

**GEMEENTE HILVARENBEEK
BESTEMMINGSPLAN GOLFBAAN
DE UTRECHT**

**TOELICHTING EN
VOORSCHRIFTEN**



Bureau voor
Ruimtelijke
Ordening
van Heesewijk b.v.

P166-039A

166 - 39 A

X.4030.060.1517

**GEMEENTE HILVARENBEEK
BESTEMMINGSPLAN GOLFBAAN
DE UTRECHT**

TOELICHTING



Bureau voor
Ruimtelijke
Ordening
van Heesewijk b.v.
Postbus 68
5260 AB Vught
Taalstraat 36
Telefoon 073-579102

Februari 1989

Inhoudsopgave.

	Pagina
HOOFDSTUK 1. INLEIDING.	1
1.1. Ligging van het plangebied.	1
1.2. Motivering van het initiatief.	1
1.3. Milieu-effectrapportage.	2
1.4. Initiatiefnemer, bevoegd gezag en begeleiding.	3
1.5. Korte beschrijving van de inhoud.	3
HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING VAN HET MILIEU-EFFECTRAPPORT "GOLFBAAN DE UTRECHT".	4
HOOFDSTUK 3. PLANBESCHRIJVING.	10
3.1. Inleiding.	10
3.2. Hoofdpzet van het bestemmingsplan.	10
3.3. Bestemming Golfterrein.	10
3.4. Bestemming Verblijfsaccommodatie.	11
3.5. Bestemming Landgoedpark.	12
3.6. Bestemming Onverharde weg met landschappelijke en cultuurhistorische waarde.	13
3.7. Bestemming Verkeersdoeleinden.	13
3.8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.	14

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.

1.1. Ligging van het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op het voornemen om bij Huize Rustoord op het Landgoed De Utrecht tot de aanleg van een gecombineerd golf/verblijfsaccommodatieplan over te gaan. Op nevenstaande afbeelding zijn de ligging en situering van het plangebied ten opzichte van de kern Esbeek (gemeente Hilvarenbeek) aangegeven.

Op afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied, waarop het bestemmingsplan betrekking heeft aangegeven. De keuze van deze grenzen is op grond van een aantal praktische overwegingen bepaald, te weten:

1. De Lage Mierdseweg vormt de westelijke begrenzing. Door de opbouw en de verkeersfunctie vormt deze weg een zware ruimtelijke barrière. Een randligging ten opzichte van het golf/verblijfsaccommodatieplan is derhalve noodzakelijk.
2. De Kinderlaan vormt de noordelijke plangrens en vormt de grens tussen het landgoed en het primaire agrarisch productiegebied.
3. Het agrarisch gebied direct ten oosten van het plangebied is in pacht uitgegeven aan een goed renderend agrarisch bedrijf. Het betrekken van deze gronden bij het plangebied vormt een onevenredige aantasting van de landbouwkundige waarden en daarmee van één de pijlers voor de exploitatie van het landgoed.
4. Het gebied ten zuiden van de Prins Hendriklaan en van de Spiehoeve maakt deel uit van een aaneengesloten bosgebied. Het betrekken van dit gebied bij het plangebied brengt een onevenredige aantasting van de hier aanwezige landschappelijke, natuur- en bosbouwkundige waarden teweeg.

Het plangebied is door AMEV ten behoeve van de ontwikkeling van het golf/verblijfsaccommodatieplan reeds pachtvrij gemaakt.

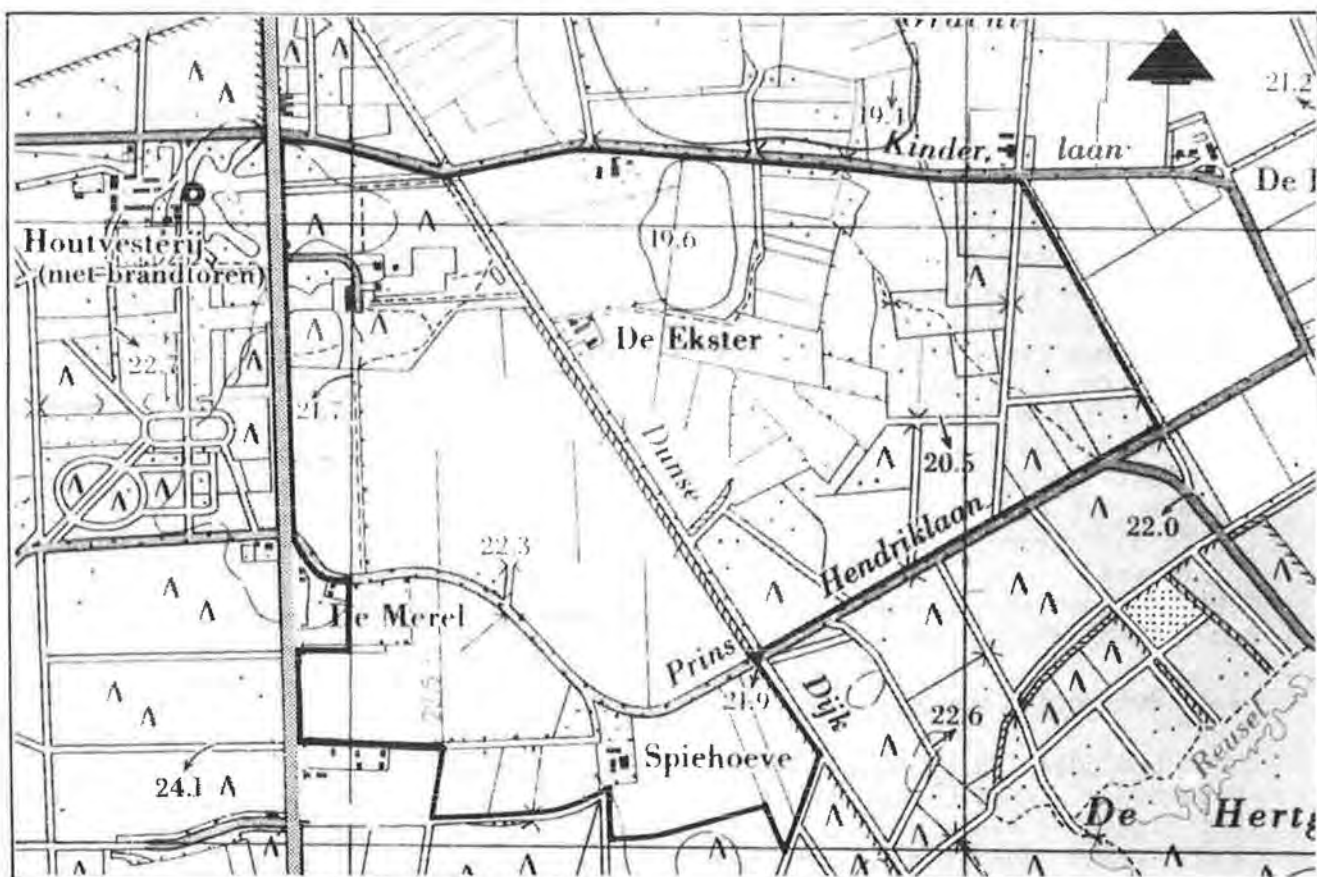
1.2. Motivering van het initiatief.

Het Landgoed "De Utrecht" is bijna 100 jaar geleden gesticht door en in eigendom van AMEV Levensverzekering N.V. te Utrecht. De exploitatie van het landgoed richt zich primair op de land- en bosbouw. De resultaten zijn vanaf het einde van de zeventiger jaren van licht positief tot verliesgevend.

Teneinde tot een rendabele exploitatie van het landgoed te komen is naar een verbreding van de exploitatie-basis gezocht. Deze verbreding is gevonden in de toeristisch-recreatieve markt. Het inspelen op deze markt is mogelijk zonder dat het karakter van het landgoed wezenlijk wordt verstoord.

De uitwerking van dit idee heeft een aantal jaren in beslag genomen, waarbij door AMEV onder meer overleg is gevoerd met de gemeente Hilvarenbeek en de provincie Noord-Brabant. Dit overleg heeft uiteindelijk geresulteerd in een voorstel tot de ontwikkeling van een golfbaan in combinatie met verblijfsaccommodatie. Op basis van dit uitgangspunt is het navolgende exploitatie-programma samengesteld:

- de verblijfsaccommodatie zal maximaal 100 vakantiewoningen omvatten;
- de aanleg van een 18 holes champion-course;
- de aanleg van een 9 holes target-course;
- de aanleg van een driving-range en een pitch and putting-green.



AFBEELDING 2.
begrenzing
plangebied

In deze opzet wordt de ontwikkeling van een zogenaamde champion-course nagestreefd. Dit betekent, dat de golfbaan moet voldoen aan de golftechnische eisen en ook landschappelijk zeer fraai van aanleg moet zijn. Hiermee wordt tevens een waarborg verkregen, dat het totale complex zich goed zal kunnen voegen in het Landgoed De Utrecht. Voor de aanleg van voornoemd exploitatieprogramma is een gebied van circa 100 ha benodigd.

Berekeningen van AMEV wijzen er op dat dit geïntegreerde golf/verblijfsaccommodatieplan een belangrijke bijdrage zal vormen aan de beoogde rendabele exploitatie van het landgoed en daarmee aan de duurzame instandhouding daarvan.

Voorts voorziet AMEV met dit initiatief in een duidelijke maatschappelijke behoefte. Zowel vanuit de Eerste Tilburgse Golfclub (zonder golfbaan) als vanuit de gemeenschap van Hilvarenbeek wordt op AMEV druk uitgeoefend om tot aanleg van de golfaccommodatie over te gaan. Deze belangstelling tezamen met de grote wachtlijsten bij bestaande golfclubs, de volledige ondersteuning van het initiatief door de Nederlandse Golf Federatie en het gemeentebestuur van Hilvarenbeek maken duidelijk, dat er binnen de regio een hecht maatschappelijk draagvlak bestaat.

1.3. Milieu-effectrapportage.

Het golf/verblijfsaccommodatieplan valt momenteel onder de navolgende bestemmingsplannen (zie afbeelding 3):

- het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit plan is op 27 februari 1986 door de raad van de gemeente Hilvarenbeek vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant keurden het plan gedeeltelijk goed op 13 april 1987. Thans moet behandeling door de Kroon worden afgewacht in verband met diverse beroepschriften.
- het Uitbreidingsplan in "Hoofdzaak". Dit plan werd vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 26 september 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 16 maart 1966, G.nr.75.450.

Het laatstgenoemd plan heeft betrekking op Huize Rustoord en de omliggende gronden. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Buitengebied" werden reeds andere ontwikkelingen voor deze omgeving voorzien. Teneinde een specifieke, op die situatie toegesneden bestemmingsregeling te verkrijgen, werd het ontwerp-bestemmingsplan "Rustoord e.o." opgesteld. Dit plan is evenwel niet vastgesteld om de in voorgaande paragraaf genoemde redenen.

Volgens de voornoemde bestemmingsplannen bestaat het plangebied grofweg voor 75% uit landbouwgronden, erven, paden en wegen en voor 25% uit bos en beplanting. De totale oppervlakte van het landgoed beslaat ruim 2.600 ha, waarvan circa 1.600 ha bos, en 600 ha landbouwgrond en ruim 400 ha overig terrein. De met de aanleg van het golf/verblijfsaccommodatieplan gemoeide 105 ha beslaat aldus circa 4% van het totale landgoed.

Het huidige planologisch-juridisch kader maakt de ontwikkeling van het beoogde golf/verblijfsaccommodatieplan niet mogelijk. Teneinde tot het noodzakelijke kader te komen is de ontwikkeling van een milieu-effectrapportage (MER) en een daarop afgestemd bestemmingsplan noodzakelijk. Het opstellen van een MER voorafgaand op de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure is verplicht. Deze verplichting bestaat op grond van de Wet Algemene Bepalingen milieuhygiene en het Besluit milieu-effectrapportage (Staatsblad 278 d.d. 25 juni 1987). Het voorgenomen initiatief valt onder punt 10.1 "Aanleg van een recreatieve of toeristische voorziening" van voornoemd besluit.



AFBEELDING 3.

uitsnede bestemmingsplan
"Buitengebied"
van de gemeente
Hilvarenbeek.

OVERZICHT BESTEMMINGEN

-  natuurgebied
-  bos en bosschages
-  landschappelijk waardevol
-  agrarisch gebied
-  gebied waarop het uitbreidingsplan in hoofdzaak rust

Middels de Milieu-effectrapportage Golfbaan De Utrecht d.d. december 1988 is door AMEV invulling gegeven aan voornoemde verplichting. Het rapport is gebaseerd op de richtlijnen, die door de gemeenteraad bij besluit d.d. 25 februari 1988 zijn vastgesteld aan de hand van het "Advies voor richtlijnen voor de inhoud van het milieu-effectrapport Golfbaan De Utrecht te Hilvarenbeek" (februari 1988). Dit advies is door de zogenaamde Commissie voor de Milieu-effectrapportage te Utrecht opgesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt door het gemeentebestuur de planologisch-juridische vertaling van de resultaten van het MER vastgelegd.

1.4. Initiatiefnemer, bevoegd gezag en begeleiding.

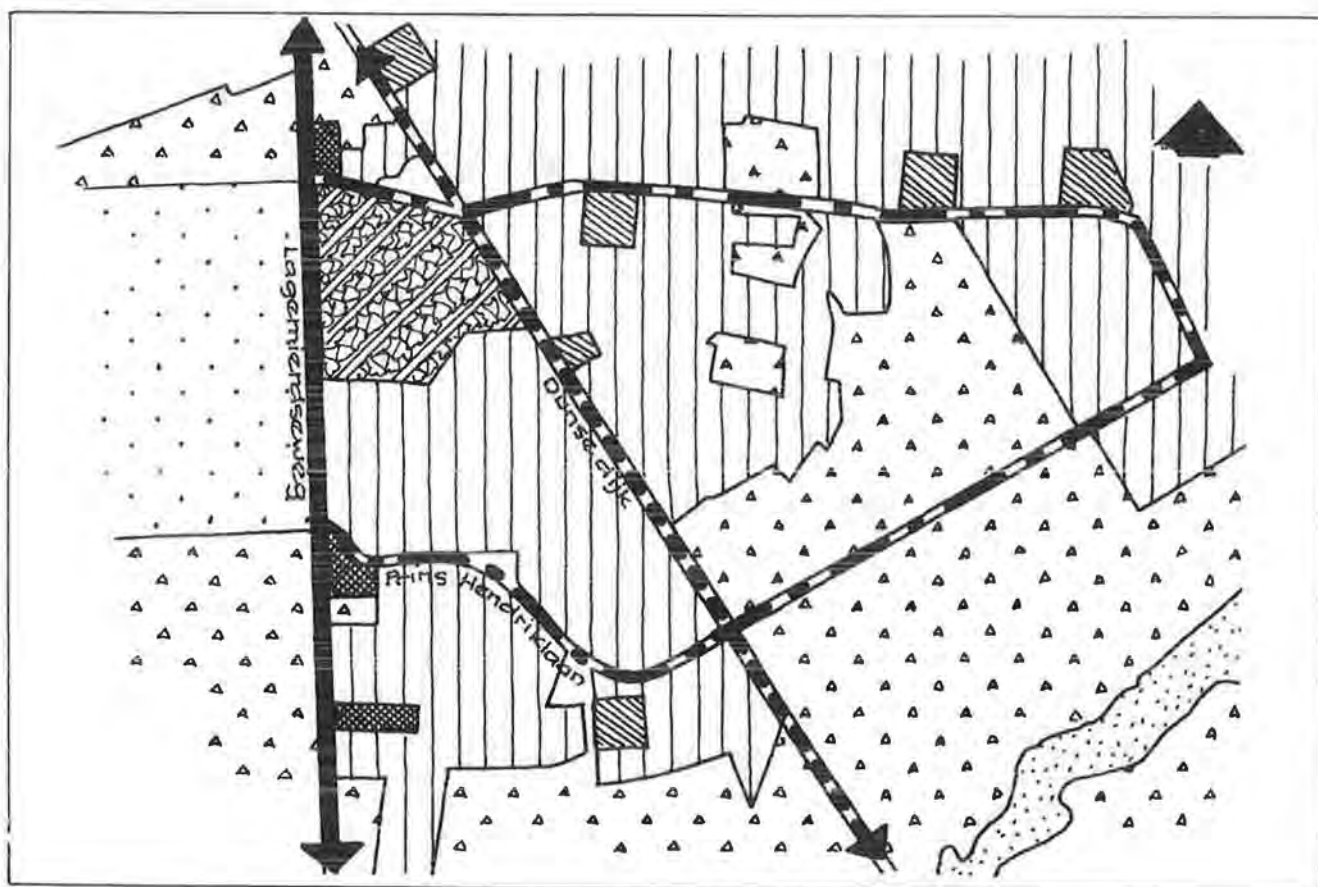
In de zin van de in paragraaf 1.5 bedoelde wettelijke regeling treedt AMEV als initiatiefnemer op en de gemeenteraad van Hilvarenbeek als bevoegd gezag.

Teneinde tot een goede afstemming van de door/namens AMEV en het gemeentebestuur van Hilvarenbeek te verrichten werkzaamheden te komen, is een projectgroep samengesteld. In deze projectgroep hebben vertegenwoordigers van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilvarenbeek, AMEV en BRO van Heesewijk zitting. Laatstgenoemd bureau is belast met het opstellen van het MER en van het bestemmingsplan. De in het MER opgenomen ontwerp van de golfbaan is van de hand van de golfarchitect J.F. Dudok van Heel. Het bodemkundige en cultuurtechnische onderzoek dat van het MER deel uit maakt, is verricht door Th. J.M. Pompen, consultant indépendant. De primaire taak van de projectgroep is te komen tot een coördinatie en afstemming van de te volgen procedures, van het opstellen van het MER en uiteindelijk van het bestemmingsplan. Elke partij heeft daarbij uiteraard zijn eigen verantwoordelijkheid behouden.

1.5. Korte inhoudsbeschrijving van de toelichting.

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in dit hoofdstuk is de motivering van het initiatief tot de ontwikkeling van het golf/verblijfsaccommodatieplan beschreven;
- in hoofdstuk 2 is een samenvatting van de Milieu-effectrapportage Golfbaan De Utrecht opgenomen;
- in hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van de opzet van het onderhavige bestemmingsplan, waarbij het gemeentelijk beleid met betrekking tot de opzet en inrichting van het plangebied is verwoord.



AFBEELDING 4

ruimtelijk
functioneel pa-
troon van het
plangebied.

FUNCTIONELE OPBOUW PLANGEBIED. e.o.

- | | |
|--|---------------------------------|
| | agrarische gronden |
| | huiskavels agrarische bedrijven |
| | burgerwoningen |
| | bosgebied/houtproductie |
| | bos/verblijfsaccommodatie |
| | park |
| | beekdal |
| | regionale verbindingsweg |
| | recreatieve fiets/ruiteroute |
| | ontsluitingsweg |

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING VAN HET MILIEU-EFFECTRAPPORT "GOLFBAAN DE UTRECHT".

In paragraaf 1.3 is uiteengezet waarom voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld en hoe de relatie is met het inmiddels gereed gekomen MER. Hoewel MER en bestemmingsplan twee op zichzelf staande plannen zijn, die eigen procedures doorlopen, kunnen zij niet los van elkaar gezien worden, daar zij hetzelfde doel dienen. Omdat in het MER reeds een uitvoerig onderzoek als bedoeld in artikel 12, lid 2a van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is uitgevoerd, is in de voorliggende toelichting volstaan met het opnemen van een samenvatting van het MER.

Het bestaande milieu (afbeelding 4).

De totale oppervlakte van het landgoed beslaat ruim 2.600 ha, waarvan 1.600 ha bos, 600 ha landbouwgrond en ruim 400 ha overig terrein. De met de aanleg van het golf/verblijfsaccommodatieplan gemoeide 105 ha beslaat aldus ongeveer 4% van het totale landgoed. Van die 105 ha is 75% landbouwgrond, erven, paden en wegen en 25% bos en beplantingen langs wegen en perceelsgrenzen.

Over het bestaande milieu kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

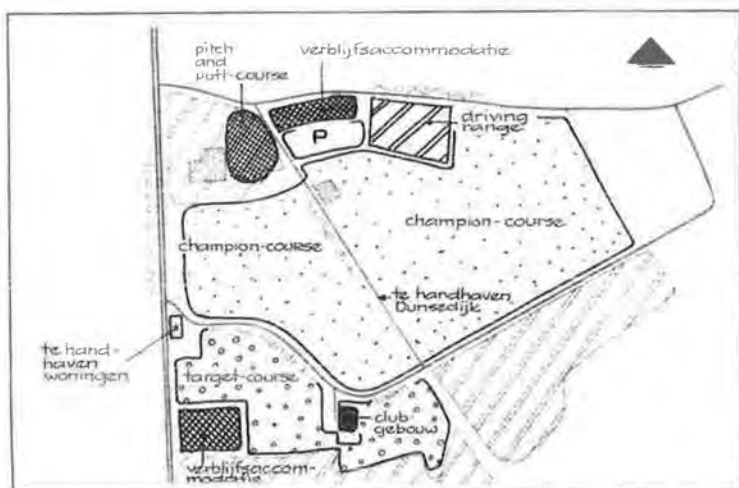
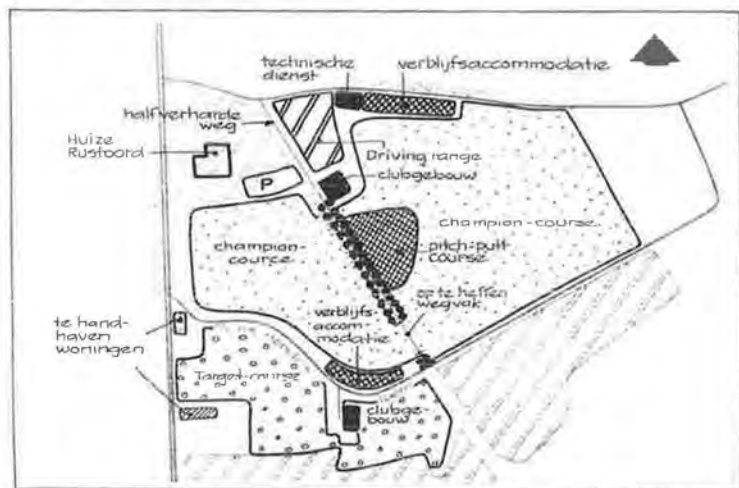
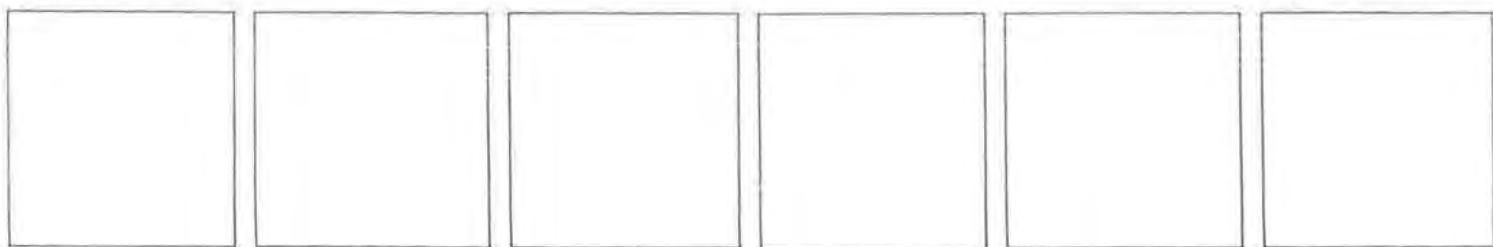
Het plangebied heeft een afwisselende landschappelijke opbouw, waarbij de gecultiveerde zone langs de Lage Mierdseweg een duidelijke landschappelijke eenheid vormt. Het landgoedkarakter overheerst, gepaard aan een karakteristieke huisstijl kenmerkend voor de periode rond 1925.

De bossen in het oosten van het plangebied worden grotendeels beheerd ten behoeve van de houtproductie. Voor een deel is het beheer gericht op instandhouding van natuurwaarden. In ruimtelijk-structureel opzicht ligt er een relatie met de ten zuiden van de Prins Hendriklaan gelegen bossen. De Dunsedijk vormt een duidelijke scheidslijn tussen de agrarische gronden ter weerszijden ervan. De gronden ten westen van de Dunsedijk vormen een soort agrarische enclave tussen de bossen rondom. De gronden ten oosten van de Dunsedijk sluiten in ruimtelijk-visueel opzicht aan bij het uitgestrekte agrarische gebied onder Esbeek.

Uit het onderzoek naar de flora en fauna blijkt dat het huidige, tijdelijk extensieve landbouwkundige gebruik positief werkt op natuur en milieu. Het lage bemestingsniveau is gunstig voor het in stand blijven van een gevarieerde natuurlijke vegetatie langs de randen van de landbouwpercelen en in de bermen. De lage milieubelasting uit zich ook in de kwaliteit en vitaliteit van de bossen; deze zijn redelijk tot goed.

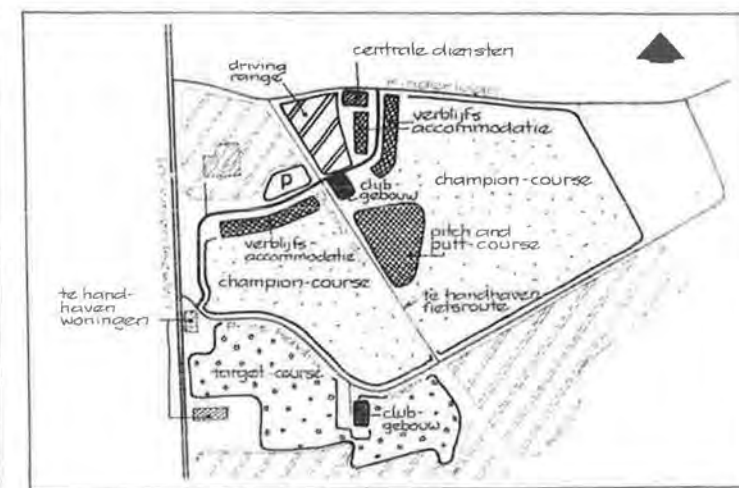
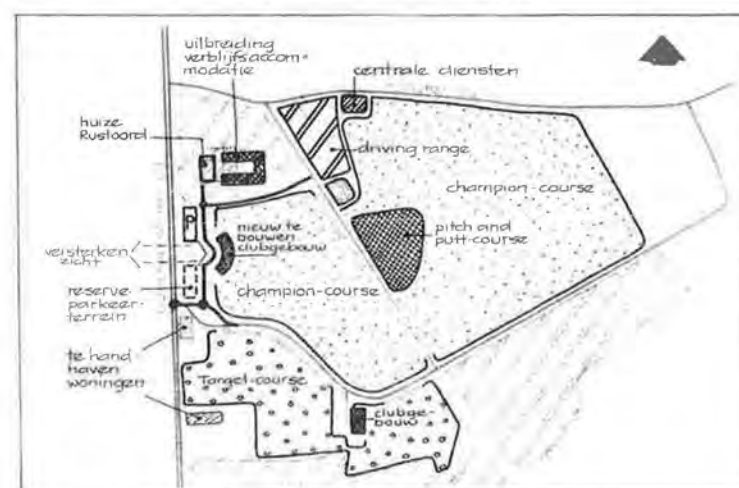
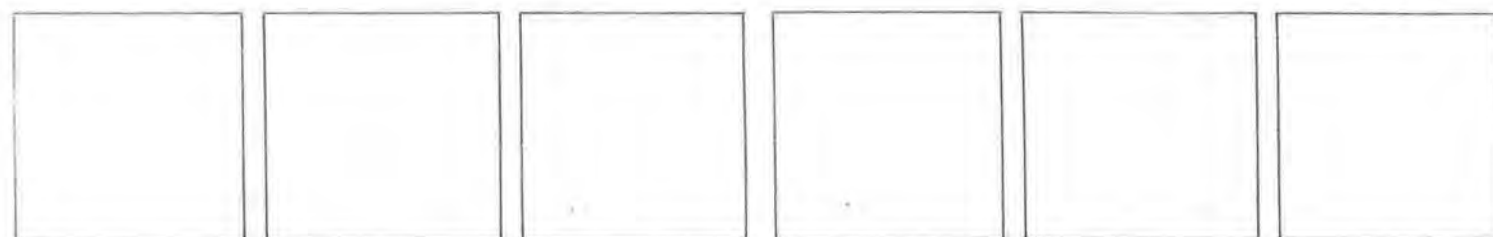
Voortzetting van het tijdelijk extensieve grondgebruik is bedrijfseconomisch niet mogelijk. Vanuit het normale landgoedbeheer zal -binnen de bestaande beleidskaders- worden gestreefd naar optimalisatie van de landbouw en de houtproductie en naar optimale exploitatie van het gebouwencomplex Rustoord. Dit zal leiden tot een intensiever gebruik van de agrarische gronden en de bossen, hogere mestgiften en verlaging van het grondwaterpeil. Deze ontwikkelingen zullen de huidige natuurlijke en landschappelijke waarden van het plangebied doen verminderen.

Bij het golf/verblijfsaccommodatieplan daarentegen zullen de inrichting van het terrein en het te voeren beheer een versterking van de landschapsstructuur tot gevolg hebben, terwijl over een groot gebied de ontwikkeling van natuurwaarden gestimuleerd kan worden.



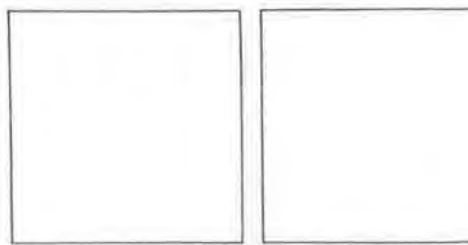
lokatie-
alternatief A:
Basismodel
AMEV

lokatie-
alternatief B:
Model
MER.CIE



lokatie-
alternatief C:
Concentratie
verblijfsaccom-
modatie

lokatie-
alternatief D:
Prins Hendrik-
laan - Kinder-
laan



Lokatie-alternatieven (afbeelding 5).

Na een afweging binnen het landgoed is als plaats voor het golf/verblijfsaccommodatiecomplex de keuze gevallen op de landbouwgronden nabij Rustoord, ter weerszijden van de Dunsedijk. Deze gronden zijn momenteel pachtvrij, liggen niet in de directe nabijheid van een natuurgebied en de verspreid aanwezige bospercelen kunnen goed in het ontwerp worden gepast zonder dat zij in hun wezen worden aangetast. Bovendien kan bij het ontwerp van het golfterrein gebruik worden gemaakt van een aantal natuurlijke gegevenheden, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van venige laagten, die omgevormd zouden kunnen worden in poeltjes ter bevordering van de natuurontwikkeling.

Een ander voordeel van deze plaatskeuze is, dat de verschillende gebouwen in dit gebied (Rustoord en enkele boerderijen) die thans niet of nauwelijks functioneren, weer opnieuw functioneel gemaakt kunnen worden op een wijze die geen negatieve gevolgen heeft voor natuur en milieu. De vier gepresenteerde lokatie-alternatieven hebben betrekking op de verschillen in de situering van sommige onderdelen van het golf/vakantiewoningplan. Voor de golfbaan spitsen de verschillen zich toe op de volgende punten:

- in model A wordt de Dunsedijk voor een deel in de wedstrijd baan opgenomen;
- de driving-range is in de modellen A, C en D steeds gesitueerd in de hoek tussen de Kinderlaan en de Dunsedijk; in model B is de driving-range iets meer naar het oosten opgeschoven langs de Kinderlaan;
- de pitch and puttinggreen ligt volgens de modellen A en D direct aansluitend aan de zuidkant van de Ekster; in model B in de tuin van Rustoord en in model C langs de Kinderlaan.

De grootste verschillen tussen de vier modellen treden echter op in de keuze van de ontsluiting, het parkeren en de situering van de verblijfsaccommodatie. In de modellen A en B is de verblijfsaccommodatie over twee lokaties verspreid en vindt de ontsluiting vanaf bestaande wegen plaats. In de modellen C en D is de verblijfsaccommodatie geconcentreerd in het ene geval bij Rustoord (model C) en in het andere geval ten zuiden van Rustoord en vervolgens aansluitend op de Ekster en Kromschuitten. In samenhang daarmee vindt het parkeren plaats direct aansluitend aan de tuin van Rustoord en voor een deel op een open plek in de tuin ten zuiden van de Rhododendronlaan (model D). De ontsluiting in deze laatste modellen vindt plaats via een vanaf de Prins Hendriklaan nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.

Gevolgen voor het milieu.

De effecten op flora en fauna die zullen optreden als gevolg van de aanleg van de golfbaan, zijn in de vier lokatie-alternatieven vrijwel gelijk. De effecten overziende van de aanleg van de vakantiewoningen, het parkeren en de ontsluiting heeft model D de meeste voorkeur. Model D heeft wel nadelen uit een oogpunt van ruimtebeslag en voor het ontwikkelen van een goede overgangssituatie vanuit de tuin van Rustoord naar het open gebied. Echter, door de concentratie van gebouwen in samenhang met het meest drukke gedeelte van de golfbaan (de driving-range en de pitch and puttinggreen) worden omstandigheden geschapen, die voor de natuur de beste perspectieven bieden.

De modellen C en D hebben geen effect op het recreatief medegebruik. Een beperkt deel van het landschapsbeeld verdwijnt weliswaar, maar daar staan genoeg nieuwe waarden tegenover. De modellen A en B hebben wel negatieve gevolgen op bestaande belevingswaarden: model A door afsluiting van de Dunsedijk, modellen A en B door de verspreide situering van de verblijfsaccommodatie langs de diverse landwegen.

De gevolgen van de recreatieve druk vanuit de verblijfsrecreatie op de natuur en het landschap zijn relatief beperkt. Er zal door het aanwezige voorzieningenniveau en de specifieke doelgroepen geen overlast voor de omgeving optreden.

Teneinde de recreatieve druk te beperken heeft een directe relatie tussen de verblijfsrecreatie en de centrale voorzieningen de voorkeur. Dit wordt alleen in de modellen C en D bewerkstelligd. Model B is niet acceptabel, daar hier de bestaande en her te gebruiken sport- en spelvoorzieningen worden gesaneerd of elders in het gebied moeten worden herbouwd.

Bij normale exploitatie van de golfbaan en een te verwachten recreatiedruk van gemiddeld twee personen per ha worden volgens de gehanteerde normen geen schadelijke effecten verwacht. Bij evenementen zal in alle vier de lokatiemodellen sprake zijn van enige verstoring langs de holes. Elk alternatief biedt echter voldoende mogelijkheden om de nadelige gevolgen zo beperkt mogelijk te houden.

Verder is van belang hoe de recreanten (spelers en bezoekers) buiten de holes opgevangen worden. De modellen C en D verdienen dan de voorkeur, omdat in die modellen een duidelijke zonering is aangebracht ten aanzien van die factoren die juist bij evenementen van invloed zijn op het milieu: de ontsluiting van het terrein en het parkeren.

In het navolgende overzicht zijn de effecten van de vier modellen op natuur, beleving en landschap en overige aspecten vergelijkenderwijs samengevat:

model	A	B	C	D
effecten				
flora/fauna	-	-	*	+
beleving/landschap	-	-	+	+
verblijfsaccommodatie	*	-	+	+
norm.expl.golfbaan	-	-	+	+

- de te verwachten effecten zijn merendeels ongunstig
- * de te verwachten effecten zijn gunstig/ongunstig
- + de te verwachten effecten zijn merendeels gunstig

Lokatie-alternatief D voldoet als ontwerp/inrichtingsmodel het beste in alle opzichten en kan daarmee als het meest milieuvriendelijke lokatie-alternatief worden bestempeld.

Effecten lokatie-alternatief D in vergelijking tot referentiemodel.

Uit onderstaand vergelijkend overzicht blijkt dat het realiseren van het golf/verblijfsaccommodatieplan volgens lokatie-alternatief D aanmerkelijk gunstiger is voor het milieu, dan wanneer het huidige gebruik (landbouw en bosbouw) wordt voortgezet.

effecten	nul-alternatief	lokatie-alternatief D
op het milieu	toename ammoniakemissie (800 mol pot.zuur/ha/jaar)	geen ammoniakemissie
	toename belasting met dierlijke meststoffen tot maximaal 250/350 kg/ha/jaar	geen belasting met dierlijke meststoffen
	stikstofbelasting maximaal 300 kg/ha/jaar over een totale oppervlakte van 70 ha	stikstofbelasting op de fairways maximaal 30 kg/ha per jaar, op de tees 200 kg/ha/jaar over een totale oppervlakte van 2 ha
op natuur	verbetering van de afwatering van de agrarische gronden in hun geheel en drainage van de afzonderlijke percelen in totaal 70 ha	huidige zomergrondwater blijft gehandhaafd; pleks-gewijze drainage binnen een oppervlakte van maximaal 25 ha
	kwaliteitsverlies bos door verzuring	geen kwaliteitsverlies bos, wel verlies oppervlak bebost terrein maar gecompenseerd door de aanleg van ten minste dezelfde oppervlakte nieuw bos
	afname soortenrijkdom in greppels, langs perceelsranden en in de bossen	toename soortenrijkdom door op natuurontwikkeling afgestemd beheer en toename van gradiënten door middel van natuurbouw op de voormalige landbouwgronden
	verarming bosfauna	geen verarming fauna, waarschijnlijk een verrijking
op landschap	geen toename recreatieve druk	toename recreatieve druk
	nieuwe bedrijfsgebouwen en bouwwerken op de bouwblokken	bebouwde strook met maximaal 100 vakantiewoningen
	nog onbekende wijziging in de detailontsluiting	nieuwe ontsluitingsweg (1,5 km) en parkeerterrein (3000 m ²)
	grotere eenvormigheid in het boslandschapsbeeld	toename variatie in boslandschapsbeeld
op grondgebruik	bebouwing, wegen landbouwkundig gebruik: 77 ha produktiebos: 14 ha bos met natuurwaarde: 14 ha	bebouwing, ontsluiting, parkeren, holes: 32 ha bestaand en nieuw bos, water, natuurlijk terrein: 73 ha

Inrichtings- en beheermaatregelen en alternatieven.

Om eventuele nadelige gevolgen voor het milieu tot het uiterste te beperken werden bij het ontwerp de volgende beperkingen opgelegd:

- gezien het vlakke karakter van het landschap en de slechte ontwateringstoestand van de gronden (hoge grondwaterstanden) zijn de mogelijkheden tot het creëren van geaccidenteerde speelbanen beperkt; het voor golf gewenste gevarieerde landschap met hindernissen van zo mogelijk natuurlijke aard zal daarom moeten worden bereikt door:
 - * zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande landschapselementen;
 - * het aanwenden van aangepaste beplanting in het open agrarisch gedeelte;
 - * het graven van enkele waterpartijen en beekjes en het "aanpassen" van bestaande waterlopen. Deze waterpartijen en beken dienen in de lagere terreingedeelten te komen en zullen tevens fungeren als afwateringssysteem c.q. watervoorziening voor de beregening van greens en tees. De vrijgekomen grond kan worden gebruikt voor de onderbouw van de greens en tees;
- het kappen van bos moet zoveel mogelijk beperkt blijven.

Bovendien moet er naar gestreefd worden de botanisch waardevolle gedeelten binnen het bosgebied te ontzien.

In het algemeen kan gesteld worden dat de gronden in het plangebied geschikt zijn voor de aanleg van een golfbaan zonder dat extreme ingrepen nodig zijn. Het belangrijkste probleem is de slechte afwatering en drainage van het lage terreingedeelte. Uit gegevens verkregen van de Landinrichtingsdienst is het geplande ontwateringspeil in de waterloop waar het gebied op afwatert (Ruilverkaveling de Hilver) vastgesteld op 19.10 + NAP.

De eisen te stellen aan de drainage van de speelterreinen vragen echter een ontwateringsbasis (draindiepte) van minimaal 1.00 m, wat betekent dat ter plaatse van de Kinderdijk een ontwatering (winterpeil) van ongeveer 18.50 m + NAP bereikt moet kunnen worden. Dit houdt in dat er onderbemaling zal moeten plaatsvinden.

Golftechnische hindernissen zullen aangebracht kunnen worden in aansluiting op de natuurlijke gesteldheid van het terrein zoals waterpartijen en beekjes, waarbij gebruik gemaakt wordt van het bestaande waterlopenstelsel.

Voor de benodigde drainage is er de keuze tussen twee werkwijzen:

- systematische drainage van de totale oppervlakte die als golfparcours nodig is (40 ha);
- drainage door middel van een buisdrainagesysteem in de fairways en greens (25 ha).

Bij toepassing van de tweede werkwijze wordt de bestaande waterhuishouding veel minder beïnvloed dan bij toepassing van systematische drainage.

Tijdens de uitvoering kunnen eventuele negatieve invloeden op het bestaande milieu worden tegengegaan door het grondwerk onder droge weersomstandigheden uit te voeren en gebruik te maken van een kraan in plaats van een bulldozer of shovel.

Plaatsing initiatief in bestaande beleidskaders.

Analyse van het structuurschema "Natuur- en Landschapsbehoud", het structuurschema "Openluchtrecreatie" en de "Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening" wijst uit dat het initiatief past in de ontwikkelingsgang die de regering voor ogen staat met betrekking tot het landelijk gebied. De voorgenomen activiteit sluit niet geheel aan op de verblijfsrecreatieve zonering die in het structuurschema "Openluchtrecreatie" is aangegeven.

De ontwikkeling van het golf/vakantiewoningenplan op het landgoed De Utrecht voldoet aan de door de provincie geformuleerde hoofdpijnen van beleid ten aanzien van de verdere profilering van het Hart van Brabant in de toeristisch-recreatieve sector. Het produkt wordt in deze vorm nog niet in deze regio aangeboden. De ligging in een landschappelijk fraai en vooral rustig gebied alsmede de aanleg van een gedifferentieerd pakket golfvoorzieningen maken het mogelijk tot uitbreiding van het aantal dag- en verblijfsrecreanten te komen. Verder blijkt dat het golf/verblijfsaccommodatieplan voldoet aan het terzake gestelde in de provinciale Beleidsnota Golfbanen en beantwoordt aan de filosofie van het toeristisch produktieplan voor het Hart van Brabant en het produktmarktplan "Brabant Grenzeloos".

Meer in het algemeen kan de conclusie getrokken worden dat het golf/verblijfsaccommodatieplan past in rijks-, provinciale en regionale beleidskaders. Toetsing aan een golf/verblijfsaccommodatiebeleid van de overheid heeft niet plaatsgevonden, omdat er van overheidswege (nog) geen specifiek beleid terzake is ontwikkeld.

HOOFDSTUK 3. PLANBESCHRIJVING.

3.1. Inleiding.

Het gemeentebestuur kan met de resultaten van het MER instemmen. Deze resultaten zijn vastgelegd op tekening nummer 7561. Op basis daarvan is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van het bestemmingsplan gemotiveerd. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- de hoofdpzet van het bestemmingsplan;
- de bestemming Golfterrein;
- de bestemming Verblijfsaccommodatie;
- de bestemming Landgoedpark;
- de bestemming Onverharde weg met landschappelijke en cultuurhistorische waarde;
- de bestemming Verkeersdoeleinden;
- het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

3.2. Hoofdpzet van het bestemmingsplan.

Bij de keuze van het bestemmingssysteem is gekozen voor een globale bestemming van het gebied. Daarbij is wel de hoofdpbouw van het gebied vastgelegd, de wijze van inrichting daarentegen niet. Ervaringen leren, dat bij de uitwerking van een dergelijk plan in principe een zekere flexibiliteit moet bestaan.

Het vorenstaande betekent, dat bij de goedkeuring van het bestemmingsplan de hoofdfunctie van het onderhavige plangebied vastligt. Met betrekking tot de wijze van inrichting bestaat evenwel geen volledige vrijheid voor de initiatiefnemer. Er moeten immers waarborgen worden verschaft, dat de aanleg van de golfbaan en de ontwikkeling van de verblijfsaccommodatie op een in ruimtelijk en in milieuhygiënisch opzicht verantwoorde wijze plaatsvinden.

Om het vorenstaande te bewerkstelligen dient een inrichtingsplan te worden overgelegd. Een dergelijk plan dient aan een aantal in de voorschriften vastgelegde eisen te voldoen. Ten aanzien van de opzet van het plan kan het College van Burgemeester en Wethouders zonodig nadere eisen stellen. Dit betekent, dat de wijze waarop het golfcomplex wordt ingericht en beheerd in nauw overleg tussen het College en de initiatiefnemer wordt bepaald.

3.3. Bestemming Golfterrein.

De bestemming Golfterrein omvat de volgende onderdelen van het golf/verblijfsaccommodatieplan, te weten:

- 1- de championshipcourse;
- 2- de targetcourse;
- 3- de driving-range;
- 4- de interne ontsluitingsweg (gedeeltelijk);
- 5- het clubgebouw De Ekster;
- 6- het clubgebouw De Spiehoeve;
- 7- het gebouwencomplex voor beheer en onderhoud aan de Kinderlaan (Kromschutten).

Zoals gezegd is de wijze waarop het golfparcours wordt aangelegd niet op de plankaart vastgelegd. Dit houdt ook in, dat er een zekere flexibiliteit moet bestaan met betrekking tot de situering van de ontsluitingsweg.

Voor de ruimtelijke inpassing van de golfbaan zijn evenwel de volgende zaken wel van belang, te weten:

- de situering van de gebouwen;
- het handhaven van het boskarakter van het oostelijke plandeel.

Om dit te veilig te stellen, zijn de desbetreffende planelementen middels bouwvlakken, respectievelijk differentiatievlakken op de plankaart en in de voorschriften vastgelegd.

Binnen deze bestemming mogen in principe geen parkeerplaatsen worden aangelegd. Een uitzondering hierop vormt de aanleg van een kleine parkeeraccommodatie bij de Spiehoeve. Deze accommodatie is aldaar noodzakelijk om de parkeerdruk van de gebruikers van de targetcourse te kunnen opvangen. Bepaald is dat hier maximaal 50 parkeerplaatsen mogen worden aangelegd. Een dergelijke capaciteit is voldoende in relatie tot het gemiddeld te verwachten spelersaantal, verspreid over de dag. Anderzijds kan een terrein van een dergelijke omvang nog op attractieve wijze in de omgeving worden ingepast.

Tenslotte kan met betrekking tot deze bestemming worden gewezen op het feit, dat buiten de differentiatievlakken voor gebouwen alleen zogenaamde ballenvangers mogen worden geplaatst. Deze zijn op een aantal plaatsen noodzakelijk ter bescherming van het verkeer op de openbaar toegankelijke wegen en paden. Voorts mogen op de drivingrange verlichtingselementen worden geplaatst. Deze maken het gebruik van dit terreingedeelte in de avonduren mogelijk.

3.4. Bestemming Verblijfsaccommodatie.

Het noordelijk deel van het plangebied is bestemd tot verblijfsaccommodatie. Deze bestemming omvat de volgende elementen van het golf/verblijfsaccommodatieplan:

- het bestaande Huize Rustoord;
- de parkeeraccommodatie ten behoeve van de golfbaan;
- de 100 recreatiewoningen;
- centrale voorzieningen als een restaurant, een zwembad van beperkte omvang en sauna voor de gasten en vergaderruimten;
- een gedeelte van de interne ontsluitingsweg.

Ook met betrekking tot dit planonderdeel is de opzet van de inrichtings-tekening niet vastgelegd. De reden hiervoor is het kunnen verschaffen van enige flexibiliteit ten aanzien van de verblijfsaccommodatie, waarvan thans wordt uitgegaan. Het is bijvoorbeeld niet ondenkbaar dat zal worden volstaan met een geringer aantal recreatiewoningen voor de vakantiemarkt en met een uitbreiding van het aantal verblijfseenheden in Huize Rustoord door een veranderende vraag op de vakantiemarkt en de congresmarkt. Eventuele verschuivingen binnen deze bestemming mogen echter niet leiden tot een overschrijding van het totaal aantal verblijfseenheden.

In dit kader wordt er vanuit gegaan, dat door interne verbouwing van Huize Rustoord op de verdieping maximaal een capaciteit van 70 slaapplaatsen kan worden gecreëerd. Op de begane grond zullen ruimten voor bar, restaurant en vergaderkamers worden gerealiseerd. Bij de ontwikke-

ling van een nieuwe functie van dit gebouw is bepaald, dat de cultuur-historische waarden daarvan niet onevenredig mogen worden aangetast. In de gemeentelijke "Inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de bebouwing en het landschap van Hilvarenbeek" is dit complex als volgt omschreven:

" Gaaf complex in landhuisachtige architectuur met stijlvol interieur. Daterend uit het begin van de 20e eeuw."

Binnen de opzet/uitwerking van deze bestemming wordt uitgegaan van de volgende parkeercapaciteit:

t.b.v. activiteit	aantal parkeerplaatsen
golf	100
recreatiewoningen	100
verblijfsaccommodatie in Rustoord	35
dagbezoek/personeel	50
reserve	15
Totaal	300

Deze capaciteit is voldoende bij een maximale benutting van de golfbaan en de verblijfsaccommodatie. Indien evenementen worden georganiseerd zal tijdelijk in extra parkeerruimte moeten worden voorzien. Dit zal op een nog nader te bepalen plaats in de naaste omgeving kunnen worden geregeld.

Deze zone omvat naast de voornoemde voorzieningen tevens een deel van het landgoedpark. Het betreft hier de sportvoorzieningen en de landschapselementen rond de vijver. De inrichting van deze elementen kan uiteraard aan de beoogde intensivering van de omvang van de verblijfsaccommodatie worden aangepast. Zo is het niet ondenkbaar, dat Huize Rustoord in oostelijke richting wordt uitgebreid, teneinde een nieuw optimaal gebruik mogelijk te maken. Voorts zullen in deze zone de centrale recreatievoorzieningen ten behoeve van het verblijfsrecreanten worden gesitueerd (zwembad, tennisbanen, sportveld, trimbaan etc.). Bij het opstellen van een definitief inrichtingsplan is het wenselijk zoveel mogelijk van de bestaande houtopstanden in deze zone te handhaven en in te passen in de nieuwe gebruiksfunctie.

Met betrekking tot de wijze waarop dit complex wordt ontsloten wordt op deze plaats korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.7.

3.5. Bestemming Landgoedpark.

Het noordelijk deel van de tuinen bij Huize Rustoord zijn in het kader van het MER als waardevol beoordeeld. Deze tuinen zullen in het golf/-verblijfsaccommodatieplan vooral een uitlooptechniek voor de verblijfsrecreanten vervullen.

In overeenstemming met deze functie zijn deze gronden tot landgoedpark bestemd. Met betrekking tot de bestemmingsregeling kan worden opgemerkt, dat primair wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande situatie. Binnen deze bestemming is uitsluitend, de aanleg van een wandelroute met eventueel een daarbij passende verlichting toegestaan. Deze aanleg is tezamen met het eventueel vellen of rooien van houtgewas aan een aanlegvergunning verbonden. Hiermee wordt aangesloten op het bestemmingssys-

teem van het bestemmingsplan Buitengebied.

Bij het beheer staat het behoud van de twee hardstenen hekpalen bij de huidige officiële ingang van Rustoord vanaf de Lage Mierdseweg centraal. Deze elementen zijn van belang vanwege de kunsthistorische waarden; bovendien vormen zij een monument in de zin van de Monumentenwet.

3.6. Bestemming Onverharde weg met landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De Dunsedijk doorsnijdt het golf/verblijfsaccommodatieplan. Deze structuurlijn wordt door het gemeentebestuur als zeer waardevol beschouwd. Hiervoor zijn de volgende argumenten aangedragen:

- de dijk heeft een sterk oorspronkelijk karakter en vormt een drager voor de zogenaamde landschapsstructuur;
- langs deze dijk staat ter weerszijden van de zanddreef een bijzonder waardevolle boom- en struikbeplanting;
- de dijk maakt onderdeel uit van een recreatieve fietsroute.

Om deze reden is deze dijk in een specifieke bestemmingsregeling opgenomen. Ten behoeve van de instandhouding van het waardevolle karakter is onder meer:

- een aanlegvergunningstelsel opgenomen;
- bepaald dat de zanddreef niet mag worden verhard;
- een dwarsprofiel opgenomen, waarmee de karakteristieke opbouw is vastgelegd.

De Dunsedijk behoudt overigens zijn huidige status als openbare weg.

Op één plaats zal een uitzondering worden gemaakt met betrekking tot het onverhard blijven. Ten behoeve van een goede bereikbaarheid van de Ekster en van de ten oosten van deze dijk geprojecteerde recreatiewoningen zal een ontsluitingsweg in halfverharding worden aangelegd. Deze dient evenwel ter hoogte van de Dunsedijk eveneens in een half-verharding te worden uitgevoerd teneinde de continuïteit van deze route niet te doorbreken.

3.7. Bestemming Verkeersdoeleinden.

Bij de opzet van het golf/verblijfsaccommodatieplan is uitgegaan van een centrale ontsluiting vanaf de Lage Mierdseweg. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de huidige aansluiting van de Prins Hendriklaan op deze provinciale weg. Voor deze opzet is om een aantal redenen gekozen, te weten:

- deze aansluiting wordt momenteel reeds relatief intensief gebruikt door onder meer het recreatieverkeer met als bestemming de uitspanning De Bockenreijder. Door concentratie van het afslaand recreatieverkeer wordt een duidelijke verkeerssituatie verkregen. Zonodig wordt tevens een maximaal effect verkregen van de eventueel te treffen inrichtingsmaatregelen op deze kruising; een en ander vereist nog wel nadere studie en overleg met de wegbeheerder;
- door gebruik te maken van een aansluiting wordt tevens een duidelijk afslagpunt naar het totale golf/verblijfsaccommodatiecomplex verkregen. Dit punt is vereist in verband met een duidelijke bereikbaarheid van de twee hoofdonderdelen van het plan, te weten de championship-course en de targetcourse. De keuze tussen deze twee delen behoeft aldus eerst te worden bepaald op de Prins Hendriklaan en niet op de drukke en snel bereden Lage Mierdseweg.

Een alternatieve route, bijvoorbeeld over de Dunsedijk, heeft tot nadeel dat het verkeer over een relatief grote lengte een rustig gebied doorkruist. Tevens maakt dit de aanleg van een halfverharding op de Dunsedijk noodzakelijk. Deze aanleg kan tevens tot aantasting van het karakter van deze dijk leiden.

Het vorenstaande betekent, dat volstaan kan worden met de aanleg van een nieuwe interne ontsluitingsweg tussen de Prins Hendriklaan en de Dunsedijk. Afhankelijk van de definitieve keuze met betrekking tot de situering van de verblijfsaccommodatie kan deze weg tot de Kinderlaan worden doorgetrokken. Deze weg zal voor het gemotoriseerde verkeer evenwel niet op de Kinderlaan worden aangesloten.

Deze nieuwe weg ontsluit daarmee niet alleen de championshipcourse en de verblijfsaccommodatie, maar ook Huize Rustoord. De huidige officiële toegang tot dit complex vanaf de Lage Mierdseweg kan in de toekomst opgeheven worden, nadat overeenstemming is bereikt over de kruising bij de Prins Hendriklaan. Het voordeel is dat het aantal aansluitingen op de Lage Mierdseweg kan worden verkleind en daarmee wordt een verhoging van de verkeerveiligheid verkregen.

Teneinde een voldoende flexibiliteit te verkrijgen, zijn alleen de Prins Hendriklaan en de ontsluitingsweg langs de Spiehoeve tot verkeersdoel-einden bestemd. De aan te leggen interne ontsluitingsweg is in de bestemmingen Golfterrein en Verblijfsaccommodatie opgenomen. Hierdoor bestaat enige vrijheid om de tracering op de definitieve inrichting te kunnen afstemmen. Dit laat evenwel onverlet, dat deze ontsluiting zoveel mogelijk moet overeenkomen met de inrichtingstekening. Door het nagenoeg laten samenvallen van de Lage Mierdseweg en deze weg wordt immers een bundeling van de verkeersstromen verkregen en daarmee een beperking van de geluidzone.

3.8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

Sedert 1 januari 1983 is het hoofdstuk Zones langs wegen, nieuwe situaties van de Wet geluidhinder in werking getreden. Vanaf die tijd hebben alle wegen een geluidzone. De omvang daarvan is afhankelijk van de verkeersintensiteit. Het onderhavige plangebied valt binnen de geluidzones van respectievelijk:

- de Lage Mierdseweg;
- de Kinderlaan;
- de Prins Hendriklaan;
- de Dunsedijk.

De verkeersintensiteiten op de drie laatstgenoemde ontsluitingswegen liggen op grond van hun functie in de regionale wegenstructuur ver onder de 2450 motorvoertuigen per etmaal. De ontwikkeling van het onderhavige golf/verblijfsaccommodatieplan heeft hierop geen invloed. Immers, het aantal verkeersbewegingen van/naar dit complex zullen per dag maximaal circa 500 bedragen. Hierbij wordt uitgegaan van 2 verkeersbewegingen per recreatiewoning en dat per dag gemiddeld circa 150 motorvoertuigen door de golfbaan worden aangetrokken. Met andere woorden, de geluidzones van deze wegen kunnen worden opgeheven.

Volgens het van het bestemmingsplan "Buitengebied" deel uitmakende akoestische onderzoek ligt de 50 dB(A)-contour van de Lage Mierdseweg, waarvan de geluidzones niet kunnen worden opgeheven, op 55 meter uit de weg. In deze zone zijn geen nieuwe situaties geprojecteerd.

X.4030.060.1517

GEMEENTE HILVARENBEK
BESTEMMINGSPLAN GOLFBAAN
DE UTRECHT

VOORSCHRIFTEN



Bureau voor
Ruimtelijke
Ordering
van Heesewijk b.v.
Postbus 68
5260 AB Vught
Taalstraat 36
Telefoon 073-579102

Februari 1989

Inhoudsopgave.

	Pagina
HOOFDSTUK I : INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN.	1
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen.	1
Artikel 2 - Wijze van meten.	3
HOOFDSTUK II : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.	4
Artikel 3 - Golfterrein.	4
Artikel 4 - Verblijfsaccommodatie.	9
Artikel 5 - Landgoedpark.	13
Artikel 6 - Onverharde weg met landschappelijke en cultuur- historische waarde.	14
Artikel 7 - Verkeersdoeleinden.	16
HOOFDSTUK III : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.	17
Artikel 8 - Overgangsbepalingen.	17
Artikel 9 - Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen.	18
Artikel 10 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid.	19
Artikel 11 - Procedurevoorschriften.	20
Artikel 12 - Strafbepaling.	22
Artikel 13 - Dubbeltelbepaling.	23
Artikel 14 - Titel.	24

HOOFDSTUK I : INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN.

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen. *

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. 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 of het toegelaten gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
3. bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat:
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
4. bestemmingsvlak: een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
5. bestemmingsgrens: een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
6. bijgebouw: zie onder vrijstaand bijgebouw;
7. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
8. bouwgrens: een op de plankaart blijkens de daarbij behorende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke door een gebouw of een complex van gebouwen niet mag worden overschreden;
9. bouwvlak: een door bouwgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften een gebouw of complex van gebouwen mag worden gebouwd;
10. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
11. cultuurhistorische waarde: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
12. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, met dien verstande dat een carport steeds als een gebouw wordt aange-merkt;
13. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en niet zijnde een bijgebouw;
14. kaart: de tekening (nr.4030.060.7629) van het bestemmingsplan Golfbaan De Utrecht;

* Alfabetisch-lexicografische volgorde.

15. landschappelijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
16. natuurlijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, bodemkundige, geomorfologische en biologische elementen zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
17. plan: het bestemmingsplan Golfbaan De Utrecht van de gemeente Hilvarenbeek;
18. vakantiewoning: een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door één of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;
19. vrijstaand bijgebouw: een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een carport, garage, berging, hobby- of praktijkruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdbouw.

Artikel 2 - Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de bestemmingsgrens: de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens;
2. hoogte van gebouwen: van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg van waar het gebouw toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwperceel;
3. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: van het hoogste punt van een bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein;
4. grondoppervlak van een bouwwerk: tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren);
5. inhoud van een bouwwerk: tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. nokhoogte van gebouwen: van het hoogste punt - geringe bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend - tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein of tot aan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse.

HOOFDSTUK II : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.

Artikel 3 - Golfterrein.

Doeleindenomschrijving. 1. De gronden op de kaart aangewezen als golf-
terrein, zijn bestemd voor de aanleg van:
a. een golfparcours met bijbehorende verbindende voetpaden, waterpartijen en groenvoorzieningen;
b. gebouwde voorzieningen;
c. parkeerterrein met een capaciteit van ten hoogste 50 parkeerplaatsen en interne ontsluitingswegen.

2. Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als "golfterrein/bos": de aanleg, c.q. duurzame instandhouding van bos met behoud van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden.

3. Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing": de instandhouding, c.q. herstel van de cultuurhistorische waarden.

Inrichting.

4. Op de gronden zijn toegelaten:
a. een golfparcours bestaande uit:
- een 18 holes championship-course,
- een 9 holes target-course,
- een driving-range,
- een pitch and puttinggreen,
- verbindende onverharde voetpaden,
- waterpartijen, roughs en bunkers,
- groenvoorzieningen;
b. gebouwde voorzieningen bestaande uit:
- clubhuis, kantoor- en vergaderruimten,
- restaurant,
- verkooppunt van beperkte omvang van golfsportartikelen,
- klee- en bergruimten,
- drie bedrijfswoningen,
- een bij de driving-range behorende overdekte afslagplaats,
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen bij het gebruik van de gronden als golfterrein;
c. verhardingen c.q. halfverhardingen ten behoeve van de interne ontsluiting en het parkeren.

5. De inrichting dient zoveel mogelijk plaats te vinden overeenkomstig kaart nr. 4030.010.7561 behorende bij de Milieu-effectrapportage Golfbaan De Utrecht (Hilvarenbeek), nr. C.4030.010.3582, d.d. december 1988.

Bebouwingsvoorschriften.6. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het op de plankaart met A aangeduide bouwvlak mogen één bedrijfswoning alsmede bouwwerken ten behoeve van beheer en onderhoud worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 800 m²;
- b. binnen het op de plankaart met B aangeduide bouwvlak mogen één bedrijfswoning annex clubhuis, vergaderruimte, kantoor, restaurant, verkooppunt van golfsportartikelen, kleed- en bergruimten worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 800 m²;
- c. binnen het op de plankaart met C aangeduide bouwvlak mogen één bedrijfswoning annex kantine, kleed- en bergruimten worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 400 m²;
- d. de goothoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m' met een nokhoogte van ten hoogste 12 m';
- e. het bruto-vloeroppervlak van het verkooppunt van golfsportartikelen bedraagt ten hoogste 100 m²;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m³;
- g. per bedrijfswoning is binnen de onderscheiden bouwvlakken de bouw van bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 65 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m';
- h. op de gronden op de plankaart aangeduid als "overdekte afslagplaats toegestaan" mag een gebouw worden gebouwd ten behoeve van de driving-range met een oppervlakte van ten hoogste 250 m² en met een hoogte van ten hoogste 6 m';
- i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m', met uitzondering van ballenvangers en lichtmasten, waarvan de hoogte ten hoogste 6 m', respectievelijk 12 m' mag bedragen.

Nadere eisen.

7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 tot en met 5, nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting, bebouwing en het beheer van de gronden met de bestemming "Golfterrein". De nadere eisen kunnen betrekking hebben op:
 - a. de oppervlakte en ligging van de als bos en groenvoorziening volgens de sub 5 bedoelde kaart te handhaven, respectievelijk in te richten gronden;

- b. de situering, soort en hoeveelheid van de aan te brengen beplanting en groenvoorzieningen;
- c. de afmetingen en situering van de holes, oefenholes en driving-range, met dien verstande dat het golfparcours moet kunnen blijven voldoen aan de eisen die worden gesteld voor het houden van wedstrijden op nationaal en internationaal niveau;
- d. de situering van het voetpadenstelsel op het golfterrein, zulks ter verkrijging van een zo goed mogelijke afstemming van het gebruik van de gronden als golfparcours enerzijds en de andere functies van de gronden, zoals vermeld in lid 2, anderzijds;
- e. de situering en profilering van de ontsluitingsweg, met dien verstande dat de rijbaanbreedte van de weg ten hoogste 4 m' mag bedragen;
- f. de ligging van en het aantal parkeerplaatsen met dien verstande dat, voor zover mogelijk, de ligging van de parkeerplaatsen geconcentreerd is en direct aansluitend aan de ontsluitingsweg of in samenhang met de bebouwing wordt verwezenlijkt;
- g. de situering van bouwwerken, indien zulks mede noodzakelijk is ter inpassing in de landschapsstructuur;
- h. de aard en omvang van winkel- en horecavoorzieningen;
- i. de omvang van waterpartijen en het beloop van watergangen.

Aanlegvoorschriften.

- 8. Het is verboden op de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als "golfterrein/bos" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van interne ontsluitingswegen of -paden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanbrengen van ondergrondse transport-energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - d. het vellen of rooien van houtgewas;
 - e. het winnen van bosstrooisel en mos;
 - f. het gebruik van bestrijdings- en/of bemestingsmiddelen.

9. Het in lid 8 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
 - a. werken of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van een goedgekeurd inrichtingsplan als bedoeld in lid 13;
 - b. werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen en/of passen in een normale exploitatie van het gebied; onder normaal onderhoud en beheer en normale exploitatie wordt in ieder geval verstaan onderhoud, beheer en exploitatie die plaatsvinden op grond van een door Staatsbosbeheer goedgekeurd en aan Burgemeester en Wethouders overgelegd beheersplan, dat gericht is op de in de leden 1, 2 en 3 omschreven doeleinden;
 - c. werken of werkzaamheden die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.
10. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
11.
 - a. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 8 winnen Burgemeester en Wethouders het advies in van de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie.
 - b. In geval Burgemeester en Wethouders voornemens zijn vergunning te verlenen in afwijking van het onder a bedoelde advies is vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.
12. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 9, wordt in elk geval gerekend:
 - a. het gebruik van de gronden als kampeer- of caravanterrein;
 - b. het gebruik van de opstallen voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, tenzij zulks geschiedt binnen de exploitatie van een golfterrein;
 - c. het gebruik van de opstallen voor bewoning met uitzondering van de in lid 6 bedoelde bedrijfswoningen.

Ander gebruik dan bouwen.

Procedure en rechts-
bescherming.

13. a. Inrichting en bebouwing vinden plaats aan de hand van een inrichtingsplan, gebaseerd op de in lid 5 bedoelde kaart en ter beoordeling en goedkeuring aan Burgemeester en Wethouders overgelegd.
- b. De procedure als vervat in artikel 11, lid B is van toepassing.

Artikel 4 - Verblijfsaccommodatie.

Doeleindenomschrijving. 1. De gronden, op de kaart aangewezen voor Verblijfsaccommodatie, zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen, mede in samenhang met het in artikel 3 bedoelde golfterrein;
- b. centrale voorzieningen in het kader van de verblijfsaccommodatie;
- c. behoud, bescherming, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de op de kaart aangegeven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- d. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- e. ontsluitingswegen, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- f. recreatieve voorzieningen zoals speel- en zitgelegenheden.

Inrichting.

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. een multifunctioneel centrum, betaande uit ontspannings- en evenementenruimten, horecavoorzieningen waaronder logiesaccommodatie voor ten hoogste 70 personen, alsmede conferentieruimten;
 - b. gebouwde voorzieningen, zoals een receptie, gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud, nutsvoorzieningen, één bedrijfswoning, een zwembad en gebouwen ten behoeve van de buitensportbeoefening;
 - c. ten hoogste 100 verblijfseenheden;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het kader van de in lid 1 bedoelde recreatieve voorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen en waterpartijen;
 - f. parkeerterrein met een capaciteit van ten hoogste 300 parkeerplaatsen, waarvan ten behoeve van het in artikel 3 bedoelde golfterrein ten minste 100 parkeerplaatsen worden aangelegd en voor de verblijfsaccommodatie wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per verblijfseenheid;
 - g. ontsluitingswegen en overige verhardingen.
3. De inrichting dient zoveel mogelijk plaats te vinden overeenkomstig kaart nr. 4030.010.7561 behorende bij de Milieu-effectrapportage Golfbaan De Utrecht (Hilvarenbeek), nr. C.4030.010.3582, d.d. december 1988.

Bebouwingsvoorschriften.4. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. binnen het op de plankaart met D aangeduide bouwvlak bedragen de goot- en nokhoogte van de gebouwen respectievelijk ten hoogste 6 m' en 15 m' en de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 2500 m²;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
- c. bij de bedrijfswoning mag één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 65 m² en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 m' en 4,50 m';
- d. met betrekking tot het bouwwerk dat op de kaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is aangeduid, mag het bouwen uitsluitend plaatsvinden gericht op behoud, bescherming, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, zoals die zijn omschreven in de in lid 3 bedoelde milieu-effectrapportage;
- e. indien de verblijfseenheden worden gerealiseerd in de vorm van vakantiewoningen, bedragen de goot- en nokhoogte van een gebouw ten hoogste 3 m', respectievelijk 6 m', met een inhoud van ten hoogste 300 m³;
- f. indien de verblijfseenheden in gestapelde vorm worden gerealiseerd, bedragen de goot- en nokhoogte van een gebouw ten hoogste 6 m' respectievelijk 11 m', met een inhoud van ten hoogste 200 m³ per verblijfseenheid;
- g. de afstand van de verblijfseenheden tot de as van de Lage Mierdseweg moet ten minste 50 m' en tot overige bestemmingsgrenzen ten minste 10 m' bedragen;
- h. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 m' bedragen, zulks met uitzondering van ballenvangers en speeltuigen waarvan de hoogte maximaal 6 m' en van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 12 m' mag bedragen.

Nadere eisen.

5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd in aanvulling op het bepaalde in de vorige leden nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering en differentiatie (in de zin van vrijstaand/aaneengebouwd/gestapeld) en de omvang van de verblijfseenheden;
 - b. de situering en omvang van de overige gebouwen;
 - c. de omvang en situering van de groenvoorzieningen en waterpartijen;
 - d. de ligging van en het aantal parkeer-

plaatsen met dien verstande dat, voor zover mogelijk, de ligging van de parkeerplaatsen geconcentreerd is en direct aansluitend aan de ontsluitingsweg of in samenhang met de bebouwing wordt verwezenlijkt;

- e. het beloop en de profilering van de ontsluitingswegen.

De eisen worden uitsluitend gesteld indien zulks noodzakelijk is ter inpassing van de verblijfsaccommodatie en de bijbehorende voorzieningen in de bestaande landschapsstructuur.

Aanlegvoorschriften.

- 6. a. Het is verboden de in lid 4 sub d bedoelde bouwwerken zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De sub a vermelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien zij noodzakelijk zijn voor het ingevolge het plan toegestane gebruik van de gronden en indien de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn om bouwtechnische redenen in het kader van verbouw of herbouw, waarbij de cultuurhistorische waarden, zoals die zijn omschreven in de in lid 3 bedoelde milieueffectrapportage niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Ander gebruik dan bouwen.

- 7. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 9, wordt in elk geval gerekend:
 - a. het gebruik van de gronden als kampeer- of caravanterrein;
 - b. het gebruik van opstallen voor de uitoefening van enige tak van handel en/of nijverheid, tenzij uitgeoefend in het kader van en in relatie tot de exploitatie van de verblijfsrecreatieve voorzieningen als bedoeld in lid 1 en lid 2;
 - c. het gebruik van opstallen als bedoeld in lid 4 sub a als logiesaccommodatie met een capaciteit van meer dan 70 personen;
 - d. het gebruik van de vakantiewoningen voor permanente bewoning.

Procedure en rechts-
bescherming.

8. a. Inrichting en bebouwing vinden plaats aan de hand van een inrichtingsplan, gebaseerd op de in lid 3 bedoelde kaart en ter beoordeling en goedkeuring aan Burgemeester en Wethouders overgelegd.
- b. De procedure als vervat in artikel 11, lid B is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 - Landgoedpark.

Doeleindenomschrijving. 1. De gronden, op de kaart aangewezen voor Landgoedpark, zijn bestemd voor de aanleg c.q. instandhouding van een parkbos met behoud en/of herstel van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Inrichting. 2. Op de gronden zijn toegelaten:
a. onverharde wandelpaden;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen, bewegwijzering en verlichtingsarmaturen.

Bebouwingsvoorschriften. 3. Met betrekking tot de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 2 m' mag bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte ten hoogste 4 m' mag bedragen.

Aanlegvoorschriften. 4. a. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het verharden van wegen en paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het vellen of rooien van houtgewas.
b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, welke:
1. het normale onderhoud betreffen;
2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
c. De sub a bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de eerderbedoelde landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld sub a, wordt de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie gehoord.

Artikel 6 - Onverharde weg met landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Doeleindenomschrijving. 1. De gronden op de kaart aangewezen voor Onverharde weg met landschappelijke en cultuurhistorische waarde, zijn bestemd voor:

- de aanleg en instandhouding van een onverharde weg ten behoeve van:
 - . de ontsluiting van de aanliggende gronden;
 - . routegebonden extensieve recreatie;
- behoud en/of herstel van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Inrichting.

2. Op de gronden zijn toegelaten:
- a. een onverharde weg;
 - b. een verhard fietspad met een breedte van ten hoogste 1,5 m';
 - c. bermen met opgaande beplanting en bermsloten.

Bebouwingsvoorschriften. 3. Op de gronden mag niet worden gebouwd.

Aanlegvoorschriften.

4. a. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouder (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- 1. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren;
 - 2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen; het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - 3. het vellen of rooien van houtopstand.
- b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die :
- 1. het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel aangeduide waarden en belangen van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor herstel

van die waarden en belangen niet worden of kunnen worden verkleind.

- d. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a ad 2, voor zover betreffende het aanbrengen van constructies, installaties of apparatuur, zijn bovendien slechts toelaatbaar, indien die werken en werkzaamheden verband houden met het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen.
- e. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als genoemd onder a ad 3 wordt de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie gehoord.

Artikel 7 - Verkeersdoeleinden.

- Doeleindenomschrijving. 1. De gronden, op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden zijn bestemd voor de aanleg c.q. instandhouding van een lokale verbindingsweg, mede met als doel de ontsluiting van de aanliggende gronden.
- Inrichting. 2. Op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:
- a. wegverhardingen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke wat betreft aard en afmetingen passen in de in lid 1 omschreven doeleinden.
- Bouwvoorschriften. 3. Voor het bouwen geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2,5 m' mag bedragen met uitzondering van verlichtingsaramaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 12 m' mag bedragen.

HOOFDSTUK III : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.

Artikel 8 - Overgangsbepalingen.

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan, ook in kwalitatieve zin, niet wordt vergroot en behoudens onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 10% van de op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande inhoud;
 - c. na kalamiteit worden herbouwd, mits de betreffende bouwvergunning binnen twee jaren na de datum van de kalamiteit bij Burgemeester en Wethouders is aangevraagd.
2. a. Het in artikel 9 in samenhang met het terzake bepaalde in de artikelen 3 en 4 bepaalde met betrekking tot ander gebruik van de gronden dan bouwen en het gebruik van opstallen geldt niet voor zover het van de bestemming afwijkende gebruik reeds plaatsvond voor de datum waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.
 - b. Het is verboden dit met het plan strijdige gebruik van de gronden en opstallen te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
 - c. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het onder b opgenomen verbod indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het bepaalde in artikel 11, lid A is van toepassing.

Artikel 9 - Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen.

1. Het is verboden de in de artikelen 3 t/m 7 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het bepaalde in artikel 11, lid A is van toepassing.

Artikel 10 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen of bebouwingsgrenzen, mits het afwijken van geringe betekenis betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart;
- b. vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt.

Artikel 11 - Procedurevoorschriften.

Lid A. Procedureregeling bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid.

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in:

- artikel 8, lid 2 sub c;
- artikel 9, lid 2;

is de volgende procedure van toepassing:

1. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in deze voorschriften, stellen Burgemeester en Wethouders een onderzoek in naar toepassing van de ingevolge deze voorschriften in acht te nemen regels.
2. Een ontwerp-besluit gaat vergezeld van een toelichting, waarin de uitkomsten van het in lid 1 bedoelde onderzoek alsmede de aan het besluit ten grondslag liggende gedachten zijn neergelegd.
3. Het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
4. De Burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
5. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren.
6. Gedurende de in lid 3 genoemde termijn kan iedere belanghebbende bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk bezwaren indienen tegen het ontwerp.
7. Binnen twee maanden nadat het verzoek om vrijstelling is ontvangen beslissen Burgemeester en Wethouders omtrent het verlenen van de vrijstelling; indien tegen het ontwerp bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
8. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Lid B. Procedureregeling met betrekking tot de inrichting.

1. Ter beoordeling respectievelijk goedkeuring van een inrichtingsplan als bedoeld in artikel 3, lid 5 en artikel 4, lid 3 stellen Burgemeester en Wethouders een onderzoek in naar de toepassing van de ingevolge deze voorschriften in acht te nemen regels.
2. Burgemeester en Wethouders winnen met betrekking tot het onder 1 bedoelde plan advies in van de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie.
3. Het ontwerp-besluit gaat vergezeld van een toelichting, waarin de uitkomsten van het in lid 1 bedoelde onderzoek alsmede de aan het ontwerp ten grondslag liggende gedachten zijn neergelegd.
4. Het ontwerp-besluit ligt tezamen met het sub 1 bedoelde plan en het sub 2 bedoelde advies gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor eenieder ter inzage.
5. De Burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
6. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren.
7. Gedurende de in lid 3 genoemde termijn kan iedere belanghebbende bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk bezwaren indienen tegen het ontwerp.

8. Alvorens te besluiten tot uitvoering worden belanghebbenden gehoord en wordt advies ingewonnen van de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.
9. Binnen drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de in lid 4 bedoelde bekendmaking, beslissen Burgemeester en Wethouders omtrent het plan tot inrichting en verkaveling.
10. Het besluit van Burgemeester en Wethouders wordt aan de raad ter kennis gebracht; Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent, met redenen omkleed, mede.

C. Procedureregeling bij het verlenen van een aanlegvergunning.

Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in:

- artikel 3, lid 8;
- artikel 4, lid 6;
- artikel 5, lid 4;
- artikel 6, lid 4;

is de volgende procedure van toepassing:

1. Alvorens te beslissen tot het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning stellen Burgemeester en Wethouders een onderzoek in naar de mate waarin het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of bosbouwkundige functies en waarden -voor zover aan de betrokken gronden toegekend- aantast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die functies en waarden verkleint.
2. Een besluit gaat vergezeld van een toelichting, waarin de uitkomsten van het in lid 1 bedoeld onderzoek en de ingevolge deze voorschriften vereiste adviezen alsmede de aan het besluit ten grondslag liggende gedachten zijn neergelegd.

N.B. Voor het overige geldt de procedure als vervat in artikel 44 en verder Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12 - Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3, lid 8;
- artikel 4, lid 6, sub a;
- artikel 5, lid 4, sub a;
- artikel 6, lid 4, sub a;
- artikel 8, lid 2, sub b;
- artikel 9, lid 1;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13 - Dubbeltelbepaling.

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een aantal bouwwerken of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 14 - Titel.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
"Voorschriften bestemmingsplan Golfbaan De Utrecht".

Februari 1989