ruimer ontwikkelingskader toe te passen voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

De provincie vindt het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom aantrekkelijk blijft. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Bij het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties is vooral gezocht naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Het beleid van de provincie is bedoeld om het buitengebied economisch en maatschappelijk vitaal te maken en te houden. Dit moet gepaard gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De geplande golfbaan correspondeert met dit beleid.

3.4.6 Beleid Waterschap

Waterbeheerplan

Het tweede Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel beschrijft de hoofdlijnen voor het waterbeheer in de planperiode 2001 - 2004 en schetst daarbij een doorkijk naar 2018. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de visie van het Waterschap op de ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen.

Van de vijf kernthema's van het waterbeheerplan zijn er drie van belang voor de Peelrijt:

- Verbeteren van de huishoudkundige voorwaarden; zowel wateroverlast als verdroging zijn gevolgen van veel te intensief functionerende ontwaterings- en afwateringsstelsels die in de afgelopen decennia zijn aangelegd. Geprobeerd wordt dit te herstellen door het afkoppelen van verhard oppervlak, het bufferen en infiltreren van hemelwater in stedelijk gebied en het vertragen van de afvoer in de haarvaten van het watersysteem. Gestreefd wordt naar een reductie van 30% van de maatgevende afvoer.
- Verbetering van de waterkwaliteit; gericht op beken, gezuiverde en ongezuiverde lozingen en de waterbodem.
- Inrichting, beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied; er wordt actief gezocht naar mogelijkheden voor hermeandering. Er wordt beleid ontwikkeld voor het recreatief medegebruik van eigendommen van het waterschap.

Waterbuffering en verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Peelrijt zijn van groot belang voor waterschap De Dommel. In het gehele stroomgebied van de Peelrijt streeft het Waterschap naar verbetering van de waterkwaliteit en naar verbetering van het agrarische waterbeheer, door meer maatwerk in waterconservering en peilbeheer. In het gebied zijn geen waterbergingsgebieden begrensd, maar het Waterschap ondersteunt wel de eventuele aanleg en inrichting van buffergebieden.

Het waterschap is voornemens om in het landbouwgebied Somerensche Heide brongerichte maatregelen te treffen om de waterkwaliteit te verbeteren. Recentelijk zijn alle huishoudens aangesloten op riolering, maar agrarisch afvalwater wordt nog niet verzameld, daar ligt nog een kans. Ook zijn er mogelijkheden voor actief randenbeheer, uitbreiding en voortzetting van de bedrijfswaterplannen, mineralenmanagement en het gebruik van agro-wadi's voor afvalwater (mondelinge mededeling O. van Zanten, Waterschap De Dommel, 19 maart 2008).

3.4.7 Reconstructieplan de Peel

Het Reconstructieplan de Peel is de uitwerking van de visie voor het reconstructiegebied De Peel. In het reconstructieplan wordt beschreven hoe De Peel er in 2016 uit zou kunnen zien. Deze visie is geen blauwdruk, maar geeft richting aan de ontwikkelingen die in De Peel wenselijk zijn. In het reconstructieplan is het gebied aangeduid als projectlocatiegebied recreatie de Heihorsten. Voor deze locatie is een beknopte gebiedsvisie geformuleerd. Een nadere invulling van het reconstructieplan vindt plaats in het gemeentelijke structuurschets.

Met de inwerkingtreding van het reconstructieplan De Peel is de integrale zonering voor de intensieve veehouderij in werking getreden. Het plangebied is gelegen in het extensiveringsgebied, wat inhoudt dat intensieve veehouderij bedrijven hier niet gewenst zijn. Ten behoeve van de realisatie van de golfbaan zal een melkveehouderij met intensieve veehouderij worden gesaneerd en deels verplaatst naar het LOG Someren Heide. Verder wordt in het reconstructieplan de Peelrijt aangewezen als "prioritair stroomgebied", dit betekent dat gestreefd wordt naar kwaliteit van water en bodem die in 2016 voldoet aan de normen en het peilbeheer gaat verdroging tegen.

Conclusie

De realisatie van de golfbaan draagt bij aan de doelen van reconstructie om intensieve veehouderij bedrijven minder milieuhinder te laten uitoefenen op natuurgebieden. In dit geval is sprake van sanering. Vanuit de reconstructie is een positief advies gegeven op de voorgenomen ontwikkelingen mits voldoende rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige kwetsbare soorten en de waterkwaliteit.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie

De structuurvisie Heihorsten heeft betrekking op het Projectlocatiegebied de Heihorsten, zoals dit gebied is aangeduid in het Reconstructieplan De Peel. Binnen het gebied zullen nieuwe recreatieve activiteiten gerealiseerd kunnen worden en bestaande recreatieve activiteiten krijgen de mogelijkheid om zich uit te breiden.

De ruimtelijke ontwikkelingen beschreven in de structuurvisie komen overeen met de ontwikkelingen genoemd in de Gebiedvisie en Gebiedsontwikkelingsplan voor het projectlocatiegebied de Heihorsten. De structuurvisie Heihorsten bevat in aanvulling op de Gebiedsvisie/Gebiedsontwikkelingsplan een uitvoeringsparagraaf waarin de gemeente aangeeft op welke wijze zij de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het projectplangebied de Heihorsten wil realiseren.

3.5.2 Gemeentelijke structuurschets

In de gemeentelijke structuurschets "buitengebied in ontwikkeling" geeft de gemeente Someren haar visie op de ontwikkeling van de bebouwingsconcentraties. Het doel van de studie is een helder ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door verruimde hergebruiksmogelijkheden van bestaande (agrarische) bedrijfscomplexen.

De structuurschets bevat een aantal uitwerkingen van projecten die in het regionale reconstructieplan zijn aangewezen. De beoogde golfbaan maakt onderdeel uit van de structuurschets. Voorwaarde voor het realiseren van de golfbaan is wel, dat de nieuwe activiteit een bijdrage levert aan de versterking van de omgevingskwaliteiten.

3.5.3 Landschapontwikkelingsplan De Peel

In het Landschapontwikkelingsplan De Peel van de gemeente Someren is het gebied aangeduid als "zoekgebied voor de aanleg van kleine landschapselementen". De singel langs de Peelrijt kan worden uitgebreid en omgezet in hakhout ter bevordering van de ondergroei en ter vergroting van de structuur.

De gemeente zal in samenwerking met het waterschap moeten besluiten over de toekomst van de Peelrijt. De gemeente streeft naar verbetering van de waterkwaliteit van de Peelrijt. De voorkeur gaat hierbij uit naar biologische zuivering en de aanleg van meer natuurlijke oevers. Ook wordt gestreefd naar het terugdringen van de uitspoeling van meststoffen naar de beek.

Conclusie

In het ontwerp van de golfbaan is rekening gehouden met de realisatie van kleine landschapselementen alsmede natuurlijke oevers langs de Peelrijt.

3.6 Conclusie beleidskader

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het Europees, landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid. Wel worden er voorwaarden gesteld aan de inrichting van het plan en meer specifiek aan de wijze waarop waterberging wordt ingericht en natuur gecompenseerd moet worden. Deze voorwaarden worden in de volgende hoofdstukken nader uitgewerkt en hebben mede geleid tot de uiteindelijke inrichting van het plangebied.

Hoofdstuk 4 Onderzoek planeffecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk staan de planeffecten centraal. Daarbij wordt ingegaan op welke gevolgen de realisatie van de golfbaan heeft voor haar omgeving en welke stappen genomen dienen te worden bij de aanleg van de golfbaan.

4.2 Bodem

Het grootste gedeelte van het plangebied is in het verleden, voor zover bekend, altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Gegevens over dempingen, ophogingen, stortingen en opvullingen zijn niet voorhanden.

Uit het historische bodemonderzoek, dat voor de hele locatie is uitgevoerd, blijkt dat in de bodem een lichte verontreiniging met zink aanwezig is en in het grondwater een lichte verontreiniging met zink, cadmium, nikkel, chroom, kwik en koper. De grond en het grondwater bleken niet verontreinigd te zijn met de overige onderzochte stoffen.

Voor het terrein aan de Maarheezerdijk 10 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het terrein bestaat voor het grootste deel uit bebouwing (een boerderij).

Ter plaatse van Maarheezerdijk 10 heeft in het verleden een HBO-tank gelegen van 2,5 m³. Deze tank is inmiddels gesaneerd. Momenteel zijn er nog een bovengrondse propaangastank waar de inhoud onbekend van is en 3 bovengrondse dieseltanks van 2 m³, 1 m³ en 2,5 m³ aanwezig op het terrein.

Conclusie

Uit de resultaten van het historisch bodemonderzoek is gebleken dat vooralsnog op basis van de huidige bekende gegevens geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen herinrichting van het plangebied.

Voorafgaande aan de uitvoering wordt voor de volgende locaties een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd:

1. Ter plaatse van van de voormalige ondergrondse brandstoftank en ter plaatse van de 3 dieseltanken.
2. Ter plaatse van de terreinverharding aan de Maarheezerdijk.
3. Op de wegen in het plangebied voor de aanwezigheid van zinkassen.
4. Als sloten worden gedempt wordt dient de slootbodem te worden onderzocht.

4.3 Geluid

Ten behoeve van MER de Heihorsten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de effecten van de golfbaan. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen geluidsbronnen afkomstig van de wegen en geluidsbronnen afkomstig van de golfbaan zelf.

Geluid afkomstig van de golfbaan:

Op grond van de Wet milieubeheer en het Inrichtingen en vergunningenbesluit wordt een golfbaan aangemerkt als een inrichting waarvan de geluidsnormen zijn bepaald in het zogenaamde Activiteitenbesluit. Om op grond van deze normen een gepaste afstand van de golfbaan tot milieugevoelige objecten te bepalen is gebruik gemaakt van kengetallen uit de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009. Op grond van deze brochure wordt een richtafstand tussen een golfbaan en milieugevoelige objecten van 10 meter geadviseerd. De afstand van de golfbaan tot milieugevoelige objecten is echter veel groter dan 10 meter zodat de realisatie van de golfbaan geen probleem vormt.

Geluid afkomstig van wegen:

Conform de Wet geluidhinder dient te worden getoetst in het tiende jaar na realisatie van de plannen. In deze situatie is het jaar 2020 als toetsjaar gekozen. Volgens de Wet geluidhinder moet separaat onderzoek uitgevoerd worden per weg (bron). Per weg zijn daarom middels SRM II geluidscontouren berekend voor de huidige situatie en de situatie in 2020 (zowel autonoom als na planrealisatie). Hieronder worden de rekenresultaten beschreven.

Contouren vanwege de Provincialeweg

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de voorgenomen activiteit vanwege de Provincialeweg bij 1 extra adrespunt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten opzichte van de huidige situatie. Bij de meeste van de adrespunten waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden geldt dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden. Hiervan is ook in de huidige situatie al sprake. Het aantal adrespunten dat de maximale ontheffingswaarde overschrijdt neemt niet toe ten opzichte van de autonome situatie in 2009 ten opzichte van de situatie in 2020.

Contouren vanwege de Kuilerstraat

In de huidige situatie en in de situatie 2020 autonoom wordt bij geen van de huidige adrespunten de voorkeursgrenswaarde vanwege de Kuilerstraat overschreden. In de situatie na planrealisatie in 2020 is sprake van een aantal adrespunten waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Ook voor de bedrijfswoning in het zuiden van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor deze woning is een besluit hogere waarde aangevraagd.

Aanvulling op het akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek dat voor de Heihorsten is uitgevoerd (met kenmerk 188685.ehv.212.R001) bleek dat alleen vanwege de Provinciale weg en de Kuilerstraat veranderingen in de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten te verwachten zijn. Het gaat hierbij om beperkte toenames van de geluidsbelasting. Wanneer de verkeersaantrekkende werking vanwege het treffen van maatregelen op de Kuilerstraat over meerdere wegen wordt verspreid (waarbij de toename ten hoogste 519 mvt/etmaal bedraagt op de Kuilerstraat), zal de toename van de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten verder verspreid worden. Op de Provinciale weg, Somerenseweg en Kuilerstraat verbetert de geluidssituatie na het treffen van maatregelen op de Kuilerstraat ten opzichte van de situatie zoals deze in het eerste deel van het verkeersonderzoek is beschreven.

Conclusie

Er is geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde.

4.4 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving in de 'Wet luchtkwaliteit', zoals die is opgenomen onder hoofdstuk 5, titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' in de Wet milieubeheer, kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de voorwaarden wordt voldaan. Onder deze voorwaarden vallen ook het besluit en de regeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen. In eerste instantie wordt bekeken of het initiatief omschreven is in de regeling 'niet in betekenende mate'. In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën. Daarom, is er allereerst onderzocht of het plan wel/of niet "In Betekenende Mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Als blijkt dat het plan "In Betekenende Mate" bijdraagt, wordt getoetst aan de grenswaarden van NO₂ en PM₁₀. De golfbaan is gelegen nabij het Natura 2000-gebied Lieropse Heide en Beuven. Daarom vindt eveneens bepaling van de stikstofdepositie plaats op dit gebied.

Voor de luchtkwaliteit zijn de autonome situaties voor de toetsjaren 2009, 2011, 2015 en 2020 berekend. Voor de situatie met planrealisatie zijn de toetsjaren 2015 en 2020 berekend. Voor alle toetsjaren blijkt dat de bijdrage van het plan aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ lager is dan de NIBM-grens van 3%. Gebaseerd op de resultaten van de luchtkwaliteitstoets kan het plan voor wat betreft de luchtkwaliteit zonder meer worden uitgevoerd.

Op basis van de stikstofdepositie berekeningen en -analyses uit het onderzoeksrapport dat als bijlage is toegevoegd zijn de volgende conclusies af te leiden:

1. de deposities in 2011, 2015 en 2020 zijn lager dan in 2009
2. de depositie in de plansituatie is lager dan bij autonome ontwikkeling.

Conclusie

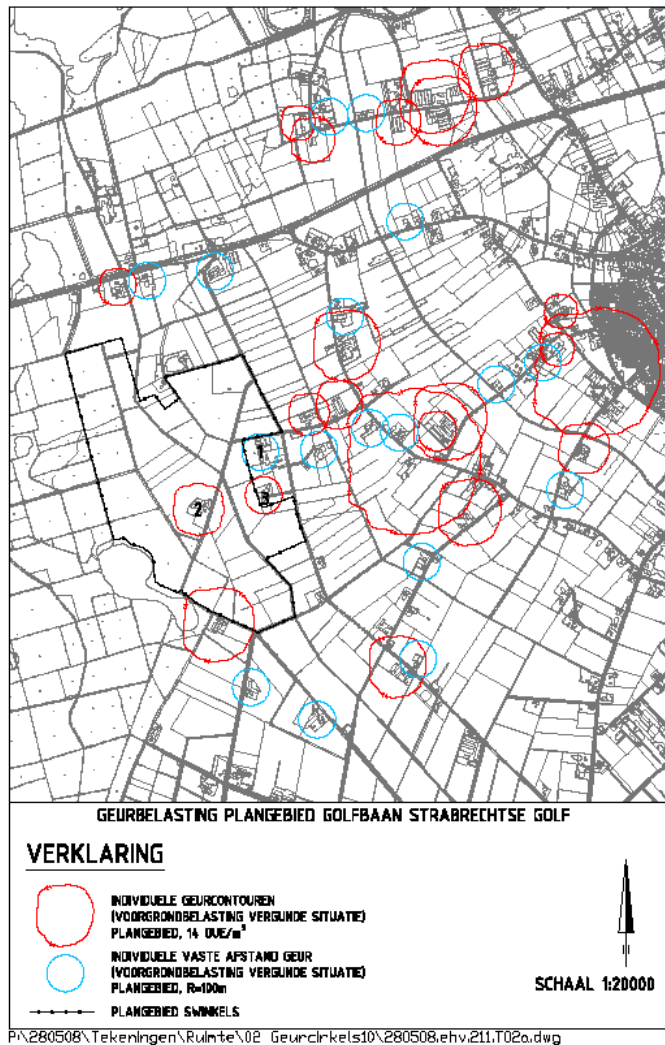
Door de realisatie van het plan Heihorsten vindt geen toename plaats van de stikstofdepositie en fijnstof op het Natura 2000 gebied.

4.5 Geur

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) stelt normen aan de geurbelasting van daarvoor gevoelige objecten. Het onderhavige plan is getoetst aan de zojuist genoemde regels en aan de gemeentelijke "Verordening geurhinder en veehouderij Someren, 12 oktober 2007".

Uit de resultaten van het geuronderzoek blijkt dat de geurcontour van een viertal veehouderijen over het plangebied is gelegen. Het gaat om drie bedrijven met afstandsdieren (locatie 2, 3 en 4 op figuur 4.1) en een bedrijf met vaste geurafstanden (locatie 1 op kaart). Dit betekent dat binnen deze contouren geen geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd.

Figuur 4.1 Geurbelasting



Uit de gemeentelijke toetsing blijken inmiddels een aantal mutaties te hebben plaatsgevonden in de bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen. Deze mutaties hebben niet geleid veroorzaken geen overbelaste situatie.

Op dit moment blijft de achtergrond belasting onder de gemeentelijke norm en is een goed woon- en leefklimaat in het plangebied gegarandeerd.

De bedrijfsvoering van een aantal bedrijven zal waarschijnlijk in de nabije toekomst worden gestaakt waardoor de leefkwaliteit binnen het plangebied zal toenemen. Wel dient de veehouderij van de initiatiefnemers moeten verdwijnen om in elk geval het clubgebouw als geurgevoelig object mogelijk te maken.

Conclusie

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat geur vanuit veehouderijen geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een golfbaan en de beheerders woningen in het plangebied.

4.6 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen;
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;
3. Hogedruk aardgasleidingen en K1, K2 en K3-vloeistofleidingen;
4. Bovengrondse hoogspanningslijnen;
5. Risicovolle inrichtingen.

bevi inrichtingen

De risicokaart van Nederland toont aan dat in de omgeving van het plangebied een LPG tankstation (Bevi inrichting) ligt. Het betreft het Texaco tankstation van den Boomen v.o.f. te Someren. Het LPG tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter. Het LPG tankstation is gelegen op circa 2.000 meter afstand en verder van de golfbaan. De golfbaan ligt buiten het invloedsgebied van het LPG tankstation en dus is het LPG tankstation niet relevant voor de ontwikkeling van de golfbaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten zuiden van de Provincialeweg N609 (Someren – Heeze) is het recreatiegebied Heihorsten met golfbaan "De Swinkelsche" gelegen. Het is echter aannemelijk dat er vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg plaatsvindt. De golfbaan komt te liggen op circa 400 meter vanaf de Provincialeweg. Hoewel de ontwikkeling betrekking heeft op een recreatieve- en verblijfsruimte, is de afstand zo groot dat de externe veiligheidsrisico's zijn te verwaarlozen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg is niet relevant voor de ontwikkeling van de golfbaan "De Swinkelsche".

Buisleidingen

Nabij de planontwikkeling ligt conform vier uitgevoerde oriëntatieverzoeken (meldnummers 09O009147, 09O009193, 09O009194 en 09O009197) bij het Kadaster door Grontmij een hogedruk aardgastransportleiding. Op de provinciale risicokaart is de leiding aangeduid als A585 KR 055, A521 KR 055 en A521KR0540. De buisleiding heeft een nominale werkdruk van 66,2 bar en is gelegen op circa 1000 meter afstand van de te ontwikkelen golfbaan "De Swinkelsche". Verder bevinden zich geen K1, K2 en K3-vloeistofleidingen van het Ministerie van Defensie nabij het plangebied. Uit de uitgevoerde oriëntatieverzoeken is gebleken dat de in de omgeving gelegen buisleiding niet relevant is voor de ontwikkeling van het totale plangebied.

Conclusie

Uit de risico-inventarisatie voor de te ontwikkelen van de golfbaan "De Swinkelsche" in Someren is gebleken dat het aspect externe veiligheid niet relevant is voor de ontwikkeling van de golfbaan.

4.7 Water

Om de onderdelen van de waterhuishouding binnen de nieuwe golfbaan te kunnen waarborgen, is conform de Wet ruimtelijke ordening een watertoets doorlopen. Daartoe is de opzet van de waterhuishouding in overleg en samenwerking met het waterschap De Dommel opgesteld. Het overleg en de samenwerking betroffen de gehele gebiedsontwikkeling De Heihorsten, waarvan de golfbaan als onderdeel is uitgewerkt. Binnen de ontwikkeling van het gebied en de golfbaan speelt het watersysteem van de watergang de Peelrijt een prominente rol.

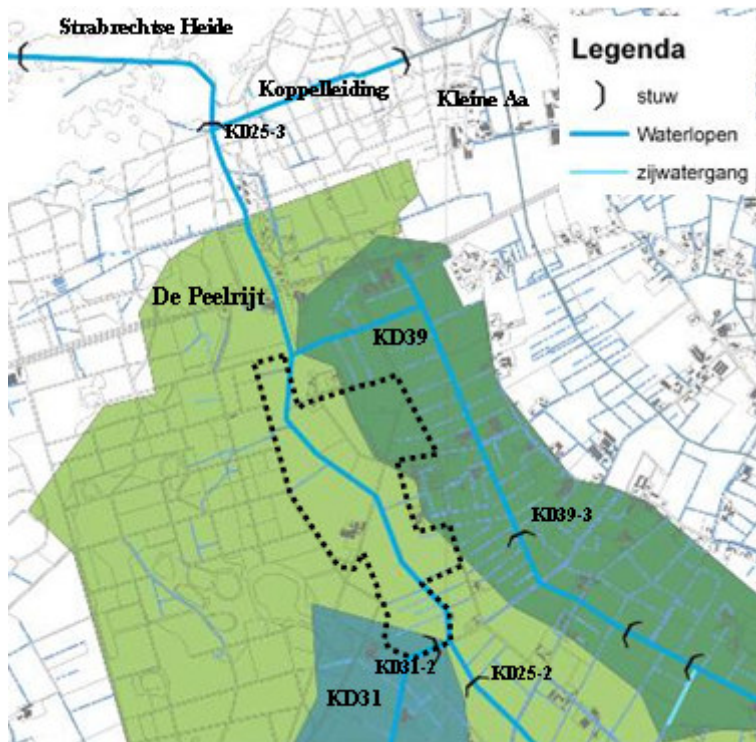
De waterparagraaf is een onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan en vormt de basis voor de nadere uitwerking van de waterhuishouding. Bij deze uitwerking zal het Waterschap nauw betrokken worden.

4.7.1 Systeem en kwantiteit

Het oppervlaktewatersysteem in en rondom het plangebied bestaat op hoofdlijnen uit drie leggerwatergangen (figuur 4.2). Naast de leggerwatergangen bevat het gebied ook sloten en greppels. De hoofdwatergang binnen het gebied betreft de Peelrijt, die van zuid naar noord door het plangebied van de golfbaan stroomt. In de zuidgrens van het plangebied takt de watergang KD31 aan op de Peelrijt. Ten noorden van het gebied komt de watergang KD39 uit in de Peelrijt. Deze watergang loopt ten oosten van het plangebied, parallel aan de Peelrijt.

De Peelrijt heeft enkele maanden per jaar (tijdens droge perioden) geen afvoer en vertoont in de winter grote pieken met afvoeren tot maximaal circa 1,8 m³/s. Van de drie waterlopen levert de Peelrijt het meeste water. Op het plangebied van de golfbaan heeft de Peelrijt momenteel een peil van circa NAP +23,5 m, waarbij de bodem op NAP +22,5 (noord) tot +23,4 m (zuid) ligt.

Figuur 4.2 Watergangen en stroomgebieden



Kwaliteit

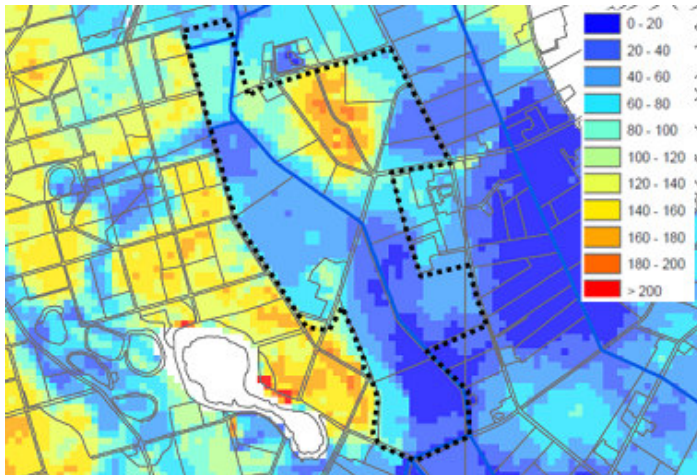
Door bemesting van de agrarische percelen, de aanwezigheid van een gemeentelijke overstort en door afspoeling en bedrijfswaterlozingen van agrarische erven, is de waterkwaliteit van de Peelrijt al enkele decennia slecht. Dit vormde een bedreiging voor de voedselarme en zwak gebufferde natuurwaarden van de Strabrechtse Heide. Sinds 1986 stroomt het water van de Peelrijt daarom niet meer naar de Strabrechtse Heide.

4.7.2 Grondwater

Voor de gebruiksmogelijkheden van een gebied is de ontwateringdiepte een belangrijke factor. Onder ontwateringdiepte wordt verstaan de afstand tussen het grondoppervlak en de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de ontwateringmiddelen.

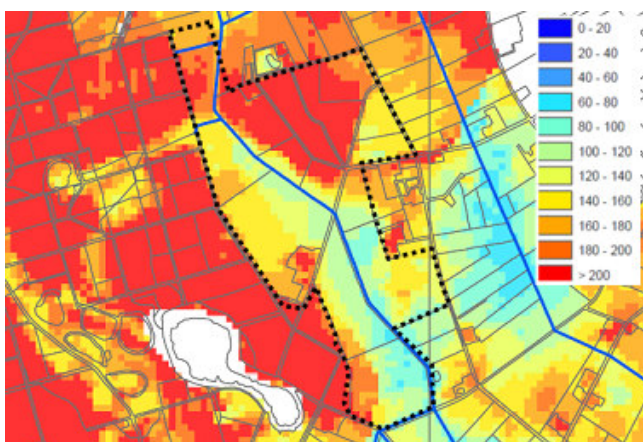
Afgaand op de gemiddeld hoogste (GHG) maar ook gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) (figuur 4.3 en 4.4) kent het gebied hoge grondwaterstanden in de winter (0,2-0,6 m -mv) en zeer lage grondwaterstanden in de zomer (1 tot 2,5 m -mv).

Figuur 4.3 Gemiddeld hoogste grondwaterstand (bron: waterschap De Dommel)



In het zuidelijke gedeelte van het plangebied ligt de GHG grotendeels tussen de 0,2 tot 0,4 m

Figuur 4.4 Gemiddeld laagste grondwaterstand (bron: waterschap De Dommel)



Ontwerpgrondwaterstand

Zowel de waarden als het verloop van de door Waterschap aangeleverde GHG en GLG en de tijdens het veldwerk geschatte GHG en GLG komen grotendeels overeen. In het zuiden liggen de GHG en de GLG het ondiepst. Richting het noorden, maar vooral ook richting de westrand en de noordoosthoek liggen de GHG en GLG dieper. Ook de waarden en het verloop van de grondwaterstanden van de peilbuis B51H0206 toont gelijkenissen met de aanleverde en geschatte GHG's en GLG's.

Voor de ontwerpgrondwaterstand ten behoeve van de ontwatering en drooglegging wordt aanbevolen gebruik te maken van de door het Waterschap aangeleverde kaart met de GHG en GLG ten opzichte van maaiveld. Wanneer het plan en de waterhuishouding voor het bouwrijp maken nader worden uitgewerkt wordt aanbevolen de GHG en GLG nader in kaart te brengen ten opzichte van NAP. Aanbevolen wordt om peilbuizen te plaatsen en deze langere tijd in te meten.

4.7.3 Opzet waterhuishouding golfbaan

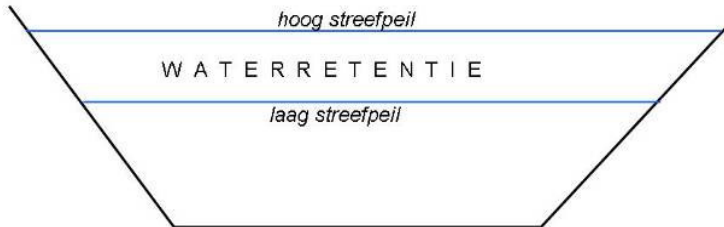
Waterberging

Met de aanleg van de vijvers wordt meer ruimte voor water gerealiseerd. Hiermee worden de pieken in de afvoer van de Peelrijt iets gedempt. Daarnaast kan het hemelwater dat afstroomt van de nieuw toe te voegen verhardingen (clubhuis en parkeerplaatsen) in de vijvers worden geborgen.

De totaal beschikbare berging binnen de vijvers komt uit op circa 23.500 m³. Voor de berekening van de beschikbare berging in de vijvers is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Als vijveroppervlak is beschouwd het wateroppervlak bij waterpeil NAP +24,0 m;

Een peilvariatie tussen waterpeil NAP +24,0 m (laag streefpeil) en maximaal streefpeil van NAP +24,4 m (hoog streefpeil). In figuur 4.5 is de ruimte aangegeven die beschikbaar is voor waterberging/waterretentie.



Figuur 4.5: Dwarsdoorsnede vijver met laag en hoog streefpeil

Afgaand op de regenbui T=100 + 10%, de landbouwkundige afvoer en het nieuwe verhard oppervlak (clubhuis en parkeerplaatsen) komt de benodigde hemelwaterberging voor het plangebied uit op circa 300 m³. Voor het bepalen van de berging is gebruik gemaakt van de HNO-tool (hydrologisch neutraal ontwikkelen) van het Waterschap.

De benodigde 300 m³ waterberging past ruimschoots binnen de beschikbare berging van 23.500 m³. Wel is hiermee iets minder berging beschikbaar voor het water dat via de Peelrijt en de KD31 wordt aangevoerd.

Hemelwater wordt bovengronds van het verhardoppervlak naar de vijvers afgevoerd.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in de vijvers vormt een belangrijk punt van aandacht. Het via de Peelrijt en KD39 aangevoerde water is namelijk rijk aan voedingsstoffen. En tijdens droge perioden hebben de watergangen enkele maanden geen aanvoer van water. Algen en blauwalgen vormen een potentieel risico. Hierna is aangegeven hoe binnen het ontwerp het risico op een slechte waterkwaliteit wordt tegengegaan.

De inlaat- en afvoerpunten in de vijvers zijn zodanig geïmplementeerd dat het water een maximale afstand aflegt en er zo min mogelijk delen van de vijver zonder stroming zijn. Echter gezien de vorm van de vijvers is dit niet overal mogelijk.

De vijvers zullen het gehele jaar watervoerend zijn. Tijdens het streefpeil NAP +24,0 m is de waterdiepte circa 6 meter. Tijdens droge perioden kan het waterpeil als gevolg van verdamping en geen aanvoer van water met circa 0,3 m dalen. Omdat de bodem en taluds van de vijvers waterdicht worden gemaakt wordt voorkomen dat het waterpeil verder daalt dan de 0,3 m. De gemiddelde minimale waterdiepte voor vijvers in de zomer is 0,8 m. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Bij kleinere waterdiepten dan 0,8 m en het ontbreken van wateraanvoer bestaat de kans op zuurstofloosheid, vissterfte, blauwalgenbloei etc.

Voor de verversing van de vijvers tijdens droge perioden kan eventueel gebruik gemaakt worden van de grondwaterputten. De initiatiefnemers hebben een vergunning voor het onttrekken van grondwater waarvan bij de toekomstige golfbaan weinig gebruik gemaakt gaat worden. Echter het mogen gebruiken van de grondwaterputten voor het verversen van de vijvers dient in overleg tussen de initiatiefnemers en de waterbeheerders bepaald te worden.

Voor een goede waterkwaliteit is een gezond ecosysteem van groot belang. Een belangrijk element voor een goed ecosysteem is de aanwezigheid van een robuuste oeverzone. Daarom wordt aanbevolen om minimaal 15% van het totale vijveroppervlak in te richten als natuurlijke oever. De locaties en breedte van de oeverzones wordt nog nader uitgewerkt. De oevervegetatie bestaat uit riet, lisdodde, gele lis etc. De oeverzones worden landschappelijk ingepast wat betreft locatie en breedte van de oeverzone. Liefst vindt er differentiatie plaats in de breedte van de oeverzone. Struweelvorming is plaatselijk mogelijk als dit ook in het landschap en in de spelopzet van de golfbaan past. De oevers van de eilandjes in de vijvers worden op dezelfde wijze ingericht. De inrichting van 15% van het totale vijveroppervlak met een robuuste oeverzone is een voorwaarde voor een goede ecologische waterkwaliteit, maar geeft geen garantie hierop.

Bij een goed ecosysteem bevatten de retentievijvers ook een vegetatie van ondergedoken en drijvende waterplanten. De bedekking van de onderwatervegetatie is bij voorkeur meer dan 40%.

Voor de spelopzet van de golfbaan is het noodzakelijk dat een aantal delen van de oevers open en bereikbaar blijven, zodat de zichtlijnen vrij blijven. Ook moeten enkele oevers open blijven, omdat verwacht wordt dat de golfballen die in de vijver belanden hier naar de oevers drijven.

Watervraag van de golfbaan

Op de golfbaan zal op beperkte schaal beregening noodzakelijk zijn. De eigenaars bezitten al grondwaterwinputten met bijbehorende vergunning. Beregening uit de vijvers heeft vanuit het beheer van de golfbaan de voorkeur. Dit omdat grondwater te veel ijzer bevat. Afhankelijk van de grassoort en het beregeningsregime is 5.000 m³ (heel zuinig) tot 20.000 m³ water nodig per jaar. De ontwikkelaars geven aan dat zij bij voorkeur de golfbaan zodanig inrichten dat weinig beregening noodzakelijk is, door een beplanting te kiezen die niet gevoelig is voor droogte.

Mogelijk kan door beregening met voedselrijk water uit de vijvers de verdere mestgift verminderd worden. Dit gaat echter wel ten kosten gaan van de beschikbare hoeveelheid water in droge periodes en is daarmee niet wenselijk vanuit de doelstelling voor de Strabrechtse Heide. Over de bron en wijze van beregening worden tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders nog afspraken gemaakt.

Bij de uitwerking moet ook aandacht besteedt worden aan het voorkomen van uit- en afspoeling van de nutriënten van de golfbaan naar de vijvers.

Afvalwaterafvoer

Bij het clubhuis zal afvalwater vrij gaan komen. Binnen het gebied is drukriolering aanwezig waarop de afvalwaterafvoer van het clubhuis op kan worden aangesloten.

Ontwatering

Omdat de bodem en taluds van de vijvers worden afgedicht hebben de vijvers geen invloed op de grondwaterstanden binnen en in de nabijheid van het plangebied. De bestaande gemiddeld laagste (GLG) en hoogste grondwaterstanden (GHG) zullen dus nagenoeg niet veranderen.

Ten behoeve van de golfbaan geldt een ontwateringsnorm van 0,75 m. Dit betekent dat het maaiveld minimaal 0,75 m boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen. Voor bebouwing (vloerpeil) geldt een norm van 0,9 m en voor wegen en parkeerplaatsen een norm van 0,7 m.

Afgaand op de bestaande GHG's dient het maaiveld ten behoeve van de golfbaan, de bebouwing en parkeerplaatsen met gemiddeld 0,3 tot 0,4 m te worden opgehoogd. Hiervoor kan de grond gebruikt worden die vrijkomt bij de realisatie van de vijvers en aanleg van hoogteverschillen. De vijvers zijn neergelegd ter hoogte van het natste deel (GHG 0 tot 0,2 m – mv) van het plangebied. Hiermee is een grotere ophoging van het gebied voorkomen. Bij een GHG van 0 tot 0,2 m –mv is namelijk een ophoging van circa 0,55 tot 0,75 m nodig.

4.8 Archeologie

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot versterking en vernietiging van archeologische vindplaatsen, vooral indien sprake is van graafwerkzaamheden. In het kader van ruimtelijke plannen dient de archeologische waarde van gebieden te worden beoordeeld en desnoods te worden onderzocht. Archeologische bronnen geven een indicatie van de archeologische verwachtingswaarde van gebieden danwel de trefkans van archeologische vindplaatsen.

In dit kader is van mei tot en met juli 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in. Het archeologisch onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO).

Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of verwachte archeologische waarden, binnen een omschreven gebied.

Doel van het IVO is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde verwachting die gebaseerd is op het bureauonderzoek.

In ARCHIS 2 zijn geen waarnemingen bekend uit het plangebied, in de directe omgeving liggen echter verschillende waarnemingen. Op de IKAW hebben delen van het plangebied een middelhoge of hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden. Op basis van het bureauonderzoek is een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de Vroege en Late Prehistorie en de Romeinse Tijd en een lage verwachting voor de Middeleeuwen en voor de Nieuwe Tijd vastgesteld.

Het IVO heeft uitgewezen dat in het plangebied de bodemopbouw bestaat uit een pakket ophogingslagen met daaronder een deels intacte podzolbodem in afzettingen van de Formatie van Boxtel. De meeste boringen laten zien dat in het plangebied de bodemopbouw op de meeste percelen verstoord is. Alleen in het gebied ten oosten van de Peelrijt komen intacte profielen vaker voor. Het betreft hier veld- en haarpodzols in dekzanden van de Formatie van Boxtel. In 92 boringen is een intacte B-horizont aangetroffen, bij een aanzienlijk deel in combinatie met een intacte E-horizont. In 26 boringen is alleen een BC-horizont aangetroffen. Het grootste deel van de intacte profielen is aangetroffen in het bosgebied en de direct westelijk daaraan grenzende akkers aan de oostzijde van de Peelrijt. Daarnaast komen verspreid over de akker tussen de Kuilerstraat en de Peelrijt intacte profielen voor. Er zijn geen archeologische vindplaatsen waargenomen.

Conclusie

Behoud in-situ verdient de voorkeur. Dit kan bereikt worden door planaanpassingen of door beschermende maatregelen, bijvoorbeeld door het ophogen van terreindelen.

Vervolgonderzoek dient alleen daar plaats te vinden waar bodemverstorende ingrepen onvermijdelijk zijn.

Daar waar behoud in-situ niet mogelijk is, wordt, op grond van het voorkomen in het plangebied van een intact bodemprofiel, aanbevolen de mogelijke aanwezigheid van archeologische vindplaatsen, alsmede hun kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging, nader vast te stellen middels een waarderend onderzoek door middel van proefsleuven.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Natuur en soorten

In 2007 is in het plangebied een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Op basis daarvan kan worden aangegeven welke volgens de Flora- en faunawet beschermde soorten in het gebied zijn waargenomen of te verwachten zijn. In navolging van de indeling in de Flora- en faunawet is onderscheid gemaakt in diverse relevante soortgroepen. De resultaten zijn onderstaand samengevat.

Flora

De inventarisatie heeft uitgewezen dat de aanwezigheid van bijzondere beschermde plantensoorten (tabel 2 en 3 Flora- en faunawet) onwaarschijnlijk is. Tijdens eerdere inventarisaties van de provincie Noord-Brabant (1999, 2001) zijn in de omgeving van het plangebied beschermde soorten aangetroffen (Wilde gagel, Jeneverbes, Brede wespenorchis, Kleine zonnedauw). Deze soorten zijn uitsluitend op de Somerense Heide en de Strabrechtse Heide aangetroffen. Ondanks het feit dat de hiervoor genoemde soorten niet in het plangebied zijn aangetroffen, zijn in het plangebied in principe wel geschikte standplaatsen aanwezig voor de beschermde soorten Brede wespenorchis en Grasklokje. Deze beide soorten zijn opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling.

Broedvogels

In het plangebied zijn 12 soorten vogels aangetroffen die zijn opgenomen in de Rode lijst van bedreigde vogelsoorten. Van deze 12 soorten broeden er 3 niet in het plangebied. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, zal niet snel een ontheffing nodig zijn. Broedplaatsen van spechten, uilen en roofvogels zijn jaarrond beschermd. Van deze vogelgroepen zijn binnen het plangebied broedgevallen van Groene specht, Grote bonte specht, Kleine bonte specht, Buizerd, Torenavk en Steenuil aangetroffen. Alle vogelsoorten in Europa inheemse genieten bescherming onder de Flora- en faunawet tijdens het broedseizoen (15 maart - 15 juli).

Zoogdieren

Bij de Zoogdiervereniging VZZ is slechts een beperkt aantal, oude waarnemingen, van zoogdieren uit het plangebied voorhanden. Het gebied is nooit structureel op zoogdieren onderzocht en er is slechts een beperkt aantal waarnemingen van zoogdieren beschikbaar. In De Heihorsten zijn geen grondgebonden zoogdieren aangetroffen die voorkomen op de Rode lijst of in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vrijwel alle aangetroffen soorten zijn in tabel 1 van de Flora- en faunawet ondergebracht. Hiervoor geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. De Eekhoorn is in tabel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen. Deze soort is te verwachten in de boscomplexen en langs de doorgaande laanbeplantingen door het gebied. Voor deze soort moet een ontheffing worden aangevraagd indien negatieve effecten te verwachten zijn. Indien men werkt volgens een goedgekeurde gedragscode geldt een vrijstelling.

Alle bij de inventarisatie aangetroffen soorten vleermuizen (Ruige dwergvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Baardvleermuis, Watervleermuis, Gewone grootoorvleermuis) zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en tabel 3 van de Flora- en faunawet. Ten aanzien van ruimtelijke ingrepen moet voor deze soorten een ontheffing worden aangevraagd wanneer verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden.

Amfibieën

Uit de omgeving van het Projectlocatiegebied De Heihorsten zijn waarnemingen van Alpenwatersalamander (tabel 2), Rugstreppad (tabel 3) en Poelkikker (tabel 3) voorhanden.

De poelen en (in mindere mate) de sloten binnen het plangebied zijn in principe geschikt als voortplantingswater voor de algemene, weinig kritische soorten amfibieën (Kleine watersalamander, Gewone pad, Bruine kikker en Bastaardkikker). Houtwallen, bosjes, (brede) bermen en sloottaluds vormen geschikte land- en overwinteringsbiotopen voor deze soorten.

Van de genoemde bijzondere soorten kunnen binnen het plangebied ook de Alpenwatersalamander en de Poelkikker worden verwacht.

De aanwezigheid van de Heikikker en de Rugstreppad is minder waarschijnlijk. Voor deze soorten zijn geen geschikte biotopen in het plangebied aanwezig. Wel kunnen deze soorten incidenteel uitzwermen in het projectlocatiegebied De Heihorsten.

De algemene soorten amfibieën zijn in tabel 1 van de Flora- en faunawet ondergebracht. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. De overige soorten zijn in tabel 2 of 3 ingedeeld. Voor deze soorten dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd indien door ingrepen negatieve effecten te verwachten zijn.

Reptielen

Bij de Stichting RAVON zijn twee waarnemingen van een Levendbarende hagedis in de omgeving van De Heihorsten bekend. Beide waarnemingen zijn gedaan op de Somerense Heide. Mogelijk komt de Levendbarende hagedis echter ook voor in bermen en bosranden binnen het plangebied zelf. De Levendbarende hagedis is in tabel 2 van de Flora en faunawet opgenomen. Met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soort een vrijstelling indien wordt gewerkt volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. In dit kader heeft op 3 april 2009, 13 mei 2009 en op 22 juni 2009 een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. De Levendbarende hagedis is niet aangetroffen. Tijdens deze onderzoeken bleken wel de bermen aan de Maarheezerdijk wat betreft habitat geschikt als leefgebied voor Levendbarende hagedis. De berm is weliswaar droog maar in de sloot heersen er vochtige, doch schrale omstandigheden. De directe omgeving bestaat uit intensief landbouwterrein. Hierdoor is de directe omgeving niet geschikt voor de soort.

Overige soorten

Er zijn geen waarnemingen uit het plangebied en omgeving bekend van overige beschermde soorten (ongewervelden). Op grond van de habitateisen en verspreiding van de overige beschermde soorten en op basis van de huidige inrichting en gebruik van het plangebied, is de aanwezigheid van overige beschermde diersoorten zeer onwaarschijnlijk.

Conclusie

Binnen het plangebied komen een aantal beschermde soorten voor. Voor ruimtelijke ontwikkeling zal een ontheffing van de flora- en faunawet nodig zijn en dient EHS saldobenadering plaats te vinden.

4.9.2 Verstoring, vernietiging en versnippering

Door het realiseren van de golfbaan zal een zekere mate van verstoring, versnippering en vernietiging van de EHS plaatsvinden. In het ontwerp van de golfbaan is dusdanig rekening gehouden met natuurwaarden dat de inrichting van het gebied een kwaliteitsverbetering zal opleveren voor de natuur. Desalniettemin zal tevens een herbegrenzing van de EHS plaatsvinden waarbij de volledige EHS wordt gecompenseerd op een andere locatie. In deze paragraaf zal de natuurcompensatie nader worden toegelicht.

Effecten op EHS

Uit de toetsing van de effecten, voortvloeiend uit de voorgenomen ruimtelijk ingreep, blijkt dat er EHS zal worden vernietigd, versnipperd en in zekere mate zal worden verstoord. Het gaat daarbij concreet om de aantasting van de natuurdoeltypen 'Multifunctioneel bos' (netto negatief effect 1,41 ha) en 'Berken-Eikenbos' (netto negatief effect 0,63 ha). De resterende EHS wordt niet aangetast als gevolg van de ontwikkeling van de golfbaan. Er is echter wel sprake van versnippering van de EHS waardoor deze in feite niet meer als zodanig kan functioneren. Daarom wordt de volledige oppervlakte aan EHS in het plangebied op een andere plaats terug gebracht middels een herbegrenzing van de EHS volgens de EHS saldobenadering. Het gaat in dat geval om bijna 15 hectare EHS. Daarnaast dient er volgens de EHS saldobenadering tevens sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering. De hectares EHS die niet daadwerkelijk worden aangetast door de golfbaan behouden hun functie voor tal van soorten in het gebied en behouden tevens de bestemming natuur in het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Someren.

Effecten op GHS

Uit de toetsing van de effecten, voortvloeiend uit de voorgenomen ruimtelijke ingreep, blijkt dat er geen sprake is van 'vernietiging', 'versnippering' of 'verstoring' van de bestaande GHS fungerend als struweelvogelgebied. Het bestaande karakter van het projectgebied zal een behoorlijke kwaliteitsverbetering ondergaan, waarbij door het aanleggen van bosschages, houtwallen en struweel een structureel landschap ontstaat, dat door de ingreep als een verbeterd struweelvogelgebied zal fungeren (geen netto negatief effect). Gezien het positieve effect van de ruimtelijke ingreep op de GHS zal een mogelijk negatief effect niet verder getoetst worden aan de hand van de spelregels van de EHS.

4.9.3 Natuurcompensatie op de golfbaan

De plannen voor de realisering van een golfbaan omvatten de aanleg van een volwaardige 18 holes golfbaan met alle bijbehorende voorzieningen. De (ecologische) inrichting van de golfbaan bestaat uit de volgende onderdelen.

Waterpartijen

Op de golfbaan is voorzien in de aanleg van een aantal waterpartijen in de vorm van vijvers. In de vijvers wordt gedacht aan de aanleg van enkele (schier-)eilanden, waar fauna die gevoelig is voor verstoring een plaats zou kunnen vinden. De nieuwe waterpartijen op de golfbaan vormen een blauwgroene omlijsting van de holes. Met het uit de vijvers vrijgekomen materiaal worden elders in het projectgebied ophogingen gemaakt.

Natuurontwikkeling

Binnen de golfbaan is sprake van bestaande natuur (circa 15 ha) en de aanleg van nieuwe natuur (circa 10 ha). Het realiseren van een combinatie van bos, struweel, moerasoever, open ruimten en ruigten op de golfbaan is in ecologisch opzicht van belang. Bij de ontwikkeling van de golfbaan is de realisatie van structuurvariatie en verschillende natuurdoeltypen uitgangspunt. De natuurdoeltypen zijn in lijn met de natuurpotenties ter plaatse van de golfbaan (onderliggende groeiplaats, in de omgeving aanwezige doelsoorten). Het gebied zal met name geschikt worden voor struweelvogels, kleine zoogdieren, amfibieën en insecten. Bij het ontwerp van de golfbaan is rekening gehouden met de habitateisen van de in de omgeving voorkomende soorten, zodat deze zich kunnen handhaven en mogelijk uitbreiden. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het handhaven en versterken van de lokale biodiversiteit. Ter plaatse van de holes van de golfbaan zal het terrein niet (volledig) worden ingeplant maar worden ontwikkeld als tee, fairway of rough. Er ontstaan dus op een groot aantal plaatsen en over een grote lengte (ongeveer 6 kilometer) overgangen van openheid naar dichte mantel- en zoomvegetaties. In ecologisch opzicht spelen deze overgangen van land naar water (plasdrassituaties, oeverbiotopen) binnen het ontwerp van de golfbaan een belangrijke rol.

4.9.4 Natuurcompensatie elders

Binnen gebiedsontwikkeling de Heihorsten vormt de ontwikkeling van EVZ (Ecologische VerbindingsZone) de Kleine Aa en landgoed de Heihorsten een belangrijke ecologisch onderdeel. Door het combineren van de ontwikkeling van een landgoed van 42 hectare en de realisatie van de Kleine Aa ontstaat een robuust natuurgebied. Binnen dit natuurgebied wordt de kwaliteitsverbetering in het kader van de Swinkelsche Golf gerealiseerd (zie ook paragraaf 4.9.2).

De gebroeders Swinkels hebben het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een landgoed van 42 hectare. Het grootste deel van dit landgoed wordt nieuwe natuur, met als ruggengraat de Kleine Aa die door het landgoed slingert (Zie figuur 4.6.)

Figuur 4.6 landgoed De Heihorsten



Het landgoed wordt gekenmerkt door de overgang tussen hogere gronden, de dorpsrand, en het lager gelegen beekdal. Deze gradiënt is voor tal van dier- en plantensoorten zeer waardevol en wordt door de ontwikkeling van het landgoed weer in ere hersteld. De Kleine Aa is aangeduid als ecologische verbingszone. Dit betekent in de praktijk dat een strook van 25 meter breed een natuurlijke inrichting krijgt. Echter in het ontwerp voor het landgoed krijgt de Kleine Aa haar oorspronkelijke loop weer volledig terug en wordt het beekdal over een breedte van honderden meters volledig natuurlijk ingericht. Door het landgoed op deze manier in te richten wordt er niet alleen een ecologische verbinding gecreëerd, maar ook een volwaardig beekdal ingericht dat als leefgebied kan dienen voor tal van soorten.

Het gebied zal bestaan uit een afwisseling tussen kleine bosjes, poelen, struweel en bloemrijke graslanden. Op de graslanden wordt een extensief beheer met beweiding toegepast. Tevens zal de structuur van de bestaande bossen versterkt worden om eenheid te creëren binnen het landgoed. Dit zal gerealiseerd worden door verspreid over het landgoed nieuwe bossen met Beuk, Zomereik, Berken en Wintereiken aan te planten. De randen van de betreffende bossen worden structureel ingevuld met onder andere Lijsterbes, Braam en andere struweelsoorten.

Op verschillende plekken wordt het landgoed doorkruist door eikenlanen langs onverharde paden. Door laanvormige elementen te gebruiken zullen bestaande migratieroutes langs de lanen worden versterkt voor vleermuizen en ontstaat er een kwaliteitsverbetering van beschikbare vaste rust- en verblijfplaatsen voor diverse diersoorten die zich willen vestigen binnen het Landgoed.

Onderverdeling nieuwe natuur

In het kader van de provinciale regeling nieuwe landgoederen moet op het landgoed tenminste 20 hectare nieuwe natuur gerealiseerd worden. Daarnaast zijn niet alle onderdelen van het landgoed te bestempelen als natuur. De visvijvers die op het landgoed gerealiseerd worden krijgen een recreatiebestemming, echter het bos dat grenst aan deze visvijvers wordt wel als natuur bestemd. Verder wordt uiteraard het bouwblok voor de landhuizen niet als nieuwe natuur bestemd. De EVZ Kleine Aa is niet meegenomen als nieuwe natuur omdat deze in de EHS is aangeduid als EVZ. De realisatie van het landgoed zorgt er echter wel voor dat deze EVZ gerealiseerd wordt in een optimale vorm, zeker in verhouding tot de reguliere breedte van 25 meter die voor dergelijke ecologische verbindingen gehanteerd wordt. Voor het in onderstaande tabel is aangegeven welke onderdelen in het plan gerealiseerd worden en of deze als extra nieuwe natuur worden beschouwd. De 20 hectare nieuwe natuur die in het kader van de regeling nieuwe landgoederen wordt gerealiseerd zal na inrichting worden toegevoegd aan de EHS, waardoor de EHS er niet alleen in kwaliteit maar ook in kwantiteit op vooruit gaat. Op die manier wordt in totaal 30 hectare EHS gerealiseerd binnen landgoed de Heihorsten, terwijl er op de golfbaan slechts enkele hectares daadwerkelijk verdwijnen.

4.9.5 Conclusie

Uit de EHS- saldobenadering blijkt dat er met de ruimtelijke ingreep binnen projectgebied Swinkelsche Golf een beperkt negatief effect op de bestaande EHS zal ontstaan. Er is voor gekozen om aan de bosgebiedjes op de golfbaan niet langer de EHS-status toe te kennen. Dit betekent echter niet dat de golfbaan daarmee haar natuurwaarde verliest.

De kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de EHS volgens de EHS-saldobenadering wordt gerealiseerd binnen het Landgoed De Heihorsten. Er wordt een breed beekdal ontwikkeld waarbinnen ruimte is voor een slingerende natuurlijke Kleine Aa, bosjes, en bloemrijke graslanden. Door de samenhang en een geleidelijke overgang tussen de projecten te realiseren, zoals te zien in figuur 2, worden harde scheidingen van de natuur, landbouw en recreatie binnen het landschap zichtbaar verminderd en krijgt projectgebied Swinkelsche Golf een geleidelijke overgang van bos- en heidegebieden naar struweelvogelgebied en een verdere natuurlijke verloop naar een beekdal. Hiermee wordt een kwantitatieve- en kwalitatieve natuurwinst geboekt en zijn de huidige natuurwaarden geborgd. In totaal wordt uiteindelijk ruim 30 hectare nieuwe EHS gerealiseerd; dit is 15 hectare extra EHS boven op de reeds bestaande EHS binnen het gebied.

4.10 Verkeer

Als gevolg van de realisering van de voorgenomen activiteiten, zal het aantal bezoekers naar het gebied de Heihorsten toenemen. De golfbaan maakt onderdeel uit van diverse initiatieven binnen De Heihorsten. Bij verkeersonderzoek is daarom naar de verkeerstoename van alle activiteiten gezamenlijk. In deze paragraaf zal echter de verkeerstoename als gevolg van de golfbaan worden beschreven.

Effecten voor de verkeersintensiteiten

Als gevolg van de realisering van de voorgenomen golfbaan, zal het aantal bezoekers van de De Heihorsten aanzienlijk toenemen.

Uit onderzoek blijkt dat realisering van de diverse voorgenomen activiteiten in het plangebied ertoe leidt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze activiteiten toeneemt van 82.500 per jaar in de huidige situatie naar 302.000 per jaar in de toekomst. De golfbaan is verantwoordelijk voor 67.000 van deze extra verkeersbewegingen.

In figuur 4.7 wordt de huidige en toekomstige verkeersintensiteit weergegeven per weg en per dag.



Effecten voor parkeren

Op basis van de verwachte verkeersintensiteiten, en met behulp van expert judgement over de spreiding van deze verkeersintensiteiten gedurende het jaar, is een beoordeling van het aantal parkeerplaatsen opgesteld. Daarbij is vastgesteld dat voor de golfbaan 100 parkeerplaatsen voldoende moeten zijn.

Effecten voor de wegenstructuur

De bestaande hoofdwegenstructuur in en rondom het plangebied blijft vrijwel ongewijzigd als gevolg van de realisering van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied. In het kader van de ontwikkeling van de recreatieve zone langs de Provincialeweg zullen lokaal wel enkele nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd om de planonderdelen in deze zone adequaat te kunnen ontsluiten. Ten opzichte van de huidige situatie worden de volgende uitgangspunten gewijzigd:

1. De Kuilerstraat zal vanaf de kruising met het Zomerven richting de Provincialeweg afgesloten worden voor snel verkeer. Slechts fietsers zullen gebruik kunnen maken van deze directe route richting de Provincialeweg. De Kuilerstraat zal tussen de kruising van de Kuilvenweg en het Zomerven worden aangepast ten behoeve van de ontsluiting van de bewoners aan het Zomerven. De Maarheezerdijk zal ten noorden van de Kuilvenweg aan het verkeer worden onttrokken ten behoeve van de golfbaan. Zo ook zal het Zomerven vanaf de Maarheezerdijk, tot aan de eerste woning aan het Zomerven van het verkeer worden onttrokken. De Kuilerstraat zal verder alleen toegankelijk zijn voor fietsers en wandelaars. Op deze manier wordt ongewenst sluijverkeer voorkomen van –en naar de Provincialeweg.
2. De golfbaan en de nabij gelegen camping zullen via de Maarheezerdijk, Kuilerstraat in zuidelijke richting, Kuilvenweg, Heikanstraat en Vaarselstraat worden ontsloten op de Provinciale weg.

Conclusie

De positieve gevolgen van het afsluiten van deze wegen zoals het scheiden van verkeersstromen en een betere ontsluiting wegen zwaarder dan de negatieve gevolgen.

4.11 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van de golfbaan veroorzaakt nadelige gevolgen voor de omgeving. Zo zal er meer verkeer komen, worden randen van de EHS verstoord en wordt de ontsluiting van de woninge aan het Zomerven gewijzigd. Echter de positieve gevolgen van de ontwikkeling van dit gebied wegen zwaarder dan de negatieve in het kader van natuurontwikkeling, landschappelijke inrichting en terugdringen van milieuhinder door sanering van een intensieve veehouderij en het robuuster maken van EHS op een nabijgelegen locatie.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en uitgangspunten

5.1 Algemeen

In aansluiting op de beschrijving van de huidige situatie is in dit hoofdstuk het voorgenomen plan beschreven.

5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Bij het uitwerken van de plannen voor de golfbaan “De Swinkelsche” is rekening gehouden met diverse voorwaarden die vanuit de aanleg, het gebruik en het beheer van de golfbaan worden gesteld aan de inrichting van de baan. Daarnaast gelden er uitgangspunten die betrekking hebben op specifieke eisen die gesteld worden vanuit water en natuur in het gebied. Tezamen resulteert dit in onderstaande randvoorwaarden.

5.2.1 Golftechnische randvoorwaarden

Om optimaal te kunnen golfen op de golfbaan dient rekening te worden gehouden met de volgende golftechnische randvoorwaarden:

- Speltechnische eisen;

De holes op een golfbaan worden zodanig gesitueerd dat een logisch verloop in het spel mogelijk is. Het begin- en eindpunt van elke ronde van 9 holes dient in de omgeving van het clubgebouw te worden gesitueerd. Te grote loopafstanden worden bij voorkeur vermeden. De 18-holes golfbaan dient minimaal te voldoen aan de wedstrijdnormen volgens de Nederlandse Golf Federatie NGF (A-status), te weten een lengte van minimaal 5.340 m, een Standard Scratch Score van minimaal 68 en een par van minimaal 68. De holes moeten afwisselend zijn, zowel wat betreft de lengte en windrichting als in ruimtelijke en speltechnische opzet.
- Veiligheid voor spelers, bezoekers en overige recreanten;

In verband met de veiligheid op de baan dient het lopen tussen de opeenvolgende holes tegen de spelrichting in te worden vermeden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het risico dat golfballen die uit de richting worden geslagen op verkeerde plaatsen terecht komen, zoals bij woningen of op fiets- en wandelpaden. Bij het ontwerp van de golfbaan zal bij de situering van de holes rekening worden gehouden met dit risico.

In algemene zin geldt daarbij als richtlijn een veiligheidsmarge tussen de slaglijn en de rand van de hole van minimaal 60 meter. Wanneer in de directe omgeving sprake is van bijzondere of kwetsbare bestemmingen (bijv. woningen) wordt deze afstand verruimd tot 100 meter. Wie op de baan wil golfen, moet in het bezit zijn van een golfvaardigheidsbewijs.
- Opbouw van een hole.

Elke hole is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Deze zijn nader toegelicht in tabel 5.1 en figuur 5.1.

Figuur 5.1 opbouw van een hole



Tabel 5.1 Beschrijving onderdelen van een hole

Onderdeel	Beschrijving
Tee	De tee (afslag) is een begrensd, kort gemaaid en meestal verhoogd gebied aan het begin van de hole. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een heren- en een damestee, de damestee ligt dichterbij de fairway dan de herentee. Zowel voor dames als heren bestaan er twee soorten tees, namelijk de Standard Tees en de Back Tees. Vanaf de tee wordt de bal met een verre slag over de carry (gedeelte tussen tee en fairway) naar de fairway geslagen. De tee is een van de meest intensief bespeelde onderdelen van de baan en het is daarom voor de bodem- en grascondities belangrijk dat de tees veel licht en lucht krijgen. Het gras op de tees wordt gemaaid op een hoogte van 12-15 mm. Het maaisel wordt afgevoerd. Voor een 18-holes baan bedraagt de oppervlakte van alle tees samen gemiddeld 1 hectare.
Fairway	De fairway begint circa 100 meter na de herentee en loopt tot aan de apron (het gedeelte direct rond de green). De lengte van de fairway is afhankelijk van de lengte van de hole. Een par 3 hole heeft bijvoorbeeld geen of een korte fairway en een par 5 hole een lange fairway. In de breedte varieert de fairway van 30 tot 40 meter. De fairway wordt in het groeiseizoen twee tot drie keer per week gemaaid op een hoogte van circa 15 mm. Langs de randen van de fairway ligt de semi-rough. In de fairway kunnen zich hindernissen (bunkers, waterpartijen), ruige gedeeltes en solitaire bomen bevinden. Deze zijn bedoeld om het spel richting te geven en risico's te belonen of te bestraffen. Wanneer wordt uitgegaan van een fairway van 30 meter breed bedraagt de gemiddelde oppervlakte van de fairways op een 18-holes golfbaan 16 à 18 hectare.

Foregreen en apron	De foregreen, ook wel voorgreen genoemd, vormt de overgang van de fairway naar de green. De apron ligt rondom de green. De foregreen is ongeveer 10-15 meter breed, terwijl de apron 2-4 meter breed is. Het gras wordt 2-3 keer per week gemaaid op 10-12 mm hoogte. De gemiddelde oppervlakte van de foregreen en de apron samen is ongeveer 550 m ² per hole.
Green	De green is het gedeelte van de hole waar de bal wordt geput. Dit gedeelte wordt intensief gebruikt en dient stevig, veerkrachtig, egaal en voldoende snel te zijn. Het gras wordt op een hoogte van 4-6 mm gemaaid. Evenals bij de tees is het van belang dat de greens veel licht en lucht krijgen. De gemiddelde oppervlakte van een green is 500 m ² .
Semi-rough	Langs de fairway bevindt zich een strook gras van ongeveer 3 tot 5 meter breed met een hoogte van 40 tot 50 mm. De overgang van de fairway naar de rough wordt de semi-rough genoemd. De gemiddelde oppervlakte aan semi-rough op een 18-holes golfbaan bedraagt 3 hectare.
Bunkers	Een bunker is een hindernis, die bestaat uit een ondiepe uitholling gevuld met zand. Bunkers bevinden zich op strategische posities in de baan en om de greens. De oppervlakte kan variëren van 20 tot 100 m ² .
Rough en buitengebied	Het overige gebied, dat niet tot de bovengenoemde terreindelen behoort, wordt het buitengebied genoemd. Het buitengebied is onder te verdelen in carry, waterpartijen en rough. De carry is de overgang tussen tee en het begin van de fairway. Een waterpartij functioneert voornamelijk als hindernis bij het golfen, ter verfraaiing van het landschap en als waterberging. De rest van het gebied is te beschouwen als rough. Inrichting hiervan kan zeer divers zijn, echter het gebied dient wel geschikt te zijn om de bal nog te spelen. Het buitengebied kan in principe ook meer natuurvriendelijk ingericht en beheerd worden.

5.3 Inrichting Golfbaan

De plannen voor realisatie van golfbaan "De Swinkelsche" omvatten de aanleg van een volwaardige 18 holes golfbaan met alle bijbehorende voorzieningen. De golftechnische randvoorwaarden en randvoorwaarden vanuit het plangebied hebben uiteindelijk geleid tot onderstaande inrichtingsschets (zie figuur 5.2).

Figuur 5.2 Inrichtingsplan golfbaan “De Swinkelsche”



Terreinonderdelen

Het gaat daarbij om een volwaardige 18-holes baan die naar verwachting de A-status zal krijgen. Hole 1 en 10 starten nabij het clubhuis dat centraal in het gebied is gelegen. Ook is op de golfbaan voorzien in de aanleg van een 9 holes par-3 baan en andere oefenvoorzieningen (o.a. driving range, putting green). Deze oefenvoorzieningen, de parkeerruimte en de bebouwing (clubhuis, opslagruimten e.d.) worden zoveel mogelijk gesitueerd op of nabij het huidige bouwblok van het bedrijf van de Familie Swinkels aan de Maarheezerdijk. De greenkeeperslocatie is gesitueerd aan de Kuilerstraat.

Clubgebouw

Het clubgebouw zal worden gebouwd ter plaatse van de huidige bebouwing aan de Maarheezerdijk. De bestaande bebouwing zal eerst worden gesloopt alvorens het clubhuis kan worden gerealiseerd. Het clubhuis bestaat uit één bouwlaag met een oppervlakte van ca. 2500 m². Uitgangspunt voor een bouwwerk is een bovengemiddelde architectonische kwaliteit dat aansluit bij de omgeving en dat geschikt is voor het houden van zowel nationale als internationale toernooien.

Ontsluiting en parkeervoorzieningen

Nabij het clubhuis aan de Maarheezerdijk wordt een parkeervoorziening voor de golfbaan aangelegd die plaats zal bieden aan circa 100 auto's. Gezien de aard van de golfsport en de ligging van de baan komen vrijwel alle golfers met de auto naar de golfbaan "De Swinkelsche". Het parkeerterrein en het clubhuis worden ontsloten via de Maarheezerdijk. De Maarheezerdijk zal ter hoogte van het clubgebouw worden afgesloten voor verkeer. Daarnaast kan de Maarheezerdijk zo nodig fungeren als calamiteitenroute.

Waterpartijen

Op de nieuwe golfbaan is voorzien in de aanleg van een aantal waterpartijen, in de vorm van plassen of vijvers, waarbij de diverse vijvers met elkaar worden verbonden door de Peelrijt, een lijnvormig element dat de golfbaan doorkruist (vennenkarakter). In de vijvers kan worden gedacht aan de aanleg van enkele eilanden, waar fauna die gevoelig is voor verstoring een plaats kan vinden. Eventueel kan de Peelrijt, uit het oogpunt van water en waternatuur hiervoor plaatselijk worden verlegd.

De nieuwe waterpartijen op de golfbaan vormen een blauwgroene omlijsting van de holes. Het water uit de vijvers wordt niet gebruikt voor beregening van de golfbaan.

Natuurontwikkeling

Binnen de golfbaan is sprake van bestaande natuur (ca. 15 ha) en nieuwe natuur (minimaal ca. 5,8 ha).

Het realiseren van een combinatie van bos, struweel, moerasoevers, open ruimten en ruigten op de golfbaan is in ecologisch opzicht van belang. Bij de ontwikkeling van de golfbaan is de realisatie van structuurvariatie en verschillende natuurdoeltypen uitgangspunt. Welke natuurdoeltypen worden gekozen, is afhankelijk van de natuurpotenties van de diverse deellocales (welke habitat kan zich het beste op een bepaalde locatie ontwikkelen?), de onderliggende groeiplaats (welke potentieel natuurlijke vegetatie is te verwachten?) en de in de omgeving aanwezige natuur (voor welke doelsoorten kunnen extra niches worden gerealiseerd?). Bij het ontwerp van de golfbaan is rekening gehouden met de habitateisen van de in de omgeving aanwezige (bedreigde) doelsoorten, zodat deze zich kunnen handhaven of zelfs uitbreiden. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan het handhaven en versterken van de biodiversiteit.

Ter plaatse van de holes van de golfbaan zal het terrein niet (volledig) worden ingeplant, maar worden ontwikkeld als tee, green, fairway of rough. Er ontstaan dus op een groot aantal plaatsen en over een grote lengte (ongeveer 6 kilometer) overgangen van open naar dicht in de vorm van mantel- en zoomvegetaties. In ecologisch opzicht zijn deze overgangen zeer waardevol en ook ruimtelijk en landschappelijk zijn deze natuurlijke overgangen gewenst. Open water en met name de overgangen van land naar water (plasdrassituaties, oeverbiotopen) spelen binnen het ontwerp van de golfbaan een belangrijke rol.

Overige ontwikkelingen

Binnen het plangebied zullen twee bedrijfswoningen worden gerealiseerd ten behoeve van het beheren van het terrein.

5.4 Aanlegwerkzaamheden

Ten behoeve van de modellering van tees, greens, voorgreens, fairways en heuvels zal plaatselijk ophoging van het maaiveld met maximaal circa 2,5 meter plaatsvinden. Ook voor het modelleren van de fairways en semirough (het aanbrengen van glooiingen om het spel te bemoeilijken) is grond nodig. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van grond uit het eigen gebied, zoals zand dat vrijkomt uit de nieuw te graven waterpartijen. Het mengsel voor de bovenlaag van de greens moet echter wel van buiten het plangebied worden aangevoerd. Het realiseren van een volledig gesloten grondbalans is daarom niet geheel mogelijk. De voor de golfbaan aan te voeren hoeveelheid grond is echter beperkt.

5.5 Beheer

Op de verschillende onderdelen van de golfbaan wordt gebruik gemaakt van speciaal voor golfbanen ontwikkelde grasmengsels. Het beheer van de holes wordt vooral bepaald door de speltechnische eisen die vanuit de golfsport aan de graszoden en de verschillende terreinonderdelen worden gesteld.

Een golfbaan wordt gemiddeld zo'n 300 dagen per jaar bespeeld en kent op sommige terreindelen een intensief gebruikspatroon. Het beheer en onderhoud van de golfbaanonderdelen dient hierop afgestemd te zijn. In tabel 5.4 is daarvoor een gemiddeld niveau aangegeven. Rekening houdend met de lokale omstandigheden kan daarin variatie worden doorgevoerd, bijvoorbeeld wat betreft:

- het aantal maaibeurten;
- frequentie en aard van de onkruidbestrijding en intensiteit van de beregening;
- frequentie, aard en dosering van de bemesting (organisch of anorganisch);
- planning in verband met ecologische omstandigheden;
- effecten van beregening van de golfbaan op de grondwaterstanden in het plangebied en op de waterhuishouding van omliggende gebieden.

In tabel 5.4 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste randvoorwaarden die normaliter aan het beheer van de verschillende onderdelen van een 18-holes golfbaan worden gesteld.

Tabel 5.4 Technische randvoorwaarden aanleg en beheer 18-holes golfbaan

	Green	Tee	Foregreen	Fairway	Rough
Oppervlakte	totaal circa 1,5 ha	totaal circa 1,5 ha	totaal circa 1,5 ha	totaal circa 20 ha	overig
Drooglegging	min. 0,8 m	min. 0,8 m	min. 0,8 m	min. 0,8 m	
Beregenen	in droge perioden elke dag	in droge perioden elke dag	in droge perioden elke dag	evt. bij droogte	niet
Bemesten	aanvangsbemesting: 40 kg N/ha april – augustus (5x/jaar)*	aanvangsbemesting: 40 kg N/ha april – augustus (5x/jaar)*	aanvangsbemesting afhankelijk van analyseresultaten april – augustus (5x/jaar)*	aanvangsbemesting afhankelijk van analyseresultaten april – augustus (2x/jaar)*	niet
Maaien	- maaihoogte: 4 à 6 mm - ca. 100 x/jaar - maaisel afvoeren	- maaihoogte: 10 à 12 mm - ca. 75 x/jaar maaisel afvoeren	- maaihoogte: 10 à 12 mm - ca. 75 x/jaar, - maaisel afvoeren	- maaihoogte: ca 15 mm - afhankelijk van droogteperiode ca. 60 x/jaar - maaisel niet afvoeren	semi-rough: - maaihoogte: 5 cm - ca. 30 x/jaar rough: afhankelijk van natuurlijke begroeiing
Onkruid- en schimmelbestrijding	jaarlijkse controle: handmatig, machinaal en eventueel biologische bestrijding**	jaarlijkse controle: handmatig, machinaal en eventueel biologische bestrijding**	jaarlijkse controle: handmatig, machinaal en eventueel biologische bestrijding**	niet	niet

* 28 kg langzaam werkende meststof per hectare

** Indien noodzakelijk worden incidenteel chemische middelen gebruikt die niet uitspoelen en snel afbreken

Grasmengsel

Op een golfbaan wordt gebruik gemaakt van weinig productieve graszaadmengsels. Dergelijke mengsels zijn speciaal voor toepassing op golfbanen ontwikkeld. Zo zijn Roodzwenkgras en Struisgras weinig productief en stellen ze geringe eisen aan de vochtvoorziening en bemesting. Andere rassen die veel worden toegepast zijn Veldbeemdgras en enkele nieuwe Raaigrassoorten. Dit zijn rassen die van nature weinig water en meststoffen vragen. Op een golfbaan wil men een stevige grasmat met minimale lengtegroei en minimaal onderhoud in de vorm van maaien. Het maaisel van de greens, voorgreens en tees wordt opgevangen en verzameld in een depot op het terrein. Maaisel wordt afgevoerd of gecomposteerd en hergebruikt op de baan. Bij regelmatige bemesting of teveel beregening kunnen ongewenste effecten optreden, zoals verdringing van Roodzwenkgras door rijkere soorten (o.a. Straatgras, Engels raaigras). Dergelijke grassoorten zijn op een golfbaan ongewenst. Door het gebruik van weinig productieve grassoorten wordt de bemesting en beregening van de golfbaan tot een minimum beperkt.

Bemesting

Om de grasmat in goede staat te houden is, gezien de intensiteit van het gebruik, aanvullende bemesting noodzakelijk. Bemesting vindt voornamelijk plaats op de tees, greens en voorgreens (circa 4 ha). Hierbij wordt uitgegaan van een zogenaamde "evenwichtsbemesting".

Evenwichtsbemesting is erop gericht om de hoeveelheid bemesting af te stemmen op de opname door het gewas. Door te streven naar een evenwichtsbemesting wordt de uitspoeling van voedingsstoffen geminimaliseerd. Hiertoe worden langzaam werkende meststoffen (werktijd 6 weken tot 3 à 6 maanden) toegepast, die beter inspelen op de voedingsbehoefte van de grasmat.

Op de fairways blijft het maaisel liggen waardoor er geen voedingsstoffen worden afgevoerd. Ook op de fairways is een langzame en gelijkmatige groei gewenst. Indien op deze terreindelen bemesting plaatsvindt, worden hier veelal organische of langzaam werkende meststoffen gebruikt, waardoor de uitspoeling minimaal is. De semi-rough en rough worden niet bemest.

Bestrijdingsmiddelen

Door middel van een doelgericht beheer, gericht op de vitaliteit van de gewenste grassoorten, blijft het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de golfbaan in principe achterwege. Om dit mogelijk te maken, wordt veel aandacht besteed aan een juiste constructie van de greens, een goede keuze van grassoorten en rassen, een zeer regelmatig maaieregime, het open en schoonhouden van de toplaag door beluchten en verticuteren en een minimale bemesting en beregening. Door meststoffen toe te passen met een enigszins zure werking, vindt minder onkruidgroei plaats, minder groei van straatgrassen, treden minder ziekten op en wordt een dichtere zode verkregen. In de eerste jaren na de aanleg kan het noodzakelijk zijn om incidenteel onkruidbestrijdingsmiddelen toe te passen tegen ongewenste kruiden in de grasmat. Als er eenmaal een dichte grasmat op de greens en tees staat, is dit niet meer noodzakelijk. Verder worden, incidentele uitzonderingen daargelaten, geen bestrijdingsmiddelen op de golfbaan toegepast. Het beheer van de grasmat is erop gericht om een gezonde mat te behouden. Op veel golfbanen in Nederland is aangetoond dat een gezonde mat zonder bestrijdingsmiddelen mogelijk is. Mocht een green worden aangetast door een schimmelinfectie, dan is dit geen fraai beeld maar het gras komt vrijwel altijd terug, onder meer door intensief door te zaaien.

Beregening

Onder Nederlandse omstandigheden is het noodzakelijk dat greens, foregreens en tees kunnen worden beregend. Dit is noodzakelijk vanwege het intensieve gebruik van deze baanonderdelen en de voor de greens en tees noodzakelijke zeer 'schrane' bodemopbouw (droogtegevoelig). De beregening zal plaatsvinden met grondwater dat wordt onttrokken in het plangebied.

De greens, voorgreens en tees worden in droge perioden volautomatisch beregend, normaliter circa 2 à 3 mm per dag en in zeer droge perioden ongeveer 5 à 6 mm per dag (vergelijkbaar met de gewasverdamping). De beregening wordt efficiënt uitgevoerd met sproeiers die het water alleen daar brengen waar het nodig is, zonder water te verspillen.

De huidige eigenaar van de gronden in dit gebied heeft een vergunning van de provincie Noord-Brabant voor het onttrekken van grondwater voor beregening (registratienummer 24952). Deze vergunning heeft betrekking op een totale capaciteit van 223 m³ per uur en 5 installaties. Tevens zijn 5 geregistreerde waterputten op het terrein aanwezig. Deze voorzieningen voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van beregening worden ongewijzigd gehandhaafd en zullen te zijner tijd eveneens worden benut voor beregening van de golfbaan.

Hoofdstuk 6 Economische haalbaarheid

6.1 Algemeen

De familie Swinkels heeft het initiatief genomen om een kwalitatief hoogwaardige 18 holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen te realiseren binnen De Heihorsten omdat de initiatiefnemers marktkansen zien voor een dergelijke golfbaan in Someren. De doelgroep van de golfbaan zijn de inwoners van Someren en omgeving. De baan wordt een commerciële baan die laagdrempelig is, waardoor de baan toegankelijk is voor een breed publiek.

6.2 Trends in de golfsport

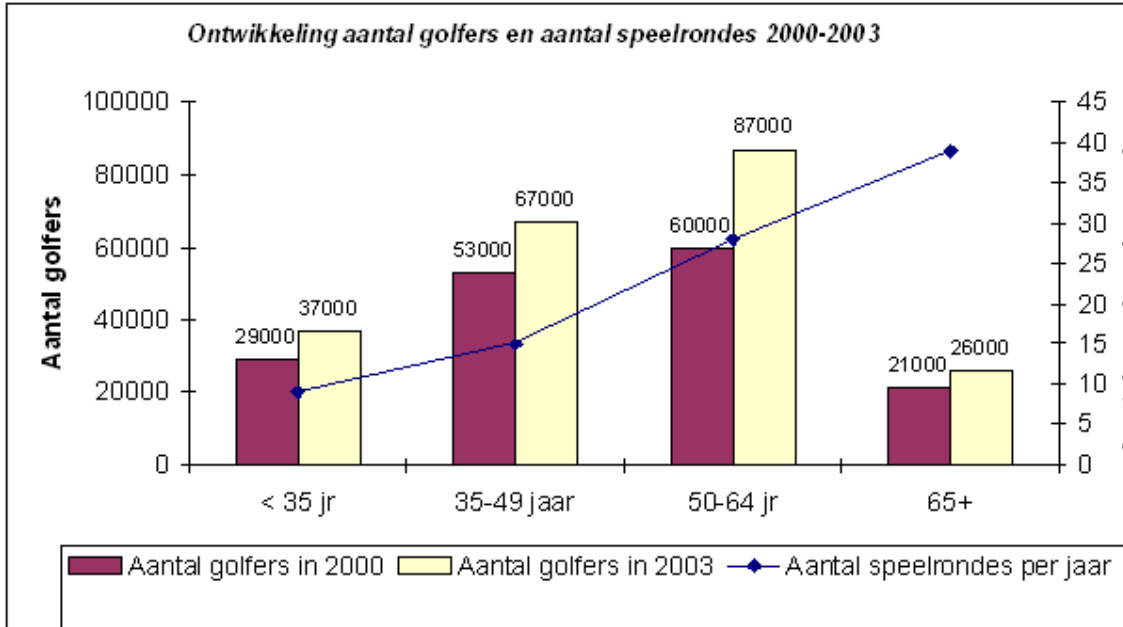
Golf is op dit moment de populairste sport ter wereld, met meer dan 70 miljoen beoefenaren. De laatste decennia heeft de golfsport in Nederland een enorme groei doorgemaakt (8 tot 12 procent per jaar). De golfsport is daarmee een van de snelst groeiende sporten in Nederland.

De golfsport ontwikkelt zich bovendien steeds meer van een elitaire sport voor de "happy few" tot een populaire, laagdrempelige vorm van vrijetijdsbesteding voor een breed publiek. Ook het aantal jongeren dat golf speelt, neemt toe.

De Nederlandse Golf Federatie (NGF) is de koepelorganisatie van golfbanen in Nederland. Ook de NGF geeft aan dat zowel het aantal golfers als het aantal golfbanen in Nederland de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Op 31 december 2007 stonden er bij de NGF ruim 300.000 golfers geregistreerd [bron: NGF]. Dit komt overeen met circa 1,8% van de Nederlandse bevolking. Ten opzichte van de 70.000 golfers in 1992 (bron: NGF), betekent dit ruim een verviervoudiging van het aantal golfers. De NGF verwacht dat dit aandeel verder zal stijgen tot 2,0% in 2010, wat neerkomt op ongeveer 350.000 golfers. Van de bij de NGF aangesloten golfers is 55% lid van een club/vereniging. De overige 45% zijn zogenaamde "vrije of witte" golfers, dat wil zeggen golfers die buiten de verenigingen om de golfsport beoefenen. Het aantal vrije golfers neemt de laatste jaren sterk toe. Golfbanen die toegankelijk zijn voor vrije golfers groeien dan ook in omvang en de verwachting is dat ook het aantal "vrije" golfbanen zal toenemen.

In opdracht van De Nederlandse Golf Federatie heeft het marktonderzoekbureau Facts & More in samenwerking met Interview/NSS in 2004 een uitgebreid onderzoek uitgevoerd onder golfers in Nederland. Zowel clubgolfers als vrije golfers zijn daarbij ondervraagd. Daaruit blijkt dat 81% van de vrije golfers vaker zou willen golfen. Het grootste deel van hen geeft aan dat men door tijdgebrek niet vaak genoeg kan spelen (77%). Ook onder clubgolfers is er een aanzienlijke hoeveelheid golfers die liefst vaker speelt (47%). De jongere groep heeft tweemaal zo vaak de wens om vaker te golfen dan de oudere spelers. Dit heeft vanzelfsprekend met werkomstandigheden en dus (gebrek aan) beschikbare vrije tijd te maken. Dit kan voor de periode over 10 tot 15 jaar, als een groot deel van de golfers zal pensioneren, betekenen dat een aanzienlijke verhoging van de golffrequentie zal plaatsvinden. Na pensionering heeft men immers veel meer vrije tijd tot de beschikking. Kijken we bijvoorbeeld naar clubgolfers, dan is de grootste groep daarbinnen momenteel tussen de 55 en 64 jaar oud (43%) en 12% ouder dan 65. De frequentie waarmee 65 plussers golfen ligt circa 35% hoger dan die van de groep tussen 55 en 64 jaar.

Figuur 6.1 Ontwikkeling aantal golfers en aantal speelrondes 2000-2003



In figuur 6.1 is te zien hoe groot het aantal golfers in de leeftijdsgroepen in 2000 en 2003 ongeveer was (uitgaande van respectievelijk ruim 160.000 en 218.000 golfers in totaal in die jaren). In dezelfde figuur is eveneens af te lezen hoe vaak er in 2003 in de verschillende leeftijdsgroepen werd gegolfd (gecorrigeerde cijfers).

Op basis van cijfers van de Nederlandse Golf Federatie blijkt dat de golfparticipatie in Noord-Brabant relatief hoog is. Dat betekent dat de markt voor golf in Noord-Brabant ook beter is dan in andere provincies in Nederland. In tabel 6.1 is een overzicht opgenomen van de golfparticipatie per provincie, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen clubleden en vrije spelers.

Tabel 6.1 Golfparticipatie per inwoner per provincie (Bron: NGF)

Provincies	Inwoners	Leden	Vrij	Totaal	Participatie
	01.01.2008	01.01.2008	01.01.2008	01.01.2008	%
Groningen	573.614	3.018	1.962	4.980	0,87
Friesland	642.209	3.441	1.184	4.625	0,72
Drenthe	486.197	4.298	1.646	5.944	1,22
Overijssel	1.116.374	7.907	4.475	12.382	1,11
Gelderland	1.979.059	17.487	11.150	28.637	1,45
Flevoland	374.424	3.687	2.525	6.212	1,66
Utrecht	1.190.604	18.166	16.302	34.468	2,90
Noord-Holland	2.613.070	32.597	33.053	65.650	2,51
Zuid-Holland	3.455.097	32.499	31.372	63.871	1,85
Zeeland	380.497	2.624	960	3.584	0,94
Noord-Brabant	2.419.042	31.613	26.142	57.755	2,39
Limburg	1.127.805	8.782	3.765	12.547	1,11
Buitenland/Overig		4.817	529	5.346	
Nederland	16.357.992	170.936	135.065	306.001	1,87

6.3 Aanbod aan golfbanen

Naast het aantal golfers is ook het aantal golfbanen de afgelopen jaren sterk toegenomen. Per november 2005 zijn er 2.226 holes in Nederland (A of B status), ten opzichte van 1.128 in 1992. De vergelijking van de vraag (aantal golfers) met het aanbod (beschikbaar aantal holes) leidt tot de conclusie dat het aantal golfers per hole aanzienlijk is toegenomen, namelijk van 62 eind 1992 tot 116 eind 2005. Deze conclusie komt overeen met wat de golfwereld in de praktijk ervaart: het is veel drukker geworden.

In de provincies Noord-Brabant en Limburg zijn momenteel 46 golfbanen aanwezig. De omvang en het gebruik van deze banen varieert van kleinschalige oefenlocaties tot volwaardige wedstrijdbanen, en van banen voor openbaar gebruik tot banen met een sterk besloten karakter. Gelet op de plannen voor het gebruik van de Strabrechtse Golf en de inrichting daarvan, wordt ervan uitgegaan dat het verzorgingsgebied van deze baan het oostelijke deel van Noord-Brabant en het noordelijk deel van Limburg omvat. In tabel 6.2 zijn de golfbanen opgenomen die binnen dit verzorgingsgebied liggen. De situering van deze golfbanen is weergegeven in figuur 6.2.

Tabel 6.2 Golfbanen in het verzorgingsgebied van Strabrechtse Golf

Nr	Golfbaan	Par	Holes	Opp. (ha)	Leden	Wachtljst	Drukte
51	Best	72	18		1.100		
40	Crossmoor	72	18				
131	De Golfhorst	70	18	55	1.100	Ja	
99	De Gulbergen	71	18		1.225	Ja	Ja
100	De Peelse	72	18	55	850	Ja	
25	De Schoot	72	9				
47	De Tongelreep	71	18				
06	Eindhovense Golf	72	18				
20	Geijsteren	72	18	69	800	Ja	Nee
93	Gendersteyn	72	18	60	750		
111	Welschap	70	18		1.000		
73	Herkenbosch	72	18	60	650	Nee	Ja
26	Leender Haviksoord	72	9				
619	Roobeek	54	9				
571	Riel (Geldrop)	54	6			Ja	
622	Slottermolen	54	9				
579	Son	28	9				
596	Valkenswaardse	62	9		275	Ja	
113	Helmondse Overbrug	68	9				

Figuur 6.2 Golfbanen in Noord-Brabant en Limburg



Bron: NGF (www.equipégolf.nl)

Uit figuur 6.2 en tabel 6.2 blijkt dat in de regio Eindhoven een concentratie van golfbanen aanwezig is. De regio Eindhoven is echter ook een zeer dichtbevolkt gebied, met een flinke vraag naar golfmogelijkheden. De verwachting van de initiatiefnemers is dat er in de regio nog voldoende vraag is om een nieuwe golfbaan economisch rendabel te kunnen exploiteren.

De initiatiefnemers richten zich op een breed publiek. De baan zal niet alleen toegankelijk zijn voor leden, waarmee de potentiële markt voor de golfbaan groter is dan bij golfbanen die alleen toegankelijk zijn voor verenigingsleden. Gezien de brede recreatieve ontwikkeling van Projectlocatiegebied De Heihorsten zal het aantal recreanten in het gebied toenemen. Door een gezamenlijke promotie van het gebied, onder andere door de Recreatieve Poort, zal ook de bekendheid van de golfbaan De Swinkelsche worden vergroot.

6.4 Bezoekersaantallen

De doelgroep van de Strabrechtse Golf zijn de inwoners van Someren en omgeving, waarbij wordt uitgegaan van een verzorgingsgebied met een straal van circa 30 kilometer rondom de golfbaan. De baan wordt een commerciële baan die toegankelijk is voor een breed publiek.

Er wordt door de initiatiefnemers vanuit gegaan dat op de 18-holes golfbaan en 9-holes oefenbaan dagelijks maximaal 175 spelers starten. Uitgaande van 300 speeldagen per jaar komt dit neer op een totaal aantal van 50.000 golfers per jaar.

De verwachting is dat vrijwel alle spelers met de auto naar de baan komen. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 1,5 personen per auto, komt dit op topdagen neer op maximaal 240 voertuigbewegingen per dag (heen en terug). Aangezien spelers op verschillende tijden aanvangen met golfen zijn er echter geen echte piekmomenten aanwezig. Andere vervoerswijzen zijn op een golfbaan verwaarloosbaar.

6.5 Locatiekeuze

Het gebied De Heihorsten in de gemeente Someren, waarbinnen de nieuwe golfbaan is gesitueerd, is in het in 2005 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgestelde Reconstructieplan De Peel aangewezen als "Projectlocatiegebied Recreatie". Reconstructieplan De Peel voorziet in dit gebied in een locatie voor een golfbaan ten zuiden van de Provinciale weg.

Dit gebied biedt de mogelijkheid om een aantrekkelijke en afwisselende routing voor een golfbaan te realiseren. De volledige beoogde oppervlakte van de toekomstige golfbaan (circa 85 ha) is reeds in bezit van de initiatiefnemers.

De plannen voor realisering van een nieuwe golfbaan in het gebied De Heihorsten zijn in 2006 vervolgens nader vastgelegd door de gemeente Someren in een Gebiedsvisie en Gebiedsontwikkelingsplan voor het Projectlocatiegebied Recreatie De Heihorsten. De Provincie Noord-Brabant heeft in 2007 een positieve principe uitspraak gedaan over de gebiedsvisie, waaronder de golfbaan en ook de gemeente Someren heeft aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling van de golfbaan.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van de bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding (plankaart) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

7.2 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening biedt de keuze uit drie planvormen:

1. het gedetailleerde bestemmingsplan;
2. het globale eindplan;
3. het globale bestemmingsplan met uitwerkingsregels.

Het verschil tussen de eerste twee bestemmingsplannen en het globale bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden is dat de eerste twee bestemmingsplannen een basis bieden voor het verlenen van bouwvergunning. Voor het globale bestemmingsplan met uitwerkingsregels moet eerst een uitwerkingsplan worden vastgesteld, voordat bouwvergunning verleend kan worden. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden gemengd.

7.3 Planregels

7.3.1 Indeling hoofdstukken

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient conform de SVBP en het handboek van de gemeente Someren een vaste volgorde te worden aangehouden, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - begrippen
 - wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - bestemmingen
 - voorlopige bestemmingen
 - uit te werken bestemmingen
 - dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - anti-dubbeltelbepaling
 - algemene bouwregels
 - algemene gebruiksregels
 - algemene aanduidingsregels
 - algemene ontheffingsregels
 - algemene wijzigingsregels
 - verwerking in de naaste toekomst
 - algemene procedureregels
 - overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - overgangsrecht
- slotregel

7.3.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

7.3.3 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. De ontheffing van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een aanlegvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden niet toegestaan zonder dat hiervoor een aanlegvergunning is verkregen van het daartoe bevoegde gezag.

7.3.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in dit artikel een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In artikel 10 is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een bestemmingswijziging. Hierbij gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die geldt voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan de procedure die gehanteerd wordt bij het verlenen van een binnenplanse ontheffing en het stellen van nadere eisen en het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid.

7.3.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 14 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

7.4 Bestemmingen

Artikel 3 Bos

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor natuurlijke en landschappelijke waarden, paden, water en overige natuur.

Artikel 4 Sport - Golfbaan

De bestemming Sport - Golfbaan omvat de eigenlijke golfbaan met daarbijbehorende voorzieningen.

Artikel 5 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water, oevers en bouwwerken geen gebouw zijnde.

7.5 Verbeelding

Tot dit bestemmingsplan behoort de verbeelding met nummer NL.IMRO.0847.BP02009003-0001.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de (economische) uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

8.1 Handhaving

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is het handelen in strijd met de bestemmingen verboden. Door bij het ontwerpen van het plan tijdig te overleggen met de gebruikers van het gebied, is ernaar gestreefd een bestemmingsplan op te stellen dat voldoende ruimte biedt aan de gebruikers en bewoners. Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staan een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planregels ter beschikking. Bij de toepassing van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek. De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.) van afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieu. Nadat een feit is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van staken en het opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden voorgelegd om door middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een schriftelijke waarschuwing worden verzonden waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten voor het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.

8.2 Financiële haalbaarheid

De kosten voor de planontwikkeling worden door de initiatiefnemer gedragen. De bovenplanse kosten worden deels op basis van de nota fonds De Heihorsten verdeeld onder de diverse initiatiefnemers in het gebied De Heihorsten.

Hoofdstuk 9 Procedure

9.1 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan De Swinkelsche ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Binnen 12 weken na ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Someren bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

9.2 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan De Swinkelsche kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan De Swinkelsche .

Bijlagen

Bijlage 1 Naam

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *aanbouw*:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.2 *aanduiding*:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 *andere werken*:

andere werkzaamheden in of op de grond dan werkzaamheden waarvoor een bouwvergunning krachtens de woningwet noodzakelijk is.

1.5 *ballenvanger*:

afscherming nabij oefenvoorziening (driving range).

1.6 *bebouwing*:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 *bebouwingspercentage*:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.8 *bedrijfsgebouw*:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.9 *bedrijfsvloeroppervlak*:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.10 *bedrijfswoning*:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.11 *bestemmingsgrens*:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0847.BP02009003-0001.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 clubgebouw:

gebouw dat dienst doet als verenigings-, kleed- en vergaderruimte, café-restaurant, golfshop, aan de golfsport gerelateerde evenementen e.d.

1.23 detailhandel ten behoeve van de golfsport:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen ten behoeve van de golfsport.

1.24 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond, waarvan de bovenkant van de vloer minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.25 extensief recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.

1.26 extensieve (dag)recreatie:

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen.

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.29 hole:

het totaal van tee, fairway en green.

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.31 ondergeschikte horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie aan niet leden van de golfclub voor zover het doelmatige gebruik van de golfbaan dit toelaat.

1.32 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.33 natuurwaarden:

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

1.34 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.35 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.36 plan:

het bestemmingsplan Golfbaan De Swinkelsche van de gemeente Someren.

1.37 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.38 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.8 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. recreatief medegebruik ter plaatse van de paden;

en voorts

- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

en tenslotte

- d. archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen uitsluitend in de vorm van terreinafscheidingen worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het scheuren van grasland;
- g. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

3.3.2 *Weigeringsgrond*

De andere werken als bedoeld in 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het natuurbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad en ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.

3.3.3 *Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in lid 3.3.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. eerste aanleg van nieuw bos;
- b. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 4 Sport - Golfbaan

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een 18-holes golfbaan;
- b. verenigingsactiviteiten met daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen, ruimte voor accommodaties voor vergaderingen en detailhandel ten behoeve van de golfsport;
- c. twee bedrijfswoningen;
- d. ontsluiting en parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- e. archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en oevers;
- g. groenvoorzieningen;
- h. recreatief medegebruik;

Met daarbijbehorende:

1. gebouwen;
2. bouwwerken geen gebouw zijnde;
3. tuinen en erven.
4. nutvoorzieningen;
5. paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Clubgebouw

Ten aanzien van het bouwen van een clubgebouw gelden de volgende regels:

- a. het clubgebouw dient binnen het bouwvlak dat groter is dan 1.500 m² te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal 2.500 m²;
- e. de bebouwing dient te worden voorzien van een kap.

4.2.3 Bedrijfswoning

Ten aanzien van het bouwen van bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd.
- c. de inhoud van het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen bedraagt maximaal 1000 m³;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- f. de bebouwing dient te worden voorzien van een kap.

4.2.4 Afslagplaats

Ten aanzien van het bouwen van een afslagplaats gelden de volgende regels:

- a. de afslagplaats dient binnen het bouwvlak dat groter is dan 1.500 m² te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,5 meter;
- c. het oppervlakte bedraagt maximaal 500 m².

4.2.5 Berging

Ten aanzien gebouwen voor het opslaan van materialen gelden de volgende regels:

- a. een berging dient binnen het bouwvlak dat kleiner is dan 1.500 m² te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de oppervlakte per onderhouds- of opslaggebouwen bedraagt maximaal 500 m².

4.2.6 *Schuilgelegenheden en sanitaire voorzieningen*

Ten aanzien van het bouwen van schuilgelegenheden en sanitaire voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. schuilgelegenheden en sanitaire voorzieningen dienen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 20 m²;
- c. de totale oppervlakte van alle gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 100 m²;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- e. de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

4.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
- b. de hoogte van antenne- en lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 meter;
- c. de hoogte van een ballenvanger ten behoeve van de afslagplaats bedraagt niet meer dan 15 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,5 meter.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Parkeren*

Voorzien moet worden in voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein met een capaciteit voor minimaal 100 auto's. De parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' ter hoogte van het bouwvlak.

4.4 **Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarde' op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het scheuren van grasland;
- g. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

4.4.1 *Weigeringsgrond*

De andere werken als bedoeld in 4.4 zijn slechts toelaatbaar voor zover het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.

4.4.2 *Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in lid 5.3 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. oevers, waterlopen en waterwegen inclusief bijbehorende voorzieningen als keermuren, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, dammen en steigers;
- c. retentie;
- d. groenvoorzieningen;
- e. archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarde' op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het scheuren van grasland;
- g. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

5.3.1 Weigeringsgrond

De andere werken als bedoeld in 5.3 zijn slechts toelaatbaar voor zover het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.

5.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 5.3 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 *Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening*

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Verboden ander gebruik*

Het is verboden de binnen dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

8.2 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in 8.1 wordt in ieder geval begrepen:

1. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
2. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.3 *Ontheffingsregels*

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het in 8.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2 Voorwaarden

Ontheffing als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure bij ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste 4 weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerp-besluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijk wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

11.2 Procedure bij wijziging en/of uitwerking

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of uitwerking is de volgende procedure van toepassing:

- a. het besluit tot wijziging en/of uitwerking wordt voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. in afwijking van artikel 3:18, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht nemen burgemeester en wethouder binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een besluit tot wijziging en/of uitwerking van bestemming.

Artikel 12 Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerpplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

13.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

13.2.2 Voorwaarden

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

13.2.3 Uitzondering

Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Golfbaan De Swinkelsche

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [invullen datum raadsvergadering].

De voorzitter, De griffier,

.....