



startnotitie m.e.r.-procedure  
Golfbaan Cromvoirt



juli 2005

startnotitie m.e.r.-procedure  
Golfbaan Cromvoirt

juli 2005

werknummer B35.07.5

## INHOUD

blz.

|           |                                                                      |            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                                               | <b>1.1</b> |
| <b>2.</b> | <b>Algemeen .....</b>                                                | <b>2.1</b> |
| 2.1       | Aanleiding .....                                                     | 2.1        |
| 2.2       | Kadastrale situatie / begrenzing plangebied .....                    | 2.2        |
| 2.3       | Vigerend bestemmingsplan .....                                       | 2.3        |
| 2.4       | Agrarisch bedrijf Hendriks .....                                     | 2.3        |
| <b>3.</b> | <b>Groter verband .....</b>                                          | <b>3.1</b> |
| 3.1       | Inleiding.....                                                       | 3.1        |
| 3.2       | Europees niveau .....                                                | 3.1        |
| 3.3       | Rijksniveau.....                                                     | 3.2        |
| 3.4       | Provinciaal niveau .....                                             | 3.2        |
| 3.5       | Regionaal niveau .....                                               | 3.5        |
| 3.6       | Gemeentelijk niveau.....                                             | 3.7        |
| 3.7       | Waterschap Aa en Maas .....                                          | 3.8        |
| 3.8       | Waterschap De Dommel .....                                           | 3.8        |
| 3.9       | Conclusies groter verband .....                                      | 3.9        |
| <b>4.</b> | <b>Bestaande toestand .....</b>                                      | <b>4.1</b> |
| 4.1       | Inleiding.....                                                       | 4.1        |
| 4.2       | Onderlaag .....                                                      | 4.2        |
| 4.3       | Tussenlaag .....                                                     | 4.6        |
| 4.4       | Bovenlaag .....                                                      | 4.7        |
| <b>5.</b> | <b>Haalbaarheid.....</b>                                             | <b>5.1</b> |
| 5.1       | Inleiding.....                                                       | 5.1        |
| 5.2       | Gegadigden golfbaan Cromvoirt.....                                   | 5.1        |
| 5.3       | Ontwikkeling van de golfsport in Nederland sinds 1993.....           | 5.2        |
| 5.4       | Aantal golfbanen in Nederland .....                                  | 5.2        |
| 5.5       | Type golfbaan, ruimtebeslag, aantal personen per golfbaan .....      | 5.3        |
| 5.6       | Behoefte aan een golfterrein in de regio 's-Hertogenbosch-Vught..... | 5.4        |
| 5.7       | Werkgelegenheid die met een golfbaan is gemoeid .....                | 5.6        |
| 5.8       | Voorzieningenniveau golfbaan .....                                   | 5.6        |
| 5.9       | Parkeervoorzieningen, baancapaciteit.....                            | 5.6        |
| 5.10      | Financieel-economische aspecten golfbaan Cromvoirt.....              | 5.7        |
| <b>6.</b> | <b>Planvorming.....</b>                                              | <b>6.1</b> |
| 6.1       | Inleiding.....                                                       | 6.1        |
| 6.2       | Ruimtelijke inpassing dorpsgebied .....                              | 6.1        |
| 6.3       | Ecologische structuur .....                                          | 6.3        |
| 6.4       | Voorontwerp Masterplan golfbaan.....                                 | 6.7        |
| <b>7.</b> | <b>Principe-uitspraak .....</b>                                      | <b>7.1</b> |
| 7.1       | Hoofdargumenten .....                                                | 7.1        |
| 7.2       | Conclusies verkenning .....                                          | 7.1        |
| 7.3       | Randvoorwaarden en uitgangspunten verdere planvorming.....           | 7.2        |

Bijlagen

1. tekst golfbanen (uit "Brabant in Balans", streekplan Noord-Brabant 2002)
2. reactie Dienst ROH
3. advies PPC
4. raadsvoorstel

Los bijgevoegde stukken:

- A3-afbeeldingenboek
- Kaarten
  1. bestaande toestand
  - 1a. historische situatie ca 1900
  2. uitgangspunten inrichting golfbaan
- Deelstudies
  1. Veldinventarisatie dassen, d.d. april 2004
  2. Analyse (mogelijke) natuurwaarden golfbaan Cromvoirt, d.d. juni 2004

## 1. INLEIDING

Voorliggend rapport betreft de startnotitie voor de Milieu-effectrapportage inzake de voorgenomen aanleg van een golfbaan te Cromvoirt in de gemeente Vught. De gemeenteraad van Vught en de provinciale planologische commissie (PPC) van Noord-Brabant achten het initiatief levensvatbaar en hebben geadviseerd het plan verder in procedure te brengen.

Ter informatie zijn het raadsvoorstel en de reacties van de provinciale dienst Ruimtelijke Ordening en Handhaving (ROH) en de provinciale planologische commissie als bijlage opgenomen.

Ten behoeve van de genoemde principe-uitspraken was een verkennend onderzoek opgesteld. Voorliggende startnotitie komt in hoge mate met genoemd verkennend onderzoek overeen.

De bijbehorende afbeeldingen zijn in een aparte A3-band gebundeld. Voorts behoren bij het rapport drie kaarten en twee deelstudies.

De toelichting is gebaseerd op een relatief brede onderbouwing. Het relevante provinciale en gemeentelijke beleid worden beschreven. De inventarisatie en analyse van het plangebied is uitgevoerd overeenkomstig de in het streekplan aanbevolen lagenbenadering. Er zijn aparte deelstudies (los bijgevoegd) opgesteld naar de mogelijke natuurwaarden op en rond de golfbaan en in het bijzonder naar het voorkomen van de das, met name:

- Veldinventarisatie Dassen, Das & Boom, d.d. april 2004
- Analyse (mogelijke) natuurwaarden golfbaan Cromvoirt, Goderie / Natuurbalans, d.d. juni 2004.

De topografische situatie van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1.

### **Bestemmingsplan**

Het ruimtelijk plan dat als eerste in de mogelijke aanleg voorziet, zal het bestemmingsplan zijn voor onderhavige golfbaan. Het voorontwerp voor dit bestemmingsplan zal tegelijk met de Milieu-effectrapportage worden voorbereid in het najaar van 2005.

### **Noodzaak MER**

Overeenkomstig artikel 10.2, onderdeel C uit de Milieu-effectrapportage van de Wet Milieubeheer d.d. juli 1994 is er sprake van een m.e.r.-plichtige golfbaan wanneer de activiteit betrekking heeft op een golfbaan die:

- een oppervlakte beslaat van 50 ha of meer; of
- een oppervlakte beslaat van 20 ha of meer in een gevoelig gebied.

Onderhavige golfbaan beslaat een oppervlakte van meer dan 50 ha en is derhalve m.e.r.-plichtig.

## Richtlijnen MER

In het MER-rapport zullen de mogelijke alternatieven moeten worden beschreven en vergeleken op de hieronder genoemde aspecten / criteria.

Centraal in de vergelijking van de alternatieven moeten staan het voorkeursalternatief en het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA).

### 1. Landschap

- a. Wat is de bijdrage aan de gewenste versterking van de kleinschaligheid van het landschap.
- b. In welke mate wordt bijgedragen aan behoud / herstel cultuurhistorische landschap(selementen).
- c. Wat zijn de effecten op de Cromvoirtse Dijk.

### 2. Natuur

- a. In welke mate wordt bijgedragen aan versterking van het leefgebied voor de das.
- b. In welke mate is sprake van versterking (stepping-stones) van natuur en landschap tussen de Drunense Duinen en het gebied Vughtse Heide – IJzeren Man.
- c. In hoeverre leiden de roughs tot een versterking van c.q. tot nieuwe natuur.
- d. In hoeverre wordt bijgedragen aan een versterking van de ecologische verbindingzones van het Drongelens Kanaal en de Zandleij.

### 3. Water

- a. Wat zijn de algemene effecten op de bodem- en waterkwaliteit.
- b. Wat is de relatie met de waterhuishouding van de Zandleij.
- c. Hoe wordt voorzien in een duurzame voorziening.

### 4. Bodem

- a. Wat zijn de effecten op de bodem en de geomorfologie.
- b. Wat is de invloed op de bodemverontreiniging.

### 5. Omgeving

- a. Wat is het algehele effect op de ruimtelijke structuur van het dorp Cromvoirt met de landschappelijke omgeving.
- b. Wat zijn de verkeerskundige effecten.
- c. Welke licht- en geluidseffecten treden op (clubhuis, driving range).
- d. Wat is het effect op woningen aan de rand van de golfbaan.

### 6. Economie

- a. Wat is de economische duurzaamheid van de golfbaan.
- b. Wat is het effect op de landbouw in de omgeving.

### 7. Duurzame structuur

Hoe is de duurzaamheid van de nieuwe natuur en de landschapselementen / -structuur verzekerd.

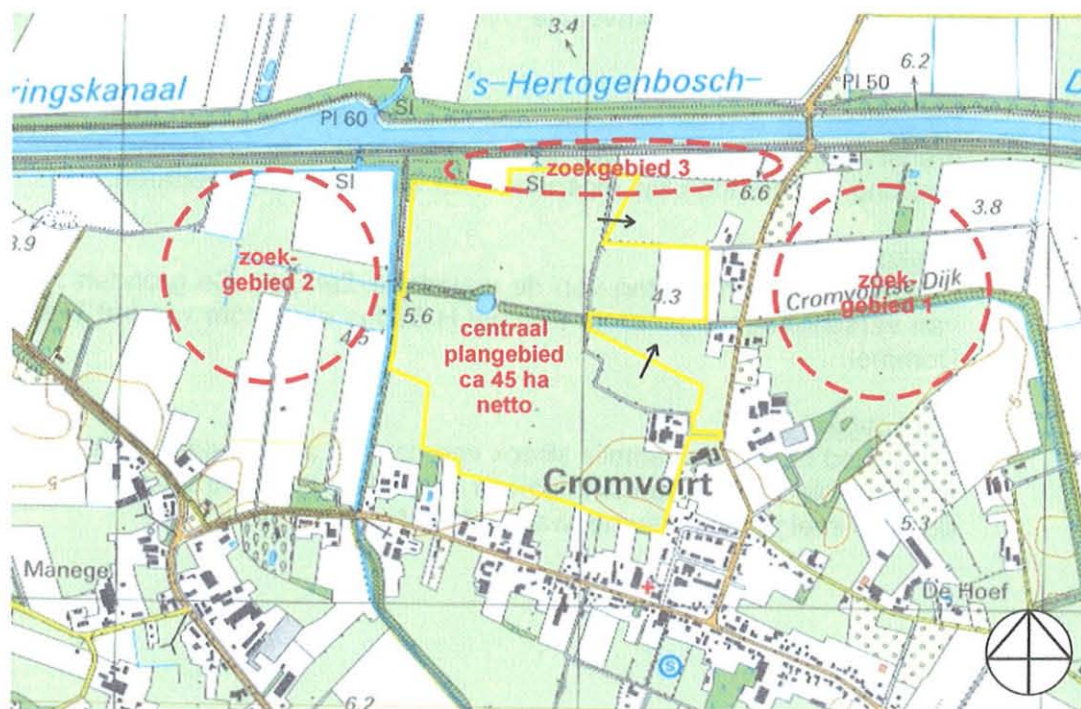
## 2. ALGEMEEN

### 2.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit rapport vormt het initiatief van de familie Hendriks om op de gronden van haar agrarisch bedrijf aan de Deutersestraat 37 in Cromvoirt een golfbaan te ontwikkelen.

Het college van B&W wenst dat een plan voor een volwaardige wedstrijd golfbaan wordt opgesteld in samenhang met de structurele component van natuur en landschapsbouw. Voor de aanleg is primair 45 ha netto landbouwgrond beschikbaar zijn, bestaande uit aaneengesloten agrarische productiegronden rond het agrarische bedrijf Hendriks. Deze 45 ha worden in het vervolg van dit rapport het "centrale plangebied" genoemd.

Aanvullend op de 45 ha is nog meer ruimte nodig voor de 18-holes baan. Daartoe zijn drie zoekgebieden die aan het centrale plangebied grenzen bestudeerd. Het centrale plangebied en de drie zoekgebieden zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



*ligging centraal plangebied en zoekgebieden*

## 2.2 Kadastrale situatie / begrenzing plangebied

De kadastrale situatie is op afbeelding 2.1 weergegeven. Tevens is het centrale plangebied van voorliggend plan ingetekend. De begrenzing van de zoekgebieden is globaal aangeduid.

### **Centraal plangebied**

Het centrale plangebied ligt aan de noordzijde van Cromvoirt tussen de kern en het Drongelens Kanaal. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische percelen die in eigendom zijn van het waterschap Aa en Maas. Aan de oostzijde vormt de Deutersestraat en de aan deze straat gelegen woonpercelen de begrenzing van het gebied. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de woonpercelen behorend bij de kern. Aan de westzijde vormt de Zandleij, een waterloop, de grens.

De gronden zijn kadastraal bekend, gemeente Vught, sectie H.

De gronden binnen het centrale plangebied zijn in eigendom van de familie Hendriks, behoudens de Cromvoirtse Dijk die in eigendom is van de gemeente.

### Zoekgebied 1

Dit gebied ligt aan de oostzijde van de Deutersestraat. Een deel van de gronden grenst aan de Deutersestraat, een deel ligt achter de ter plaatse aanwezige lintbebouwing. De gronden zijn eigendom van verschillende eigenaren.

### Zoekgebied 2

Dit gebied ligt ten westen van de waterloop Zandleij. De gronden zijn eigendom van verschillende eigenaren. Perceel H 880 is eigendom van het Waterschap De Dommel.

### Zoekgebied 3

Dit gebied betreft een smalle strook van ca 4 ha aan de noordzijde van het centrale plangebied tussen het Drongelens Kanaal en het centrale plangebied. De gronden zijn in eigendom van het waterschap Aa en Maas.

## 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig plangebied en de drie zoekgebieden maken deel uit van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied:

- vastgesteld door de gemeenteraad op 03-07-1997;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 03-02-1998;
- onherroepelijk na uitspraak Raad van State januari 2001.

Afbeelding 2.2 geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart.

De relevante bestemmingen zijn gemerkt:

### Gebiedsbestemmingen

1. Het centrale plangebied heeft overwegend de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarden (Alw). Ook zoekgebieden 1 en 2 hebben overwegend de bestemming Alw.
2. Dwars door het centrale plangebied loopt de Cromvoirtse Dijk met de bestemming Landschapselement.
3. Aan de noordzijde ligt het Drongelens Kanaal. De zuidrand ervan, waarbinnen zoekgebied 3 ligt, heeft de bestemming Bosgebied (Bg).

### Detailbestemmingen

Afbeelding 2.3 geeft een uitsnede van de detailplankaart. Aan de Deutersestraat liggen drie agrarische bedrijven, een handel in volumineuze goederen en diverse woningen.

### **Conclusies**

1. De aanleg van een golfbaan binnen het centrale plangebied en de zoekgebieden is in strijd met de vigerende bestemmingen.
2. Voor de aanleg van de golfbaan is een herinrichting van het bestemmingsplan en/of een zelfstandige projectprocedure ex. artikel 19.1 WRO vereist.

## 2.4 Agrarisch bedrijf Hendriks

De familie Hendriks exploiteert thans een veeteeltbedrijf / melkveehouderij. Het bedrijf is gelegen op het adres Deutersestraat 37 te Cromvoirt. De familie heeft thans 41 ha in eigendom. Hiervan ligt 38 ha aaneengesloten op genoemd adres en rest verspreid over een aantal kavels in de nabijheid.

De algemene omstandigheden voor de continuïteit van agrarische bedrijven zijn niet gunstig. Dit geldt ook voor het bedrijf Hendriks. Voorts is het reconstructieplan De Meierij bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf. Uit het reconstructieplan, zoals beschreven in paragraaf 3.5.3, blijkt dat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Hendriks en de omgeving beperkt zijn.

Daarentegen legt het reconstructieplan in het gebied Cromvoirt het accent op de ontwikkeling van recreatie. Uitgangspunt daarbij vormt vergroting van de diversiteit aan voorzieningen, waarin de golfbaan voorziet.

De matige vooruitzichten in de landbouw en de kansrijke situatie voor de ontwikkeling van een golfbaan hebben de familie Hendriks doen besluiten het initiatief voor een golfbaan te nemen. De familie Hendriks gaat de golfbaan zelf beheren en exploiteren.

### **3. GROTER VERBAND**

#### **3.1 Inleiding**

Voor de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het plangebied zijn primair de plannen en beleidsdoelstellingen vanuit het grotere verband richtinggevend. Voor zover relevant wordt hierna kort het beleid genoemd op:

- Europees niveau;
- rijksniveau;
- provinciaal niveau;
- regionaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

#### **3.2 Europees niveau**

##### **Vogel- en Habitatrichtlijn**

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Het plangebied en de zoekgebieden vallen in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

### 3.3 Rijksniveau

#### **Nota Ruimte**

De belangrijkste uitgangspunten voor het toekomstig nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2000-2020 staan in Nota Ruimte (ontwerp voorjaar 2004).

De belangrijkste algemene aspecten in de Nota Ruimte zijn, voor zover thans bekend:

- ruimteclaims worden steeds omvangrijker, meervoudig ruimtegebruik zal dan ook sterk gestimuleerd moeten worden;
- streven naar sterke steden;
- vitaal houden van het landelijk gebied;
- verschuiving van verantwoordelijkheden van rijk naar provincies en gemeenten.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemmingen en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en van de criteria voor ruimtelijke kwaliteit. Deze criteria hebben onder meer betrekking op ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke diversiteit, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en menselijke maat.

### 3.4 Provinciaal niveau

#### **Streekplan Noord-Brabant 'Brabant in Balans'**

Het vigerende streekplan is in 2002 door Provinciale Staten vastgesteld. Het streekplan vormt het provinciale toetsingskader voor de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

#### Algemeen

Noord-Brabant wordt gekenmerkt door een grote dynamiek. Brabant dient zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Daarbij heeft de provincie gekozen voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische erfenis centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar blijven.

Afbeelding 3.1 en afbeelding 3.2 geven een uitsnede uit respectievelijk streekplankaart 1 "Ruimtelijke hoofdstructuur" en streekplankaart 2 "Elementen van de onderste laag". Het centrale plangebied en de zoekgebieden zijn ingetekend.

Het centrale plangebied en de zoekgebieden 1 en 2 vormen onderdeel van de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) binnen de begrenzing van een Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE-landschapsdeel). Hiertoe worden landbouwgronden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden.

De landbouwgronden zelf bezitten geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund.

Zoekgebied 2 is aangeduid als AHS-landschap, leefgebied voor dassen. Het leefgebied dassen omvat gronden, waarop dassen kunnen gedijen. Het betreft met name landbouwgronden. In het leefgebied dassen moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn.

Zoekgebied 3 ligt binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS-landbouw), 'leefgebied kwetsbare soorten'.

Daarnaast vormt de Cromvoirtse Dijk, die het plangebied in oostwest-richting doorsnijdt, een onderdeel van de GHS.

Het Drongelens Kanaal ten noorden en de Zandleij ten westen van het plangebied zijn als ecologische verbindingzones aangeduid.

#### Regionale waterberging

Het centrale plangebied ligt bovendien binnen de aanduiding 'zoekgebied regionale waterberging'. In het reconstructieplan De Meerij is genoemde aanduiding ter plaatse echter vervallen en in oostelijke richting verschoven.

### **Golfbanen**

In het streekplan wordt specifiek ingegaan op golf als een bijzondere vorm van recreatie in het buitengebied. Betreffende paragraaf is als bijlage 2 van dit rapport opgenomen. Wat voor onderhavige locatie van toepassing is, is hierna puntsgevijs weergegeven.

- Nieuwe golfbanen worden bij voorkeur in stedelijke regio's aangelegd en in landelijke regio's toegestaan als deze aansluiten bij een bebouwde kern.
- Een nieuwe golfbaan mag in haar geheel worden aangelegd in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel, mits deze zodanig wordt ingericht dat er nieuwe natuur ontstaat op een oppervlakte, die minimaal even groot is als de oppervlakte die specifiek bestemd is voor de sport (inclusief gebouwen en parkeervoorzieningen).
- Op het terrein aanwezige ecologische verbindingzones hoeven geen belemmering te vormen voor aanleg van een golfbaan, maar moeten wel zoveel mogelijk worden ontzien.
- De aanleg van een nieuwe golfbaan is in principe niet toegestaan in AHS-landschap, leefgebied dassen en GHS-landbouw, leefgebied kwetsbare soorten.
- De aanleg van een nieuwe golfbaan moet gepaard gaan met de aanleg van nieuwe natuur, die qua omvang ten minste even groot is als de oppervlakte die specifiek voor de golfsport is bestemd, inclusief de gebouwen en de parkeervoorzieningen.

### Handreiking Dassen en Golfbanen

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in juni 2005 een ontwerp-handreiking opgesteld op basis waarvan de afweging van de aanleg van een golfbaan binnen dassengebied kan plaats vinden.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen:

- primair dassengebied, dat actueel fourageergebied is en/of waar dassenburchten zijn gelegen  
en
- secundair dassengebied, waar thans geen dassen voorkomen, maar dat potenties voor de dassen bezit.

In primair dassengebied is nader onderzoek vereist om vast te stellen in hoeverre de dassen en het golfen verenigbaar zijn. In secundair dassengebied is de aanleg van een golfbaan toegestaan. Wel is daarbij vereist dat de landschappelijke inrichting leidt tot een structuurversterking voor de dassenbiotoop.

De stichting Das&Boom heeft een onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke actuele waarden van de gronden voor de dassen in zoekgebied 2. De resultaten worden toegelicht in § 4.4. Voorliggende golfbaan Cromvoirt is secundair dassengebied volgens het veldonderzoek van Das en Boom. Dit betekent dat in zoekgebied 2 (een deel van) de golfbaan kan worden aangelegd

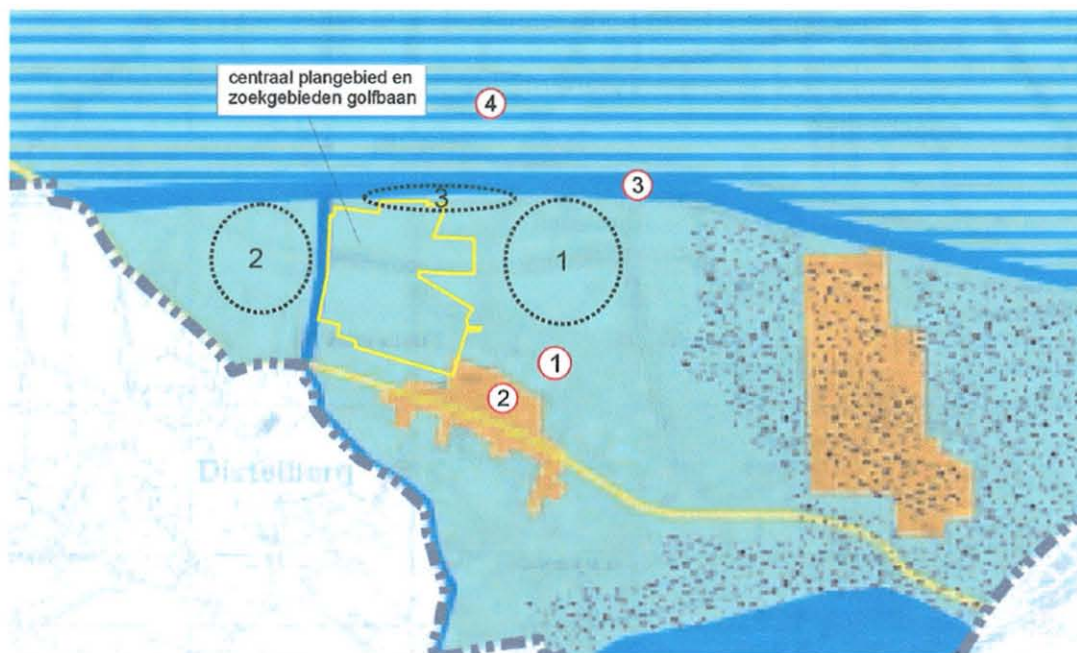
### Conclusies

1. De golfbaan Cromvoirt ligt in de oksel van de stedelijke regio Waalboss.
2. De gronden binnen het centrale plangebied en het zoekgebied zijn in het streekplan als AHS-landschap (RNLE) aangeduid. Op deze gronden is de aanleg van een nieuwe golfbaan toegestaan.
3. De Cromvoirtse Dijk en de Zandleij vormen als ecologische verbindingsszones onderdeel van de GHS en moeten als zodanig versterkt worden.
4. Het streekplan vereist de aanleg van een 18-holes golfbaan. Binnen het centrale plangebied is netto ca 45 ha landbouwgrond beschikbaar.
5. Voor aanvullende ruimte komen in aanmerking de zoekgebieden 1, 2 en 3.

### 3.5 Regionaal niveau

#### 3.5.1 Groot-Langstraat

Voor het landelijk gebied Groot-Langstraat is begin 2004 het ontwerp-uitwerkingsplan van het streekplan vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Het centrale plangebied en de zoekgebieden zijn aangeduid. De relevante aspecten zijn gemerkt.



*uitsnede plankaart Landelijke regio Groot-Langstraat*

Het onderhavige centrale plangebied en de zoekgebieden vallen binnen de aanduiding 'landschapsbeheer' (nr. 1).

De overige aanduidingen betreffen:

- nr. 2: beheer en intensivering stedelijk gebied (kern Cromvoirt);
- nr. 3: waterlopen (Drongelens Kanaal en Zandleij);
- nr. 4: beekdalsysteem.

#### Conclusie

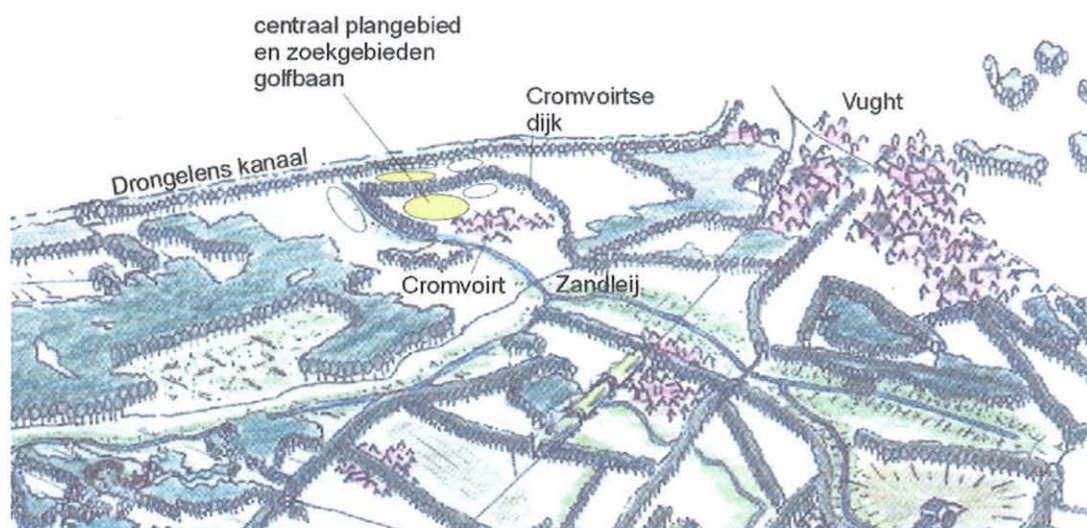
Voorliggend plan golfbaan Cromvoirt is niet in strijd met c.q. past in het ontwerp-uitwerkingsplan Groot-Langstraat.

### 3.5.2 Raamplan De Leijen

Het Raamplan De Leijen is opgesteld door de landinrichtingscommissie en in november 2002 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het voorkeursalternatief vallen het centrale plangebied en de zoekgebieden binnen dezelfde zonering, met name:

- kleinschalig, cultuurhistorisch waardevol landschap;
- grondgebonden, extensief, multifunctioneel, agrarisch landgebruik;
- landschappelijk te versterken open beekdal van de Zandleij, tevens ecologische verbindingszone;
- te versterken bestaande laanbeplanting langs de Cromvoirtse Dijk.

Overigens zijn geen bijzondere maatregelen voor natuur en/of landschapsbouw opgenomen.



uitsnede voorkeursalternatief Raamplan De Leijen

### 3.5.3 Reconstructieplan De Meierij

Het reconstructieplan De Meierij is vastgesteld. Afbeelding 3.3 geeft een uitsnede van de Toeristisch Recreatieve Ontwikkelingskaart. Het plangebied ligt grotendeels in zogenaamd verwevingsgebied.

Het plangebied is omgeven door zones extensiveringsgebied. Aan de noordzijde (ten noorden van het Drongelens Kanaal) ligt de Gement die voor natuurontwikkeling in aanmerking komt. Het dorp Cromvoirt is omgeven door extensiveringsgebied 'overig'. Ten zuiden van het plangebied is tevens een zone met Cromvoirt voor de ontwikkeling van intensieve recreatie opgenomen.

Duidelijk is dat de ontwikkelingskansen voor de landbouw ter plaatse van het plangebied beperkt zijn. Daarnaast biedt het reconstructieplan veel ruimte voor ontwikkeling van de recreatie. Het gebied kent van oudsher veel recreatiegebruik. De ontwikkeling van de recreatie wordt kansrijk geacht. Daarbij bevat het reconstructieplan als algemeen uitgangspunt dat in de omgeving van Cromvoirt gestreefd moet worden naar een aantrekkelijk kleinschalig landschap als basis voor de ontwikkeling van de recreatie, met Cromvoirt zelf als toeristisch-recreatief punt.

Voorts gelden voor de recreatieve sector onder meer de volgende uitgangspunten:

- kwaliteit boven kwantiteit;
- ontwikkelingsruimte voor de bestaande bedrijven binnen de randvoorwaarden van de natuur en ecologie in de omgeving;
- diversiteit en verrijking van het toeristisch-recreatief product.

Met betrekking tot de golfbaan kan opgemerkt worden dat deze gepland is in een gebied waar thans geen bijzondere waarden aanwezig zijn. Voorts is in de bredere omgeving geen golfbaan aanwezig, zodat voorliggende golfbaan als een vergroting van de diversiteit aan voorzieningen kan worden aangemerkt.

#### Conclusie

Resumerend kan met betrekking tot het reconstructieplan worden geconcludeerd dat:

1. de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in het plangebied en omgeving beperkt zijn;
2. het plangebied grenst aan een zone voor de ontwikkeling van intensieve recreatie;
3. de geplande golfbaan een vergroting vormt van de diversiteit van het aanbod van recreatieve voorzieningen;
4. de golfbaan kan bijdragen aan het herstel van het gewenste kleinschalige landschap in de omgeving van Cromvoirt.

### **3.5.4 Cromvoirt recreatiedorp**

Relevant voor de ontwikkeling van de golfbaan is ook dat het dorp Cromvoirt al sinds het structuurplan Stadsgewest 's-Hertogenbosch 1973 een recreatieve functie voor de openluchtrecreatie is toegewezen (recreatiedorp, maar geen pretpark). Het dorp vormt een recreatieve knoop op de overgang van het stedelijke gebied 's-Hertogenbosch – Vught naar de Drunense Duinen. In het dorpsgebied liggen reeds veel recreatieve voorzieningen (campings, maneges, groepsaccommodaties). In alle regionale plannen sinds 1973 tot en met het reconstructieplan wordt vastgehouden aan de recreatieve functie van Cromvoirt. Voorliggend plan voor de golfbaan Cromvoirt als eigentijdse voorziening voor de openluchtrecreatie past in de voortgaande ontwikkeling van Cromvoirt.

### **3.6 Gemeentelijk niveau**

Op gemeentelijk niveau is voor onderhavige locatie het bestemmingsplan Buitengebied, zoals beschreven in paragraaf 2.3, van belang. Overigens zijn voor dit gebied geen gemeentelijke beleidsnota's van toepassing.

### 3.7 Waterschap Aa en Maas

Een strook grond aan de zuidzijde van het Drongelens Kanaal is eigendom van en in beheer bij het waterschap Aa en Maas en als zoekgebied 3 in dit rapport aangeduid.

De initiatiefnemer heeft een eerste overleg gevoerd met het waterschap. Daarbij zijn de volgende punten vastgesteld.

- Het waterschap wil de tot voor kort verpachte agrarische gronden aan de zuidzijde van het Drongelens Kanaal ecologisch ontwikkelen, gericht op de vlinderbiotop pimpernelblauwtje. De erbij passende beplanting is schraal grasland.
- Het waterschap staat positief tegenover een integratie van genoemde ecologische ontwikkeling in het inrichtingsplan voor de golfbaan, mits voldaan wordt aan de ecologische randvoorwaarden.
- Met het waterschap is vastgesteld dat zoekgebied 3 niet in aanmerking komt voor feitelijk golfgebied. Eventueel wel voor de bij een golfbaan behorende landschapsbouw.

### 3.8 Waterschap De Dommel

De Zandleij valt onder het beheer van de Beneden Dommel en Zandleij. De initiatiefnemer heeft ook met dit waterschap een eerste overleg gevoerd. Daarbij zijn de volgende punten vastgesteld.

- De aanduiding ecologische verbindingszone in het streekplan moet nog door het waterschap worden uitgewerkt. De uitvoering van de verbindingszone is gepland in 2006. Gedacht wordt aan een nieuwe natuurzone aan de westkant van de Zandleij. Bovendien is op de Zandleij kanovaart voorzien, met in- en uitstapplaatsen ter hoogte van de stuw.
- Het waterschap staat positief tegenover een participatie in de planontwikkeling van de golfbaan. Daarbij kan een win-win situatie inzake de ecologische verbindingszone – waterberging – natte natuur (waterpartijen) op de golfbaan worden gecreëerd.
- Na de principe-instemming van de gemeente en de provincie (PPC) is als eerste stap een hydrologisch onderzoek door een terzake deskundig bureau nodig. Daarna moeten in de waterparagraaf alle effecten van de aanleg van de golfbaan op de hydrologie en waterhuishouding en het drainageplan en beregeningsplan driedimensionaal beschreven worden.

### 3.9 Conclusies groter verband

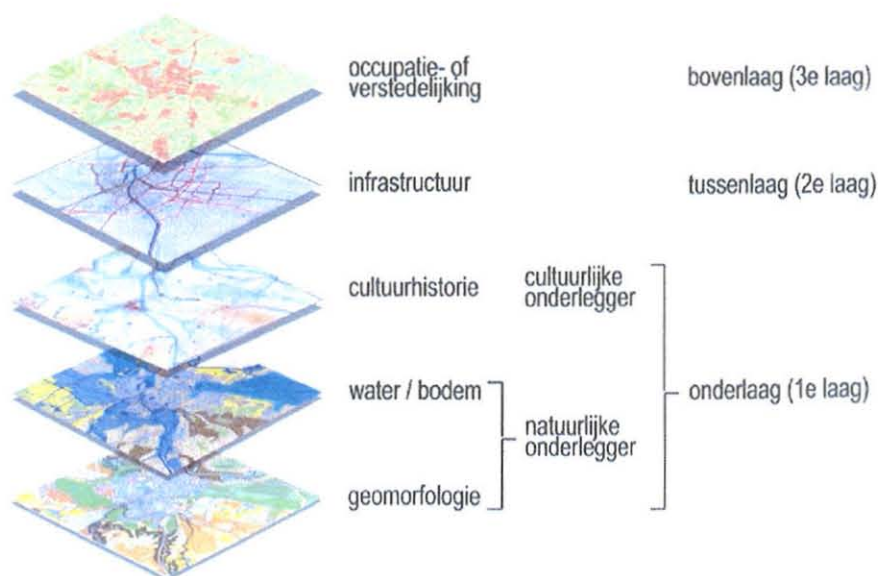
1. Het plan om een nieuwe 18-holes recreatiegolfbaan aan te leggen binnen onderhavig centraal plangebied past in principe binnen het beleid in groter verband. Op deze plek zijn, behoudens de ecologische verbindingzones, geen bijzondere (natuur)waarden in het geding.
2. Voor de aanleg van een geoptimaliseerde 18-holes golfbaan inclusief natuur en landschapsbouw is uitbreiding van het centrale plangebied nodig. Deze kan gevonden worden in de zoekgebieden.  
Binnen zoekgebied 1 is geen sprake van belemmeringen op basis van het beleid in groter verband. Eventuele aanleg in de zoekgebieden 2 en 3 vraagt een nadere afweging en een procedure afwijking streekplan.
3. Waterschap Aa en Maas en Waterschap De Dommel hebben zich positief uitgesproken over het in samenspraak ontwikkelen van een geïntegreerd plan golfen-natuur-water.

## 4. BESTAANDE TOESTAND

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van het centrale plangebied en de zoekgebieden geanalyseerd. De analyse van de bestaande toestand is weergegeven op kaart 1 en de afbeeldingen 4.1 t/m 4.8. De analyse is gebaseerd op de zogenaamde lagenbenadering zoals deze in het streekplan wordt aanbevolen. In dit rapport ten behoeve van de principe-uitspraak wordt een globale lagenstudie verricht. De grondige studie zal verricht worden in de planuitwerking na een positieve principe-uitspraak.

De lagenmethodiek gaat uit van een onderverdeling van de ruimte in drie lagen; een onderlaag, een tussenlaag en een bovenlaag (zie onderstaande afbeelding).



*principehantering lagenmethodiek*

De ordening van deze lagen wordt gehanteerd als een analyse-instrument dat richting geeft aan de ordening van stad en land.

- De onderlaag wordt gevormd door twee 'natuurlijke' onderleggers (een geomorfologische laag en een laag bestaande uit watersystemen en bodemsoorten) én een culturele laag bestaande uit elementen van het streekse cultuurlandschap, dat ontstaan is door menselijke ingrepen.
- De tussenlaag is de laag van de infrastructuur.
- De bovenlaag, ook wel occupatie- of verstedelijkingslaag genoemd, wordt gevormd door het ruimtegebruik van functies als wonen, werken, voorzieningen, natuur, landbouw en recreatie.

De onderlaag van een gebied en de laag van infrastructuur worden als onderleggers en toetssteen gehanteerd bij de (verdere) ruimtelijke ordening en inrichting van de bovenlaag. In onderhavig plan vormt de lagenmethodiek een leidraad bij de afweging tussen de zoekgebieden.

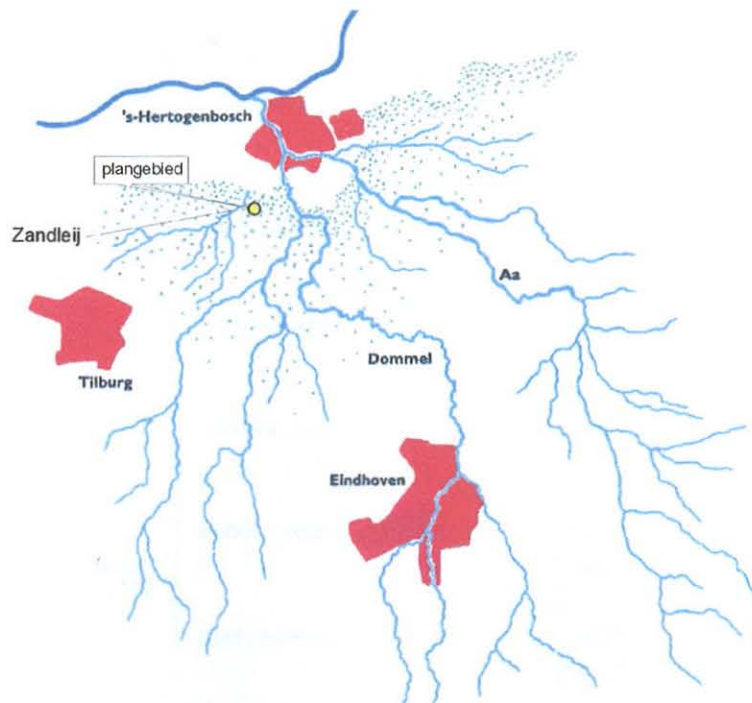
N.B. De lagenbenadering is een relatief uitvoerige analyse van de relevante aspecten. Bij het lezen moet er daarom voor gewaakt worden het doel van de studie niet uit het oog te verliezen.

## 4.2 Onderlaag

De onderlaag is, zoals eerder aangegeven, opgebouwd uit een natuurlijke onderlegger en een culturele onderlegger.

### 4.2.1 Natuurlijke onderlegger

De natuurlijke onderlegger bestaat uit de geomorfologische laag en de laag met de bodem- en waterstructuur. Onderstaande afbeelding geeft het groter verband.



*Oost-Brabants bekenstelsel*

Op de afbeelding is het bekenstelsel van Oost-Brabant weergegeven. Evenwijdig aan de Maas is de langgerekte, in oostwest richting liggende dekzandrug te zien. Deze vormt de natuurlijke overgang tussen de dekzandgronden en het stroomgebied van de Maas. Ter plaatse van 's-Hertogenbosch ligt het laagste deel van Oost-Brabant. Hier verzamelt zich het water van de Oost-Brabantse beken die de dekzandrug in een ver verleden hebben doorbroken. De langs het plangebied stromende Zandleij vloeit met Dommel en Aa samen om vervolgens uit te stromen in het stroomgebied van de Maas.

### Geomorfologie

De geomorfologische situatie van het gebied is weergegeven op afbeelding 4.1. Het plangebied ligt op de overgang van een dekzandrug naar het stroomgebied van de Maas. Binnen het plangebied is sprake van dekzandruggeten en ten dele verspoelde dekzandvlakten.

Om wateroverlast in Cromvoirt te voorkomen, is in het verleden een dijk aan de noord- en oostzijde van het dorp aangelegd. Deze tekent zich op de kaart duidelijk af als een civieltechnisch element. Dit geldt ook voor het Drongelens Kanaal, dat in het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw ten noorden van het plangebied gegraven is voor de afvoer van overtollig water uit 's-Hertogenbosch.

### **Bodem en water**

Op afbeelding 4.2 is een uitsnede weergegeven van de bodemkaart. De gronden binnen het centrale plangebied en de zoekgebieden zijn genummerd. Het betreft zandgronden, meer specifiek:

- ① Hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand;
- ② Laarpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand;
- ③ Gooreerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand;
- ④ Beekeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand.

De geomorfologie van het gebied - het onderscheid tussen dekzandrug en stroomgebied van de Maas - komt ook in de opbouw van de bodem en het grondwaterniveau naar voren. Het Drongelens Kanaal vormt de 'scheiding' tussen de relatief droge zandgronden aan de zuidzijde en de relatief natte beekgronden aan de noordzijde.

### **Grondwater**

De grondwatertrappen (bron: waterschap) zijn weergegeven op afbeelding 4.3. Binnen het centrale plangebied en de zoekgebieden 1 en 2 is voornamelijk sprake van grondwatertrap VI. Dit is relatief droge grond.

### **Waterlopen**

De leggerwaterlopen zijn eveneens op afbeelding 4.3 aangegeven, met name:

- het Drongelens Kanaal, in beheer bij het waterschap Aa en Maas;
- de Zandleij
- de waterloop (met zijtakken) langs de interne zandweg, beide in beheer bij het waterschap De Dommel.

### **Centraal plangebied**

Het plangebied bestaat voornamelijk uit hoge, zwarte enkeerdgronden en voor het overige uit laarpodzolgronden, beide opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Ter plaatse is sprake van grondwatertrap VI; de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 40 - 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt meer dan 120 cm beneden maaiveld. Sprake is van relatief droge grond.

In het centrale plangebied loopt een leggerwaterloop met zijtakken. Op een aantal plaatsen zijn voorts op perceelgrenzen sloten aanwezig. Een wiel achter de Cromvoirtse Dijk vormt een bijzonder element binnen het gebied.

### **Zoekgebied 1**

Bij dit zoekgebied komen dezelfde gronden voor als bij het centrale plangebied. Bij grondwatertrap VI hoort een GHG van 40-80 cm en een GLG van meer dan 120 cm beneden maaiveld.

### **Zoekgebied 2**

Bij zoekgebied 2 is de gesteldheid van de bodem en het grondwaterniveau vergelijkbaar met zoekgebied 1.

### **Zoekgebied 3**

Dit zoekgebied bestaat grotendeels uit gooreerdgronden, opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Het grondwaterniveau is wat hoger dan binnen het centrale plangebied.

#### 4.2.2 Cultuurlijke onderlegger

Naast een natuurlijke onderlegger kent het landschap een cultuurlijke onderlegger gevormd door menselijke ingrepen in het landschap, die inmiddels van historische betekenis zijn.

##### Topografie

Op afbeelding 4.4 is de topografische situatie omstreeks 1900 weergegeven. Het ruimtelijke beeld wordt in belangrijke mate bepaald door de relatief scherpe begrenzing tussen de (lagere, relatief natte) weidegronden aan de noordzijde en de (hogere, relatief droge) landbouwgronden en heidegebieden aan de zuidzijde. Het centrale plangebied en de zoekgebieden liggen op de grens.

Cromvoirt tekent zich omstreeks 1900 af binnen het landschap door een lint van bebouwing langs de in oostwest richting gelegen St. Lambertusstraat. De hierop aansluitende Deutersestraat vormt een belangrijke verbinding met 's-Hertogenbosch. Deze weg voert door de polder en het buurtschap Deuteren. De Cromvoirtse Dijk is al in de Middeleeuwen opgeworpen. De contouren van het omstreeks 1900 gegraven Drongelens Kanaal zijn op de kaart afgebeeld als zijnde 'in uitvoering'.

##### Centraal plangebied

Het centrale plangebied is omstreeks 1900 kleinschalig verkaveld en in gebruik als akker- en weidegrond. Binnen het gebied is nog geen bebouwing aanwezig. Het gebied wordt 'dooraderd' door een stelsel van onverharde wegen, die het agrarische gebied direct vanuit de Kern Cromvoirt bereikbaar maken. Een vergelijking met de hedendaagse topografische situatie (afbeelding 1.1) leert dat veel van deze wegen in de loop der tijd zijn komen te vervallen. Directe verbindingen tussen de St. Lambertusstraat en het agrarisch gebied 'achter' het bebouwingslint zijn er niet meer. Een en ander heeft te maken met de schaalvergroting die binnen het gebied heeft plaatsgevonden. De vele kleine percelen zijn samengevoegd tot een paar grote, waarbij de aanwezige wegen, sloten en begroeiing grotendeels zijn verdwenen.

##### Zoekgebied 1

Dit zoekgebied is omstreeks 1900 in agrarisch gebruik. Het deel ten noorden van de Cromvoirtse Dijk kent een strakke opzet behorend bij de ontginningswijze (inpoldering) van deze plek; evenwijdig aan de dijk zijn wegen aangelegd en de daarbinnen gelegen gronden zijn regelmatig verkaveld. De verkaveling van het zuidelijke deel heeft geen planmatig karakter. Deze oogt daardoor veel minder strak c.q. enigszins willekeurig.

Door de opgetreden schaalvergroting is het verschil in ontwikkeling van beide delen nu nauwelijks nog afleesbaar.

##### Zoekgebied 2

Zoekgebied 2 kent omstreeks 1900 een vergelijkbare verkaveling als binnen het centrale plangebied. Ook hier zijn in de loop der tijd kavels samengevoegd en wegen verdwenen.

##### Zoekgebied 3

Zoekgebied 3 bestaat in principe uit 'restpercelen', die ontstaan zijn door aanleg van het Drongelens Kanaal. Omstreeks 1900 hadden deze een agrarische functie.

### Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant zijn de belangrijkste cultuurhistorische waarden aangegeven (zie afbeelding 4.5).

De hoge zwarte enkeerdgronden binnen het gebied zijn aangemerkt als gronden met een hoge c.q. middelhoge indicatieve archeologische waarde.

De diverse oude routes binnen het gebied zijn aangemerkt als historisch geografisch waardevolle (vlak- c.q. lijn)elementen. De St. Lambertusstraat wordt als 'zeer hoog' en de Deutersestraat als 'redelijk hoog' aangemerkt. Ook de routes aan beide zijden van het Drongelens Kanaal vormen in dit opzicht zeer waardevolle lijnelementen.

Verder wordt het historische bebouwingslint aan de St. Lambertusstraat vanuit stedenbouwkundig opzicht hoog gewaardeerd.

### Centraal plangebied

Binnen nagenoeg het hele centrale plangebied is de kans op aanwezigheid van archeologische resten hoog. Nader archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht.

De Cromvoirtse Dijk, die het centrale plangebied doorsnijdt en de dijk langs de Zandleij zijn aangemerkt als historisch-geografisch waardevolle lijnelementen c.q. groenstructuren. Ten noorden van de Cromvoirtse Dijk liggen nog twee historisch waardevolle groenstructuren.

### Zoekgebied 1

Het zuidelijke deel van zoekgebied 1 is aangemerkt als een gebied met een hoge en middelhoge indicatieve archeologische waarde. In het noordelijke deel is de kans op aanwezigheid van archeologische resten daarentegen laag. De als waardevol structuurelement aangeduide Cromvoirtse Dijk scheidt beide zones van elkaar.

### Zoekgebied 2

Binnen zoekgebied 2 is geen sprake van bijzondere waarden. Met betrekking tot de aanwezigheid van archeologische resten geldt hetzelfde als bij zoekgebied 1.

### Zoekgebied 3

Dit zoekgebied wordt begrensd door waardevolle lijnelementen en groenstructuren. Binnen het zoekgebied is echter geen sprake van bijzondere (cultuurhistorische) waarden. De kans op aanwezigheid van archeologische resten is bovendien laag.

### 4.3 Tussenlaag

#### Wegen

De tussenlaag bestaat uit de laag infrastructuur. Deze laag is sterk ordenend (gevoelt) en van grote invloed op ruimtelijke ontwikkelingen.

De bestaande infrastructuur is weergegeven op afbeelding 4.6. In belangrijke mate wordt deze structuur gevormd door oude routes (zie ook afbeelding 4.4), die het gebied aan de noord-, oost- en zuidzijde omsluiten.

De belangrijkste ontsluitingswegen zijn de St. Lambertusstraat en de Deutersestraat, respectievelijk ten zuiden en ten oosten van het plangebied. De St. Lambertusstraat vormt de historische dorpsas. In oostelijke richting sluit deze aan op de rijksweg N65 (Tilburgsebaan) en vormt een directe verbinding met Vught. In westelijke richting sluit de St. Lambertusstraat aan op de Nieuwkuijkseweg. Deze voert in noordelijke richting naar Vlijmen en in zuidelijke richting naar Helvoirt en de N65.

De Deutersestraat sluit aan op de St. Lambertusstraat. Het vormt een directe verbinding door de polder met 's-Hertogenbosch en de Vlijmenseweg. De Vlijmenseweg sluit aan op de A59 richting Waalwijk.

Aan de noordzijde van het Drongelens Kanaal ligt een verhard fietspad (die een verbinding vormt tussen 's-Hertogenbosch en Waalwijk). Aan de zuidzijde van het kanaal ligt een onverharde weg.

#### Centraal plangebied

Binnen het centrale plangebied liggen een paar onverharde wegen ten noorden van de Cromvoirtse Dijk, min of meer evenwijdig aan de Deutersestraat. Dit zijn oude landwegen binnen het gebied.

Ook op de dijk aan de oostkant van de Zandleij ligt een onverhard pad, tevens onderhoudsstrook. Tussen het centrale plangebied en zoekgebied 2 loopt de Zandleij.

#### Zoekgebied 1

Binnen zoekgebied 1 ligt een onverharde weg langs de Cromvoirtse Dijk. Een tweede, evenwijdig hieraan gelegen weg, sluit hierop aan.

Overigens is geen infrastructuur aanwezig binnen het gebied.

#### Zoekgebied 2

Binnen zoekgebied 2 ligt een doodlopende, onverharde weg ter ontsluiting van de agrarische percelen. Deze sluit aan op de St. Lambertusstraat.

#### Zoekgebied 3

Binnen zoekgebied 3 liggen geen wegen of paden, behoudens een 'verbinding' tussen de onverharde weg langs het Drongelens Kanaal en de onverharde wegen binnen het centrale plangebied.

#### 4.4 **Bovenlaag**

De bovenlaag is de occupatie c.q. 'gebruikslaag' bestaande uit rode (stedelijke) functies en groene (landbouw- en natuur)functies.

De huidige situatie is te zien op de afbeeldingen 4.7 en 4.8. Het gebied heeft sinds 1900 (vergelijk afbeelding 4.4) een relatief beperkte verstedelijking doorgemaakt. Het bebouwingslint van Cromvoirt langs de St. Lambertusstraat en de Nieuwkuijksesweg is in de loop der jaren verder verdicht. Nabij de aansluiting van de Deutersestraat op de St. Lambertusstraat zijn een paar kleine woonstraten toegevoegd aan beide zijden van de Deutersestraat. Van grootschalige (woningbouw)uitbreidingen, zoals deze bij veel Brabantse dorpen hebben plaatsgevonden is Cromvoirt 'bespaard' gebleven. Hierdoor heeft het dorp nu nog het relatief gave karakter van een langgerekt straatdorp.

De ontwikkeling die in de loop der tijd heeft plaatsgevonden, is ter plaatse dus niet zozeer in de verandering van de bebouwingsstructuur af te lezen als wel in de verandering van het omliggende landschap. Dit heeft namelijk een flinke schaalvergroting ondergaan. De 'oorspronkelijke' kleine weilanden en akkers zijn samengevoegd tot grote agrarische percelen. Hierbij zijn veel onverharde wegen, sloten en (perceelsrand)beplantingen verloren gegaan. Het kleinschalige, besloten landschap is op deze wijze getransformeerd tot een visueel (half)open landschap.

Bij de afweging van de drie zoekgebieden zijn de volgende aspecten van belang:

- grondgebruik;
- landschappelijke structuur;
- bebouwingsstructuur;
- flora en fauna;
- dassen.

##### 4.4.1 **Grondgebruik**

Het huidige grondgebruik is af te lezen op afbeelding 4.7 en op de luchtfoto op afbeelding 4.8.

###### Centraal plangebied

De gronden binnen het centrale plangebied zijn in gebruik ten behoeve van het agrarische bedrijf aan de Deutersestraat 37. Grotendeels bestaat het gebied (momenteel) uit weilanden, die begraasd worden door vee en overigens dienen als gras- en hooiland. Het resterende deel is akkerbouwland.

###### Zoekgebied 1

Deze gronden zijn eveneens in agrarisch gebruik.

###### Zoekgebied 2

Binnen dit zoekgebied liggen alleen weilanden in agrarisch gebruik.

N.B. Een bijzonder grondgebruik nabij dit zoekgebied betreft de locatie van een tijdelijke opslagplaats voor grond.

###### Zoekgebied 3

Dit zoekgebied bestaat uit graslanden. Tot 2005 werden deze verpacht voor agrarisch gebruik. Het toekomstige gebruik vormt onderdeel van voorliggend plan.

#### 4.4.2 Landschappelijke structuur

Een paar elementen bepalen de landschappelijke structuur van het gebied.

Het Drongelens Kanaal vormt een fysieke en, door de opgeworpen wallen aan beide zijden van het kanaal, ook een visuele scheiding tussen het relatief open polderlandschap aan de noordzijde en de zandgronden aan de zuidzijde, die een meer besloten karakter hebben.

De dichtbegroeide Cromvoirtse Dijk, de dijk langs de Zandleij en de door bomen begeleide Deutersestraat verdelen het gebied ten zuiden van het Drongelens Kanaal vervolgens in een aantal compartimenten. De Cromvoirtse Dijk en de dijk langs de Zandleij hebben de oorspronkelijke functie van waterkering verloren. Door de aanwezige boombeplanting (veelal eik en berk) en de dichte onderbegroeiing vormen deze dijken vandaag de dag een groenstructuur van formaat. Hierdoor heeft het gebied ten zuiden van het kanaal een halfopen karakter.

##### Centraal plangebied

Het centrale plangebied wordt door de Cromvoirtse Dijk onderverdeeld in twee compartimenten. Deze worden begrensd door genoemde dijk, de dijk langs de Zandleij en de Deutersestraat. Het zuidelijke compartiment wordt verder (visueel) begrensd door de dorpsbebouwing van Cromvoirt. Voor het noordelijke compartiment vormt het Drongelens Kanaal de visuele beëindiging van de ruimte.

De aanwezige onverharde wegen en (laan)beplantingen zorgen voor een verdere onderverdeling van het gebied.

##### Zoekgebied 1

Dit zoekgebied wordt door de Cromvoirtse Dijk onderverdeeld in twee gebieden, met een verschillend karakter. Het noordelijk deel is relatief open. Het zuidelijke deel heeft door de omwalling en de aanwezige bebouwing aan de Deutersestraat een vrij besloten karakter. Dit gebied is vanaf de Deutersestraat bovendien nauwelijks visueel zichtbaar.

##### Zoekgebied 2

Zoekgebied 2 is een visueel open gebied dat aan de oost- en noordzijde wordt ingekaderd door de dichtbegroeide wallen behorend bij respectievelijk de Zandleij en het Drongelens Kanaal. Aan de west- en zuidzijde wordt de ruimte daarentegen nauwelijks visueel begrensd.

##### Zoekgebied 3

Dit zoekgebied is een randstrook, die aan de zuidzijde wordt begrensd door een fraaie bomenrij en aan de noordzijde door het Drongelens Kanaal. Visueel maakt dit gebied echter deel uit van het noordelijke compartiment van het centrale plangebied.

#### 4.4.3 Bebouwingsstructuur

De bebouwing is geconcentreerd aan de zuid- en oostzijde van het centrale plangebied in het dorp Cromvoirt en langs de Deutersestraat. Sprake is van los geordende lintbebouwing, in de kom relatief dicht, langs de Deutersestraat relatief open.

Eigen aan lintbebouwing is de verwevenheid met het landschap.

##### Centraal plangebied

Binnen het centrale plangebied ligt alleen het agrarische bouwvlak met de opstallen. Van belang is dat de verwevenheid van bebouwing en landschap intact blijft. De golfbaan moet niet met een singel van het dorp en de Deutersestraat afgezonderd worden. Sprake moet blijven van een transparante overgang.

Van bijzonder belang zijn de zichtlijnen op het torentje van de kerk. Bij de inrichting van de golfbaan moeten deze gehandhaafd blijven.

##### Zoekgebied 1

Ook bij het noordelijk deel van zoekgebied 1 speelt de verwevenheid tussen bebouwing en landschap een rol. In het zuidelijke deel is deze nauwelijks aan de orde doordat open plekken tussen de bebouwing aan de Deutersestraat hier genoeg ontbreken.

##### Zoekgebied 2

Dit zoekgebied heeft weinig relatie met de bestaande bebouwingsstructuur.

##### Zoekgebied 3

Voor dit zoekgebied geldt hetzelfde als voor zoekgebied 2.

#### 4.4.4 Flora en fauna

##### Algemeen

Door de provincie Noord-Brabant is een cd-rom uitgebracht waaruit op te maken is welke van de 31 in Noord-Brabant voorkomende, beschermde dier- en plantensoorten in en om het plangebied voorkomen.<sup>1</sup>

Er is geen sprake van ligging van het centrale plangebied en de zoekgebieden in een Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied. Wel komen de onderstaande habitatsoorten in meer of mindere mate voor in het gebied:

- |                            |                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------|
| - donker pimpernelblauwtje | geïsoleerd, binnen de gehele omgeving;          |
| - groene glazenmaker       | mogelijk, binnen de gehele omgeving;            |
| - heikikker                | mogelijk/geïsoleerd, binnen de gehele omgeving; |
| - kamsalamander            | mogelijk, binnen de gehele omgeving;            |
| - pimpernelblauwtje        | mogelijk/geïsoleerd, binnen de gehele omgeving; |
| - poelkikker               | mogelijk binnen de gehele omgeving);            |
| - rugstreeppad             | mogelijk/zeker, binnen de gehele omgeving;      |
| - vleermuizen              | geïsoleerd, binnen de gehele omgeving;          |
| - drijvende waterweegbree  | zeker binnen de gehele omgeving.                |

<sup>1</sup> bron: "Rekening houden met habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant", provincie Noord-Brabant, juni 2002

Het centrale plangebied en de zoekgebieden liggen binnen twee kilometerhokken waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de verspreiding van beschermde en bedreigde soorten. Binnen deze twee kilometerhokken komen de volgende (aantallen) dier- en plantsoorten voor.<sup>2</sup>

| soortgroep  | Natuurbeschermingswet | Habitat- of Vogelrichtlijn | Rode lijsten |
|-------------|-----------------------|----------------------------|--------------|
| amfibieën   | 2                     | -                          | -            |
| broedvogels | 42                    | -                          | -            |
| sprinkhanen | -                     | -                          | 1            |
| vaatplanten | -                     | -                          | 2            |
| zoogdieren  | 4/5                   | 3/4                        | -            |

#### Centraal plangebied

Binnen het centrale plangebied vormt de Cromvoirtse Dijk een waardevol element voor de flora en fauna. De dijk is in het streekplan overigens niet aangemerkt als ecologische verbindingszone. De Cromvoirtse Dijk kent een ruige, bosachtige begroeiing bestaande uit bomen en struiken. De bomen hebben veelal een volwassen omvang.

De dijk ten oosten van de Zandleij is qua opbouw en begroeiing vergelijkbaar met de Cromvoirtse Dijk.

Het binnen het centrale plangebied gelegen wiel, vormt eveneens een waardevol element voor de flora en fauna.

#### Zoekgebied 1

Dit zoekgebied heeft een vergelijkbare waarde voor de flora en fauna als het centrale plangebied. Ook hier vormt de Cromvoirtse Dijk een bijzonder element tussen de omringende landbouwgronden.

#### Zoekgebied 2

Dit zoekgebied is in het streekplan aangemerkt als leefgebied voor dassen. De weilanden kunnen fungeren als foerageergebied van de das.

In dit gebied ligt ook de puinbreker.

#### Zoekgebied 3

Dit zoekgebied was tot voor kort in agrarisch gebruik (maïs). Het waterschap heeft een ontwikkeling als biotoop voor het pimperlblauwtje (vlindersoort) voorzien. Verder vormen de schrale graslanden omgeven door bomenrijen en dichte begroeiing een goede habitat voor diverse vogelsoorten.

### Onderzoek flora en fauna

Door de adviesbureaus Goderie en Natuurbalans/Limes Divergens is een nader onderzoek uitgevoerd. Zie hoofdstuk 3 in het deelrapport Analyse (mogelijke) natuurwaarden golfbaan Cromvoirt d.d. juni 2004.

De conclusies van het onderzoek wordt hierna geciteerd.

<sup>2</sup> bron: "www.natuurloket.nl", samenstelling 4 september 2003

citaat

### **Conclusies**

#### **Beschermde soorten**

*De actuele natuurwaarden van het gehele gebied lijken – op basis van de gegevens van het natuurloket, aangevuld met de ervaringen van het eenmalige terreinbezoek – beperkt. Volgens de gegevens van het natuurloket komen er geen rode lijstsoorten en/of beschermde soorten voor. Uit de terreininventarisatie is gebleken dat er in elk geval 1 paartje voorkomt van de rode lijst broedvogels (roodborsttapuit) en dat er enkele volgens de FF-wet beschermde plantensoorten zijn aangetroffen (koningsvaren, knikkende vogelmelk). De aanwezigheid van deze soorten hoeft geen belemmering op te leveren voor de ontwikkeling van de golfbaan: roodborsttapuit zit landelijk in de lift en zal als soort van kleinschalige landschappen eerder profiteren van de ontwikkeling. De groeiplaatsen van beide beschermde plantensoorten zijn aangetroffen in de zone direct langs de Zandleij en kunnen eenvoudig gespaard worden.*

#### **Potenties voor natuurontwikkeling**

*De potenties voor de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied zijn zeker aanwezig. Het staken van het landbouwkundig gebruik en het inrichten van een aanzienlijk percentage van het bruto oppervlak van het plangebied voor natuur zal hoe dan ook leiden tot een – in ecologisch opzicht – verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.*

*Een punt van aandacht vormt de herinrichting van het gedeelte ten westen van de Zandleij. Hier zal een – geloofwaardige – vervanging gerealiseerd moeten worden voor het verlies aan potentieel foerageergebied van dassen.*

*Een ander punt van aandacht is hoe in de plannen voor de golfbaan inhoud gegeven kan worden aan de wens voor extra waterberging met het oog op de 'Revitaliseringsplannen voor de Meierij'.*

einde citaat

#### **4.4.5 Veldinventarisatie dassen**

Zoals hiervoor beschreven ligt het zoekgebied 2 binnen de streekplanaanduiding AHS-landschap – leefgebied dassen. Door de vereniging Das&Boom is een veldinventarisatie uitgevend naar de actuele situatie van het voorkomen van de das in het plangebied, rapport Veldinventarisatie Dassen, april 2004. De conclusies en aanbevelingen uit hoofdstuk 9 worden hierna geciteerd.

citaat

#### **Conclusies en aanbevelingen**

*De conclusies en aanbevelingen zijn direct overgenomen uit de tekst. Tussen de haakjes staat de pagina als verwijzing naar de tekst.*

#### **Conclusies**

- *Het beoogde plangebied en de directe omgeving zijn zeer geschikt als leef- en foerageergebied voor de dassen (p8);*
- *In het plangebied zijn geen aanwijzingen en sporen aangetroffen van recente aanwezigheid van dassen (p8);*

- Nabij Cromvoirt is één verkeersslachtoffer bij Das&Boom geregistreerd (p9);
- Het ontbreken van verkeersslachtoffers nabij het plangebied wijst erop dat er geen tot weinig activiteit van dassen is (p9);
- Voor de dassen is de Zandleij (nog) geen belangrijke verbindingszone (p9);
- Voor dassen loopt de belangrijkste noord-zuidverbinding via de Helvoirtse Heide (p10);
- In de ruimere omgeving van het plangebied, het Vlijmsch Ven en op de Hooge Heide (zie bijlage 1, nevenstaand) bevinden zich enkele bewoonde en niet bewoonde dassenburchten. De twee dassenburchten in het Vlijmsch Ven zijn op dit moment niet bewoond. Het foerageergebied van deze burchten bevindt zich ten noorden van het Afwateringskanaal. Van de burchten op de Hooge Heide zijn een viertal locaties momenteel bewoond (zie bijlage 1). Het foerageergebied van deze burchten bevindt zich direct ten noorden en ten zuiden van de Hooge Heide (p10);
- Het beoogde plangebied maakt op dit moment geen deel uit van het foerageergebied van één van deze burchten en moet worden gekwalificeerd als potentieel dassenleefgebied (p10);
- Door het in gebruik nemen van het plangebied voor de realisatie van een golfbaan verdwijnt 10 tot 20 hectare foerageergebied voor de das (p10);
- Door een juiste 'dasvriendelijke' inrichting van de golfbaan kan de ecologische verbindingszone worden verbreed (p10).

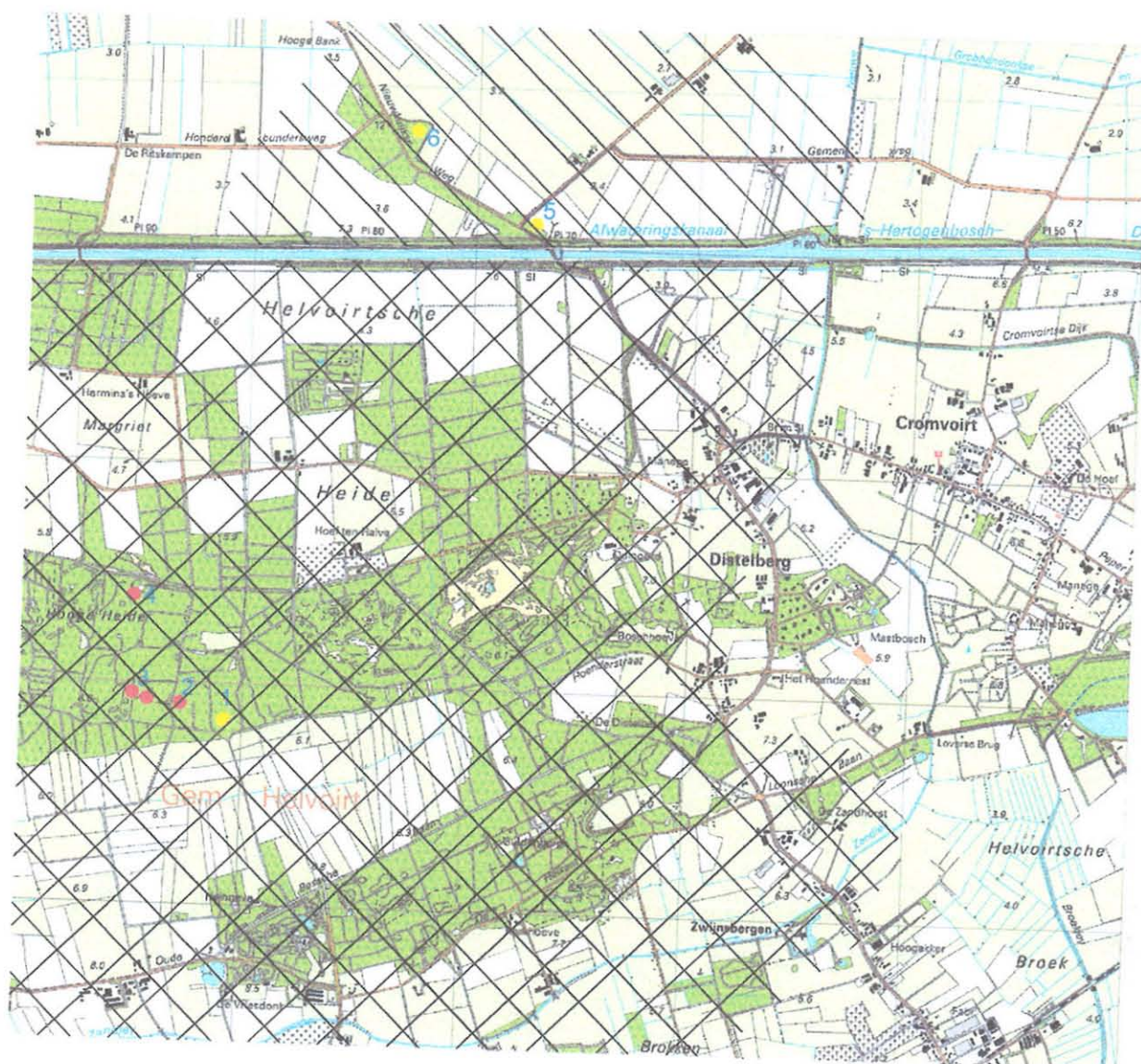
### **Aanbevelingen**

- Op grond van bovenstaande informatie kan niet worden uitgesloten dat er zich in de toekomst geen dassen zullen vestigen in of nabij het beoogde plangebied (p9);
- Bij realisatie van de golfbaan zal de ecologische verbindingszone, onderdeel van de EHS, dwars door de golfbaan lopen. Migratie van dieren kan hierdoor worden bemoeilijkt (p9);
- Bij de inrichting van de golfbaan dient de Zandleij de belangrijke functie van ecologische verbindingszone te behouden;
- Het verlies aan foerageergebied zal moeten worden gecompenseerd in de vorm van het aanbieden van alternatief leefgebied (zie paragraaf 8.1) (p10);
- Bij een dasvriendelijke inrichting moet de mogelijke schade die door dassen in de toekomst aangericht kan worden en de aanwezigheid van een dassenburcht op de golfbaan worden geaccepteerd (p10);
- Om in de toekomst de mogelijke aanwezigheid van dassen op de golfbaan te accepteren dient een convenant getekend te worden tussen de golfclub en de gemeente. In dit convenant dient de inrichting en het beheer geregeld te worden (p10).

einde citaat

### **N.B.**

In een nader overleg met Vereniging Das&Boom hebben de initiatiefnemers te kennen gegeven met de aanbevelingen in te stemmen en bereid te zijn een convenant te sluiten.



Legenda

|  |                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------|
|  | Bewoonde dassensburchten                                           |
|  | Onbewoonde dassensburchten                                         |
|  | Nummer van burcht correspondeert met paragraaf 6.2 dassensburchten |
|  | Actueel dassenleefgebied                                           |
|  | Potentieel dassenleefgebied                                        |

## 5. HAALBAARHEID

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de haalbaarheidsaspecten van de golfbaan in Cromvoirt.

Allereerst wordt in paragraaf 5.2 de concrete belangstelling toegelicht zoals die tot nu toe reeds gebleken is. In de paragrafen 5.3 en volgende worden de meer algemene aspecten beschreven die aan een golfbaan gekoppeld zijn. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan het ruimtebeslag en effecten voor de werkgelegenheid.

Bij het schrijven van dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van:

- De gegevens van de Nederlandse Golf Federatie (NGF). De NGF is een overkoepelend orgaan en vertegenwoordigt de golfverenigingen in Nederland.

### 5.2 Gegadigden golfbaan Cromvoirt

Sinds mei 2003 kunnen degenen die belangstelling hebben om op de golfbaan Cromvoirt te gaan spelen zich tegen vergoeding aanmelden als kandidaat-speler. Per eind 2003 hadden zich ca. 1100 personen aangemeld. (De lijst hiervan is als vertrouwelijke bijlage bijgevoegd).

De verdeling van de belangstellenden over de kernen is globaal als volgt.

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Vught            | 485          |
| 's-Hertogenbosch | 115          |
| Helvoirt         | 105          |
| Cromvoirt        | 45           |
| Haaren           | 40           |
| Vlijmen          | 45           |
| overige kernen   | <u>265 +</u> |
| Totaal ca.       | 1100         |

Het blijkt dat er uit de directe omgeving ruim 1100 aanmeldingen zijn, waarvan het overgrote deel uit Vught komt.

### 5.3 Ontwikkeling van de golfsport in Nederland sinds 1993

Per januari 2001 zijn bij de NGF 160.000 golfers geregistreerd, hetgeen overeenkomt met 1 % van de bevolking. Ultimo 1992 waren 70.000 golfers geregistreerd (0,45% van de bevolking). In een periode van 8 jaar zijn er dus 90.000 golfers bij gekomen. Dit is een toename van 128%. De laatste 5 jaar was de groei per jaar gemiddeld 13%. Golf is daarmee de snelst groeiende sport in Nederland.

Eind 1992 was 13% van de golfers niet aan een club verbonden. Nu is dit percentage opgelopen tot 33%, bijna 53.000 spelers.

Wanneer de participatiegraad (het aantal personen per 1.000 inwoners dat golf speelt) in ogenschouw wordt genomen, valt te constateren dat die in de laatste vijf jaar is verdubbeld van circa 0,5% tot circa 1 % van de bevolking. Naar verwachting van de NGF zijn er in 2005 circa 240.000 golfers in Nederland.

Vergelijking met omliggende landen leert dat een verdere groei van de participatie tot circa 2% van de bevolking niet onrealistisch is. Volgens de NGF dient op lange termijn rekening gehouden te worden met circa 300.000 golfers in Nederland.

### 5.4 Aantal golfbanen in Nederland

Met de groei van de golfsport in Nederland is het aantal golfbanen en accommodaties in Nederland aanzienlijk uitgebreid. In januari 1992 waren er 129 golfbanen en accommodaties. Per januari 2001 zijn dat er 167. De toename is hier derhalve in een periode van 8 jaar ongeveer 30%.

Voor een goed inzicht in de beschikbare capaciteit is het echter nodig een differentiatie aan te brengen in het begrip accommodatie. Er zijn in Nederland 9 golfbanen met meer dan 18 holes, 66 golfbanen met 18 holes en 47 golfbanen met 9 holes. Dit zijn allemaal accommodaties die als golfbaan zijn aangelegd.

Daarnaast zijn er nog 45 accommodaties waar een aantal holes op sportvelden is uitgezet en enkele accommodaties die alleen over oefenfaciliteiten beschikken. Hoewel deze accommodaties in een behoefte voorzien en ook zeker een bestaansrecht hebben, worden deze door de NGF niet aangemerkt als golfbaan en dienen deze accommodaties ook niet meegerekend te worden bij de bepaling van behoefte aan golfbanen in Nederland.

Vergelijking van de cijfers inzake de ontwikkeling van de vraag (het aantal golfers) en van het aanbod (het beschikbare aantal holes) leidt tot de conclusie dat het aantal golfers per hole aanzienlijk is toegenomen. Telde men eind 1992 per hole 58 golfers, eind 2000 telt men 78 golfers per hole.

Deze conclusie komt overeen met wat de golfwereld ervaart in de praktijk: het is veel drukker geworden op vrijwel alle banen. Veel clubs kennen wachtlijsten en het komt steeds meer voor dat men een starttijd moet reserveren om ergens te spelen.

Landelijk is er een tekort aan golfbanen. De NGF verwacht voor het jaar 2010 een tekort van 24 banen van 18-holes.

Gangbaar is dat wanneer een golfer bij een vereniging is aangesloten, de reisafstand die hij wil afleggen om zijn club te bereiken circa 20 km tot 25 km bedraagt.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat er aangaande het tekort aan golfbanen sterke regionale verschillen zijn. Volgens opgave van de NGF zijn er in de regio Noord-West (Noord-Holland, Utrecht, Flevoland) te weinig banen. In de regio Zuid-West (Zuid-Holland en Zeeland) en Zuid-Oost (Noord-Brabant en Limburg) houden vraag en aanbod elkaar in evenwicht. De concentratie van de banen in de provincie Noord-Brabant vindt men met name in West- en Midden-Brabant, meer precies: ten westen van Eindhoven.

De Nederlandse Golf Federatie stelt in het Brabants Dagblad van 24 december 2001 dat 'ondanks dat de provincie Brabant de grootste golfbaandichtheid heeft van Nederland, er nog 10 golfbaancomplexen moeten bijkomen om aan de grote golfbehoefte van de provincie te kunnen voldoen'.

### 5.5 Type golfbaan, ruimtebeslag, aantal personen per golfbaan

Hieronder wordt ingegaan op het type golfbaan, het ruimtebeslag dat een dergelijk type golfbaan met zich meebrengt en het aantal personen dat een golfbaan kan herbergen.

Er zijn drie typen golfbanen te onderscheiden:

- 9-holes baan;
- 18-holes baan (volwaardige wedstrijd baan);
- 27-holes baan (wedstrijd baan met mogelijkheden voor variatie).

Omwillen van het spelelement neemt de omvang van een golfbaan altijd met 9 holes toe. In uitzonderlijke situaties wordt een golfbaan gerealiseerd van 36 holes. In verband met de oppervlakte van een golfbaan, tijdsduur die met een spelronde is gemoeid, aantal uren daglicht, kan een golfbaan, en een hieraan gekoppelde vereniging, slechts een beperkt aantal leden verdragen.

Het ruimtebeslag voor een golfbaan vs aantal leden is als volgt.

| type golfbaan/aantal holes | ruimtebeslag in ha | aantal leden |
|----------------------------|--------------------|--------------|
| 9                          | 25                 | 450          |
| 18                         | 50/60              | 800/900      |
| 27                         | 90                 | 1000/1200    |

#### N.B.

Bovenstaande getallen zijn aan te merken als richtgetallen. Zo kan bijvoorbeeld een 18-holes golfbaan ook binnen een gebied van 45 ha worden gerealiseerd. De gebruikte getallen zijn echter representatief voor het realiseren van een golfbaan die zich laat omschrijven als een 'goede en aantrekkelijke golfbaan'.

## 5.6 Behoefte aan een golfterrein in de regio 's-Hertogenbosch-Vught

Onderstaand is de vraag-aanbod situatie in de regio 's-Hertogenbosch in beeld gebracht voor respectievelijk de directe omgeving en de wijdere omgeving, zie ook afbeelding 5.1.

### 5.6.1 **Directe omgeving**

Als directe omgeving wordt beschouwd de stadsregio, met 's-Hertogenbosch, Vlijmen, Rosmalen, Berlicum, Den Dungen, St. Michielsgestel en Vught. Dit is grofweg het gebied binnen een straal van 7,5 km uit het stadscentrum. Samen wonen hier ca 250.000 inwoners.

Uitgaande van een participatiegraad van 1,5% (nu 1,0%, verwacht wordt 1,5% binnen de komende generatie) bedraagt het aantal potentiële golfers in deze regio ca 3750.

De bestaande capaciteit aan golfbanen in de regio is als volgt:

| <b>golfbaan</b>           | <b>aantal holes</b> | <b>aantal leden</b> |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| De Dommel                 | 12-18               | ca. 900             |
| De Haverleij              | 18                  | ca. 600             |
| Bois le Duc/De Meerendonk | 9                   | oefenbaan           |
| MOP Vught                 | 6 kleine holes      | oefenbaan           |
| Golfclub Maliskamp        |                     | oefenbaan           |
| Vermeulen Cromvoirt       | driving range       | oefenplaats         |

#### Conclusie 1

Het potentiële aantal golfers overtreft ruim de beschikbare capaciteit. Binnen de directe omgeving liggen slechts twee volwaardige 18-holes banen met thans circa 1.500 leden. Daarnaast zijn oefenactiviteiten waar geen ruimte voor een volwaardige golfbaan is.

### 5.6.2 **Wijdere omgeving**

Als wijdere omgeving is het gebied binnen een straal van 15 km beschouwd. In dit gebied wonen ruim 400.000 inwoners. Uitgaande van een participatiegraad van 1,5% bedraagt het potentieel 6000 golfers.

Binnen een straal van 15 km vanuit 's-Hertogenbosch liggen nog twee golfbanen.

| <b>golfbaan</b>          | <b>aantal holes</b> | <b>aantal leden</b>       |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| De Dorpswaard, Kerkdriel | 9                   | ca. 450 (verenigingsbaan) |
| De Schoot, St. Oedenrode | 9                   | ca. 500                   |

#### Conclusie 2

Binnen de wijdere omgeving is er een groot verschil tussen de potentiële vraag van 6000 golfers en de huidige capaciteit voor ca 2500 golfers.

### 5.6.3 Kenmerken bestaande golfbanen

1. Golfbaan De Dommel in St. Michielsgestel bestaat sinds 1930 en heeft 12 holes. Het is een club met een sterk traditionele inslag. Het aantal leden bedraagt ca. 900. Er is een ledenstop van toepassing.  
Er zijn plannen voor uitbreiding met 6 holes aan de overzijde van de Escheweg. Deze golfbaan functioneert vooral regionaal.
2. Golfbaan De Pettelaar, 9 holes, is een oefenbaan voor doorstromers. Deze golfbaan is ingesloten door de autosnelweg A2 en de stedelijke bebouwing. Er zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
3. Golfbaan De Haverleij is een jonge baan met 18 holes. Het ledenbestand bedraagt ca. 600 leden. Er is geen ledenstop.  
Deze golfbaan functioneert primair voor de vleugel Engelen van 's-Hertogenbosch. Verplichting naar Haverleij-bewoners.
4. Golfbaan De Schoot in St. Oedenrode trekt vooral golfers uit Schijndel – St. Oedenrode. Het aantal leden bedraagt ca. 500. Er is een ledenstop.
5. Golfbaan De Dorpswaard in Kerkdriel functioneert primair voor de HAM-gemeenten, maar trekt ook golfers aan uit 's-Hertogenbosch-Noord en de Maaspoort. Er bestaan plannen voor een uitbreiding met 9 holes.

### 5.6.4 Geplande golfbanen

Thans is alleen de golfbaan Vught-Cromvoirt in ontwikkeling. Dit betreft de 18-holes golfbaan uit voorliggend plan. Deze golfbaan zal vooral golfers aantrekken uit Vught en omliggende kernen, zoals in paragraaf 5.2 reeds is toegelicht.

#### N.B.

Het eerdere plan voor de golfbaan Rosmalen-Coudewater is niet haalbaar gebleken. Deze golfbaan zou vooral functioneren voor de Rosmalense vleugel (oost-vleugel) van de regio 's-Hertogenbosch.

#### Conclusie 3

Zoals op afbeelding 5.1 te zien is, draagt de golfbaan Cromvoirt bij aan een goede spreiding over de stadsregio.

### 5.7 Werkgelegenheid die met een golfbaan is gemoeid

Onderstaand wordt een indicatief overzicht gegeven van de werkgelegenheid die is gekoppeld aan een golfbaan. Hierbij is uitgegaan van een 18-holes baan. Een golfbaan die meer holes beslaat of minder holes omvat, biedt naar evenredigheid meer of minder werkgelegenheid.

| <b>functie</b>            | <b>aantal personen</b> |
|---------------------------|------------------------|
| manager                   | 1                      |
| secretariaat              | 3                      |
| uitvoeren onderhoud banen | 6                      |
| instructeurs/golfpro's    | 3                      |
| horeca                    | 8                      |
| caddymaster               | 1                      |
|                           |                        |
| <b>totaal</b>             | <b>22</b>              |

### 5.8 Voorzieningenniveau golfbaan

Naast het aantal holes dient een golfbaancomplex te beschikken over de volgende voorzieningen:

- clubhuis;
- stalling voor machines;
- oefenfaciliteiten (circa 2 ha. voor inruimen, bestaande uit een (verlichte) drivingrange / putchipgreens, oefenholes en slagkooien);
- parkeergelegenheid.

### 5.9 Parkeervoorzieningen, baancapaciteit

In deze paragraaf wordt ingegaan op de hoeveelheid parkeerruimte die bij een golfbaan moet worden gerealiseerd. Daar deze parkeerruimte afgeleid wordt van het aantal golfers dat van een golfbaan gebruik kan maken, wordt in deze paragraaf ook ingegaan op het aantal spelers dat een golfbaan kan herbergen.

Bij een 18-holes golfbaan moet met betrekking tot de parkeergelegenheid rekening worden gehouden met een parkeerterrein voor circa 100 auto's. Gemiddeld arriveren er per uur 8 auto's.

Per speeldag komen er gemiddeld 200 personen golf spelen. Deze personen zijn niet gelijktijdig aanwezig. Een golfbaan heeft namelijk een beperkte capaciteit. Per 10 minuten starten er maximaal 4 personen die golf kunnen gaan spelen. Gemiddeld zijn er zo'n 80 personen op de golfbaan actief aan het golfen.

Voor een 9-holes golfbaan of een 27-holes golfbaan geldt dat de parkeercapaciteit naar evenredigheid toe- of afneemt.

Golf kan worden gespeeld onder diverse weersomstandigheden. De speelduur is afhankelijk van de vraag hoelang het licht is. In de zomerperiode kan men ook in de avond spelen. Wil men echter een volwaardige wedstrijdronde spelen, dan ligt de starttijd op uiterlijk 17.00 uur omdat men anders, vanwege het vallen van de avond, de wedstrijdronde niet kan voltooien.

Bij een golfbaan behoeven slechts in beperkte mate infrastructurele voorzieningen (o.a. parkeerruimte) voor publiek c.q. bezoekers van de golfbaan, anders dan de feitelijke golfspelers, te worden aangelegd. Ondanks de groei van het aantal golfers in Nederland, ontwikkelt de golfsport zich niet als een "kijksport". In Nederland zijn er slechts vier wedstrijden die publiek trekken.

#### 5.10 Financieel-economische aspecten golfbaan Cromvoirt

Gezien de grote spontane belangstelling is de golfbaan Cromvoirt financieel-economisch uitvoerbaar te achten.

Van belang hierbij is in het bijzonder dat de initiatiefnemer reeds 50 ha grond van zijn vooralsnog bestaande agrarische bedrijf in eigendom heeft.

Voorts is van belang dat de golfbaan in het algemeen bijdraagt aan de lokale werkgelegenheid van Cromvoirt en in het bijzonder een versterking betekent van de recreatieve functie van Cromvoirt en omgeving.

In de financieel-economische cijfers kan vertrouwelijk inzage worden gegeven aan terzake belanghebbenden.

## 6. PLANVORMING

### 6.1 Inleiding

De planuitwerking zal plaats vinden in projectgroepverband waarvan in ieder geval deel uitmaken:

- de gemeente;
- Waterschap Aa en Maas en Waterschap De Dommel;
- bureau Goderie / Natuurbalans;
- golfbaanarchitect Jol;
- Vereniging Das&Boom;
- Brabantse Milieufederatie en Natuur- en Milieuvereniging Vught
- bureau Verkuyl (projectcoördinatie).

De nadere onderzoeken inzake archeologie, bodem en hydrologie worden hierbij betrokken.

Uitgaande van de inventarisatie en analyse zoals hiervoor beschreven, is er reeds een aanzet van de planvorming gemaakt ter vaststelling van de algemene uitgangspunten. Achtereenvolgens worden toegelicht:

- ruimtelijke inpassing dorpsgebied
- de ecologische structuur
- voorontwerp Masterplan golfbaan.

### 6.2 Ruimtelijke inpassing dorpsgebied

Voor de gemeente staat de algemene, ruimtelijke inpassing van de golfbaan in het dorpsgebied Cromvoirt voorop. Zoals reeds is opgemerkt in § 3.5.4 is de aanleg van een golfbaan een logische stap in de ontwikkeling van Cromvoirt als recreatiedorp. Op lokaal niveau moet de inpasbaarheid van een golfbaan in de structuur c.q. ruimtelijke inrichting van het dorpsgebied nader worden beoordeeld.

Onderstaand worden de aspecten van een golfbaan binnen het centrale plangebied en de zoekgebieden kort beschreven.

#### Centraal plangebied

Het centrale plangebied ligt in de oksel van de bebouwde kom van Cromvoirt en het lint van de Deutersestraat. Dit vormt op zich een goede locatie in het dorpsgebied. (Welke locatie in het dorpsgebied zou planologisch beter zijn? Gezien het initiatief is deze vraag niet aan de orde.)

Het centrale plangebied biedt goede uitgangspunten voor inpassing van een golfbaan. De aanwezige dijken met begroeiing, de door laanbomen begeleide Deutersestraat en de dorpsbebouwing van Cromvoirt vormen een fraai kader.

De Cromvoirtse Dijk en de overige, binnen het gebied aanwezige groenstructuren, kunnen gezien worden als belangrijke uitgangspunten bij de inrichting van het terrein. Daarnaast kan de 'oorspronkelijke' verkavelingstructuur (van omstreeks 1900) een inspiratiebron vormen c.q. aanknopingspunten bieden voor het uiteindelijke ontwerp.

### Zoekgebied 1

Aanleg van een deel van de golfbaan in het zuidelijke deel van zoekgebied 1, betekent nauwelijks een verandering van het landschappelijke beeld. Het gebied ligt namelijk enigszins verscholen tussen bebouwing aan de Deutersestraat en de Cromvoirtse Dijk. Hierdoor ontstaat een apart (bijna zelfstandig) deel van de golfbaan, dat door de Deutersestraat van het overige terrein wordt gescheiden. Positief is wellicht dat hierdoor een geheel andere sfeer gecreëerd kan worden. Deze fysieke en visuele opsplitsing is vanuit het golfen echter een groot bezwaar.

Het noordelijke deel sluit visueel en qua sfeer wel aan op het centrale plangebied, maar de Deutersestraat zou ook hier een barrière van het golfterrein betekenen.

Andere nadelen van de stap over de Deutersestraat voor het golfen zijn dat:

- er een dubbel beheer nodig is;
- de sociale controle ontbreekt.

Stedenbouwkundig-landschappelijk is het grote nadeel dat de aanleg van een golfbaan in zoekgebied 1 er toe zou leiden dat de noordzijde van Cromvoirt sterk door de golfbaan gedomineerd wordt.

### Zoekgebied 2

Dit zoekgebied ligt enigszins terzijde van het dorpsgebied, in de landschappelijke oksel van de Zandleij en het Drongelens Kanaal. De aanleg vraagt een geëigende landschappelijk-ecologische inpassing. Een golfbaan in zoekgebied 2 is vanuit de algemene ruimtelijke situatie aanvaardbaar. Aanleg van een deel van de golfbaan binnen zoekgebied 2 vraagt om een nadere landschappelijke inkadering van het gebied. De aanwezigheid van de Zandleij vormt een fysieke barrière, die relatief eenvoudig te overbruggen is. Vanuit het golfen is zoekgebied 2 ruimtelijk en functioneel goed met het centrale plangebied te integreren. Van mogelijke conflictsituaties zoals bij zoekgebied 1 is hier geen sprake.

### Zoekgebied 3

Dit zoekgebied vormt visueel al een onderdeel van het centrale plangebied. Aanleg hier van een deel van het golfterrein is wat betreft de algemene ruimtelijke inpassing aanvaardbaar.

### Keuze

Het college van B&W heeft daarom de optie van zoekgebied 1 afgewezen, mede in het licht van het gegeven dat zoekgebied 2 geen actueel leefgebied voor dasen is. In hoeverre ook zoekgebied 3 bij de golfbaan betrokken kan worden moet blijken uit nader overleg met het waterschap Aa en Maas.

### 6.3 Ecologische structuur

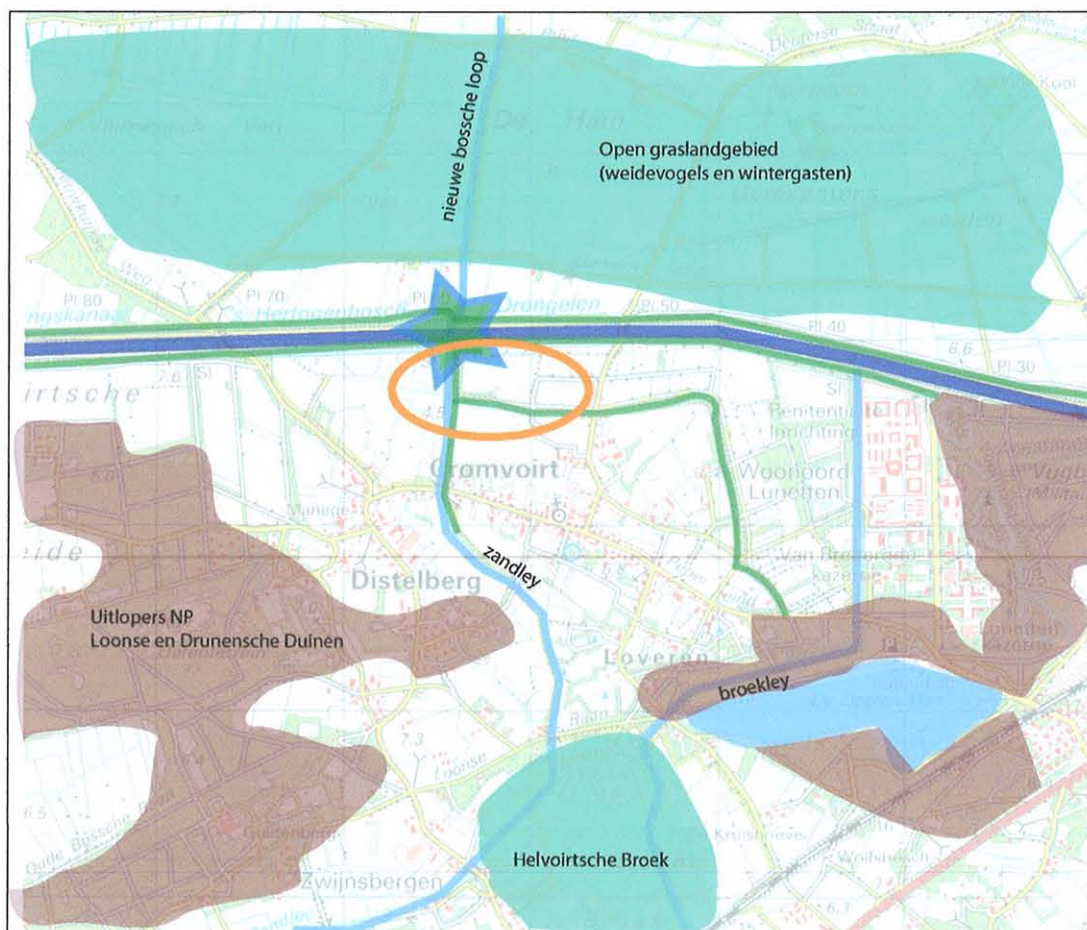
Voor de provincie staat voorop dat de aanleg van de golfbaan gepaard gaat met de aanleg van nieuwe natuur. In het reeds genoemde rapport Analyse (mogelijke) natuurwaarden golfbaan Cromvoirt d.d. juni 2004, is een hoofdstuk gewijd aan de ecologische structuur. Dit hoofdstuk wordt hierna (wat verkort) weergegeven.

Een goede ecologische structuur is voorwaardenscheppend voor een duurzame ontwikkeling van natuurwaarden op de golfbaan. Onder een goede ecologische structuur wordt in dit verband verstaan een goede interne ecologische structuur van de golfbaan zelf (het ecologisch 'casco') die inspeelt op de mogelijkheden die bodem en waterhuishouding bieden en die verweven is met de ecologische structuur van de omgeving. Op microniveau moet de structuur van de golfbaan versterkt en ondersteund worden door een netwerk van 'haervaten': de roughs. Het ecologisch casco en de roughs horen bij elkaar en zorgen voor wederzijdse versterking: de roughs vormen gedeeltelijk de leefgebieden van de soorten die de golfbaan via de regionale en interne structuren bereiken.

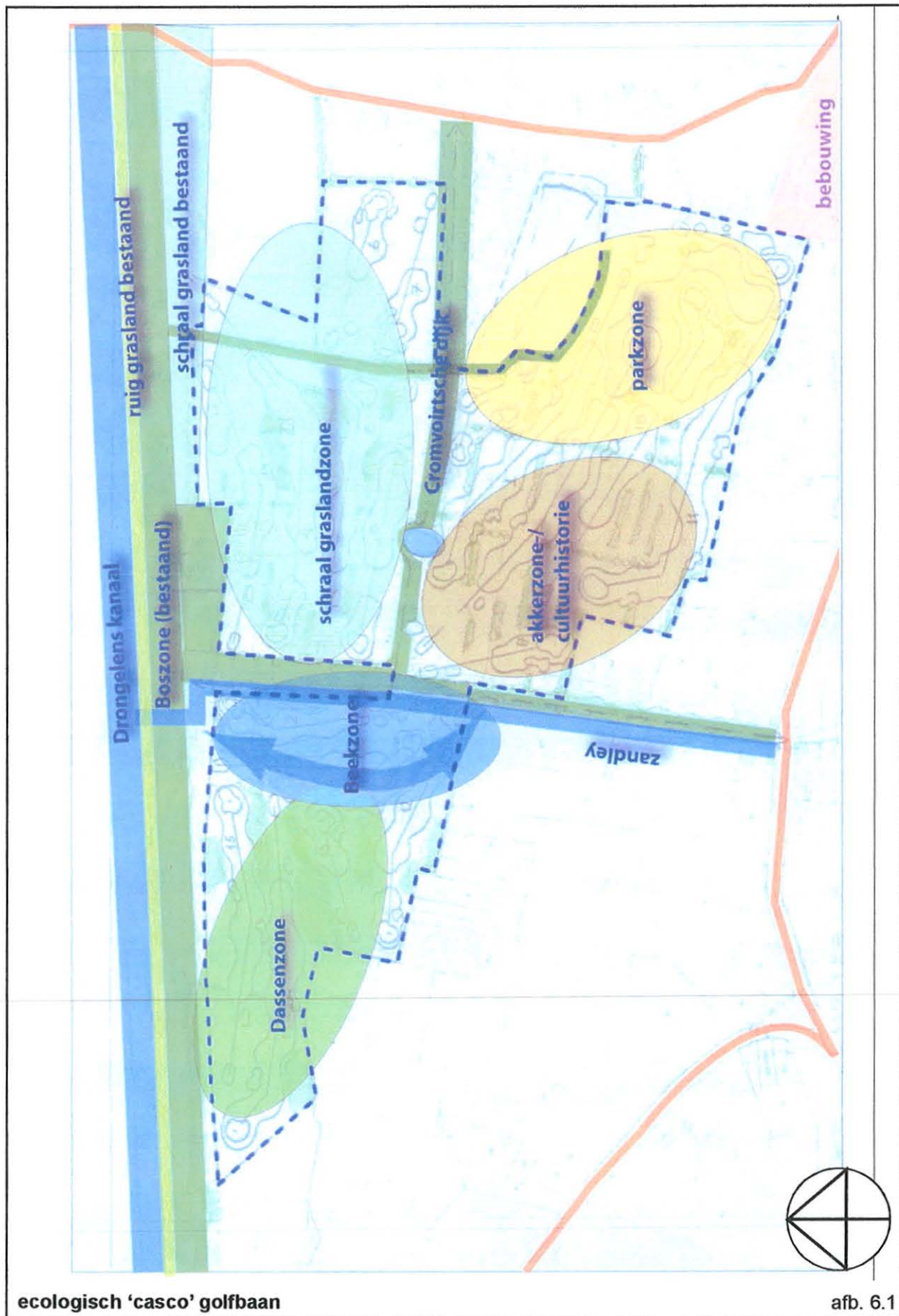
### 6.3.1 Ecologische structuur omgeving

Onderstaande afbeelding laat zien dat de toekomstige golfbaan Cromvoirt op een kruispunt ligt van twee belangrijke ecologische aders in het landschap: de Zandleij en het Drongelens Kanaal (de Broekleij vormt een parallelle tak). De kaart laat verder de strategische ligging van het plangebied zien voor bosstructuren. De Helvoirtse Dijk vormt met zijn bebossing een belangrijke ader tussen de bosgebieden van Vught en de uitlopers van de Loonsche en Drunensche Duinen. De afbeelding toont tevens iets van de ontstaansgeschiedenis, nog steeds herkenbaar in de opbouw van het landschap. Op de plaats waar het Helvoirts Broek de hogere zandrug raakt zijn de beken in het verleden door de hogere zandgronden heen gebroken.

De strategische ligging van het plangebied biedt kansen maar schept ook verantwoordelijkheden. De kansen ontstaan wanneer de interne ecologische structuur van de golfbaan op een juiste wijze 'verweven' wordt met de ecologische structuur van de omgeving. De verantwoordelijkheden bestaan eruit dat er ook daadwerkelijk ruimte geschapen wordt voor de ontwikkeling van de juiste typen natuur. Dat geldt met name voor de invulling van het gedeelte ten westen van de Zandleij. De wijze waarop de functie potentieel dassenfourageergebied hier binnen de golfbaan gestalte gaat krijgen is een cruciale. Een andere kansrijke ontwikkeling is het realiseren van een duurzame natte structuur, waar beekgebonden natuur tot ontwikkeling kan komen.



ecologische structuur omgeving



### 6.3.2 Ecologisch 'casco' en zones golfbaan

In deze paragraaf worden de ecologische randvoorwaarden die gedicteerd worden door de regionale ecologische structuur en de mogelijkheden die bodem en waterhuishouding op lokaal niveau bieden nader uitgewerkt tot een ecologisch 'casco' van de golfbaan en een voorstel voor differentiatie van natuurtypen binnen dat casco. Sprake is van vijf verschillende zones met elk hun eigen karakter.

Zoals gezegd: kernbegrippen voor het ontwerp van een ook in ecologisch opzicht geslaagde golfbaan zijn enerzijds inbedding in de regionale ecologische structuur (zodat een aanvoer van soorten verzekerd is) en anderzijds voldoende differentiatie en oppervlakte aan verschillende ecotopen (de roughs) zodat de soorten die het gebied bereiken ook daadwerkelijk een geschikt leefgebied aantreffen. Op nevenstaande afbeelding worden de hoofdlijnen daarvoor geschetst.

#### **De ecologische structuur van de golfbaan: het casco.**

Het casco van de golfbaan sluit aan op de regionale structuren en wordt gevormd door enkele al aanwezige elementen en een verdere aanvulling daarop, zie ook afbeelding 6.1. Reeds aanwezige elementen die deel uitmaken van het casco zijn:

- De Zandleij met boszone;
- De Cromvoirtse Dijk;
- De bos- struweelzone langs het bestaande wandelpad aan de oostzijde van het plangebied.

Een nieuwe aanvulling op het casco is:

- Een – nader uit te werken – nevengeul – van de Zandleij

Dit casco definieert in wezen vier deelgebieden. Het deelgebied ten zuiden van de Cromvoirtse dijk wordt op grond van gebruikseisen van de golfbaan nog nader onderverdeeld in twee afzonderlijke zones, zodat in totaal vijf zones ontstaan.

#### **Differentiatie binnen het casco: vijf zones.**

De vijf verschillende zones van nevenstaande afbeelding spelen in op een mix van randvoorwaarden vanuit het beleid, de mogelijke verweving met regionale structuren en de lokale gegevens van bodem en waterhuishouding. Het karakter van de afzonderlijke zones wordt bepaald door de wijze waarop de roughs als natuurlijk element worden ingericht en beheerd. Ze vormen gezamenlijk het ecologisch 'haarvatenstelsel' van de golfbaan. Onder roughs wordt hierbij verstaan alle terreindelen met een lage beheerintensiteit (hooguit 2 x per jaar maaien (en afvoeren)). Per zone wordt een korte karakteristiek gegeven.

#### De Dassenzone

In de 'dassenzone' wordt volop ruimte gegeven aan de das, mocht hij in de toekomst ook het gebied direct ten noorden van Cromvoirt gaan bevolken. Dat betekent dat er voedsel aanwezig moet zijn en dat er voldoende beschutting is en dat er geen voor dassen ontoelaatbare zaken plaatsvinden. Wat concreter: er zal voedselrijk grasland met een gezond bodemleven (regenwormen) zijn. De ecologische structuren zullen de weg wijzen naar de Zandleij en de akker/cultuurhistoriezone aan de oostzijde van de Zandleij. Ook daar zal bij de inrichting van de golfbaan worden ingespeeld op de wensen van de das. Verder wordt er in deze zone (en de Beekzone) geanticipeerd op een mogelijke waterbergingsfunctie in de verdere toekomst

#### De Beekzone

In de Beekzone wordt ruimte gemaakt voor versterking van de ecologische verbindingszone van de Zandleij. De huidige Zandleij heeft meer het karakter van een kanaal dan van een beek. In de Beekzone wordt dat anders. Binnen een ruim profiel mag de beek hier zelf haar weg zoeken en worden processen die bij beken horen (binnen grenzen) toegestaan. Erosie van een buitenbocht, zandafzetting in een binnenbocht en altijd stromend water. Met het Waterschap zal onderzocht worden in hoeverre er mogelijkheden bestaan voor het passeerbaar maken van de stuw, zodat vissen die nu vanuit het Drongelens Kanaal inmiddels de Zandleij in kunnen ook verder Brabant in kunnen trekken. Voor de waterafvoerfunctie blijft de bestaande beekloop in stand.

#### De Akkerzone/cultuurhistorie

In deze zone ligt het accent op het herstel van de cultuurhistorisch bepaalde lijnen – voor zover verenigbaar met de eisen van de inrichting als golfbaan. Passend daarbij zijn oude landgebruiksvormen. Onderzocht zal worden in hoeverre een deel van de roughs kan worden ingericht met biotopen verwant aan de historische kleinschalige akkers. Daarnaast zal de inrichting hier geoptimaliseerd worden voor amfibieën door een oude kolk in ere te herstellen en te onderzoeken of er een fijnmazig stelsel van waterlopen met stromend water mogelijk is.

#### De Schraalgraszone

In de schraalgraszone wordt gemikt op ontwikkeling van heischrale graslanden en heide-achtige vegetaties: bloemrijk en vlinderrijk. Het doel voor de middellange termijn is om ook hier blauwe knoop en grote pimpernel te kunnen tegenkomen. De vooruitzichten op een snelle ontwikkeling naar schrale vegetatietypen zijn, gezien de bodemsituatie, gunstig.

#### De Parkzone

In de parkzone tenslotte zullen de roughs vooral als bloemrijke berm en grasland worden beheerd: doordat er hier minder specifiek op verschraling gemikt wordt, zullen er andere plantensoorten tot bloei komen. Een grote waterpartij zal vooral een visueel doel hebben, passend in een parklandschap. Een deel van de oevers zal natuurlijk worden ingericht.

## 6.4 Voorontwerp Masterplan golfbaan

Voor de ondernemer staat voorop dat er een aantrekkelijke golfbaan ontstaat waar de golfers graag vaak spelen. Het bureau Jol heeft een voorontwerp Masterplan golfbaan opgesteld dat is weergegeven op afbeelding 6.1.

Het masterplan behelst een 18-holes golfbaan conform de streekplaneis. Het masterplan als geheel is voorts geënt op de ecologische zonering zoals is beschreven in de vorige paragraaf.

De entree van de golfbaan ligt op dezelfde plaats als de huidige toegang naar het agrarische bedrijf Hendriks. Het golfpaviljoen met alle bijgebouwen is gesitueerd binnen het vigerende agrarische bouwvlak. Het parkeren zal plaatsvinden nabij het paviljoen. Hier is ook een driving-range geprojecteerd.

### Ruimte voor natuur en ecologie

Het masterplan is doorgelicht op de beschikbare oppervlakte voor natuur en ecologie, en beschreven in de deelstudie Analyse natuurwaarden. Afbeelding 6.2 geeft de gehanteerde codes weer.

Oppervlakten per terreintype cf voorontwerp Masterplan (in ha)

| Golfbaan Cromvoirt oppervlak-dassen-<br>tetabel | zone | beek-<br>zone | akker-<br>zone | schraal<br>graszone | park-<br>zone | driving<br>ranges | sub-<br>totalen |
|-------------------------------------------------|------|---------------|----------------|---------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Opp beschikbaar                                 | 9,24 | 4,82          | 10,87          | 15,85               | 10,47         | 3,00              | 54,25           |
| holes (* factor 1,2)                            | 5,09 | 1,62          | 5,24           | 7,17                | 4,68          | 3                 | 26,79           |
| overig intensief                                | 0    | 0             | 0              | 0                   | 2,15          | 0                 | 2,15            |
| water bestaand                                  | 0,1  | 0             | 0,11           | 0                   | 0             | 0                 | 0,21            |
| bos bestaand                                    | 0    | 0,22          | 1,02           | 0                   | 0             |                   | 1,24            |
| water nieuw                                     | 0    | 1,27          | 0,03           | 0                   | 0             | 0                 | 1,30            |
| bos nieuw                                       | 1,55 | 0,25          | 0              | 0,59                | 0             | 0                 | 2,39            |
| houtwallen nieuw                                | 0    | 0             | 0,79           | 0,27                | 0             | 0                 | 1,06            |
| overig beschikbaar voor eco-<br>logie           | 2,51 | 1,46          | 3,67           | 7,82                | 3,64          | 0                 | 19,09           |
| verhouding extensief/intensief                  | 45%  | 66%           | 52%            | 55%                 | 55%           | 0%                | 51%             |
| totaal bestaande natuur                         |      |               |                |                     |               |                   | 1,46            |
| <i>totaal nieuwe 'natuur'</i>                   |      |               |                |                     |               |                   | 23,85           |
| totaal roughs* en natuur                        |      |               |                |                     |               |                   | 25,30           |

\* Als rough is beschouwd alles wat hooguit 2 maal per jaar gemaaid wordt.

De totale oppervlakte van het op het voorontwerp masterplan ingetekende plan-gebied is 54,25 ha (incl 3 ha driving-range). De 18 holes beslaan *netto* een oppervlakte van 26,79 ha, ruwweg de helft van het plangebied (hierbij is een factor van 1,2 maal de daadwerkelijk ingetekende oppervlakte aangehouden, de praktijkmaat voor het oppervlakte gebied dat vaker dan 2x per jaar gemaaid wordt. Uitgangspunt is geweest dat gebieden (semirough/fairway/tee/green) die vaker dan tweemaal per jaar gemaaid worden geen beduidende ecologische functie hebben. Dat betekent dus dat de in de tabel gehanteerde oppervlaktes alleen geldig zijn bij een daarbij passend beheer. Intensivering van het beheer van de golfbaan – de baan sneller maken en daarmee een grotere capaciteit geven – zou tot aanpassing van de getallen moeten leiden. Het wordt aanbevolen het beheer van de roughs in een uitgewerkt beheerplan te (laten) vastleggen.

Overig intensief ingericht gebied beslaat 2,15 ha (daarbij is ervan uitgegaan dat ook de roughs in de 'parkzone' een natuurfunctie hebben). Bestaande natuurele-

menten beslaan 2,54 ha, waardoor voor nieuwe natuur 25,3 ha resteert. Daar staat tegenover dat (bruto) 14 ha potentieel fourageergebied 'verdwijnt' in zijn huidige vorm van agrarisch grasland.

Wanneer de totale golfbaan in beschouwing genomen wordt – afhankelijk van de wijze waarop de natuurfuncties precies ontworpen en vervolgens beheerd worden – levert dit een positief beeld op. De 25 ha gevarieerde, kleinschalige natuur die op de golfbaan gerealiseerd wordt leidt tot een verrijking van het totale plangebied in ecologisch opzicht. In de deelstudie Analyse (mogelijke) natuurwaarden zijn de deelzones nog nader toegelicht.

### **Totaalbeoordeling voorontwerp**

Kansrijke ontwikkelingen worden geboden door het feit dat een gedifferentieerde ontwikkeling van de roughs van de golfbaan wordt voorgestaan. Een vorm van differentiatie die aansluit bij de al aanwezige natuurwaarden van de omgeving. Het gegeven dat de interne ecologische structuur van de golfbaan aansluit op de macrostructuur biedt de beste garanties dat de beoogde natuurwaarden van de golfbaan – bij een juiste uitvoering van de natuurbouwwerkzaamheden van de roughs en een goed opvolgend beheer tot ontwikkeling kunnen komen.

Er is – als gevolg van de gedifferentieerde ontwikkeling – een groot aantal soorten en soortgroepen die kunnen profiteren van de ontwikkeling van dit landbouwgebied tot golfbaan.

Er liggen mogelijkheden om het gedeeltelijke verlies van het potentiële dassenfourageergebied op de golfbaan te compenseren. De nadere uitwerking hiervan zal in de volgende planfase opgepakt worden.

### **N.B.**

Das&Boom heeft te kennen gegeven dat voorliggend masterplan niet in strijd is met de aanbevelingen in de nota Veldinventarisatie Dassen. De aanbevelingen uit het dassenrapport zullen gevolgd worden. De meeste aanbevelingen zijn overigens ook zonder al te veel extra inspanning in de inrichting en het beheer in te passen.

## 7. **PRINCIPE-UITSPRAAK**

Dit hoofdstuk bevat de motivering voor de principe-uitspraak alsmede de randvoorwaarden/uitgangspunten waaraan de verdere planvorming *van de* golfbaan in ieder geval zal moeten voldoen.

### 7.1 **Hoofdargumenten**

1. De golfbaan Cromvoirt voorziet in een grote behoefte van kandidaat-golfers uit Vught en directe omgeving;
2. De aanleg van de golfbaan op de locatie biedt de mogelijkheid van een integraal project golfen – herstel cultuurhistorie landschap – versterking land- en waternatuur;
3. De golfbaan vormt een versterking van de lokale economie van Cromvoirt;
4. De golfbaan vervangt voor de familie Hendriks bedrijfseconomisch het agrarisch bedrijf. Er is sprake van bedrijfsopvolging.

### 7.2 **Conclusies verkenning**

Als motivering voor de principe-uitspraak gelden voorts de conclusies die in voorliggend rapport getrokken zijn en hierna samenvattend worden weergegeven.

1. Het plan om een nieuwe golfbaan aan te leggen binnen het centrale plangebied (ca 45 ha) past in principe binnen het beleid in groter verband. Binnen dit deelgebied zijn geen (natuur)waarden in het geding die een belemmering vormen voor genoemd initiatief.
2. Voor de aanleg van een 18-holes golfbaan inclusief natuur en landschapsbouw is uitbreiding van het centrale plangebied nodig. Deze kan gevonden worden in de zoekgebieden.  
Binnen zoekgebied 1 is geen sprake van belemmeringen op basis van het beleid in groter verband. Eventuele aanleg in de zoekgebieden 2 en 3 vraagt een nadere afweging en een procedure afwijking bestemmingsplan.
3. Nadelen van zoekgebied 1, (de stap over de Deutersestraat) zijn
  - Stedenbouwkundig – landschappelijk dat de noordzijde van Cromvoirt sterk door de golfbaan gedomineerd wordt. Reden waarom de gemeente een golfbaan in dit zoekgebied afwijst.
  - Vanuit het golfen dat:
    - er visueel en qua sfeer een afscheiding van een aantal greens ontstaat;
    - dat er een dubbel beheer nodig is;
    - dat de sociale controle ontbreekt.
4. Het rapport Veldinventarisatie Dassen van de Vereniging Das&Boom bevat als conclusies dat:
  - in het onderzoeksgebied 2 geen sprake is van een actueel leefgebied voor dassen;
  - wel sprake is van een potentieel leefgebied;
  - aanleg van een golfbaan onder voorwaarden aanvaardbaar is.Dit onderzoeksrapport heeft geleid tot het opnemen van zoekgebied 2 in de golfbaanontwikkeling. Aanleg van een deel van de golfbaan binnen zoekgebied 2 vraagt om een nadere landschappelijke inkadering van het gebied.

Vanuit het golfen is zoekgebied 2 ruimtelijk en functioneel goed met het centrale plangebied te integreren. Van mogelijke conflictsituaties zoals bij zoekgebied 1 is hier geen sprake.

5. Waterschap Aa en Maas en waterschap De Dommel hebben zich positief uitgesproken over het in samenspraak ontwikkelen van een geïntegreerd plan golfen-natuur-water.
6. Het potentiële aantal golfers overtreft ruim de beschikbare capaciteit. Binnen de directe omgeving van 's-Hertogenbosch liggen slechts twee volwaardige 18-holes banen met thans circa 1.500 leden. Daarnaast zijn er oefenvoorzieningen waar geen ruimte voor een volwaardige golfbaan is.
7. Zoals op afbeelding 5.1 te zien is, draagt de golfbaan Cromvoirt bij aan een goede spreiding over de stadsregio. Voor deze golfbaan hebben zich reeds 1700 (betalende) belangstellenden opgegeven.

### 7.3

#### **Randvoorwaarden en uitgangspunten verdere planvorming**

Bij verdere ontwikkeling en inrichting van de golfbaan Cromvoirt zal in ieder geval aan de volgende randvoorwaarden moeten worden voldaan, zie ook kaart 2 'Uitgangspunten ontwikkeling golfbaan'.

1. Beëindiging bestaand agrarisch bedrijf Deutersestraat 37.
2. Behoud en versterking van de bestaande landschaps- en natuurelementen; Cromvoirtse Dijk, Zandleij en de zuidrand van het Drongelens Kanaal.
3. Behoud van bestaande waardevolle bomen.
4. Aanleg openbare wandelpaden over de Cromvoirtse Dijk en langs de Zandleij.
5. Ruimte bieden voor kanovaart op de Zandleij.
6. Ontwikkeling royale landschappelijke overgang van bebouwingslint naar golfbaan.
7. Zichtlijnen op torentje kerk respecteren.
8. Ontsluiting van het clubgebouw en de parkeerplaatsen vanaf de Deutersestraat ter hoogte van het bestaande agrarisch bouwblok Deutersestraat 37.
9. Situering van de bebouwing en de parkeerplaatsen binnen het bestaande agrarisch bouwblok Deutersestraat 37.
10. Aanleg '18-holes' binnen het landschappelijke raamwerk gebaseerd op ecologie en cultuurhistorie.

## Bijlagen

1. tekst golfbanen  
(uit "Brabant in Balans", streekplan Noord-Brabant 2002)
2. reactie Dienst ROH
3. advies PPC
4. raadsvoorstel

## Enkele bijzondere recreatievormen in het buitengebied (uit: "Brabant in Balans", streekplan Noord-Brabant 2002)

### Golfbanen

Voor de ruimtelijke beoordeling van golfbanen wordt uitgegaan van banen van achttien holes, ook al wil de initiatiefnemer slechts een baan van negen holes. Daarvan wijken we pas af als de uitbreiding tot achttien holes fysiek uitgesloten moet worden geacht door de aanwezigheid van bebouwing, infrastructuur of oppervlaktewater. Deze benadering voorkomt problemen bij verzoeken tot uitbreiding, die in de praktijk regelmatig volgen, nadat een baan van negen holes is gerealiseerd.

Nieuwe golfbanen worden bij voorkeur aangelegd 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 voor hoogstens de helft worden aangelegd in de GHS-landbouw, subzone leefgebied struweelvogels. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a) de aantasting van de natuur- en landschapswaarden wordt tot het minimum beperkt en gecompenseerd, met inachtneming van de eisen die zijn genoemd in paragraaf 3.4.5;
- b) de bebouwing en de parkeervoorzieningen blijven zoveel mogelijk buiten het leefgebied voor de struweelvogels;
- c) de golfbaan wordt zodanig ingericht dat er, afgezien van de natuurcompensatie, 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.

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

Bij de aanleg van een nieuwe golfbaan worden de op het terrein aanwezige ecologische verbindingzones zoveel mogelijk ontzien. Ecologische verbindingzones kunnen echter wel goed samengaan met een nieuwe golfbaan.

De aanleg van een nieuwe golfbaan is niet toegestaan in de GHS-natuur, in de GHS-landbouw, subzones leefgebied kwetsbare soorten en natuurontwikkelingsgebied, en in de AHS-landschap, subzone leefgebied dassen.

Een bestaande golfbaan mag worden uitgebreid in de GHS-landbouw, subzone leefgebied struweelvogels. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a) de aantasting van de natuur- en landschapswaarden wordt tot het minimum beperkt en gecompenseerd met inachtneming van de eisen die zijn genoemd in paragraaf 3.4.5;
- b) de ruimte waarmee de golfbaan wordt uitgebreid, wordt zodanig ingericht dat er, afgezien van de natuurcompensatie, 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.

Een bestaande golfbaan mag worden uitgebreid in de AHS-landschap, subzone leefgebied dassen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a) het terrein als geheel moet voor meer dan de helft buiten het leefgebied voor de dassen komen te liggen;
- b) de aantasting van de natuur- en landschapswaarden wordt tot het minimum beperkt en gecompenseerd met inachtneming van de eisen die zijn genoemd in paragraaf 3.4.5.

Een bestaande golfbaan mag worden uitgebreid in de AHS-landschap, subzones RNLE-landschapsdeel en waterpotentiegebied, mits de ruimte waarmee de golfbaan wordt uitgebreid zodanig wordt ingericht dat er 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.

Bij de uitbreiding van een bestaande golfbaan worden de op het uitbreidingsterrein aanwezige ecologische verbindingzones zoveel mogelijk ontzien. Ecologische verbindingzones kunnen echter wel goed samengaan met een uitbreiding van een golfbaan.

Uitbreiding van een bestaande golfbaan is niet toegestaan in de GHS-natuur en in de GHS-landbouw, subzones leefgebied kwetsbare soorten en natuurontwikkelingsgebied.

Plannen voor een nieuwe golfbaan of voor relevante uitbreidingen moeten worden beoordeeld aan de hand van een milieu-effectrapport 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.

## directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester  
en wethouders van Vught

Postbus 10100  
5260 GA VUGHT

VERZONDEN

GEMEENTE VUGHT 03. FEB 2005

nr: 05.1355 class: -1,733.21

ontv.: - 4 FEB. 2005 ovb:

afdruimte kopie: B&C

medew:

### Onderwerp

principe-uitspraak golfbaan Cromvoirt

Geacht college,

Bij brief van 27 juli 2004, ingekomen op 30 juli 2004, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een principe-uitspraak over "golfbaan Cromvoirt".

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid. De bespreking van dit "onderwerp" zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 16 februari 2005.

Mocht het onderstaande directieadvies voor u aanleiding zijn om hierop te reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen een week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

### Planbeschrijving

Het plan betreft de aanleg van een 18 holes-golfbaan aan de noordkant van de kern Cromvoirt, tussen Cromvoirt en het Drongelens kanaal, op de gronden behorend bij het agrarisch bedrijf van de familie Hendriks aan de Deutersestraat 37.

De huidige oppervlakte landbouwgrond, in eigendom van de initiatiefnemer, bedraagt ca. 45 ha en ligt binnen het gebied dat in de begeleidende notitie het 'centrale plangebied' wordt genoemd. De totale oppervlakte van dit gebied bedraagt ca. 54 ha. In dit gebied is, volgens uw notitie, een 18- holes recreatiegolfbaan te realiseren. Door uw college is de wens geuit om de mogelijkheden voor een groter ruimtebeslag te onderzoeken, zodat een volwaardige wedstrijd-golfbaan kan worden gerealiseerd, in samenhang met natuur- en landschapsbouw.

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-  
Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043

### Datum

1 februari 2005

### Ons kenmerk

1017524/1067990

### Uw kenmerk

VR0M/PE/04.6672

### Contactpersoon

E. Kugel

### Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en  
Handhaving

### Telefoon

073-6808704

### Fax

073-6807654

### Bijlage(n)

### E-mail

ekuge@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf  
het centraal station bereik-  
baar met stadsbus, lijn 61  
en 64, halte Provinciehuis  
of met de treintaxi.

De ligging van Cromvoirt in zijn omgeving mag vanuit historisch en landschappelijk oogpunt nog als redelijk gaaf worden aangemerkt. Het gaat dan vooral om de opbouw van de kern, de overgangen naar het omliggende gebied en de relatie tussen kern en ontginningsgeschiedenis. Bij het realiseren van een golfbaan in deze omgeving zal rekening moeten worden gehouden met deze typerende kenmerken. In het gedeelte van het advies dat ingaat op het Voorontwerp Masterplan golfbaan, zal nader op dit aspect worden ingegaan.

**Datum**

1 februari 2005

**Ons kenmerk**

1017524/1067990

### Het centrale plangebied

Het centrale plangebied ligt volgens het streekplan binnen een gebied met de aanduiding AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. Binnen een dergelijk gebied mag een nieuwe golfbaan in haar geheel worden aangelegd, mits zij zodanig wordt ingericht dat er 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.

In de bijgevoegde notitie wordt in § 2.1 aangegeven dat binnen het centrale plangebied een 18 holes recreatiebaan kan worden aangelegd. Onduidelijk is over welke oppervlakte het gaat: de 45 ha landbouwgrond in eigendom bij de initiatiefnemer of de 54ha zijnde de totale oppervlakte van het centrale plangebied.

Tevens is het onduidelijk in hoeverre binnen de 45 ha voldaan kan worden aan de eis vanuit het streekplan dat binnen deze oppervlakte zowel een golfbaan kan worden aangelegd als een bepaalde oppervlakte nieuwe natuur. Op dit punt zal in het advies later worden ingegaan.

Het centrale plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door een ecologische verbindingszone, respectievelijk de Zandleij en het Drongelens kanaal. Tevens loopt er een belangrijk ecologisch verbindend element, de Cromvoirtse Dijk, van west naar oost door het centrale plangebied. Volgens het streekplan dienen ecologische verbindingszones zoveel mogelijk te worden ontzien maar kunnen zij echter wel goed samengaan met een nieuwe golfbaan.

De verdere invulling van de ecologische verbindingszones Zandleij en Drongelens Kanaal, is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van het Waterschap de Dommel, respectievelijk het Waterschap Aa en Maas. Met betrekking tot de Zandleij is het momenteel nog onduidelijk hoe het Waterschap de Dommel deze zone wil laten functioneren. Om te kunnen beoordelen of een ecologische verbindingszone kan functioneren binnen of aan de rand van een golfbaan, moet in overleg met de beide waterschappen een toetsbaar plan worden opgesteld.

### De zoekgebieden

In uw notitie wordt verder ingegaan op de realiseringsmogelijkheden van een 18-holes wedstrijd golfbaan, inclusief natuur- en landschapsbouw, met een groter ruimtebeslag dan dat het centrale plangebied biedt. Hiertoe heeft u 3 zoekgebieden bij het plan betrokken.

Met betrekking tot de afweging tussen de zoekgebieden is op zich het argument juist dat de Deutersestraat een fysieke en visuele barrière vormt tussen het centrale plangebied en zoekgebied 1 en daardoor tevens gewenste sociale controle in zoekgebied 1 onmogelijk is. Volgens de Directie gelden deze argumenten echter ook voor zoekgebied 2 en, voor wat betreft de visuele barrière, voor het noordelijk deel van het centrale plangebied. U geeft zelf aan dat de Zandleij een fysieke barrière vormt. Echter, zowel de aanwezige brede groensingel langs de Zandleij als langs de Cromvoirtse Dijk vormt eveneens een visuele barrière, waardoor in deelgebied 2 en het noordelijk deel van het centrale plangebied, sociale controle ook niet mogelijk is.

De Directie kan zich vinden in het argument dat door het realiseren van een deel van de golfbaan in zoekgebied 1, het noordelijk deel van Cromvoirt te veel gedomineerd zou worden door de golfsport. Vanuit het leidende principe uit het streekplan van behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit is de Directie het met u eens dat een (gedeeltelijke) ontwikkeling van een golfbaan binnen zoekgebied 1 niet wenselijk is. Het argument dat de Directie hiervoor ziet is dat de kenmerkende ontstaansgeschiedenis van Cromvoirt als agrarisch dorp en de daarmee samenhangende occupatie van de omgeving, grotendeels beleefbaar moet blijven. Zeker gezien de ligging van het dorp Cromvoirt binnen een RNLE. De Directie is echter van mening dat dit niet een zo zwaarwegend argument is, dat hierdoor de aanleg van een golfbaan in zoekgebied 2, het dassenleefgebied, aanvaardbaar zou zijn.

Met betrekking tot zoekgebied 3, stelt de Directie vast dat dit zoekgebied deel uitmaakt van de ecologische verbindingzone langs het Drongelens kanaal. Voorzover dit gebied niet de aanduiding "leefgebied kwetsbare soorten" heeft, is aanleg van een golfbaan in dit gebied slechts mogelijk in overleg met het Waterschap Aa en Maas.

Bij uw keuze over de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling van een deel van de beoogde wedstrijd golfbaan in dassenleefgebied, baseert u zich op een rapport welke is opgesteld door de Vereniging Das&Boom. Het rapport stelt dat onder een aantal voorwaarden de aanleg van een golfbaan in dassenleefgebied aanvaardbaar is. Het bevreemdt de Directie dat een aantal belangrijke conclusies en aanbevelingen uit deze verkenning niet als randvoorwaarden en uitgangspunten voor verdere planvorming zijn opgenomen. Te meer omdat het streekplan stelt dat ontwikkeling van (een deel van) een nieuwe golfbaan in dassenleefgebied niet is toegestaan. Het betreft hier dan met name het compenseren van het verlies van foerageergebied, het accepteren van mogelijke schade aan de golfbaan door dassen en het afsluiten van een convenant tussen de initiatiefnemer/eigenaar van de golfbaan en de gemeente waarin de inrichting en het beheer worden geregeld.

**Datum**

1 februari 2005

**Ons kenmerk**

1017524/1067990



Voor de eisen die aan die nieuwe natuur worden gesteld, sluit de Directie aan bij de systematiek van het Programma Beheer en de Subsidieregeling Natuurbeheer zoals die door GS onder andere ook van toepassing is gesteld bij de realisatie van natuur bij nieuwe landgoederen.

**Datum**

1 februari 2005

**Ons kenmerk**

1017524/1067990

De Directie wil u voor een verdere uitwerking van dit plan meegegeven dat bij een beoordeling van een golfbaan binnen een RNLE met betrekking tot de nieuw aan te leggen natuur, de volgende regels worden gehanteerd:

- De volgende onderdelen van een golfbaan worden als "specifiek bestemd voor de golfsport" gerekend: driving-range, green, tee, fairway, semi-rough, gebouwen, parkeervoorzieningen, wegen en paden. De oppervlaktes van deze onderdelen zijn bepalend voor de oppervlakte nieuwe natuur welke tenminste bij de aanleg van een nieuwe golfbaan in een RNLE dient te worden gerealiseerd. De genoemde onderdelen kunnen geen deel uitmaken van de te realiseren nieuwe natuur evenals reeds in het gebied aanwezige natuur;
- De nieuwe natuur dient aan te sluiten bij de landschappelijke karakteristieken en natuurwaarden in de directe omgeving van het initiatief dan wel bij de potenties die in het gebied aanwezig zijn;
- Nieuwe natuur moet qua inrichting en beheer voldoen aan de eisen van de natuurdoeltypen zoals die gehanteerd worden in de Subsidieregeling Natuurbeheer van het zogenaamde Programma Beheer van het rijk. De oppervlaktes van de nieuwe natuur moeten minimaal overeenkomen met de oppervlaktes welke zijn vastgesteld voor de betreffende natuurdoeltypen;
- De volgende provinciale natuurdoeltypen bieden niet de gewenste toename aan natuurkwaliteit die gevraagd wordt: multifunctioneel water; reservaatssakker; wintergastengrasland en weidevogelgrasland;
- De nieuwe natuur dient zodanig gelegen te zijn dat er voldoende uitwisselingsmogelijkheden zijn tussen de nieuwe natuur en de omliggende natuur, voor de belangrijkste soortgroepen welke van de nieuwe natuur kunnen profiteren;
- De onderdelen "nieuwe natuur" dienen in het bestemmingsplan een bestemming "natuur" te krijgen met een daarbij passend voorwaarden- en aanlegvergunningstelsel;

Met betrekking tot de zogenaamde rough is de Directie van mening dat er zowel argumenten zijn aan te dragen waarom dit onderdeel van de golfbaan specifiek voor de golfsport kan worden aangemerkt als dat het tot het buitengebied van de golfbaan kan worden gerekend. Vanuit deze onduidelijkheid is de Directie van mening dat de rough niet specifiek tot de golfsport kan worden gerekend en dus ook niet wordt meegenomen bij de berekening van de oppervlakte aan te leggen nieuwe natuur. De Directie is echter ook van mening dat, ook al wordt er op de rough een aangepast extensief beheer toegepast, de eventueel te realiseren natuurwaarden niet gegarandeerd zijn.

### Onderzoek

Tot slot wil de Directie u mede delen dat in opdracht van de provincie momenteel een onderzoek wordt opgestart met als vraag in hoeverre een golfbaan en dassenleefgebied kan worden gecombineerd en zo ja, onder wat voor voorwaarden dit zou kunnen. Het eindresultaat wordt aan het eind van het eerste kwartaal van 2005 verwacht. De uitkomsten van dit onderzoek zouden van invloed kunnen zijn op het Directiestandpunt met betrekking tot gedeeltelijke realisatie van de golfbaan bij Cromvoirt in dassenleefgebied. Het is aan u om te bepalen in hoeverre u bij de verdere standpuntbepaling en ontwikkeling van dit plan wilt wachten op de eindresultaten van dit onderzoek.

### **Datum**

1 februari 2005

### **Ons kenmerk**

1017524/1067990

### **Conclusie**

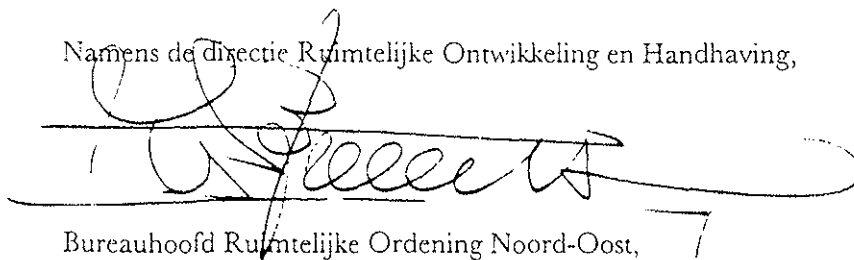
De aanleg van een golfbaan ten noorden van en direct aansluitend aan de kern Cromvoirt, past op hoofdlijnen binnen het streekplanbeleid. Wel wil de Directie u, in navolging van de reconstructiecommissie Meierij, dringend adviseren een totaalvisie op te stellen met betrekking tot gewenste recreatieve ontwikkelingen in Cromvoirt en wijde omgeving.

Onduidelijk is in hoeverre er binnen de beschikbare oppervlakte van het centrale plangebied een 18-holes (recreatie)golfbaan kan worden aangelegd inclusief nieuwe natuur en rekening houdend met mogelijke archeologische waarden, dat voldoet aan de eisen die vanuit het streekplan worden gesteld aan nieuwe golfbanen binnen een RNLE-landschapsdeel.

De wens van uw college om te bezien of er mogelijkheden zijn voor een 18-holes wedstrijd golfbaan inclusief natuur- en landschapsbouw en de afweging om een hiervoor, in strijd met het streekplan, noodzakelijke ontwikkeling te laten plaatsvinden in AHS-landschap, dassenleefgebied, vindt de Directie zeer mager onderbouwd. De Directie verzoekt u deze wens te heroverwegen en adviseert u de ambities met betrekking tot het realiseren van een 18-holes golfbaan binnen een RNLE ten noorden van Cromvoirt, aan te passen aan de fysieke en beleidsmatige mogelijkheden die het centrale plangebied en de 3 zoekgebieden bieden.

De Directie adviseert u het voorgelegde plan, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, aan te passen dan wel nader uit te werken en in procedure te brengen.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



Bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Noord-Oost,  
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts.

# Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

GEMEENTE VUGHT

nr: 05 2051 class: -1731.212

ontv.: - 3 11 2005 ovb:

afd: Ruimte kopie: Weth. Brabant

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch

Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

V-Tel: 073 681 26 31/680 88 28, fax 073 612 36 10

Email: PPC@brabant.nl

Ons kenmerk : nr. 1017824/1079165  
Uw kenmerk : Ruimte/PE/05.20.30  
Doorkiesnr. : 680 88 28 M. van de Ven  
Bijlagen : --  
Datum : 28 februari 2005  
Onderwerp : Golfbaan Cromvoirt

Gemeente Vught  
P.M. van der Elst  
Postbus 10100  
5260 GA VUGHT

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 februari heb ik uw bovengenoemde brief ontvangen. Deze brief heeft betrekking op de behandeling door de Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen van uw principeverzoek voor de golfbaan in Cromvoirt.

De behandeling in de commissie heeft, zoals u zelf ook opmerkt, plaatsgevonden op 16 februari jl en toen was uw brief helaas bij ons niet bekend. Bij deze bericht ik u dat de commissie hier dan ook geen kennis van heeft kunnen nemen.

Voor de volledigheid zal ik uw reactie wel ter kennisname doorsturen aan de behandelend ambtenaar van de provincie directie ROH, mevrouw M. Greidanus. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
de secretaris

mr. drs. E.J.A.M. de Groot



Datum : 5 april 2005  
 Afdeling : Ruimte  
 Raad : 19 mei 2005 Agendnummer :  
 Onderwerp : De ontwikkeling van een golfbaan in Cromvoirt

## 1. Inleiding

### Aanleiding tot het voorstel

De familie Hendriks, Deutersestraat 37 in Cromvoirt, heeft een voorstel ingediend voor de aanleg van een golfbaan op haar grond. Deze grond wordt nu gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De familie Hendriks wil dit bedrijf beëindigen en de grond gebruiken voor de aanleg van een golfbaan.

Wij staan niet onwelwillend tegenover dit initiatief, om de volgende redenen:

- \* in het reconstructieplan De Meierij is de kern Cromvoirt aangewezen voor intensieve recreatie;
- \* omdat de toekomst voor de agrarische bedrijven er somber uitziet, dienen andere wegen te worden bewandeld voor revitalisering van het platteland;
- \* een golfbaan veroorzaakt weinig tot geen hinder voor bestaande agrarische bedrijven, vormt een economische oplossing voor een beëindigend bedrijf en een aanwinst voor de natuur ter plaatse.

Een golfbaan in Cromvoirt kan een positieve bijdrage leveren aan de recreatieve infrastructuur in de regio, het herstel van het kleinschalige cultuurlandschap, het versterken van de mogelijkheden voor flora en fauna en het verbeteren van de economische positie van het platteland.

Om de wenselijkheid van een golfbaan te kunnen beoordelen hebben wij de initiatiefnemer gevraagd eerst via een haalbaarheidsstudie, een voorlopig inrichtingsplan en een voorlopig landschapsplan aan te tonen dat een golfbaan meerwaarde oplevert voor de onderdelen die wij zojuist hebben genoemd (recreatieve infrastructuur, herstel van het landschap en zo verder), voordat wij u om een uitspraak vragen over de wenselijkheid van een golfbaan.

Deze studie en plannen zijn, in opdracht van de familie Hendriks, verricht door het stedenbouwkundig adviesbureau Verkuylen en vervat in het rapport "Principe-uitspraak Golfbaan Cromvoirt. Het rapport omvat een haalbaarheidsonderzoek, een uitgangspuntenplan en een voorlopig inrichtingsplan. Toegevoegd zijn deelstudies ecologie en dasseninventarisatie.

Deze studie en plannen zijn op zichzelf niet toereikend om tot besluitvorming inzake de ontwikkeling van een golfbaan in Cromvoirt te kunnen komen. Er dient een bestemmingsplan te worden opgesteld en er geldt een MER-plicht. Daarom hebben wij deze eerst voorgelegd aan de

Provinciale Planologische Commissie voor een principe-uitspraak. De PPC heeft intussen gereageerd. Over deze reactie informeren wij u in deze notitie.

### **Wat vragen wij van u?**

Een uitspraak over de wenselijkheid van een golfbaan in Cromvoirt.

### **De opbouw van deze notitie**

Achtereenvolgens informeren wij u, onder punt 3, over:

- a. De uitgangspunten voor de aanleg van een golfbaan.
- b. De reactie van de PPC op het plan.
- c. De procedurele vervolgstappen.

### **2. Voorstel**

Instemmen met verdere uitwerking van het initiatief tot ontwikkeling van een golfbaan in Cromvoirt.

*Toelichting: in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt, na verdere uitwerking, definitieve besluitvorming plaats.*

### **3. Motivering**

#### **a. De uitgangspunten voor de aanleg van een golfbaan.**

De stand van zaken is thans zo, dat op provinciaal niveau is ingestemd met de golfbaan en dat uitspraken zijn gedaan inzake de te hanteren uitgangspunten voor de verdere planvorming voor de golfbaan.

Op de tekening bij dit voorstel zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de golfbaan gevisualiseerd. De aanduidingen op de tekening worden op het renvooi bij de tekening verklaard (zie bijlagen).

- 1°. De gronden voor de golfbaan omvatten in ieder geval het huisperceel (circa 45 hectaren) van het bestaande agrarische bedrijf van de familie Hendriks. Nog in studie is of de gronden ten westen van de Zandleij in het plan kunnen worden betrokken.
- 2°. De ontsluiting van de golfbaan zal geschieden via de bestaande wegen. De toename van het aantal verkeersbewegingen per gemiddelde golfdag bedraagt circa 400, voor komen en gaan tezamen. Dit is een relatief klein aantal ten opzichte van de bestaande intensiteiten.
- 3°. De toegang naar de golfbaan ligt ter plaatse van de huidige toegang naar de boerderij. De boerderij zal tot clubhuis worden verbouwd. Het parkeren en de driving range komen direct bij het clubhuis te liggen.

- 4°. De landschappelijke inpassing zal geschieden op basis van het behoud en versterking van de aanwezige landschappelijke elementen, met name:
  - de randen van het Drongelens Kanaal;
  - de uitbouw van de Zandleij tot ecologische verbindingszone (in samenwerking met het waterschap De Dommel);
  - behoud en versterking van de Cromvoirtse dijk, met herstel van het wandelpad;
  - mogelijke aanleg van een robuuste, landschappelijke zone ten westen van de Zandleij;
  - randgroen langs bestaande woonpercelen.
- 5°. Binnen het landschappelijke kader zijn zones opgenomen waarbinnen onderdelen van de golfbaan thematisch aangelegd en beheerd worden.

**b. De reactie van de dienst ROH en de PPC op het plan.**

Naar aanleiding van het verzoek aan de PPC om een principe-uitspraak hebben wij ontvangen: een reactie van de provinciale dienst Ruimtelijke Ordening en Handhaving (ROH) en een reactie van de PPC. De dienst ROH en de PPC stemmen in hoofdlijnen in met de uitgangspunten voor het plan. In samenhang leiden deze reacties tot het maken van de volgende hoofdopmerkingen:

- 1°. Evenals de reconstructiecommissie De Meierij verzoeken ook de ROH en de PPC de gemeente om een recreatieve visie op te stellen, zodat de golfbaan in een bredere context kan worden gezien. De manier waarop dit doelmatig kan geschieden wordt nader gezien.
- 2°. Vooralsnog is aanleg van een deel van de golfbaan ten westen van de Zandleij niet toegestaan. De provincie heeft een nieuw beleid terzake in voorbereiding (nieuw provinciaal dassenbeleid).
- 3°. De dienst ROH en de PPC hebben de invulling van nieuwe natuur aan de orde gesteld. De gemeente zal hierover nader overleg voeren met de provincie en de Brabantse Milieufederatie.

**c. De procedurele vervolgstappen.**

Indien u kunt instemmen met verdere uitwerking van het initiatief tot ontwikkeling van een golfbaan in Cromvoirt, dan kunnen de volgende procedurele stappen worden gezet:

- 1°. Het starten van een bestemmingsplanprocedure, op kosten van de initiatiefnemer, ter verkrijging van planologische toestemming voor uitvoering van de plannen.
- 2°. In verband met het aantal holes (18) dient rekening te worden gehouden met een MER-plicht. De initiatiefnemer dient een MER-studie te (doen) verrichten.
- 3°. Verdere uitwerking van het inrichtingsplan.
- 4°. Nader onderzoek van de facetten archeologie, flora en fauna, water en cultuurhistorie.

Burgemeester en wethouders van Vught,  
de secretaris, de burgemeester,

mr. drs. A.P.M. ter Voert J. de Groot



De Raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 april 2005;

## **besluit:**

In te stemmen met verdere uitwerking van het initiatief tot ontwikkeling van een golfbaan in Cromvoirt

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Vught  
in zijn openbare vergadering van 19 mei 2005.

de griffier,

de voorzitter,

drs. H.C. de Visch Eijbergen

J. de Groot