

BESTEMMINGSPLAN GOLFPARK WEILENSEIND

Gemeente Gilze en Rijen

Planstatus:	vaststelling
Datum:	9 mei 2014
Plan identificatie:	NL.IMRO.0784.BPGolfWeilenseind-VG01
Auteur(s):	Bart van der Moere

Historie

Concept	17 mei 2013
Voorontwerp	6 augustus 2013
Ontwerp	28 januari 2014
Vastgesteld	28 april 2014

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Inhoud van de toelichting	6
2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	13
3 Bestaande situatie	19
3.1 Ruimtelijke structuur	19
3.2 Ontsluiting	20
4 Milieugegevens en -onderzoek	21
4.1 Relatie met de Wet geluidhinder	21
4.2 Luchtkwaliteit	22
4.3 Bodem- en grondwateronderzoek	22
4.4 Waterparagraaf	24
4.5 Flora en Fauna	29
4.6 Archeologie	32
4.7 Hinder bedrijvigheid	37
4.8 Externe veiligheid	38
4.9 Kabels en leidingen	41
4.10 Vliegbasis Gilze-Rijen	41
5 Planbeschrijving	42
5.1 Stedenbouwkundige visie	42
5.2 Relatie met de omgeving	43
5.3 Bebouwingstructuur	43
5.4 Groen en Water	44
5.5 Speelvoorzieningen	44
5.6 Ontsluiting	44
5.7 Parkeren	44
5.8 Beeldkwaliteit	45
5.9 Fasering	45
6 Financiële haalbaarheid	46
7 De bestemmingen	47
7.1 Inleiding	47
7.2 Opzet regels	48
8 Procedures	50
8.1 Inspraak en overleg	50

Bijlagen

- Waterparagraaf
- Quickscan Flora en Fauna
- Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Zienswijzenrapportage
- Nota van inspraak
- Verkennend bodemonderzoek

1 INLEIDING

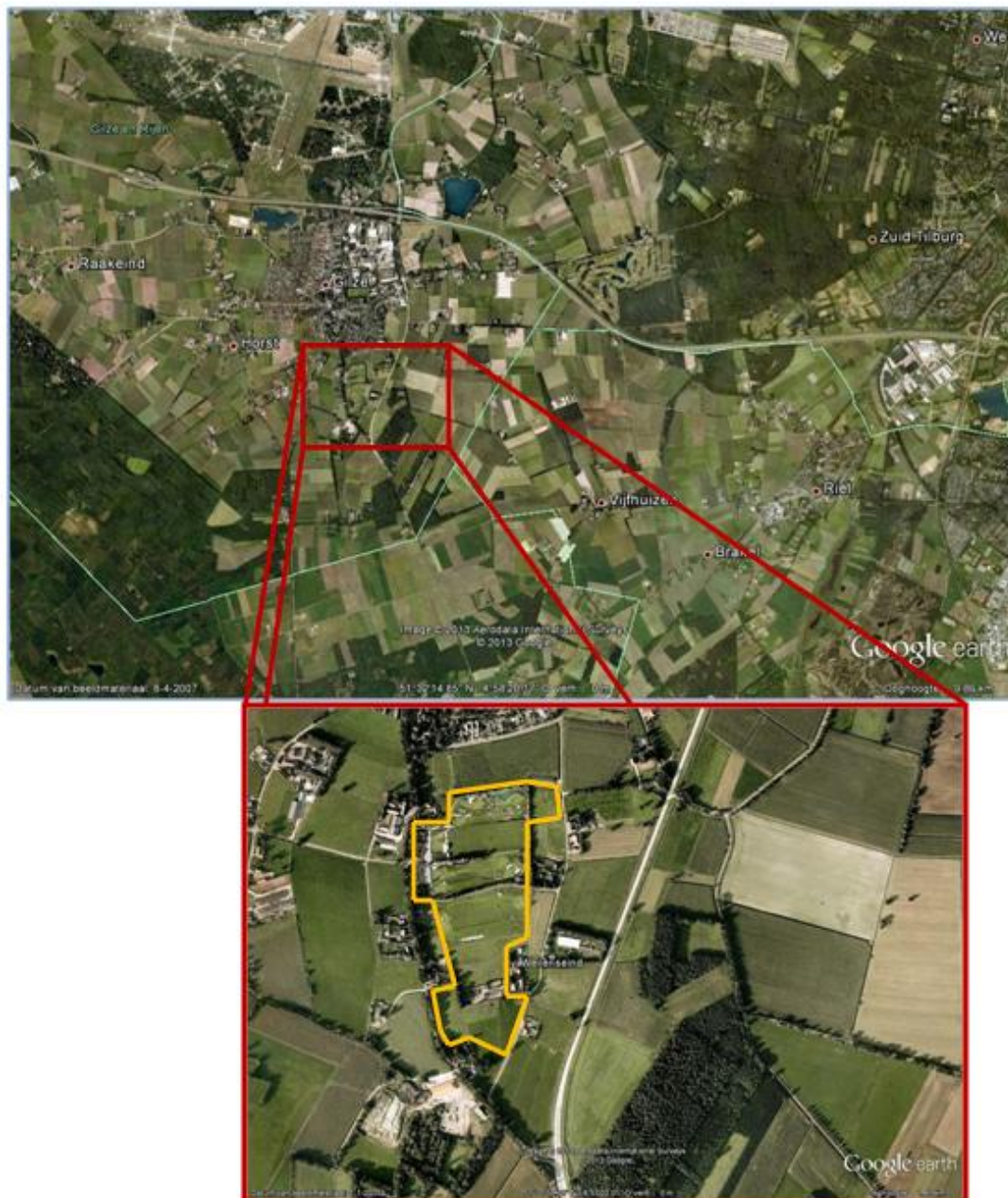
1.1 Algemeen

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om het golfpark Weilenseind uit te breiden middels het verlengen van bestaande holes en het toevoegen van drie oefenholes. Door de verlenging van de bestaande holes is het golfterrein geschikt voor golfen in officieel wedstrijdverband wat het terrein interessanter maakt voor een bredere groep golfers.

De gehele uitbreiding komt tot stand op omliggende agrarische percelen. Tevens zal een deel van een voormalig agrarisch bouwblok bij het golfterrein worden getrokken waarbij de bestaande schuur opgenomen wordt in de ontwikkeling. Daarnaast zal een deel van de bestaande bebouwing binnen de bestemming 'sport' bij de aangrenzende bestemming 'horeca' worden getrokken aangezien het huidige gebruik beter binnen de bestemming 'horeca' past.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend bestemmingsplan geldt voor het plangebied dat ten zuiden van de kern Gilze is gelegen. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Alphenseweg, aan de oostzijde door Weilenseind en aan de noordzijde door de Hengelstraat. Het plangebied wordt doorsneden door de Rendout.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld op 1 juli 2013. In paragraaf 2.3.5. wordt dieper ingegaan op de vigerende bestemmingen van het plangebied.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleidskader omschreven, zowel op rijks-, provinciaal-, regionaal als op gemeentelijk niveau. De bestaande situatie van het plangebied en zijn directe omgeving wordt beschreven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing van alle relevante milieutechnische aspecten zoals flora & fauna, bodemkwaliteit, externe veiligheid etc. De omschrijving van de ontwikkeling en de toekomstige situatie wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 behandelt de financiële haalbaarheid en hoofdstuk 7 bevat de juridische planbeschrijving. Tenslotte staan de procedures omschreven in hoofdstuk 8.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 22 november 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de tweede kamer aangenomen en vanaf 1 Januari 2012 is deze in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het besluit is 30 december 2011 in werking getreden.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het besluit ruimtelijke ordening is een nadere uitwerking van de Wro en bevat onder meer bepalingen over: structuurvisies, bestemmingsplannen, financiële bepalingen, andere planologische besluiten, planologische organen en buitenplanse ontheffingen.

In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op [Ruimtelijke plannen](#). Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro.
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

De binnen- en buitenplanse ontheffing vallen sinds 1 oktober 2010 onder de omgevingsvergunning, de regeling hierover uit het Bro is daarom vervallen.

2.1.4 Nationaal milieubeleidsplan 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) is het vierde strategische milieubeleidsplan van de nationale overheid. Het heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in de hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. De aandacht van dit milieubeleidsplan gaat hoofdzakelijk uit naar de duurzaamheid van de samenleving. In het dit NMP4 wordt de wil uitgesproken om een eind te maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen; de huidige westerse wijze van produceren en consumeren werkt dit afwentelen in de hand.

De hoofdlijnen van het NMP4 zijn als volgt samen te vatten:

- Er is in de afgelopen dertig jaar veel bereikt; veel milieuproblemen zijn opgelost of beheersbaar geworden. Toch is er, vooral op mondiaal niveau, nog steeds te weinig controle op een paar grote milieuproblemen.
- Het gaat om zeven grote milieuproblemen – klimaatverandering, het verlies aan biodiversiteit en de aantasting van de natuurlijke hulpbronnen zijn daar voorbeelden van.
- Het NMP4 laat zien wat Nederland kan en moet doen om binnen dertig jaar deze problemen op te lossen en daarmee een duurzame samenleving te bereiken. De doelstellingen van NMP4 zijn geformuleerd in termen van de kwaliteit van leven.
- De aanpak van die grote problemen vraagt grote veranderingen. Zo zal de energievoorziening op de hele wereld anders moeten. NMP4 wil de veranderingen actief organiseren via systeeminnovatie. Dit zijn ingrijpende activiteiten die de huidige barrières om te komen tot een duurzame samenleving wegnemen.

Voor zeven grote milieuproblemen wordt beschreven dat over dertig jaar forse moeilijkheden kunnen worden verwacht wanneer nationaal en internationaal ingrijpen uitblijft:

- Verlies aan biodiversiteit
- Klimaatverandering
- Overexploitatie van natuurlijk hulpbronnen
- Bedreigingen van de gezondheid
- Bedreigingen van de externe veiligheid
- Aantasting van de leefomgeving
- Mogelijk onbeheersbare risico's

Toetsing aan beleid

Voorliggend planvoornemen betreft de vergroting van een bestaand golfterrein. Hier is sprake van een ontwikkeling met een sterk lokaal karakter. Door de grote schaal en het algemene karakter van het rijksbeleid is het niet relevant om voorliggend plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciale en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie kiest voor duurzame ontwikkelingen waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijk keuze die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuuste en veerkrachtige water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijke netwerk: BrabantStad
- Groene geleidingszone tussen steden;
- Economische kennisclusters;

- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening Ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Tijdens de inzagetermijn van voorliggend planvoornemen is de hernieuwde structuurvisie in werking getreden. De nieuwe structuurvisie is een actualisatie van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. In de hernieuwde structuurvisie is wederom een stuk opgenomen omtrent het multifunctioneel landelijk gebied. De provincie biedt ruimte voor verschillende functies mits deze zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

Toetsing aan beleid

De uitbreiding van golfpark Weilenseind kan gezien worden als een versterking van de aantrekkingskracht van Gilze en zijn omgeving. Door het vergroten van het terrein en het verlengen van de aanwezige holes zal het golfterrein tevens gebruikt kunnen worden in competitieverband doordat een wedstrijd baan ontstaat. Tevens zullen drie oefenholes toegevoegd worden. Binnen het plangebied zal een deel van een voormalig agrarisch bouwblock opgenomen worden. De bestaande schuur hiervan zal in zijn huidige staat in gebruik genomen worden voor de opslag voor materieel van de onderhoudsdienst van het golfterrein.

Concluderend kan gesteld worden dat de vergroting van het golfterrein zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de recreatiemogelijkheden in de omgeving van Gilze en een versterking van het multifunctionele landelijk gebied. Derhalve sluit voorliggend plan aan op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2012 en 2014.

2.2.2 Verordening Ruimte 2012

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, staan de juridisch bindende regels.

De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. De Verordening ruimte 2012 is een actualisatie van de Verordening ruimte 2011 en is in werking getreden op 1 juni 2012.

Inmiddels is de provincie wederom bezig met een nieuwe aanpassing van de Verordening ruimte. Deze aanpassing komt voort uit het koersdocument Transitie Stad en Platteland, de evaluatie van de Verordening ruimte en het nieuwe natuurbeleid.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Toetsing aan beleid

Volgens artikel 2.1 van de Verordening ruimte moet een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied aansluiten bij de principes van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand golfterrein met een aantal agrarische percelen en een deel van een voormalig agrarisch bouwblok. Hierbij blijft de bestaande schuur behouden omwille de opslag van onderhoudsmaterieel. De uitbreiding van het golfterrein is noodzakelijk omdat binnen het huidige terrein niet voldoende ruimte is voor nieuwe holes. De impact op de directe omgeving is beperkt omdat het gaat om een ontwikkeling met een extensief recreatief karakter. De beoogde ontwikkeling zal de bodemkwaliteit, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden niet nadelig aantasten.

Tevens dient een ontwikkeling buiten stedelijk gebied voor een verbetering van de fysieke leefomgeving te zorgen (artikel 2.2 Verordening Ruimte). Het gaat om de volgende punten:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere “ruimtelijke ontwikkeling” dient namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2 van de Verordening. Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering is tevens uitgegaan van conceptafspraken in regionaal verband van het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald die de gemeente Gilze en Rijen zal gaan hanteren. Voor het bepalen van de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling wordt gewerkt met grondprijzen.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit:

- Het omzetten van agrarische cultuurgrond naar de bestemming Sport ten behoeve van de aanleg van holes.
- Het omzetten van agrarische bouwgrond naar de bestemming Sport ten behoeve van de opslagruimte voor onderhoudsmaterieel.
- Het bestemmingsvlak Horeca verandert van vorm.

Volgens de Grondprijsmonitor 2011 (versie juli 2012)¹ liggen de gemiddelde agrarische grondprijzen in Noord-Brabant in januari 2013 tussen de 55.000 en 60.000 euro per hectare. Onderzoek van Boerderij op basis van gegevens van het CBS geven grondprijzen per hectare in midden Noord-Brabant van 62.159 euro voor grasland en 61.923 euro voor bouwland.² Omgerekend komt dit uit op een prijs tussen de 5,5 en 6,21 euro per m². In de provinciale handreiking voor kwaliteitsverbetering wordt voor agrarische cultuurgrond een grondprijs gehanteerd van 5 euro per m².

De VNG heeft in samenwerking met gemeenten en taxatiebureaus taxatiewijzers³ opgesteld voor de waardering van bijzondere objecten, zoals golfbanen, voor de wet WOZ. Volgens de taxatiewijzer 2012 is de waarde van een enkele hole (de green, de tee en de bunkers) 119.403 euro. Dit is dus exclusief de fairway en het overige terrein. In aanvulling op deze gegevens heeft de Nederlandse vereniging van Golfaccomodaties in oktober 2008 onderzoek laten doen naar de grondprijzen van golfterreinen. In een uitspraak van de rechtbank van Breda over de waardering van de grond in het kader van de WOZ-waarde wordt een waarde van 5,58 euro per m² vastgesteld.

De grondprijzen van de nieuw aan te leggen uitbreiding van het golfterrein zijn nagenoeg gelijk te stellen aan de grondprijzen van de huidige agrarische gronden, waardoor geen sprake is van waardevermeerdering. Zodoende hoeft geen extra inspanning te worden geleverd om te voorzien in kwaliteitsverbetering op grond van de Verordening.

Met betrekking tot de opslagruimte voor onderhoudsmaterieel kan tevens gesteld worden dat geen sprake is van een waardevermeerdering. De ontwikkeling vindt plaats in bestaande bebouwing en heeft nagenoeg geen ruimtelijk effect.

Het bestemmingsvlak Horeca verandert van vorm, maar wordt niet vergroot. De omliggende bestemming blijft Sport. Door deze vormverandering kan gesteld worden dat geen sprake is van waardevermeerdering. Op grond van de Verordening is kwaliteitsverbetering zodoende niet aan de orde.

Verordening ruimte 2014

Tijdens de ter inzage legging van voorliggend plan is de nieuwe Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze nieuwe verordening komt voort uit een grondige evaluatie van de Verordening ruimte 2012. De nieuwe verordening is opgesteld in een nieuwe systematiek die zich het beste laat vergelijken met een bestemmingsplan. Deze wijziging van indeling heeft als doel de leesbaarheid en toegankelijkheid te verbeteren.

¹ Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Grondprijsmonitor 2011, juli 2012.

² <http://www.boerderij.nl/Home/grondmarkt/Grondprijzen/?gebied=3008>

³ VNG, Taxatiewijzer 2012, peildatum 1 januari 2012

Voorliggend planvoornemen is uitgebreid getoetst op basis van de Verordening ruimte 2012 en de regionale handreiking op basis van deze verordening. In de vooroverlegreactie van 18 september 2013 heeft de provincie aangegeven dat het plan voldoet aan de eisen van de kwaliteitsverbetering. Wel diende er een landschapsplan toegevoegd te worden teneinde uitwerking van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het inrichtingsplan. Voor het ontwerp is een landschappelijke ontwikkeling opgenomen waar de provincie geen zienswijzen over heeft ingediend. Betreffende de kwaliteitsverbetering is de regeling zoals aanwezig in de Verordening ruimte 2012 vrijwel identiek aan die in de nieuwe Verordening ruimte 2014. Derhalve kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de uitgangspunten en doelen van zowel de oude als de nieuwe verordening.

2.2.3 Economisch beleid

Brabant is een regio die economisch meetelt. Met haar sterke sectoren (onder meer hightech, logistiek en design) en Brainport kan zij de concurrentie met andere regio's in de wereld prima aan.

De waarde die van oudsher in Brabant wordt toegekend aan warme sociale verbanden, maakt dat het hier (extra) goed investeren is. De provincie wil dit graag zo houden. Zij heeft de ambitie om Europees koploper te worden op het gebied van innovatief ondernemerschap. Dat betekent: het verder stimuleren van de kenniseconomie. Enkele accenten hierbij zijn duurzaamheid, een ondernemende beroepsbevolking en het behouden van talent.

Toetsing aan beleid

Het vergroten van golfpark Weilenseind zorgt voor een verdere ontwikkeling van het landelijke gebied ten zuiden van Gilze. Het ontwerp voor het verlengen van de bestaande holes streeft naar een zo natuurlijk mogelijke inpassing in de omgeving. Voor de omgeving zal de transformatie van het agrarische productielandschap naar hoogwaardig recreatief groen een kwaliteitsimpuls betekenen.

De uitbreiding van golfpark Weilenseind sluit aan op de provinciale Verordening ruimte doordat de uitbreiding een kwaliteitsverbetering voor het landelijke gebied en zijn directe omgeving betekent.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus Gilze en Rijen

De Structuurvisie Plus vormt het ruimtelijk beleidskader voor de periode tot 2020 en beoogt een heldere positionering van de gemeente in relatie tot plannen op provinciaal en regionaal niveau. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar het traject van herziening van bestemmingsplannen in de gemeente. In deze paragraaf zullen de relevante onderdelen uit de Structuurvisie Plus voor het plangebied worden behandeld.

Een zestal door de Raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten ('Piketpalen') vormt de basis voor de visie:

- Wonen: geclausuleerde uitbreiding woongebied: inbreiding boven uitbreiding;
- Werken: handhaving hoge niveau werkgelegenheid;
- Voorzieningen: handhaving van het huidige voorzieningenniveau; geen bovengemeentelijke rol;

- Recreatie en toerisme: nadruk op kwaliteit;
- Landbouw: concentratie en Schaalvergroting;
- Natuur en landschap: landgoederenzone of Ecologische verbindingszone.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en een uitgebreide ruimtelijke analyse van het gemeentelijk grondgebied is het 'laadvermogen' van de gemeente bepaald. Het laadvermogen geeft aan welke gebieden binnen de gemeente nog in aanmerking kunnen komen voor ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het laadvermogen is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld opgesteld, waarin een ruimtelijk toekomstbeeld wordt geschetst voor de diverse ruimtelijke aspecten: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, natuur, landbouw en landschap, water en verkeer.

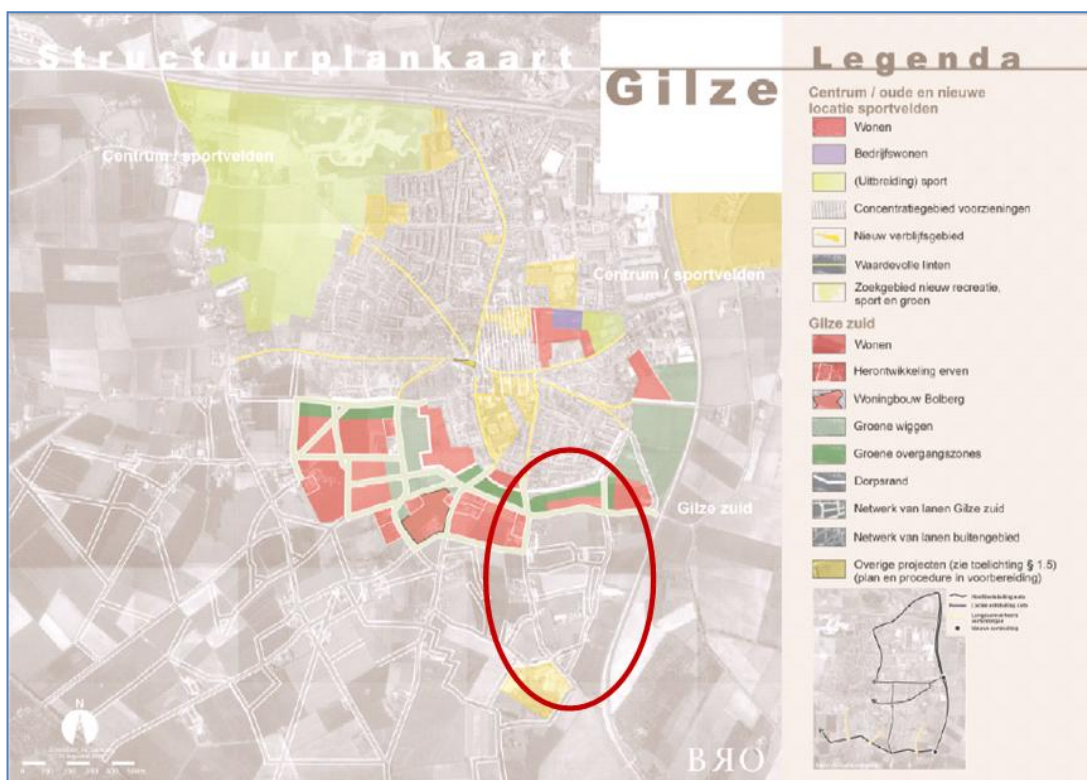
Toetsing aan beleid

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een bestaand golfterrein middels het verlengen van de bestaande holes en het toevoegen van drie oefenholes. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het golfterrein en een vergroting van de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Zodoende is sprake van een kwaliteitsverbetering voor de recreatieve mogelijkheden rondom Gilze.

2.3.2 Structuurplan Gilze

Structuurplan Gilze

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 de structuurplannen Gilze en Rijen opgesteld. In de structuurplannen wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen het grondgebied in onze gemeente. De plannen zien met name op de kern zelf en niet op de aangrenzende gebieden.



Figuur 1 Structuurplan Gilze

2.3.3 Landschapsonwikkelingsplan

Met het landschapsonwikkelingsplan geeft de gemeente een visie op de gewenste landschapsonwikkeling in de gemeente. De basis is een compacte gebiedsanalyse die doorwerkt naar een gebiedsvisie. Het plan geeft een visie op de gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Op basis van de landschapvisie is vervolgens een uitvoeringsprogramma opgesteld, waarmee het beoogde streefbeeld kan worden bereikt.

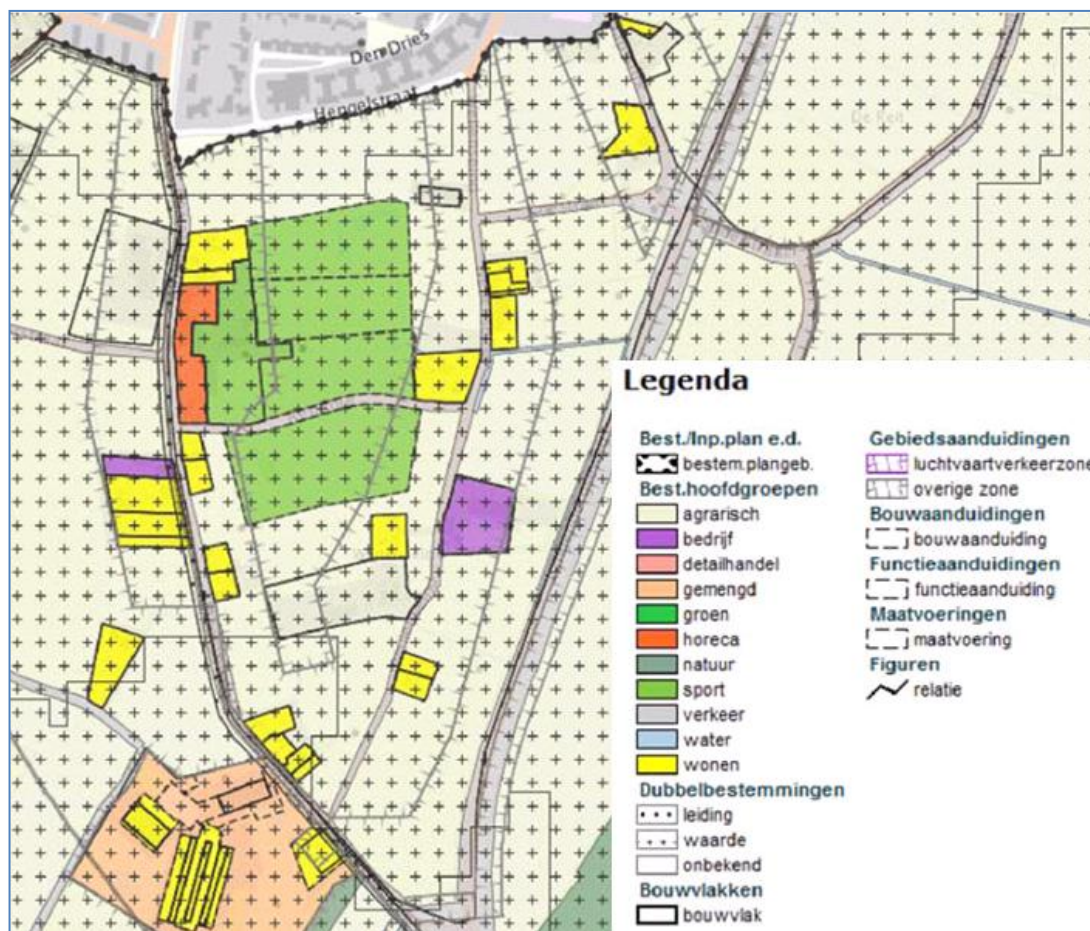
Er zijn twee ruimtelijke modellen uitgewerkt, waarmee onderscheid wordt gemaakt tussen de traditionele gebruikers in het buitengebied (model 'groene krachten') en de nieuwe gebruikers (model 'gastvrij buitengebied'). Bij het model 'gastvrij buitengebied' is er onder meer aandacht voor recreatieve attracties en voorzieningen. In het landschapsonwikkelingsplan wordt gesteld dat bij voormalige agrarische bedrijfslocaties het gewenst is om overtollige bebouwing te slopen. Voor de resterende bebouwing is een landschappelijke inpassing gewenst.

Toetsing aan beleid

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand golfterrein middels het verlengen van de aanwezige holes en het toevoegen van drie oefenholes. Het gebied is gelegen in het buitengebied van Gilze, specifiek ligt het in de 'oude akkers'. De uitbreiding van het golfterrein zal een natuurlijke uitstraling krijgen met grote delen gras en kleine partijen opgaand groen. Tevens zal bij het plan een voormalig agrarisch bouwblok betrokken worden. Van dit bouwblok zal een deel met daarop een schuur bij het golfterrein betrokken worden. De schuur zal niet gesloopt worden, maar gaat dienst doen als opslagruimte voor het terreinonderhoud. De schuur zal landschappelijk ingepast worden middels een beplantingshaag van gebiedseigen vegetatie rondom.

2.3.5 Bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerend bestemmingsplan is bestemmingsplan Buitengebied wat is vastgesteld op 1 juli 2013. Het plangebied heeft twee bestemmingen: horecagelegenheid 'De Hooikar' heeft de bestemming 'horeca' en het golfterrein heeft de bestemming 'sport'. Binnen beide bestemmingsvlakken is een bouwvlak aangewezen. Voor het bouwvlak binnen de bestemming 'horeca' is een bouwaanduiding opgenomen welke 3 wooneenheden toestaat. Binnen het bouwvlak binnen de bestemming 'sport' is de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen. Echter hier is vooralsnog geen woning aanwezig. Voor de gronden waar de beoogde uitbreiding van het golfterrein is gepland geldt de bestemming 'agrarisch'. Een deel van deze gronden heeft een agrarisch bouwvlak.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied

Tevens liggen over het plangebied twee dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie
- Waarde – Landschap 4

Daarbij is over het plangebied nog een gebiedsaanduiding 'Overig – IHCS – 1' gelegen. Deze gebiedsaanduiding heeft te maken met nabijgelegen vliegbasis Gilze-Rijen. Deze gebiedsaanduiding wordt verder toegelicht in paragraaf 4.10.

2.3.6 Welstandsnota Gilze en Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

De algemene welstandscriteria richten zich op:

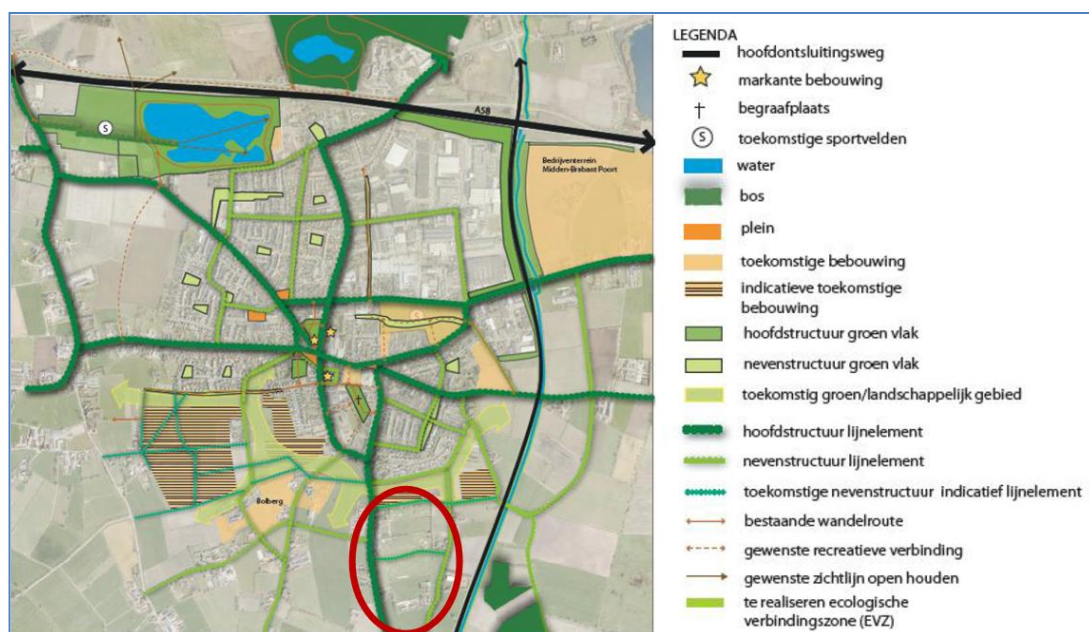
- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

2.3.7 Groenstructuurplan 2011

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren begeleid door boomstructuren dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern. Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Om het beleid omtrent groenstructuren en elementen vast te leggen heeft de gemeente in 2011 het Groenstructuurplan opgesteld.

Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat. De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen.



Figuur 3 gewenste groenstructuur Gilze

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in de kernen en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen.

Toetsing aan beleid

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Gilze en is omgeven door groene lijnelementen. De Alphenseweg ten westen van het plangebied is een hoofdstructuur lijnelement en het Weilenseind is een nevenstructuur lijnelement. De noordgrens van het plangebied even als de Rendout zijn aangeduid als toekomstige nevenstructuur indicatief lijnelement.

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een bestaand golfterrein. Op het gebied van groen zullen de gronden waar de uitbreiding plaats zal vinden een transformatie ondergaan van agrarisch productielandschap naar golfterrein met veel gras en partijen opgaand groen. De toekomstige nevenstructuren langs de Rendout en aan de noordzijde van het plangebied zullen verder versterkt worden tot een continue lijnstructuur.

2.3.7 Gemeentelijk geurbeleid buitengebied

Op 15 december 2008 heeft de raad de geurverordening vastgesteld. Bij de geurverordening hoort ook de geurkaart, die aangeeft waar de afwijkende normen voor intensieve veehouderij gelden. De motivatie om te komen tot deze geurverordening is opgenomen in de van dit besluit onderdeel uitmakende gebiedsvisie geur.

Uit de gebiedsvisie geur is gebleken dat voor de kern Gilze en omgeving er geen afwijkingen van de landelijke normen noodzakelijk zijn om een redelijk goed tot goed woon- en leefmilieu in de kern en toekomstige stedelijke uitleglocaties zoals opgenomen in Wonen naar Wens te garanderen. Ook maken de huidige wettelijke standaardnormen de ontwikkeling van de stedelijke uitleglocaties mogelijk.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

Even ten zuiden van de kern Gilze is de horecagelegenheid 'de Hooikar' tezamen met golfpark 'Weilenseind' gelegen. De horecagelegenheid bevat een café, een inpandige woning en een zalencentrum voor feesten en partijen. Aansluitend aan de Hooikar is het golfterrein met bijbehorende bebouwing gelegen. Tevens zijn twee vrijstaande bedrijfswoningen gesitueerd aan de Alphenseweg en aansluitend aan de bebouwing van de Hooikar.



Figuur 4 Foto golfpark Weilenseind

De holes liggen grotendeels aan de noordzijde van de Rendout. De andere holes liggen ten zuiden van de Rendout. Behalve een 9-holes golfterrein zijn een driving-range en oefenholes tezamen met een kleinschalig verkooppunt voor golfartikelen aanwezig.

Tevens zijn op het terrein de handboogvereniging St. Ambrosius en de schietvereniging Sint Joris gevestigd. Beiden hebben een verenigingsgebouw. In het verenigingsgebouw van de handboogvereniging zijn ook kleedkamers aanwezig. De driving-range kan namelijk tevens gebruikt worden voor twee voetbalvelden.



Figuur 5 Plattegrond bestaande situatie

3.2 Ontsluiting

Aansluitend op de bebouwing is een groot parkeerterrein voor de bezoekers van zowel de Hooikar als het golfpark. De ontsluiting van het parkeerterrein vindt direct plaats op de Alphenseweg. Een tweede ontsluiting zit tussen de Alphenseweg 16 en 16A, maar deze dient voornamelijk als ontsluiting voor leveranciers aan de horecagelegenheid.



Figuur 6 Foto drinving-range

4 MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

4.1 Relatie met de Wet geluidhinder

4.1.1 Beleidskader

Bij het aspect geluid in het bestemmingsplan gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant bronnen van geluid (zoals industrie, spoor- en wegverkeer) en aan de andere kant bestemmingen die een zekere mate van rust behoeven (zoals woningen en ziekenhuizen).

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidslimiet van 30 km/h vallen buiten het kader van de Wet geluidhinder.

4.1.2 Onderzoek en toetsing

Voorliggend planvoornemen behelst de uitbreiding van een bestaand golfterrein middels de verlenging van de bestaande holes en het toevoegen van drie oefenholes. Ook wordt de agrarische schuur op het perceel omgezet naar materieelberging. Zowel bij het huidige als het toekomstige gebruik kunnen alleen de bedrijfswoningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. De bouwmogelijkheden en locaties van deze bedrijfswoningen wijzigen echter niet ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan.

In voorliggende situatie is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, het betreft een uitbreiding van de holes van het golfterrein en het hergebruiken van een agrarische loods tot materieelopslag welke niet worden aangemerkt als geluidsgevoelige functies.

Een akoestisch onderzoek in het kader van de wet Geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Beleidskader

Wet Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

4.2.2 Conclusie

Het onderhavige planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaand golfterrein middels de verlenging van de aanwezige holes en het toevoegen van drie oefenholes. Hoewel het denkbaar is dat het vergrote golfterrein op termijn meer gebruikers kan trekken is het onwaarschijnlijk dat de luchtkwaliteit door de extra verkeersbewegingen op dezelfde wijze word aangetast als de ondergrens van 1.500 nieuwe woningen, welke in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Het plan draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Bodem onderzoek

4.3.1 Beleidskader

Rijk

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit voor de bestemming wonen zijn anders dan die voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven.

Besluit Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen.

Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft om de kwaliteit van de bodem te waarborgen, een aantal wetten en regels opgesteld voor het beheer van oude stortplaatsen en de controle op ontgroningen. De provincie stelt gegevens over de Brabantse bodem en bodemverontreiniging op verschillende manieren beschikbaar. Zoals het Bodemloket en de Bodemwijzer.

Regio

De regio Brabant heeft op 18 december 2009 in samenwerking met onder andere de gemeente Gilze en Rijen een Bodembeheernota opgesteld. In deze nota wordt het beleid ten aanzien van het (opnieuw) toepassen van grond en baggerspecie als bodem toegelicht. Aanleiding voor deze Bodembeheernota is het vaststellen van het Besluit bodemkwaliteit wat op 1 juli 2008 in werking is getreden. Doel van de Bodembeheernota is het zoveel mogelijk grond te hergebruiken binnen de regio.

Op de ontgravingkaart bovengrond uit de bodembeheernota heeft het terrein de kwaliteit AW2000 meegekregen. De gebiedsspecifieke toepassingskaart geeft het terrein ook de waarde AW2000.

4.3.2 Onderzoek en toetsing

Voorliggend planvoornemen omvat de uitbreiding van een bestaand golfterrein. Op het nieuwe terrein zijn enkele graafwerkzaamheden gepland. Omwille van het aanleggen van nieuwe holes zijn op sommige plaatsen ondiepe ontgravingen nodig, maar deze zullen niet dieper dan circa 30 cm zijn.

Voor het aanleggen van de nieuwe waterpartijen zijn enkele diepere ontgravingen noodzakelijk. De grond die hierbij vrijkomt zal worden hergebruikt ten behoeve van het aanbrengen van glooiingen in het golfterrein.

Op grond van de bodembeheernota kan worden gesteld dat we hier te maken hebben met het tijdelijk uitnemen van grond of baggerspecie. De grond wordt namelijk op de locatie zelf hergebruikt enkele meters naast de plaats waar hij ontgraven wordt. De bodembeheernota stelt daarbij:

Artikel 36 lid 3 van het Besluit bodemkwaliteit regelt de tijdelijke uitname van grond of baggerspecie. In dit artikel staat dat het tijdelijk verplaatsen of uit de toepassing wegnemen van grond of baggerspecie is toegestaan indien deze vervolgens, zonder te zijn bewerkt, op of nabij dezelfde plaats en onder dezelfde condities opnieuw in die toepassing wordt aangebracht.

Op of nabij dezelfde plaats is in het Besluit niet gedefinieerd als afstand. Aangezien lokale omstandigheden van invloed zijn, beoordeelt de gemeente per geval of sprake is van 'op of nabij'.

In het geval van tijdelijke uitnamen hoeft de milieuhygiënische kwaliteit van de ontvangende (water)bodem of van de terug te plaatsen grond of baggerspecie niet te worden aangetoond.

Naast het niet hoeven aantonen van de milieuhygiënische kwaliteit, hoeft het tijdelijk uitnemen, eventueel op de locatie opslaan en terugplaatsen van grond of baggerspecie ook niet te worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

De benodigde graafwerkzaamheden houden slechts het tijdelijk uitnemen van grond van AW2000 kwaliteit in. Deze werkzaamheden vormen op basis van de regionale bodembeheernota in principe geen belemmeringen op het gebied van bodemkwaliteit. Echter, de gemeente heeft vanwege de geplande veranderingen binnen het terrein aangegeven dat onderzoek gewenst is. Het verkennend bodemonderzoek concludeert dat de resultaten uit het onderzoek geen aanleiding geven voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Beleidskader

Rijk

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

In de afgelopen tien jaar gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan, vastgesteld in 2009, een nieuwe fase in.

Provincie

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan (PWP) bevat het strategische waterbeleid van de provincie (deel A). Het is ook het beheerplan voor grondwateronttrekkingen (deel B). Het plan is afgestemd op de verplichtingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015.

Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Waterschap

Waterbeheerplan

Voor de periode 2010-2015 heeft het waterschap Brabantse Delta het waterbeheerplan "water beweegt" vastgesteld. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem dat robuuster moet worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

Met dit plan geeft het waterschap aan waar zij haar pijlen voor deze periode op richt: een dynamische samenleving, verantwoord en duurzaam, een inhaalslag voor beheer en onderhoud, en effectief samenwerken. Uitgangspunt is onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden

Met de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden geeft het waterschap de hydraulische normenvoor ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. Basisprincipe is dat het watersysteem als geheel zowel kwantitatief als kwalitatief op orde is en blijft.

In de hydraulische randvoorwaarden staat het waterneutraal ontwikkelen centraal. Conform het NBW is het uitgangspunt dat het watersysteem in de uitgangssituatie op orde is en na de nieuwe ontwikkeling op orde blijft. Een belangrijk onderdeel van de hydraulische randvoorwaarden is dan ook beleid hoe omgegaan wordt met de afvoer van hemelwater vanaf verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Het waterschap hanteert daarbij als voorkeursvolgorde infiltreren, retentie aanleggen binnen het plangebied, retentie aanleg buiten het plangebied en dan pas berging zoeken in een bestaand watersysteem.

De basis waarop retentievoorzieningen voorgeschreven worden is de keur. In de keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een omvang van 2000 m² of meer, op een oppervlaktewaterlichaam te lozen. Het Waterschap stelt bij watertoetsprocedures geen compensatie in de berging indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt.

Waterschapsverordening Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. In het waterhuishoudkundig onderzoek⁴ is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Gemeente

VGRP gemeente Gilze en Rijen

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie. De

⁴ Aeres Milieu B.V., Waterparagraaf Golfterrein Weilenseind Gilze, AM13030, 24 mei 2013

voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/of infiltreren om verdroging te voorkomen.

4.4.2 Onderzoek en toetsing

Grondwater

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” en de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is het grondwater te verwachten tussen 1 en 2 meter beneden maaiveld. Het plangebied ligt niet een risicovol of een (grond)waterbeschermingsgebied. Het plangebied bevindt zich 200 meter ten westen van een grondwaterbeschermingszone en op circa 300 meter ten westen van het waterwingebied van Gilze. Net buiten het plangebied is een grondwateronttrekkingsput(inclusief beregeningsvergunning) aanwezig welke samen met de agrarische gronden is overgenomen voor de uitbreiding van het golfterrein.

Op 23 mei 2013 zijn drie peilbuizen binnen het plangebied geplaatst ten behoeve van onderzoek en monitoring van de grondwaterstand. Binnen en rondom het plangebied zijn geen mogelijke milieuverontreinigingsbronnen of ernstige grondwaterverontreinigingen bekend. De conditie van het grondwater vormt voor zover bekend geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen plannen. Bij het plaatsen van de peilbuizen is een grondwaterstand van circa 3,5 meter beneden maaiveld geconstateerd. Echter moet vermeld worden dat peilbuizen pas na jaren van meten een reëel beeld geven van de aanwezige grondwaterstanden, waardoor de meting in de droge zomermaanden van 2013 niet als basis kan dienen voor verregaande conclusies.

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt in agrarisch gebied gestreefd naar een drooglegging van minstens 0,6 meter onder maaiveld bij een maatgevende afvoer uit het gebied.

De gemiddelde grondwaterstand binnen het plangebied varieert tussen de 0,4 en 1,4 meter beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is dieper dan 1,2 meter beneden maaiveld.

Onder het huidige golfterrein is grotendeels drainage aanwezig (aangesloten op de vijver ten noorden van het plangebied). Onder de bijkomende golfbanen wordt ook drainage voorzien. De drainage wordt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand aangelegd. Hierdoor wordt voldoende drooglegging gerealiseerd.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding met een bedrijfswoning dient er aandacht te zijn voor de vloerpeilen (minimaal 0,15 – 0,30 m boven de weghoogte). Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het grondwater bij de uitbreiding van het golfterrein.

Oppervlaktewater

Het plangebied is grotendeels omsloten door B-watgangen, welke gedeeltelijk verbuisd zijn ter plaatse van de in-/uitritten. Aan beide zijden van de weg midden door de onderzoekslocatie is ook een B-watergang aanwezig. Ten oosten van de weg (kruising Weilenseind/Rendout) is een duiker aanwezig onder de straat Weilenseind richting een A-watergang, vanwaar de afvoer plaatsvindt richting de ‘Aalstraatse Lei’. Echter vinden geen werkzaamheden plaats aan deze A-watergang. Deze stroomt in noordoostelijke richting weg van het plangebied. De

‘Aalstraatse Lei’ ligt op circa 180 meter ten oosten van het plangebied. Het onderhoud van deze A-watgangen wordt uitgevoerd door het waterschap.

Binnen het zuidelijke deel van de onderzoeksgebied zijn nog twee zaksloten (C-watgangen) aanwezig. Vanaf de Rendout loopt een zaksloot in zuidelijke richting (evenwijdig aan de Weilenseind) naar de bomerij. Langs de bomerij ten zuiden van de agrarische bebouwing loopt een zaksloot oostelijk richting de Weilenseind.

Voor de uitbreiding van het golfterrein wordt slechts zeer beperkt gebruik gemaakt van bouwmaterialen. Het overgrote gedeelte van de werkzaamheden betreft graafwerkzaamheden, beplanting aanbrengen en gras zaaien. Een bestaande schuur wordt hergebruikt als berging voor de onderhoudsdienst. Voor overige te plaatsen golf elementen zoals bordjes etc en andere terreininrichting worden milieuvriendelijke niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag via verdamping, inzijging en afstroming richting de aanwezige berm- en/of zaksloten afgevoerd uit het plangebied. Via de B- en C-watgangen wordt het hemelwater verder afgevoerd naar de A-watgang die met een duiker verbonden is onder de Weilenseind. Het golfterrein kent een lage afstroomsnelheid welke richting de lager gelegen oostelijke grens van het plangebied stroomt.

Afvalwater

De bestaande bebouwing behorende bij het golfterrein alsmede de horecagelegenheid ‘de Hooikar’ zijn reeds aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Voor de bebouwingsmogelijkheid van de planologische toegestane bedrijfswoning binnen de bestemming ‘Sport’ dient het afvalwater gescheiden afgevoerd te worden. De woning dient aangesloten te worden op het gemeentelijke rioolstelsel.

Bodem

Bodemkundig ligt het plangebied ten westen van de breuk van Gilze en Rijen. Uit de beschikbare bodemkundige informatie (Provincie Noord-Brabant en het dinoloket(TNO)) blijkt de deklaag een fijn zandige, voedselrijke en leemarme eerdgrond te zijn. De afzettingen zijn enigszins homogeen en hebben in het algemeen een redelijke doorlatendheid. Ten oosten van Gilze ligt de Gilze-Rijen breuk. Deze breuk vormt de begrenzing tussen de Centrale Slenk, ten oosten van deze storing en de hogere zandgronden van West-Brabant, ten westen van deze storing.

4.4.3 Conclusie

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het “schone” hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Particuliere initiatieven zoals het gebruik van regenwater voor besproeiing van de tuin zijn goed mogelijk. Het inrichten van infiltratie- en/of bergingsvoorziening(en) binnen het plangebied is, zover bekend, mogelijk.

Voor de realisatie van het planvoornemen zal gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke niet-uitlogende bouwmaterialen.

Het hemelwater binnen het plangebied kan daarbij via berging (retentie) en infiltratie (vertraagd) worden afgevoerd in de bodem. Een eventuele voorziening moet voldoende gedimensioneerd te zijn om aan de gestelde eisen te voldoen.

Bij realisatie en inrichting van het plangebied is het verplicht afvalwater gescheiden af te voeren naar een (R)WZI. Het afvalwater van de eventuele nog te realiseren bedrijfswoning kan en dient aangesloten te worden op het gemeentelijke rioolstelsel (aanvragen bij Gemeente Gilze en Rijen bij stedenbouwkundige aanvraag).

Net buiten het plangebied is een grondwateronttrekkingsput aanwezig. Deze reeds aanwezige put is overgenomen door het golfterrein. Hiervoor is een bestaande beregeningsvergunning overgenomen van een agrariër. Het gaat om beregeningsvergunning nr. 21242 'pompcapaciteit 25 m3 per uur'.

Onder het huidige golfterrein is grotendeels drainage aanwezig (aangesloten op de vijver ten noorden van het plangebied). Onder de bijkomende golfbanen wordt ook drainage voorzien. De drainage wordt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand aangelegd. Hierdoor wordt voldoende drooglegging gerealiseerd. Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het grondwater bij de uitbreiding van het golfterrein.

Ter plaatse van de huidige (hoger gelegen) bebouwing is geen grondwateroverlast bekend. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding met een bedrijfswoning dient er aandacht te zijn voor de vloerpeilen (minimaal 0,15 – 0,30 m boven de weghoogte).

Voor de aanleg van de bedrijfswoning en de drie waterpartijen is mogelijk een tijdelijke bemaling noodzakelijk. Hiervoor geldt een meldingsplicht bij het waterschap Brabantse Delta. Bij bemaling en lozing op oppervlaktewater is aangeraden de kwaliteit van het onttrokken water vast te stellen/monitoren. Voorts is het sterk aangeraden voorafgaand en tijdens de bemaling periodiek de grondwaterstanden te peilen.

Uit het bovenstaande blijkt dat huidig, zover bekend, geen knelpunten aanwezig zijn wat betreft de in deze paragraaf behandelde aspecten.

4.5 Flora en Fauna

4.5.1 Beleidskader

Rijk

In het bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch en juridisch veiliggesteld. Tevens worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen via het bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt en vindt in dit kader altijd een toets plaats aan de aanwezige natuurwaarden. Voor de wijze waarop met flora en fauna in het bestemmingsplan wordt omgegaan, wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

De Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

- *De algemene beschermde soorten:* Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
- *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten:* Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- *De strikt beschermde soorten:* Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring. Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

4.5.2 Onderzoek en toetsing

Op 14 februari heeft een veldonderzoek⁵ plaatsgevonden op de beoogde uitbreidingslocaties van voorliggend planvoornemen. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn géén gebieden behorende bij Natura-2000 of EHS gelegen. Het dichtst bijzijnde stuk EHS is op 250 meter afstand gelegen, maar het is niet te verwachten dat de plannen enige invloed zullen hebben op de natuurwaarden in dit deel van de EHS.

Binnen het plangebied zijn veelal algemene soorten aangetroffen. De beoogde ontwikkeling kan mogelijk het leefgebied van deze algemene soorten verstoren of vernietigen. Echter voor al deze soorten biedt de directe omgeving voldoende nieuwe habitats. De nieuwe plannen voorzien tevens in de vergroting en aanleg van nieuwe vijvers. Deze nieuwe vijvers zorgen voor nieuwe leefgebieden voor amfibieën.

⁵ Aeres Milieu, Flora en Fauna Quickscan Weilenseind te Gilze, project nr. AM13030, 14 mei 2013

Binnen het plangebied zijn een aantal geschikte foerageergebieden en vliegroutes voor vleermuizen. Een hout wal aan de noordzijde van het plangebied zal voor een klein deel onderbroken worden om een nieuwe afslagplaats mogelijk te maken.



Figuur 7 Vliegroute vleermuizen (gele lijn)

Echter de houtwal zal voor de rest volledig in tact blijven om de bestaande vliegroute te behouden. De nieuw aan te leggen waterpartijen zullen een forse uitbreiding van het foerageergebied van de vleermuis opleveren, even als de voorgenomen aanplant van extra bomen. Netto hebben de plannen een sterk positief effect op vleermuizen.

4.9.3 Conclusie

Samenvattend kan gesteld worden dat de plannen slechts beperkte gevolgen hebben voor de aanwezige natuurwaarden, maar per saldo zullen de plannen veelal geen invloed of, voor bijvoorbeeld vleermuizen, een positief effect hebben op de aanwezige flora en fauna. Derhalve kan voorliggend planvoornemen doorgang vinden.

Betreffende mogelijke broedvogels in te verwijderen groen zal bij de realisatie van voorliggend plan rekening moeten gehouden worden met de periode 15 maart tot 15 juli waarin geen vegetatie verwijderd mag worden.

4.6 Archeologie

4.6.1 Beleidskader

Rijk

Binnen de ruimtelijke ordening worden archeologie en cultuurhistorie over het algemeen geassocieerd met de gebouwde omgeving, zoals monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten, maar ook met archeologische waarden. Naast deze archeologische en cultuurhistorische elementen is er de laatste jaren steeds meer aandacht gekomen voor landschappelijke structuren, ofwel het

historisch cultuurlandschap en de historische geografie. De bescherming van archeologie en cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen, en ook in het kader van de milieueffectrapportage is de cultuurhistorie een mede te onderzoeken aspect. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. Vanwege de nauwe relatie tussen de historisch (steden)bouwkundige, archeologische en geomorfologische waarden worden deze drie thema's in de praktijk vaak gezamenlijk behandeld.

Het behouden en ontwikkelen van cultuurhistorie is een zaak waarbij veel verschillende partijen betrokken zijn:

- Op nationaal niveau bestaat het vigerende beleid uit de Nota Belverdere, de Nota Ruimte en de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 geeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) de bevoegdheid om op verzoek van belanghebbenden onroerend goed een beschermde status te geven. In een aantal gevallen heeft de minister van OCW ook beslissingsbevoegdheid over aangevraagde vergunningen, bijvoorbeeld bij archeologische monumenten of monumenten die in gebruik zijn door het ministerie van Defensie.
- Op regionaal niveau zorgen de provincies voor doorvertaling van het nationale beleid.
- De gemeente is op lokaal niveau een belangrijke partij. Zij zijn het bevoegd gezag in de uitvoering van de Monumentenwet 1988 en zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een beschermend bestemmingsplan voor bijvoorbeeld beschermde stads- en dorpsgezichten. Burgemeester en wethouders behandelen de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op het aanpassen van een monument.
- Particuliere eigenaren van monumenten spelen op lokaal niveau een belangrijke rol bij het behoud van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 September 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening mee te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd

worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op te stellen.

Landschappelijk waarden

Het cultuurlandschap wordt omschreven als het door menselijk denken en handelen bepaalde en gevormde deel van de Nederlandse ruimte. Oftewel: het geheel van ons (ondergrondse) landschap, zowel land als water, zowel stad als platteland. Cultuurlandschap vormt de verbindende schakel tussen archeologisch en gebouwd erfgoed. Ook archeologisch en gebouwd erfgoed zijn immers onderdeel van het landschap.

Veranderingen in het landschap worden op verschillende manieren begeleid/beschermd. De waarde van historisch cultuurlandschap wordt beschermd in bestemmingsplannen. Gebieden van nationaal belang kunnen beschermd stads- en dorpsgezicht worden. Provincies hebben de Natuurbeschermingswet tot beschikking om landschapsgezichten te beschermen. Grotere landschappen kunnen Nationaal landschap worden.

Nota Belvedere

Met de nota Belvedere pleiten de vier ministeries voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Niet door een veto uit te spreken over veranderingen, ook niet door het verleden onder te schoffelen, maar door te zoeken naar wederzijds profijt. De strategie die hierbij past is die van 'behoud door ontwikkeling'. In deze nieuwe ontwikkelingsgerichte strategie vormt de cultuurhistorie uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Met een tweeledig doel: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

Provincie

Archeologie

Het archeologisch bodemarchief vormt voor meer dan 99% de enige bron van kennis van de menselijke geschiedenis. In de Brabantse bodem zit informatie verborgen over de bewoningsgeschiedenis, die bij versterking onherstelbaar verloren gaat.

De provincie graaft zelf niet op, maar heeft de rol van schatbewaarder. Alle archeologische vondsten die - buiten de grote steden - bij opgravingen worden gedaan, zijn eigendom van de provincie.

De hoofddoelen van het provinciaal beleid zijn:

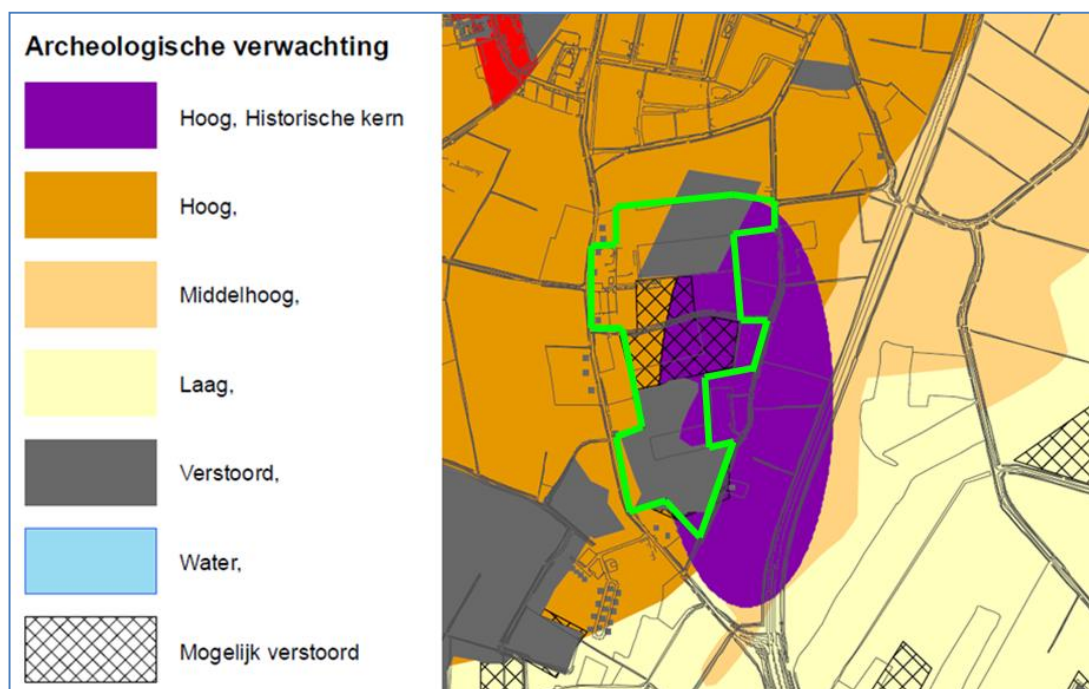
- duurzaam behoud en beheer van het archeologisch erfgoed in situ (ter plekke) door gebiedsbescherming;
- duurzaam behoud en beheer van het archeologisch erfgoed ex situ (het depot), als behoud in situ onmogelijk blijkt;

Gemeente

Gilze en Rijen, van onderaf bekeken

Het beleidsplan 'Gilze en Rijen, van onderaf bekeken' brengt het gemeentelijke beleid ten aanzien van archeologische monumenten zorg en is in 2011 vastgesteld. Het doel van het plan is het archeologische bodemarchief van de gemeente in kaart te brengen en passend beleid te vormen hoe omgegaan dient te worden bij

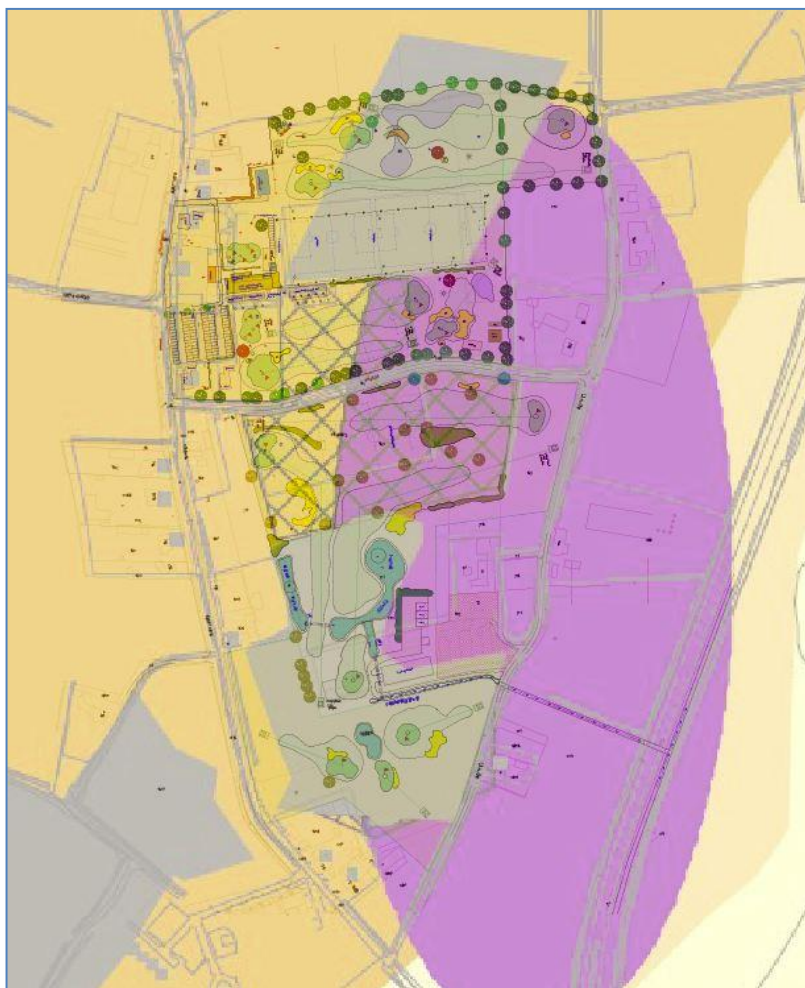
ontwikkelingen de bodem verstoren. In het kader van dit beleidsplan is een archeologische verwachtingskaart opgesteld.



Figuur 8 Uitsnede archeologische verwachtingskaart met begrenzing plangebied

4.6.2 Onderzoek en toetsing

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een bestaand golfterrein. De uitbreiding voorziet in de verlenging van de aanwezige holes en het toevoegen van drie oefenholes. Binnen het plangebied zijn grote delen verstoord dan wel mogelijk verstoord. De delen van het plangebied waarop de uitbreidingen plaat zullen vinden hebben een hoge verwachtingswaarde of vallen zelfs binnen de historische kern. Echter, de hoeveelheid graafwerkzaamheden zijn binnen de beoogde ontwikkeling beperkt. De nieuw te graven vijvers in het zuidelijke gedeelte van het plangebied zijn gelegen in de verstoorde zone. Ter plaatse van de gebieden waar een archeologische verwachtingswaarde is zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Wel zal de grond ter plaatse van de holes opgehoogd worden, maar dit heeft geen negatieve gevolgen voor het bodemarchief.



Figuur 9 Archeologische verwachtingskaart met inrichtingsplan eindfase

4.6.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de verlenging van de aanwezige holes binnen een bestaand golfterrein en het toevoegen van drie oefenholes. Voor de herinrichting van deze holes zijn in beperkte mate grondwerkzaamheden gepland betreffende enkele waterpartijen. Deze waterpartijen zijn geprojecteerd in een deel van het plangebied waar de bodem reeds verstoord is. Ter plaatse van de zones met een hoge verwachtingswaarde zijn geen graafwerkzaamheden gepland. Concluderend kan gesteld worden dat op het gebied van archeologie geen verder onderzoek noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen.

4.7 Hinder bedrijvigheid

4.7.1 Beleidskader

Rijk

Ruimtelijke ordening beoogt zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te creëren. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Bovendien biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf - geluid, geur, gevaar en stof - en de omgeving. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- of goederenverkeer genereert mede bepalend voor de mate van hinder, en dus voor de mogelijkheid tot vestiging of uitbreiding. Bij milieuzonering staan vier vragen centraal:

- Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en nieuwe woningen?
- Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen?
- Welke afstand is aanvaardbaar tussen bestaande bedrijven en nieuwe woningen?
- Mag een concreet bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

Wet Milieubeheer

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

4.7.2 Onderzoek en toetsing

Een golfterrein heeft in de richtafstandenlijst de SBI-code 9261.2 ‘Golfbanen’ met een maximale hinderafstand van 10 meter voor geluid. Hierdoor valt een golfterrein in categorie 1. Een deel van de geluidsproductie komt van grasmaaiers en kleine onderhoudsvoertuigen voor het golfterrein. In de nieuwe situatie zal een deel van een agrarisch bouwvlak bij het golfterrein worden gevoegd en blijft een bestaande schuur staan. Deze schuur zal dienst gaan doen als opslagloods voor de onderhoudsvoertuigen en grasmaaiers. De ligging van de schuur is midden op het terrein en verder van omliggende burgerwoningen.

De horecagelegenheid ‘De Hooikar’ valt binnen de richtafstandenlijst deels onder SBI-code 5510 ‘conferentie-oorden en congrescentrum’ (bedoeld voor het deel zalenverhuur wat plaats vindt bij ‘De Hooikar’), 561 ‘Restaurants’ en 563 ‘Cafés’. Voor al deze inrichtingen geldt een maximale hinderafstand van 10 meter voor geur, geluid en gevaar. Rondom de horecagelegenheid liggen geen gevoelige inrichtingen binnen deze gestelde 10 meter.

4.7.3 Conclusie

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een bestaand golfterrein middels de verlenging van de aanwezige holes en het toevoegen van drie oefenholes. De nieuwe inrichting van het terrein ligt overal op meer dan 10 meter afstand van omliggende woningen, waardoor er in principe geen bezwaren zijn voor de ontwikkeling op het gebied van bedrijven en milieuzonering. Hoewel niet vereist, wenst de gemeente een onderzoek⁶ waarbij de nieuwe situatie omtrent de geluidsproductie zo helder mogelijk in beeld te brengen. Het onderzoek concludeert dat er een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat is ter plaatse van de omliggende woningen van derden.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beleidskader

Rijk

Bij Externe Veiligheid gaat om het beheersen van de risico's en gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden. Enerzijds tussen transportrisico en het risico bij inrichtingen. En anderzijds is er verschil tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico

- Het plaatsgebonden risico (PR) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Provincie

Brabant is een echte doorvoerprovincie. Daardoor is er veel transport over de spoorwegen, wegen, waterwegen en door buisleidingen. Niet alleen van gewone goederen, maar ook van gevaarlijke stoffen. Om de risico's te beperken werkt de provincie actief samen met gemeenten, milieudiensten, brandweer en andere hulpdiensten en het bedrijfsleven.

⁶ Tritium Advies, Akoestisch onderzoek industrieweg, documentnummer 1401/093/JS-01 versie 1, 14 april 2014

Beleidsvisie externe veiligheid

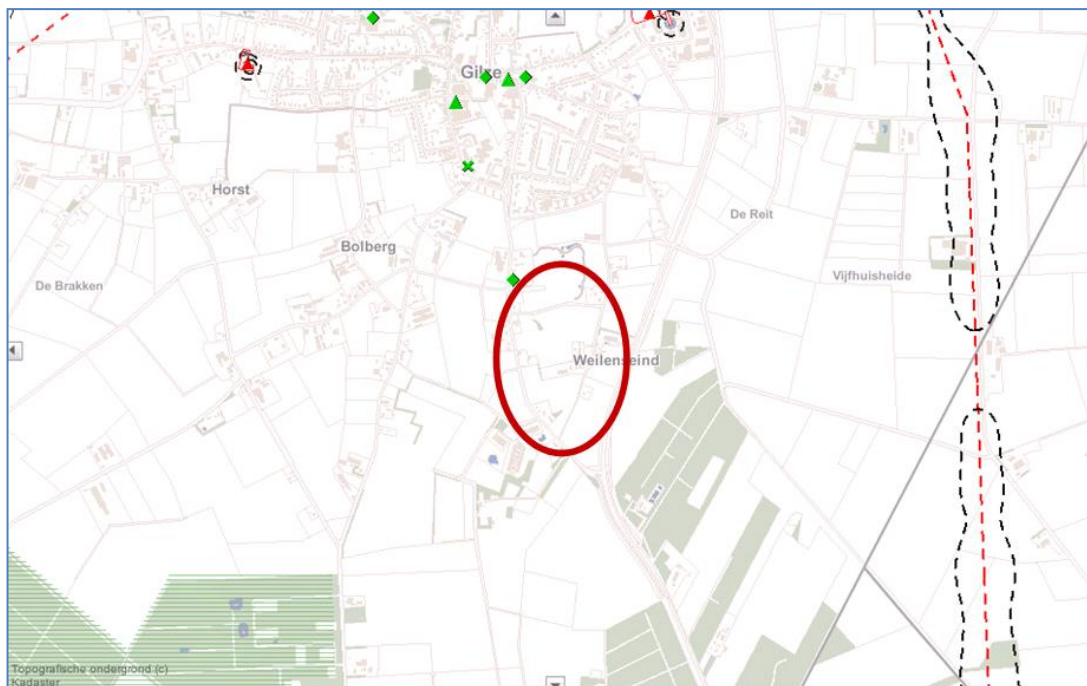
In de Beleidsvisie externe veiligheid staan de keuzes van de provincie op het gebied van externe veiligheid voor de periode 2008-2012. Het gaat daarbij om de ambities die de provincie heeft bij het verantwoord vervoer van gevaarlijke stoffen en verantwoorde ruimte voor risicovolle bedrijven. Daarbij gaat de visie ook in op de taakopvatting van de provincie. Om de genoemde ambities te realiseren voert de provincie momenteel projecten uit, die in de beleidsvisie staan. De resultaten van de activiteiten en projecten verwerkt de provincie in de provinciale structuurvisie en verordening.

Programma Brabant Veiliger

Met subsidie van het Rijk voert de provincie van 2011 tot en met 2014 het 'Programma Brabant Veiliger' uit. De doelstelling van dit programma is het borgen van een adequate en structurele uitvoering van de taken binnen het thema externe veiligheid.

Ieder jaar stelt de provincie in samenwerking met de Brabantse gemeenten, veiligheidsregio's en regionale milieudiensten een uitvoeringsprogramma op. Binnen dit programma werken deze organisaties samen aan externe veiligheid. Bijvoorbeeld de actualisatie van een vergunning van een risicovol bedrijf, het communiceren met burgers over de risico's die ze lopen of het saneren van een lpg-tankstation. Het uiteindelijke doel is een veiliger Brabant.

4.8.2 Conclusie



Figuur 10 Uitsnede Risicokaart (www.risicokaart.nl)

Op of rondom het plangebied zijn geen inrichtingen die een bedreiging vormen voor de externe veiligheid. Tevens zijn het golfterrein en de horecagelegenheid geen inrichtingen die risico's voor omwonenden met zich meebrengen. Derhalve zijn op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen voor de doorgang van voorliggend planvoornemen.

4.9 Kabels en leidingen

4.9.1 Beleidskader

Rijk

In de Nederlandse bodem ligt ongeveer 300.000 kilometer aan ondergrondse leidingen. Hiervan wordt circa 18.000 kilometer buisleidingen gebruikt om gevaarlijke stoffen te transporteren, vooral aardgas en brandbare vloeistoffen. Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben bijvoorbeeld een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

4.9.2 Conclusie

Het planvoornemen betreft de verlenging van de aanwezige holes voor een bestaand golfterrein en het toevoegen van drie oefenholes. Op of rond de beoogde agrarische percelen waar de uitbreiding plaats zal vinden liggen geen belangrijke leidingen of kabels. Tevens zijn er geen diepgaande graafwerkzaamheden gepland welke mogelijke lokale leidingen kunnen beschadigen.

4.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in de nabijheid van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor diverse zoneringen over het plangebied zijn gelegen. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen.

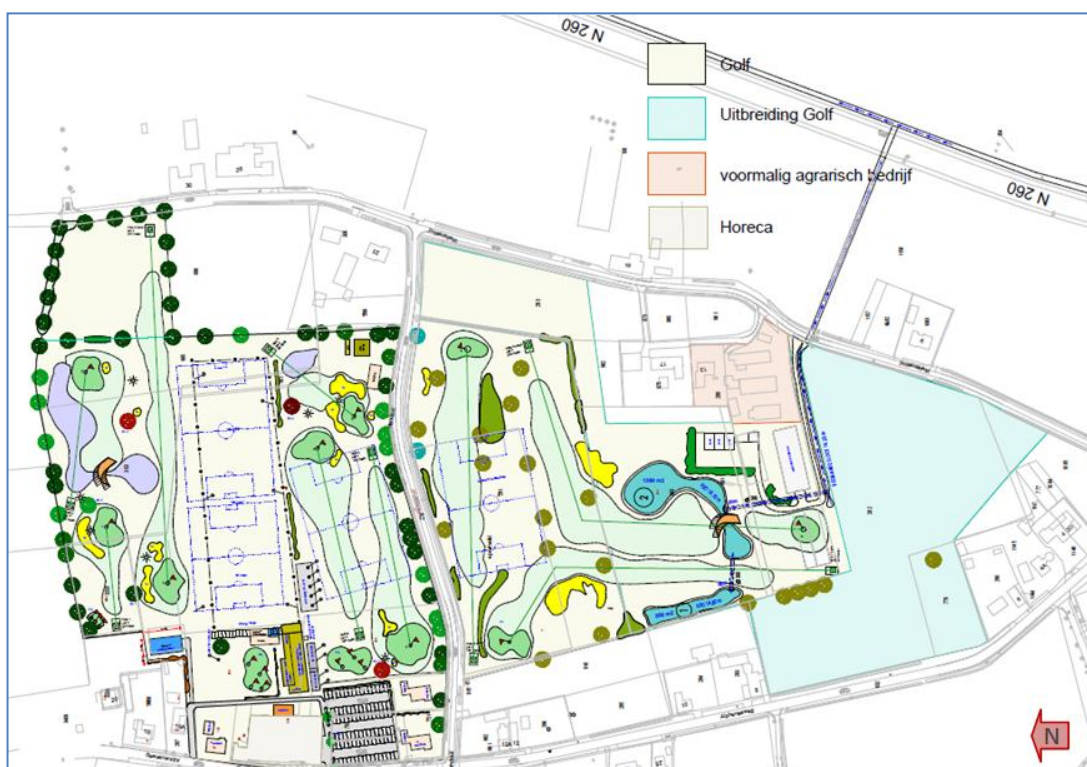
In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de zogenaamde 'Inner Horizontal and Conical Surface'. Dit is gebeurd om enerzijds te kunnen voldoen aan de internationale luchtvaartnormen, die in 2004 verplicht zijn gesteld in het tweede structuurschema militaire terreinen (SMT-2), anderzijds om een obstakelvrij (start- en landings)vlak te garanderen. Tevens is een luchtvaartverkeerzone (nr. 11) opgenomen die bepaalt dat de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan 56 meter +NAP in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen belemmeringen voor de uitbreiding van het golfterrein.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundige visie

De beoogde ontwikkeling is het uitbreiden van het bestaand golfterrein middels het verlengen van de aanwezige holes. Zodoende hebben de aanwezige 9 holes in de nieuwe situatie voldoende lengte om in competitief verband gebruikt te worden. Tevens zullen op het zuidelijke gedeelte drie oefenholes worden ingericht. Deze uitbreiding zal plaatsvinden op nieuw verworven agrarische percelen rondom het bestaande golfterrein. De uitbreiding zal gefaseerd plaatsvinden.



Figuur 11 plattegrond nieuwe situatie (1^e fase)

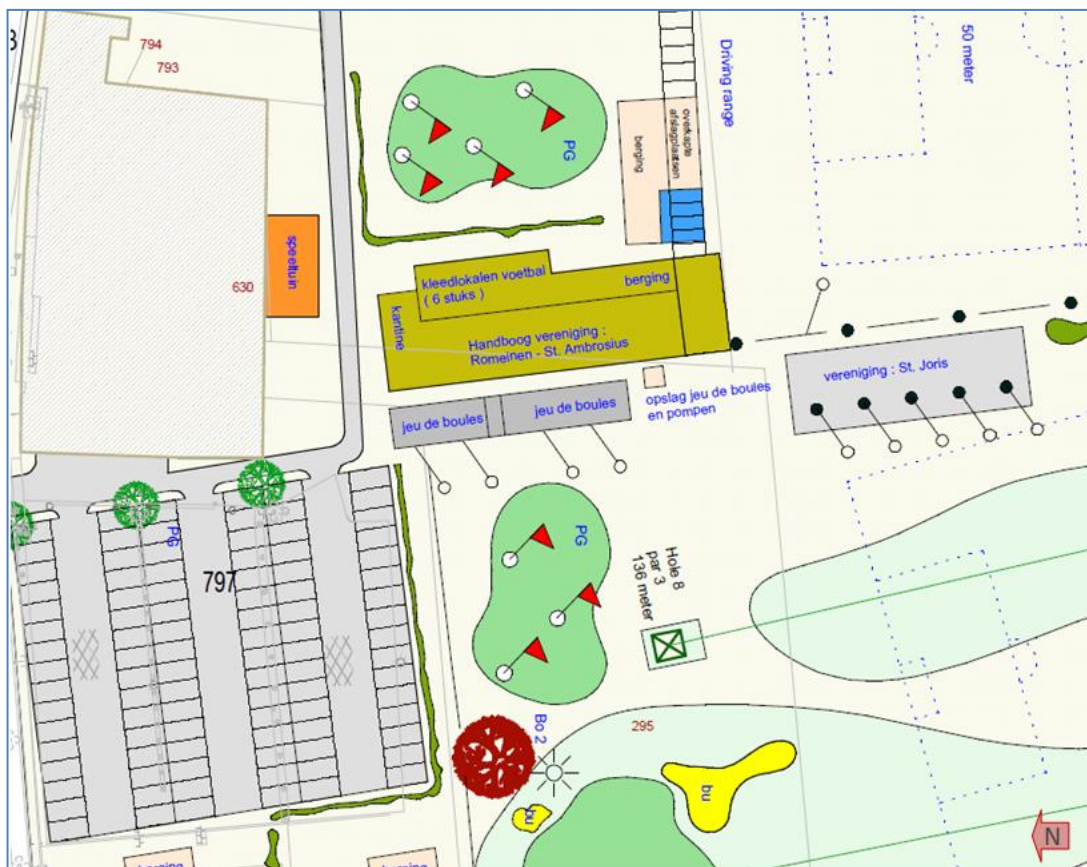
De eerste fase gaat uit van het bijtrekken van het perceel richting het Weilenseind en het agrarische perceel met een deel van het agrarische bouwblok aan de Weilenseind 10. Het in figuur 4 uiterst rechts weergegeven gedeelte van het plangebied zal voorsnog niet veranderen.

Het deel van de uitbreiding dat plaats zal vinden op het voormalige agrarische bouwperceel van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Weilenseind 10 betreft de verst van de weg gelegen helft van het perceel. Hierop staat nu een stal met bijbehorende sleufsilo's en kuilvoerplaten. De sleufsilo's worden gesloopt en de kuilvoerplaten en de stal blijven behouden. De stal zal gebruikt gaan worden voor opslag van materieel voor de onderhoudsdienst van het golfterrein.

De agrarische percelen rondom Weilenseind 10 als mede het perceel langs de Rendout worden heringericht. Hoewel het aantal holes niet groter wordt, zullen ze wel aanzienlijk langer gemaakt worden. Tevens zullen twee ondiepe waterpartijen aangelegd worden rondom deze nieuw aangelegde holes.

Het totale golfterrein wordt voor het grootste deel heringericht waarbij nadrukkelijk het accent ligt op een natuurlijke vormgeving van het terrein met gebruik van veel lokaal voorkomende plantensoorten. Het geheel wordt zo passend mogelijk in zijn directe omgeving ingepast.

Binnen het vigerende bestemmingsplan bevindt zich de mogelijkheid om binnen het bouwvlak van de bestemming 'Sport' een bedrijfswoning te realiseren. De realisatie van een dergelijke woning wordt door de eigenaar onderzocht, maar vooralsnog zijn er geen concrete plannen om deze bedrijfswoning in de nabije toekomst te realiseren.



Figuur 12 uitsnede plattegrond t.p.v. bebouwing

5.2 Relatie met de omgeving

Het plangebied is gelegen tussen het Weilenseind in het oosten en de Alphenseweg in het westen. Tussen beide wegen, maar voornamelijk langs de Alphenseweg, zijn op diverse locaties burgerwoningen gelegen tussen het golfterrein en de weg. Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Weilenseind 10 wordt deelsbetrokken bij de plannen. Hiervan zal een deel van het agrarisch bouwblok met de aanwezige bebouwing betrokken worden bij het plan.

5.3 Bebouwingstructuur

Het gebied rondom het golfterrein kenmerkt zich als relatief dicht bebouwde linten vanuit Gilze richting het buitengebied. Vooral langs de Alphenseweg is sprake van aanzienlijke lintbebouwing tussen de rand van de bebouwde kom van Gilze en de

aansluiting op de N260 tussen Gilze en Alphen. De Rendout is een onbebouwde verbindingsweg tussen het Weilenseind en de Alphenseweg.

5.4 Groen en Water

Door de functie als golfterrein heeft het plangebied al een uitgesproken uitstraling op het gebied van groen en water. Het terrein is deels omsloten met opgaand groen en heeft deels een vrije ligging. De Alphenseweg heeft aan beide zijden boomenrijen terwijl het Weilenseind enkel opgaand groen heeft ter plaatse van agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de omvorming van kale agrarische percelen tot een licht glooiend golfterrein wat deels voorzien is van opgaand groen met in totaal 3 waterpartijen. Van deze drie waterpartijen zullen twee in de eerste fase gerealiseerd worden en de laatste zal pas tijdens de eindfase tot stand komen.

De landschappelijke inpassing is verder uitgewerkt in de bijlage.

5.5 Speelvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen speelvoorzieningen opgenomen. Het terrein tussen driving-range en Rendout zal net als de driving-range zelf gebruikt mogen worden als sportveld voor diversie sportief recreatieve groepsactiviteiten, maar hierbij zijn geen speelvoorzieningen gepland.

5.6 Ontsluiting

De ontsluiting van de nieuwe situatie zal ten opzichte van de bestaande situatie niet wijzigen. Binnen de grenzen van het plangebied zal de ontsluiting voor de voertuigen van het terreinonderhoud wel enigszins wijzigen. Op het zuidelijke gedeelte van het plangebied zal een bestaande schuur van een voormalig agrarisch bedrijf bij het golfterrein betrokken worden om dienst te doen als opslag en onderdak voor het terreinonderhoud.

Betreffende de verkeersaantrekkende werking zal de beoogde ontwikkeling geen noemenswaardige veranderingen teweeg brengen. De ontwikkeling is voornamelijk gericht om het golfterrein voor de huidige gebruikers te vernieuwen naar een betere standaard.

5.7 Parkeren

Het parkeren zal in de nieuwe situatie niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. Het parkeerterrein langs de Alphenseweg heeft in totaal 96 parkeerplaatsen.

De beoogde ontwikkeling brengt geen wijzigingen toe aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. De bestaande holes worden enkel verlengd en er worden geen nieuwe functies toegevoegd. De parkeermogelijkheden blijven ongewijzigd.

5.8 Beeldkwaliteit

De uitbreiding is zo ontworpen dat het golfterrein een natuurlijke uitstraling krijgt. De nieuwe aan te leggen holes zullen enigszins glooiend aangelegd worden. Tevens zal de nieuwe beplanting uitsluitend bestaan uit regionaal voorkomende bomen en plantensoorten. Bestaand opgaand groen zal voornamelijk behouden blijven en ter plaatse van de uitbreiding aan de noordoostkant aan het Weilenseind zal het terrein door bomen rijden omzoomd worden. Ook gezien vanuit de omgeving zal de uitbreiding van het golfterrein een natuurlijk uiterlijk krijgen door het elkaar afwisselende opgaande groen en open gedeeltes van de holes.

5.9 Fasering

Zoals eerder in dit hoofdstuk gesteld zal het plan gefaseerd uitgevoerd worden. De eerste fase, zoals verbeeld in figuur 8, voorziet voornamelijk in de herinrichting van het gedeelte ten zuiden van de Rendout. Daarbij zal een enkele hole in de noordoosthoek van het plangebied uitgebreid worden. De andere belangrijke toevoeging is de schuur van het voormalige agrarische bedrijf langs het Weilenseind.

Op onderstaande afbeelding is de eindfase te zien. In deze situatie zullen drie holes langer gemaakt worden richting het Weilenseind. Tevens zal het nog braak liggende perceel in de punt van de Alphenseweg en het Weilenseind ingericht worden met drie oefen holes. Tussen deze drie oefen holes zal een ondiepe waterpartij worden aangelegd.



Figuur 13 Plattegrond eindfase golfpark

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld. Tevens is in de overeenkomst het verhalen van mogelijke planschade vastgelegd.

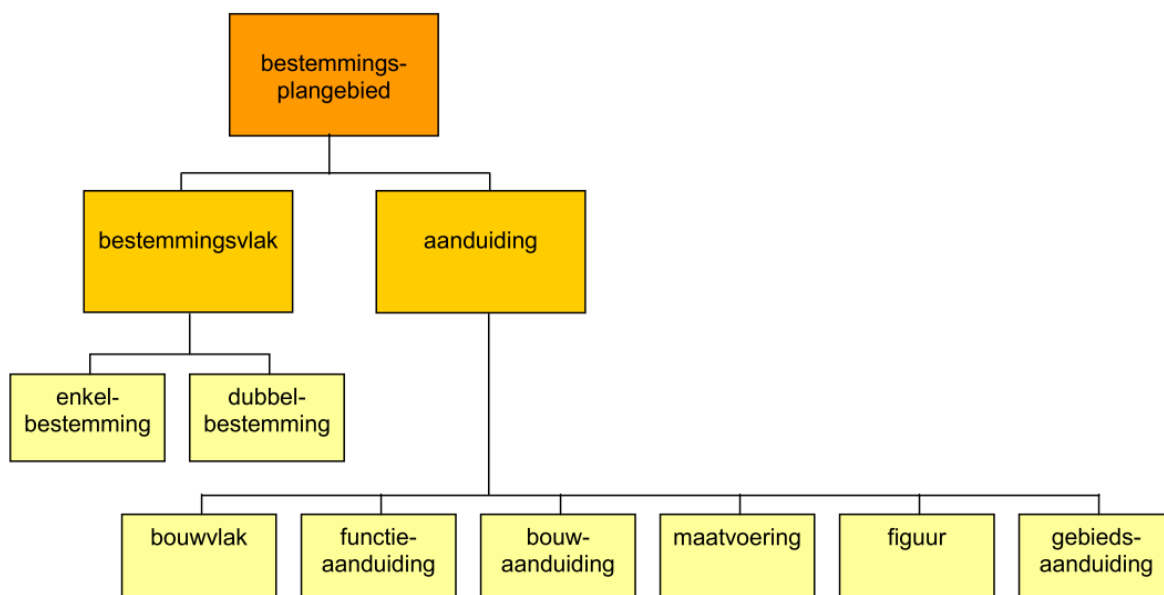
7 DE BESTEMMINGEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Golfpark Weilenseind” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een ontwikkeling van beperkte schaal in een groter bestemmingsplan. Hoewel de oppervlakte van het plangebied een behoorlijke oppervlakte heeft is het gebruik beperkt tot enkele functies waardoor dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld heeft. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van “Golfpark Weilenseind” bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)” De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



7.2 Opzet regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden belangrijke in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca (H)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor horecafuncties hebben derhalve de bestemming “Horeca” gekregen. Binnen de bestemming zijn horecabedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten toegestaan. Om het aanwezige gebruik beter te definiëren is de functieaanduiding “specifieke vorm van horeca – crz” opgenomen. Daarnaast zijn bedrijfswoningen toegestaan. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Tevens zijn binnen het bouwvlak bijgebouwen toegestaan.

Artikel 4 Sport (S)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor een sportfunctie en hebben derhalve de bestemming “Sport” gekregen. Omdat er sprake is van een golfterrein heeft het gedeelte wat feitelijk het golfterrein is de functieaanduiding ‘Golfbaan’. Daarbij is de functieaanduiding “houtwal” opgenomen om de plaats van de houtwal rondom de zuidelijk gelegen loods. Binnen de bestemming is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Bebouwing is toegestaan binnen de bouwvlakken.

Artikel 7 Archeologie (dubbelbestemming)

Bouwen op gronden voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie is uitsluitend toegestaan indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden voldoende zijn vastgesteld. Archeologisch onderzoek is niet verplicht voor:

- bouwen binnen bestaande bouwvlakken;
- bouwen waarbij het bestaande oppervlak aan bebouwing niet wordt uitgebreid en waarbij gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundering;
- bouwwerken met een oppervlak kleiner dan 100 m²;
- bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst.

Artikel 8 Landschap-4 (dubbelbestemming)

De gronden met deze dubbelbestemming zijn bestemd voor bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het hoevenlandschap. In de dubbelbestemming wordt onderscheid gemaakt in de mogelijkheid voor teeltondersteunende voorzieningen en de werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld ten aanzien van bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 12 Algemene aanduidingregels

Ten behoeve van de nabij gelegen militaire vliegbasis Gilze-Rijen zijn er aanvullende regels die zien opstakelvrije zones en beperkingen geven voor de toegestane bouwhoogte. Het gaat om de gebiedsaanduiding 'overig-ihcs' (Inner Horizontal and Conical Surface).

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van mantelzorg is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen om dit mogelijk te maken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

De 'algemene wijzigingsregels' bepalen dat het college van burgemeester en wethouders de vorm en/of oppervlakte van de bouwvlakken kan wijzigen, indien dat noodzakelijk is voor het realiseren van de bebouwing ten behoeve van de bestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Golfpark Weilenseind".

8 PROCEDURES

8.1 Inspraak en overleg

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

In het kader van het voorontwerp zijn twee vooroverlegreacties ontvangen van de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Tevens is op 21 augustus 2013 een informatieavond gehouden voor de omwonenden van het plangebied. Het verslag van de inspraakavond en beide vooroverlegreacties zijn verwerkt in de nota Vooroverleg en Inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 februari tot en met 20 maart 2014. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Één van de punten van de zienswijze heeft geleid tot kleine aanpassingen in de toelichting. De overige punten hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 28 april 2014 samen met de zienswijzennota vastgesteld.