



BESTEMMINGSPLAN

GOLFBAAN DE PAAL

DEEL I

TOELICHTING

Datum: 28 februari 2018

Project: 1186

Status: Definitief

Opdrachtgever: H. Martens

BESTEMMINGSPLAN

GOLFBAAN DE PAAL

DEEL I

TOELICHTING

Opdrachtnummer: 1186

Datum: 28 februari 2018

Auteurs : Bureau van Nierop
B. Rijthoviusdreef 6a
5561 TD Riethoven

Inhoudsopgave DEEL I Toelichting

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1 ALGEMEEN.....	1
1.2 AANLEIDING EN DOEL.....	1
1.3 PLANGEBIED	2
1.4 GRONDEN GEMEENTE EERSEL	4
1.5 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
1.6 LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
2.1.1 <i>Landschap</i>	5
2.1.2 <i>Huidig gebruik omgeving plangebied</i>	5
2.2 HISTORIE.....	6
2.3 BODEM EN WATER	8
2.4 RECREATIE EN ONTSLUITING	14
HOOFDSTUK 3: PLANBESCHRIJVING	15
3.1 ONTWIKKELING	15
3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	15
3.2.1 <i>Inrichtingsschets golfbaan</i>	15
3.2.2 <i>Beschrijving bebouwing en voorzieningen</i>	16
3.2.3 <i>Natuurcompensatie en NNB saldobenadering</i>	20
3.2.4 <i>Landschapsinvesteringsregeling de Kempen</i>	23
HOOFDSTUK 4: BELEIDSKADER.....	25
4.1 RIJKSBELEID	25
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	25
4.1.2 <i>Archeologiewet</i>	25
4.1.3 <i>Natuurbeschermingswet</i>	25
4.1.4 <i>Nationaal Verkeers- en Vervoersplan</i>	28
4.1.5 <i>Nationaal Waterplan</i>	28
4.1.6 <i>Nota Belvédère</i>	30
4.2 PROVINCIAAL BELEID	30
4.2.1 <i>Verordening ruimte</i>	30
4.2.2 <i>De NNB in de Verordening ruimte</i>	33
4.2.3 <i>Beleidskader Toerisme en Recreatie</i>	34
4.3 REGIONAAL BELEID	34
4.3.1 <i>Plannen regionale waterbeheerder</i>	34
4.3.2 <i>Waterbeheerplan 2016-2021</i>	35
4.3.3 <i>Wettelijke instrumenten Waterschap de Dommel</i>	36
4.3.4 <i>Regionale Beleidsvisie dag- en verblijfsrecreatie</i>	37
4.3.5 <i>Provinciaal Milieubeleidsplan</i>	37
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	38
4.4.1 <i>StructuurvisiePlus</i>	38
4.4.2 <i>Landschapsbeleidsplan</i>	39
4.4.3 <i>Beleidsplan Recreatie & Toerisme</i>	40
4.4.4 <i>Gemeentelijke Visie Mobiliteit</i>	40
4.4.5 <i>Bestemmingsplannen</i>	43
4.4.6 <i>Archeologische waardenkaart</i>	44
HOOFDSTUK 5: UITVOERINGSASPECTEN.....	47
5.1 M.E.R. BEOORDELING	47

5.2	MILIEUASPECTEN	47
5.2.1	<i>Bodemkwaliteit</i>	47
5.2.2	<i>Externe veiligheid</i>	48
5.2.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	49
5.2.4	<i>Geurhinder veehouderijen</i>	50
5.2.5	<i>Akoestiek</i>	52
5.2.6	<i>Ecologie</i>	53
5.2.7	<i>Kabels en leidingen</i>	54
5.2.8	<i>Verkeer en parkeren</i>	54
5.3	FYSIEKE ASPECTEN	55
5.3.1	<i>Water</i>	55
5.3.2	<i>Archeologie</i>	56
5.4	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	58
5.5	HANDHAAFBAARHEID	58
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE VERANTWOORDING		59
6.1	ALGEMEEN	59
6.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING	59
6.3	TOELICHTING OP DE REGELS	59
6.3.1	<i>Agrarisch</i>	59
6.3.2	<i>Bos</i>	60
6.3.3	<i>Natuur</i>	60
6.3.4	<i>Recreatie – Golfbaan</i>	60
6.3.5	<i>Water</i>	61
6.3.6	<i>Waarde - Archeologie 1</i>	61
6.3.7	<i>Waarde - Archeologie 2</i>	62
6.3.8	<i>Waarde - Archeologie 3</i>	62
HOOFDSTUK 7: PROCEDURE		65
7.1	INSPRAAK	65
7.2	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	65
7.3	VASTSTELLING	65
BIJLAGEN		
Bijlage 1.	Uitwerking Saldobenadering Natuurnetwerk Brabant Golfbaan de Paal, Bureau van Nierop, 12 februari 2018.	
Bijlage 2.	Verkennd bodemonderzoek en verkennd onderzoek Asbest, Eerselsedijk 54 te Bergeijk, Econsultancy, 10 oktober 2012.	
Bijlage 3.	Golfbaan de Paal, Quick scan flora en fauna, Bureau van Nierop, 8 maart 2017.	
Bijlage 4.	Bergeijk Plangebied Camping de Paal, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), BAAC Rapport V-11.0439, definitief september 2014.	
Bijlage 5.	Golfbaan de Paal Waterparagraaf, Bureau van Nierop, 25 januari 2018.	
Bijlage 6.	Beschrijving Golfbaan de Paal, A.W. Jackson 6 juni 2013, herzien 6 maart 2017 Ir. J.Th.G. Wessels 6-03-2017.	
Bijlage 7.	Beeldkwaliteitsplan, Buro ir. Herman Sengers & Bureau van Nierop, 7 maart 2017.	
Bijlage 8.	Golfbaan de Paal, Berekening boscompensatie en landschapsinvesteringsregeling de Kempen, Bureau van Nierop, 6 juni 2017.	
Bijlage 9.	Verslag inspraak 29-09-2017.	
Bijlage 10.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwbouw bedrijfswoning De Paal, Eerselsedijk te Bergeijk, Tritium 29 september 2017.	
Bijlage 11.	Aanvullende notitie vleermuizen en broedvogels Golfbaan de Paal, Bureau van Nierop 7 maart 2018.	
Bijlage 12	Nota van zienswijzen op Bestemmingsplan Golfbaan de Paal, januari 2018.	

FIGUREN

Figuur 1	Ligging plangebied in de regio	1
Figuur 2	Ligging kadastrale percelen van het plangebied binnen de gemeente Eersel	3
Figuur 3	Kaart 1900	7
Figuur 4	Kaart 1960	7
Figuur 5	Cultuurhistorische waarden kaart plangebied en omgeving	8
Figuur 6	Geomorfologie	9
Figuur 7	Bodem	10
Figuur 8	Oppervlaktewater	12
Figuur 9	Gemiddeld Laagste Grondwaterstand	13
Figuur 10	Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand	13
Figuur 11	Recreatieve voorzieningen in de omgeving	14
Figuur 12	Inrichtingsplan Golfbaan de Paal (zie bijlage 7)	18
Figuur 13	Huidige en toekomstige wegen en paden in de omgeving	19
Figuur 14	Slagrichting en veiligheidszones	20
Figuur 15	Huidige en toekomstige inrichting	21
Figuur 16	Nieuwe bossen en ecologische verbindingen	23
Figuur 17	Natura 2000 gebieden	26
Figuur 18	Verordening ruimte thema natuur en landschap	32
Figuur 19	Verordening ruimte thema agrarische ontwikkeling en windturbine	33
Figuur 20	Beschermde gebieden Keur 2015	36
Figuur 21	Structuurvisie Plus	39
Figuur 22	Verkeersintensiteiten op het wegennet in Bergeijk	41
Figuur 23	Noordelijke ontsluitingsweg Bergeijk (Middenweg Eersel - Bergeijk- N397)	42
Figuur 24	Bestemmingsplan buitengebied gemeente Bergeijk	43
Figuur 25	Archeologische verwachtingskaart (uitsnede)	45
Figuur 26	Vooronderzoek bodemkwaliteit	47
Figuur 27	Uitsnede risicokaart (Provincie Noord-Brabant)	49
Figuur 28	Achtergrondbelasting scenario H2016, Verordening geurhinder en veehouderij 2017(Gemeente Bergeijk)	51
Figuur 29	Zoneringstabel akoestische belasting door wegen	52
Figuur 30	Archeologisch vooronderzoek	57

De voorgenomen golfbaan:

- leidt tot een toename van de werkgelegenheid;
- geeft kansen om door natuurontwikkeling een aantal droge ecologische verbindingen tussen de verschillende bosgebieden in de omgeving te realiseren;

Camping de Paal wil gaan voorzien in een ecologisch beheerde golfbaan die voldoet aan de eisen als gesteld in de handleiding 'Committed to green' uitgegeven door de Nederlandse Golffederatie en volgens de eisen van het Europees erkende ecolabel. Deze eisen houden onder andere in dat voorzien gaat worden in een natuurbeheerplan en een milieuzorgplan. Het natuurbeheerplan en het milieuzorgplan omvatten een inventarisatierapport en een beschrijving van doelen (ecodoeltypen), inrichtings- en beheersactiviteiten voor natuurbehoud en natuurontwikkeling en milieubeheer. Daarbij hoort een monitoringsplan en scholingsplan ten behoeve van het onderhoud.

Het ligt in de bedoeling om conform de richtlijnen van de GEO (Golf Environment Organisation) zoals wordt aanbevolen door de NGF (Nederlandse Golf Federatie) de volgende zaken te onderzoeken na de aanleg van Golfbaan de Paal vanuit oogpunt van natuur en milieu (beregemen en bemesten):

- Op de greens heeft struisgras de voorkeur, omdat deze een lage maaihoogte tolereert en ziektebestendig is. Roodzwenk heeft een lagere temperatuur nodig om groei te starten voor een snellere dichtheid in de green in het voorjaar.
- Op de tees heeft fijnbladig Engels raai de voorkeur, omdat dit gras een groot herstellend vermogen heeft, zodat de uitgeslagen divots en beschadigingen snel overgroeien.
- Op de fairways willen we zo weinig mogelijk beregemen en bemesten, de grassoorten die daar het beste mee om kunnen gaan zijn roodzwenk, struisgras en veldbeemd.
- Gebruik maken van spreuwen en andere insecteneters voor de bestrijding van ongewenste kevers die schadelijk zijn voor de baan in plaats van chemische bestrijding
- hergebruik van het drinkwater van het clubhuis
- Verder is het beleid er op gericht dat er minder bestrijdingsmiddelen worden gebruikt (Greendeal 2020) en beperking van het watergebruik (baan hoeft niet altijd groen te zijn).

1.3 Plangebied

Opsplitsing in deelgebieden en fasering van de aanleg

Het plangebied is gelegen ten noorden van Bergeijk. Het begint even ten noorden van de Hooge Berkt en loopt door over de Eerselse Dijk ten westen van Camping de Paal tot aan de provinciale weg de N397. Het gebied is 70,26 hectare groot en bestaat voor het grootste gedeelte (44,88 hectare) uit landbouwgronden en een bouwvlak met bebouwing (de oude Boerderij "de Paal"). Daarnaast bestaat het plangebied nog voor 25,37 hectare uit bos.

Het plangebied is opgedeeld in twee deelgebieden namelijk deelgebied Bergerheide en deelgebied de Paal, die gescheiden worden door de Eerselsedijk (figuur 1). Het gehele plangebied wordt in de toekomst beschikbaar gesteld voor de aanleg van een 18 holes golfbaan, waarbij in deelgebied Bergerheide en deelgebied de Paal ieder 9 holes worden aangelegd.

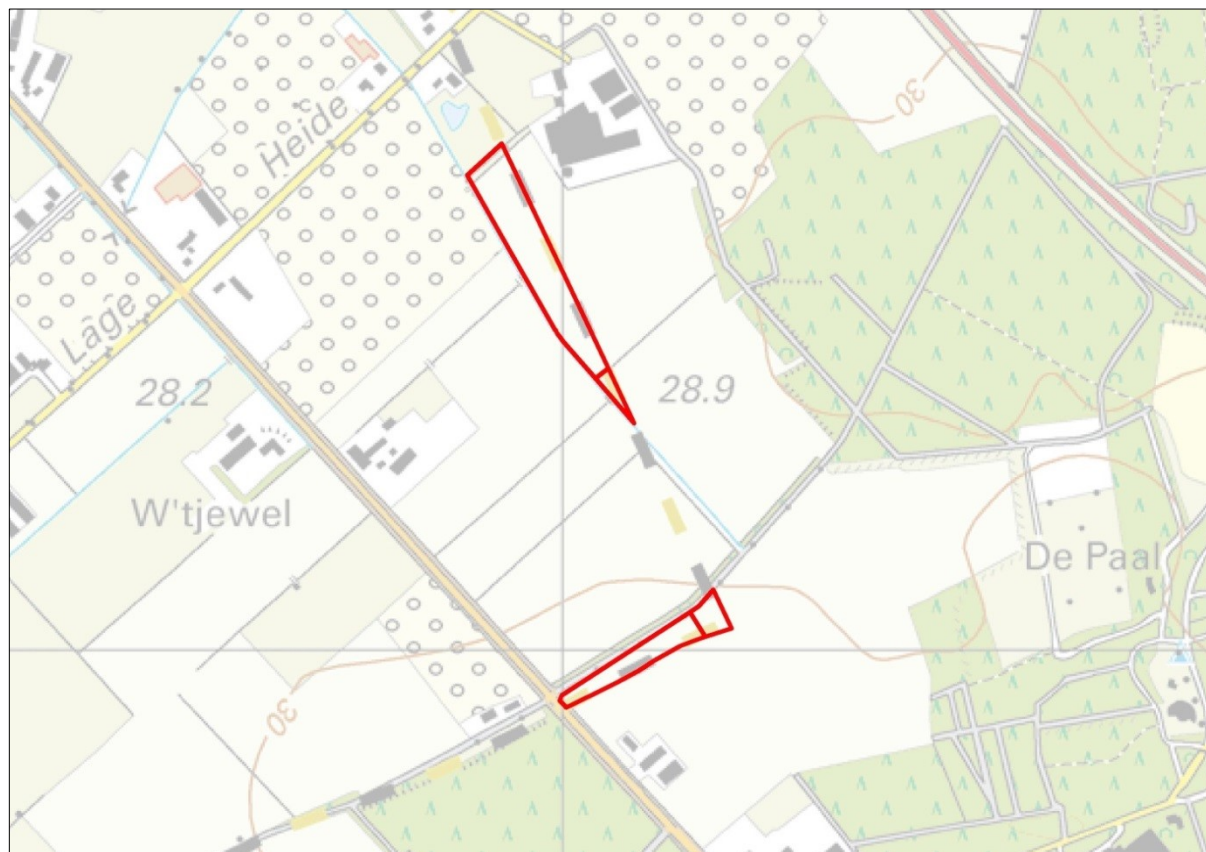
- **deelgebied Bergerheide (29,62 hectare)** ligt ten zuiden van de Eerselsedijk. Dit deelgebied is grotendeels eigendom van de gemeente Bergeijk en bestaat uit landbouwgronden en bossen. Het gebied wordt op dit moment verpacht voor agrarische doelen. Om deze reden wordt hier pas gestart met de aanleg van 9 holes zodra de agrarische activiteiten hier zijn beëindigd.
- **deelgebied De Paal (40,64 hectare)** is het grootste deelgebied en ligt ten noorden van de Eerselsedijk. Dit deelgebied is grotendeels eigendom van Camping de Paal. Hier wordt

in 2016 gestart met de realisatie van een 9 holes golfbaan, die wordt voorzien van een clubhuis aan de Eerselsedijk en een driving range.

Ligging van het plangebied in de gemeente Eersel en de gemeente Bergeijk

Het “plangebied” (figuur 1), omvat gronden (70,26 hectare) die liggen binnen de gemeente Bergeijk (68,56 hectare) en de gemeente Eersel (1,7 hectare, zie figuur 2). Het bestemmingsplan Golfbaan de Paal en de benodigde vooronderzoeken (bijlage 1 t/m 11) behandelen het totale plangebied van de gronden gelegen in beide gemeentes. Dit is gedaan omdat aan de inrichting van de gronden een compensatie verplicht is gesteld die grensoverschrijdend is. De inrichting van de benodigde compensatiegronden gelegen binnen de gemeente Eersel worden via een aparte procedure met een wijzigingsplan geregeld. Aan de gemeente Eersel is een verzoek ingediend om op de percelen Eersel L 756, Eersel L 755, Eersel L 39, Eersel L 777 en L 778 de agrarische bestemming in het kader van de boscompensatie en de NNB saldobenadering om te zetten naar een bestemming “Bos” en om Gedeputeerde Staten te verzoeken een grenswijziging van het Natuur Netwerk Brabant, conform artikel 37.5 van de Verordening ruimte 2014 door te voeren en de betreffende percelen als Natuur Netwerk Brabant aan te duiden.

De planregels en de verbeelding geven derhalve alleen de gronden weer die zijn gelegen in de gemeente Bergeijk.



Figuur 2 Ligging kadastrale percelen van het plangebied binnen de gemeente Eersel

1.4 Gronden gemeente Eersel

De in de gemeente Eersel betrokken kadastrale percelen zijn: Eersel L 756, Eersel L 755, Eersel L 39 en Eersel L 777 en L 778. Deze zijn weergegeven in figuur 2.

1.5 Geldend bestemmingsplan

De gemeenteraad van Bergeijk heeft het “Bestemmingsplan Herziening Buitengebied Bergeijk 2014” gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 1 juli 2014. Dit plan is geheel onherroepelijk in werking getreden. De 2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017 is vastgesteld op 1 juni 2017.

In het vigerende plangebied komen binnen het bestemmingsplan buitengebied de volgende bestemmingen voor: agrarisch, agrarisch met waarden, bos, recreatie en dubbelbestemming archeologie 1 – 2 – 3 (zie § 4.4.5).

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven op het terrein van het landschap, de bodem en water, natuur en recreatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de planvorming van de nieuw te ontwikkelen golfbaan. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders beschreven. In hoofdstuk 5 komen de uitvoeringsaspecten op het terrein van milieu en fysieke aspecten aan de orde met de beschrijving van de resultaten, zoals die uit de diverse aanvullende onderzoeken zijn voortgekomen. Hoofdstuk 6 geeft een weerslag van de juridische aspecten en beschrijft de gewenste situatie waarin het nieuwe bestemmingsplan wil gaan voorzien. In hoofdstuk 7 is uiteengezet hoe met inspraak, vooroverleg en zienswijzen is omgegaan.

Hoofdstuk 2: Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van een heideontginningslandschap. Door het hoge tempo van ontginning en latere ruilverkavelingen zijn deze gebieden grootschalig van opzet. Landschappelijke kenmerken van de heideontginningen zijn:

- naast de grootschaligheid, de openheid;
- grote blokvormige percelen die worden begrensd door langgerekte sloten, singels;
- een langgerekt ontsluitingspatroon met daaraan gekoppelde beplanting.

2.1.2 Huidig gebruik omgeving plangebied

Het plangebied bestaat voornamelijk uit grootschalige landbouwpercelen die worden gebruikt voor de teelt van maïs en als weiland. Daarnaast is er een harde overgang naar de bossen gelegen op de oude dekzandruggen. In het aangrenzende bos ten oosten van het plangebied is Camping de Paal gelegen en in het bos ten zuiden van het plangebied begint de kern van Bergeijk. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen boerenbedrijven meer die op dit moment actief zijn. Aan de noordzijde van het plangebied op de Boevenheuvel is een houtzagerij met werkplaats gevestigd. Naarmate men zich dichter richting het beekdal van de Run begeeft neemt het aandeel percelen met grasland toe. In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal percelen in gebruik door boomkwekers. Binnen het plangebied komt deze vorm van grondgebruik slechts op één perceel in het zuidelijke deel van het plangebied voor. De bossen bestaan voornamelijk uit naald- of gemengde opstanden in de opgaande fase met enkele opstanden in de volwassen fase en in de jonge fase.

Aan de Eerselsedijk 54 bevindt zich de huidige boerderij de Paal, een veehouderij met een milieuvergunning voor 60 stuks melkvee en 40 stuks jong vee. De boerderij omvat tevens een tweetal bijgebouwen. Het geheel is eigendom van Camping de Paal.

Huidige inrichting rood	Oppervlakte (m2)
Boerderij de Paal	495
Bijgebouw 1: stal	571
Bijgebouw 2: berging	181
TOTAAL	1247

2.2 Historie

De historie binnen het plangebied wordt beschreven aan de hand van kaartmateriaal uit 1900, 1960 en 2000 waarop het plangebied is aangegeven.

Rond 1900 bestond het grootste deel van het plangebied uit heideterreinen. Op enkele plaatsen waren uitgestoven laagtes aanwezig, waar moerasvorming optrad. Namen als Lage Heide, Hooge Berkt en Diepvelden geven aan dat er duidelijk waarneembare hoogteverschillen waren. De Eerselsche dijk bestond al in 1900 als zandweg. Ook de oude zandweg naar het noordelijk gelegen Riethoven is duidelijk herkenbaar. Enkele percelen rondom de oude boerderij “de Paal”, de Boevenheuvel en Hooge Berkt waren reeds bebost. Dit zijn de oudste boslocaties van het plangebied. Er zijn in 2009 vrijwel geen oude bomen meer aanwezig, omdat het bos in de loop van de tijd is verjongd.

Vanaf 1900 werd het door de mechanisatie van de landbouw en de opkomst van kunstmest mogelijk om de “woeste gronden”, die tot dan toe gebruikt waren voor de beweiding van schapen te ontginnen. De slechtste gronden werden hierbij geselecteerd voor de aanleg van bossen en de productie van mijnhout, de betere gronden waren voor de landbouw. De dekzandruggen (vaak de allerarmste gronden) waren ondanks de kunstmest niet geschikt voor de landbouw en zijn dan ook bebost gebleven. Deze jonge heideontginningen kenmerken zich vaak door een rationele verkaveling en een relatief open landschap.

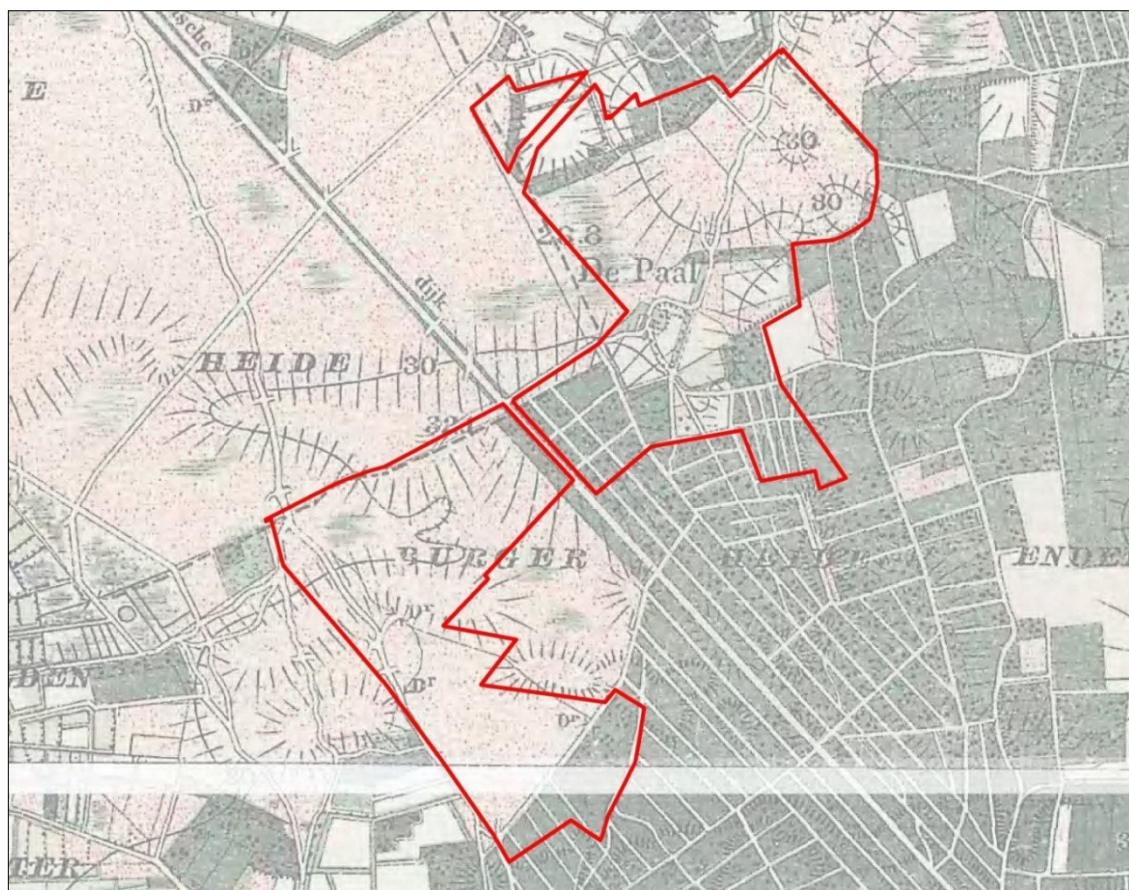
Op de kaart van 1960 is te zien dat op de hogere terreinen ter hoogte van de Bergerheide als ten noorden van de Eerselsedijk bossen zijn aangeplant. De heideterreinen zijn vervolgens allemaal in landbouwgrond omgezet. De moerasachtige laagten zijn verdwenen. Het bos van de Hooge Berkt is omgezet in landbouwgrond. De verbindingroute naar Walik die over de Paal liep is verlegd.

In de veertig jaar tussen de situatie in 1960 en die van 2000 (figuur 1) is de hoeveelheid bos en heide in het plangebied ongeveer hetzelfde gebleven. In de omgeving is de perceelgrootte van landbouwpercelen sterk toegenomen, waardoor nu een open landschap waarneembaar is.

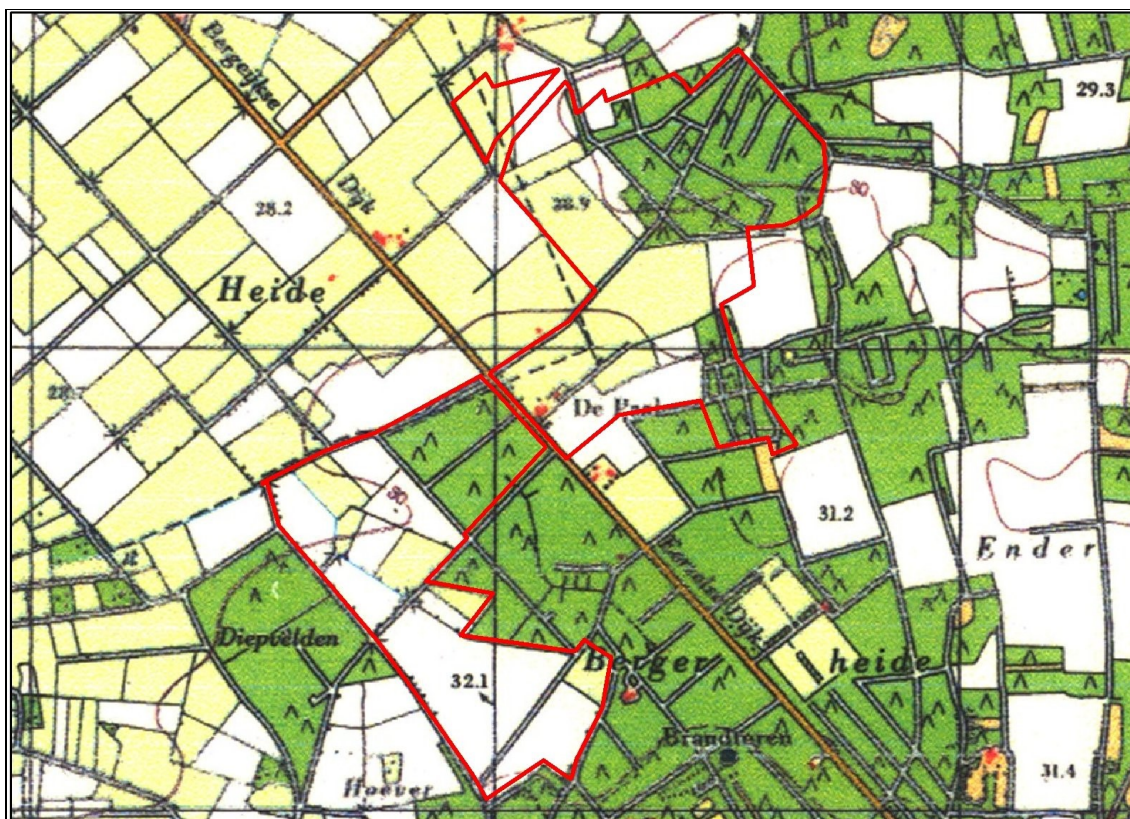
Archeologische monumenten

In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor (figuur 5). Direct buiten het plangebied komen de volgende ex. Art. 6 Monumentenwet beschermde archeologische monumenten voor:

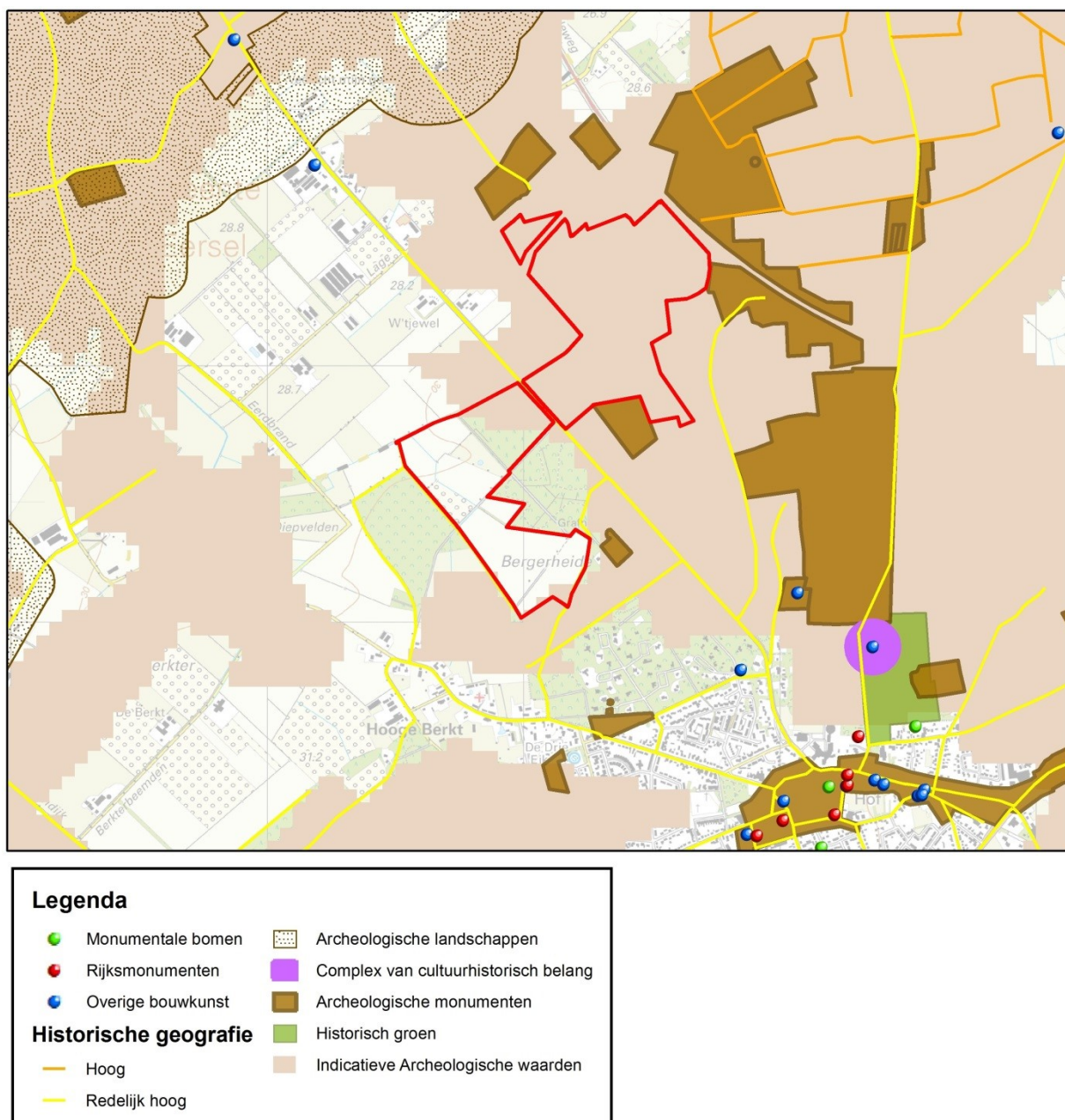
1. Grafheuvels uit de bronstijd;
2. Nederzettingen uit brons en ijzertijd;
3. Nederzetting uit ijzertijd en/of Romeinse tijd;
4. Urnenveld uit de ijzertijd.



Figuur 3 Kaart 1900



Figuur 4 Kaart 1960

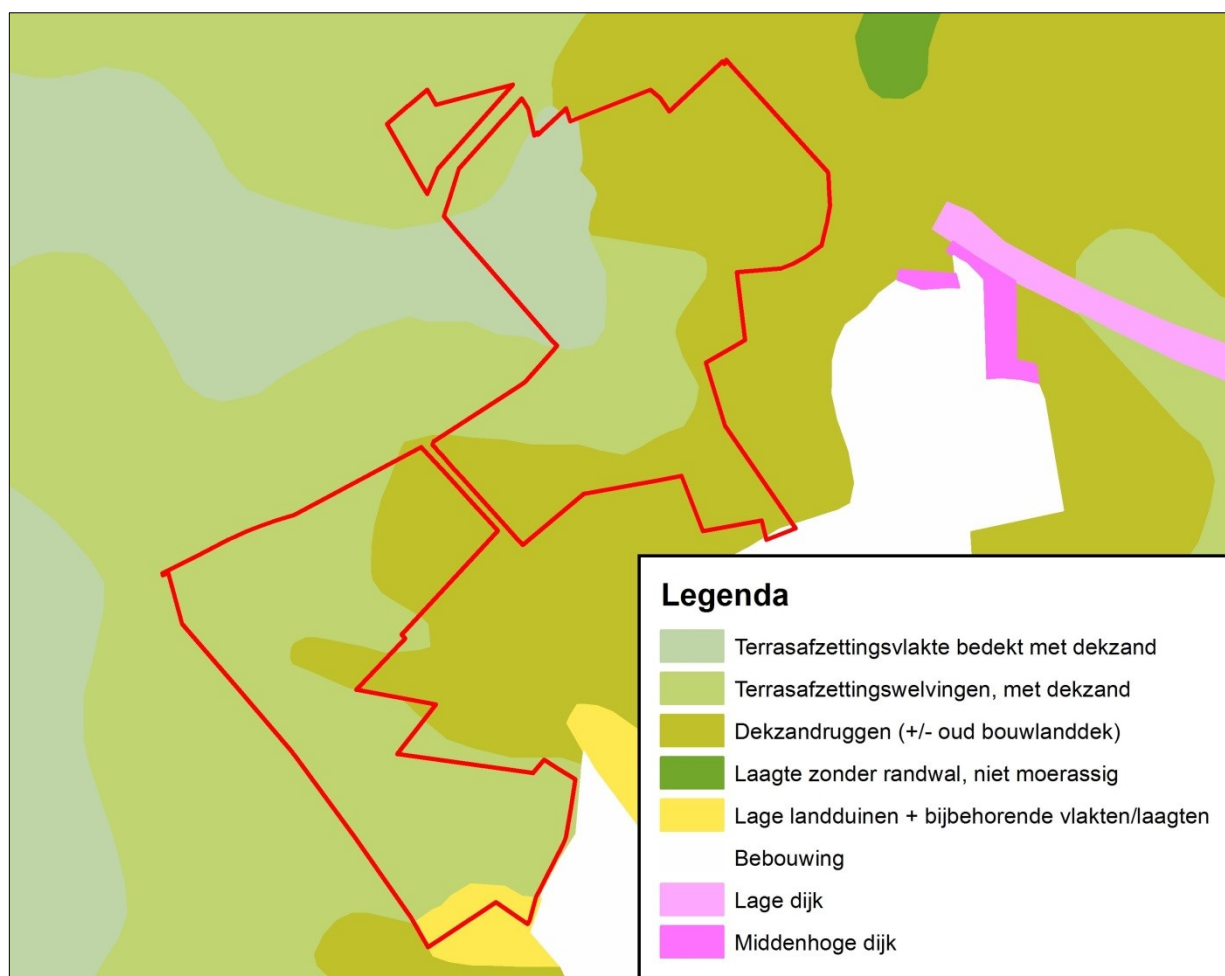


Figuur 5 Cultuurhistorische waarden kaart plangebied en omgeving

2.3 Bodem en water

Geomorfologie

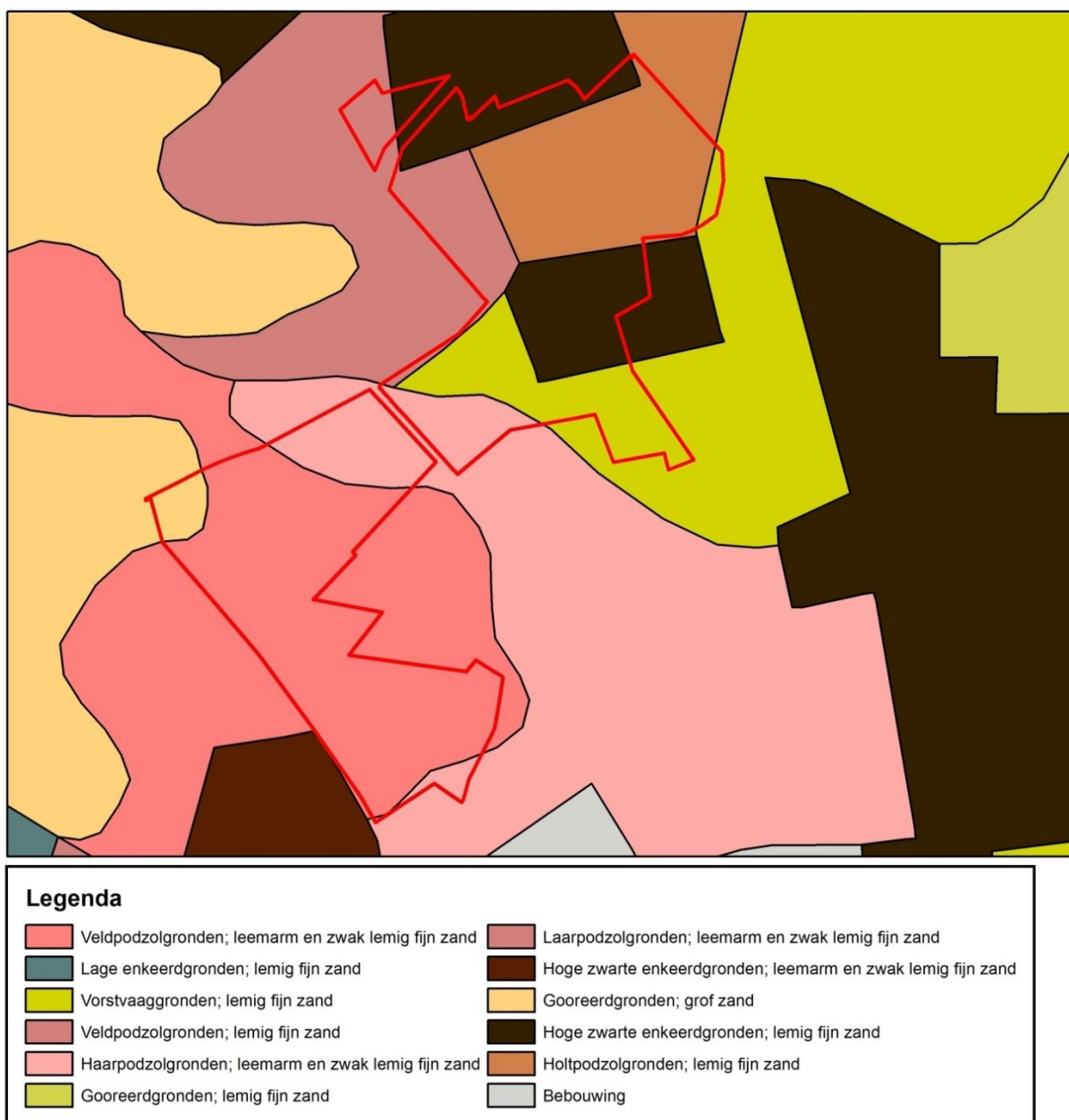
Het plangebied bestaat uit terrasafzettingen en dekzandruggen. De dekzandruggen ontstonden in het laatste gedeelte van het Pleistoceen, toen er onder invloed van de wind en koude verstuiving van fijn zand mogelijk was. Deze verstuiving veroorzaakte de vorming van een pakket van fijn dekzand dat een dikte kan bereiken van enkele tientallen meters. De dekzandruggen en uitgestoven laagten zijn in het huidige bos van het plangebied nog herkenbaar. Het overige gedeelte van het plangebied bestaat vooral uit glooiingen van terrasafzettingen met dekzand. Deze zijn ontstaan onder invloed van zowel water als wind. De glooiingen zijn alleen in het landbouwgebied dat eigendom is van de gemeente Bergeijk, ten zuiden van de Eerselsedijk, nog herkenbaar. De terrasafzettingen van het plangebied lopen geleidelijk over in het beekdal van de Run.



Figuur 6 Geomorfologie

Bodemtype

In het plangebied komen de volgende bodems voor: enkeerdgronden, haarpodzolen, holtpodzolen, laarpodzolen en vorstvaaggronden. De enkeerdgronden zijn geschikt als bouwland en grasland. Een groot gedeelte is op dit moment bedekt met bos. De haarpodzolen, holtpodzolen, laarpodzolen en vorstvaaggronden zijn arme droge gronden die geschikt zijn voor de aanleg van bossen en beperkt voor landbouw. Een gedeelte is op dit moment in gebruik als bouwland en grasland.



Figuur 7 Bodem

Bodemkwaliteit

De gemeente Bergeijk heeft 28 juni 2016 de bodemkwaliteitskaart gemeente Bergeijk 2016-2021 (inclusief onderbouwing/toelichting) en bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Op de bodemkwaliteitskaart zijn de verschillende bodemfuncties aangegeven, waarbij het bodemgebruik is ingedeeld in de klassen 'Wonen', 'Industrie' en 'overig bodemgebruik'. Onder het laatstgenoemde gebruik vallen landbouw en natuur.

De bodemfunctieklassenkaart is een weergave van het huidige en eventueel toekomstige gebruik van de bodem. Deze kaart geeft gebieden of zones weer die elk gekenmerkt worden door een uniforme bodemopbouw en een specifieke gebruikshistorie. De kaart geeft inzicht in deze kenmerken en in de daarmee samenhangende fysische en chemische kwaliteit van de bodem.

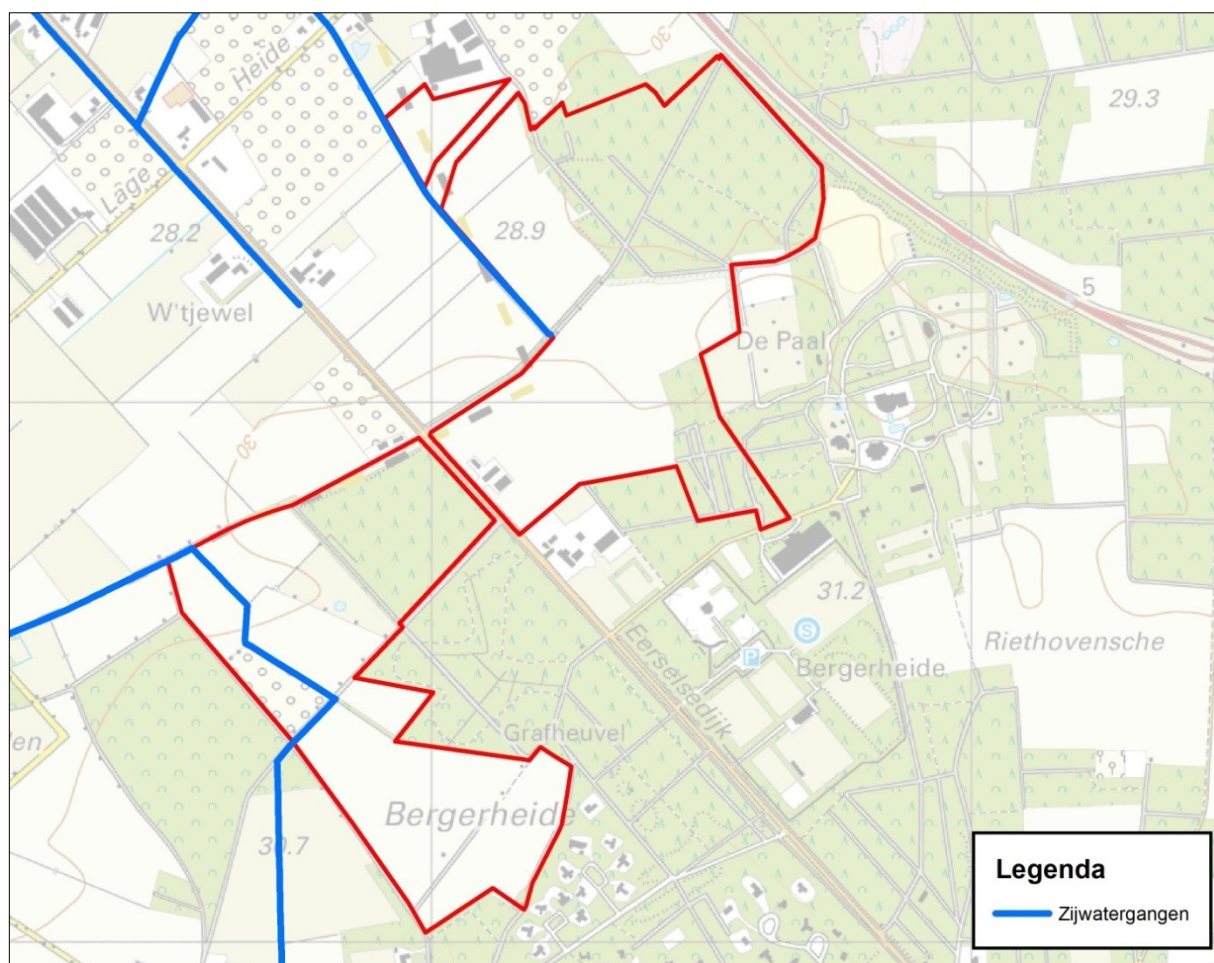
De gemeente Bergeijk kiest ervoor om de bodemkwaliteitskaart ook te hanteren als bewijsmiddel bij ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplanherzieningen en omgevingsvergunningen). Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat in alle gebieden de gemiddelde waarde beduidend lager is dan de interventiewaarde¹ en dat de P95 (=percentielwaarde) (beduidend) lager is dan de maximale waarde industrie. Dit betekent dat er voldoende zekerheid is dat er binnen de zones van het gemeentelijke beheersgebied geen sanerende maatregelen nodig zullen zijn. Daarom is ervoor gekozen om de bodemkwaliteitskaart in het gehele grondgebied van Bergeijk te aanvaarden als bewijsmiddel/onderbouwing bij ruimtelijke procedures en bij omgevingsvergunningen. Hierbij moet wel worden benadrukt dat de locatie waar de ruimtelijke ontwikkeling is gepland niet verdacht mag zijn en/of niet negatief mag zijn beïnvloed door een puntbron (bijvoorbeeld fabriekslocaties of benzinestations). Dit moet worden vastgesteld door minimaal het uitvoeren van een (historisch) vooronderzoek. Vanwege de aanwezigheid van puntbronnen heeft in 2012 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 plaatsgevonden. In § 5.1.1. wordt verslag gedaan van een verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd op het bouwvlak van de Eerselsedijk 54 Bergeijk.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn geen natuurlijke watergangen aanwezig. In deelgebied Bergerheide stroomt zijwatergang RN 9 het plangebied binnen. Binnen het plangebied gaat het over van een tertiaire naar een secundaire zijwatergang. De gehele watergang is op dit moment in onderhoud bij het Waterschap de Dommel. In het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich tevens een secundaire zijwatergang, namelijk RN 18, met een aantal schouwsloten. In de onderstaande figuur zijn de waterlopen binnen het plangebied en de directe omgeving weergegeven. De aanvoer van water in de sloten in het gebied vindt voornamelijk plaats vanuit ondiep grondwater en afstromend regenwater. De zijwatergangen binnen het gebied zijn vrijwel het gehele jaar watervoerend.

Rond 1900 waren er nog geen afwateringsloten in het gebied aanwezig. Wel waren er een aantal moerasachtige laagtes in het gebied. Door de oorspronkelijke locaties van deze moerasachtige laagtes stromen op dit moment de zijwatergangen.

In het algemeen kan worden gesteld dat de waterkwaliteit van de zijwatergangen met name wordt beïnvloed door het omliggende landbouwkundig gebruik.



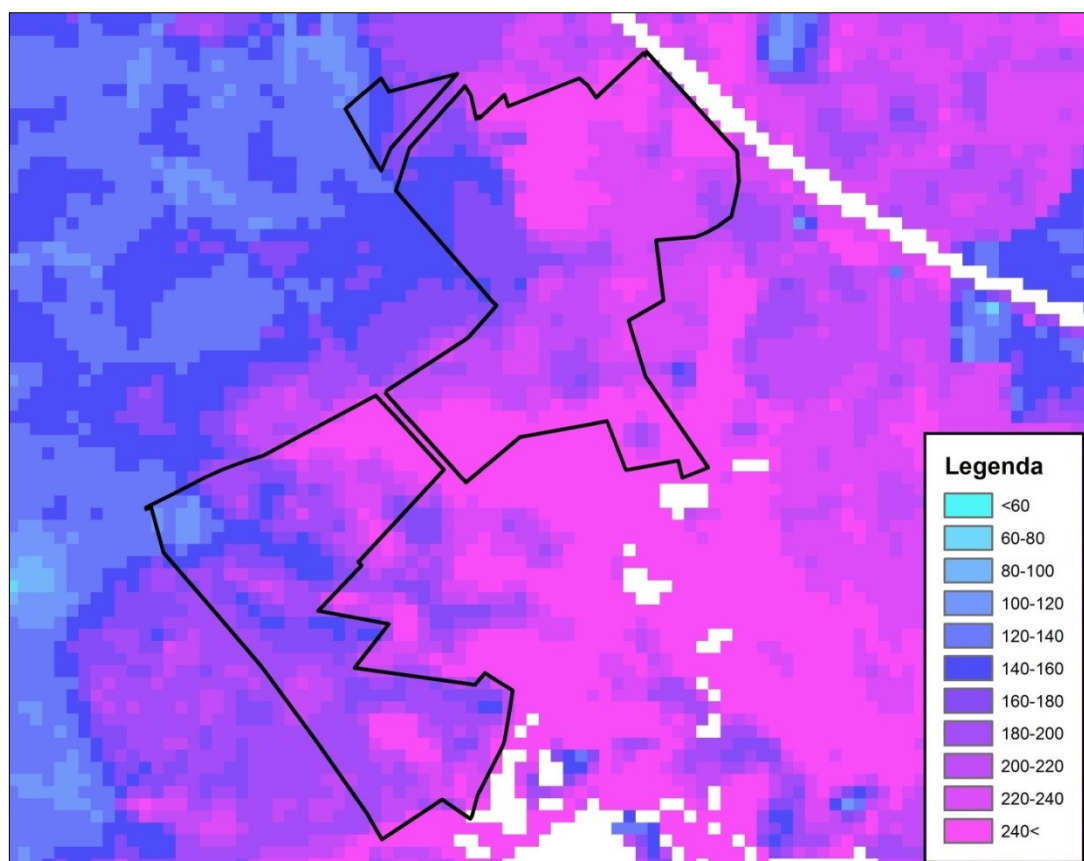
Figuur 8 Oppervlaktewater

Regionaal (diep) grondwatersysteem

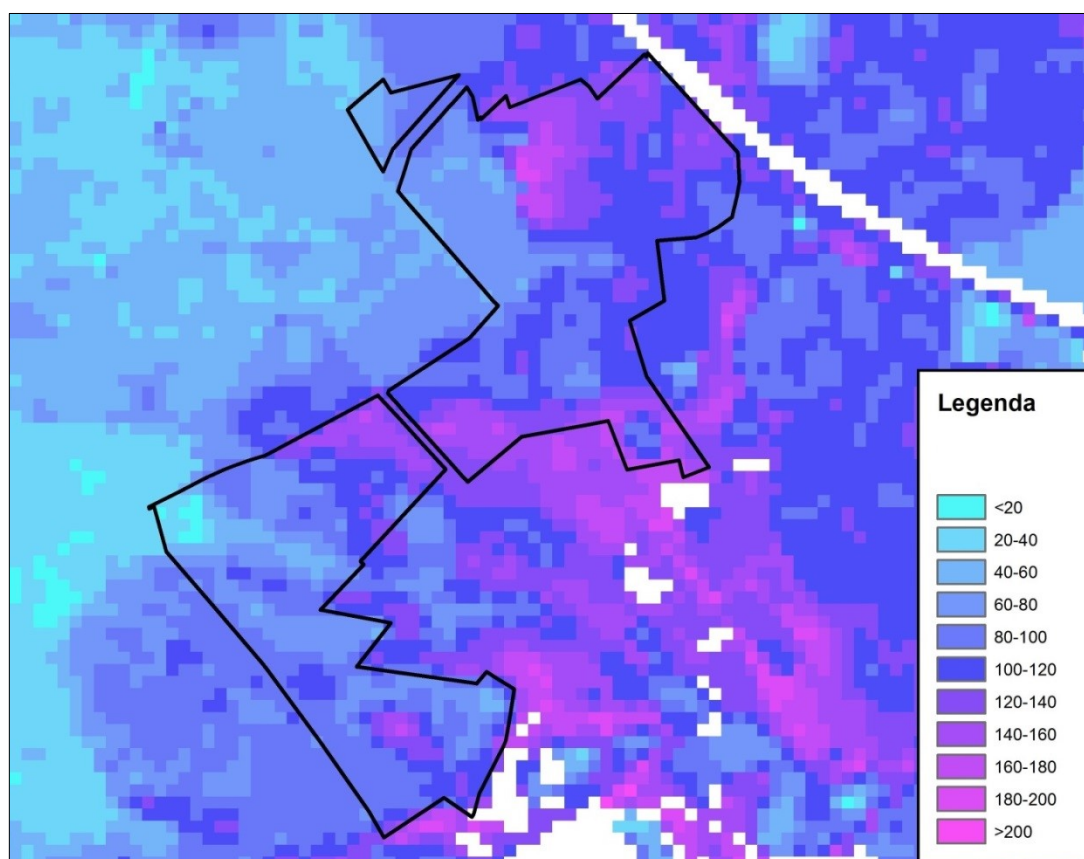
Het grondwaterstelsel in de gemeente Bergeijk behoort tot het Lommel-Neerpelt-systeem, met als belangrijkste kenmerk het volledig ontbreken van slecht doorlatende lagen, zodat infiltratie tot op grote diepte plaatsvindt. De grens van zout-zoet water bevindt zich op ongeveer 500 meter beneden maaiveld. De diepe grondwaterstromingen zijn voornamelijk van zuid naar noord gericht en gaan grotendeels onder het plangebied door.

Lokaal (ondiep) grondwatersysteem

Het plangebied is vrijwel in zijn geheel infiltratiegebied. In de watergangen binnen het gebied treedt lokaal slootkwel op. Onttrekkingen van grondwater voor diverse doeleinden heeft grondwaterstanddaling en verdroging tot gevolg gehad. Hierbij spelen niet alleen winning in de directe omgeving een rol, maar ook de grootschalige waterwinnings- en zandwinningsprojecten vlak over de grens in België. In de onderstaande kaarten is de GLG (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand) en de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) van het plangebied weergegeven. De GLG kaart geeft een beeld van ver wegzakkende grondwaterstanden in het droge (zomer) seizoen. Het water bevindt zich dan in het gehele plangebied meer dan 1 meter onder het maaiveld. In het natte seizoen (winter) komt het water echter op sommige plaatsen tot minder dan 20 cm onder het maaiveld te staan.



Figuur 9 Gemiddeld Laagste Grondwaterstand

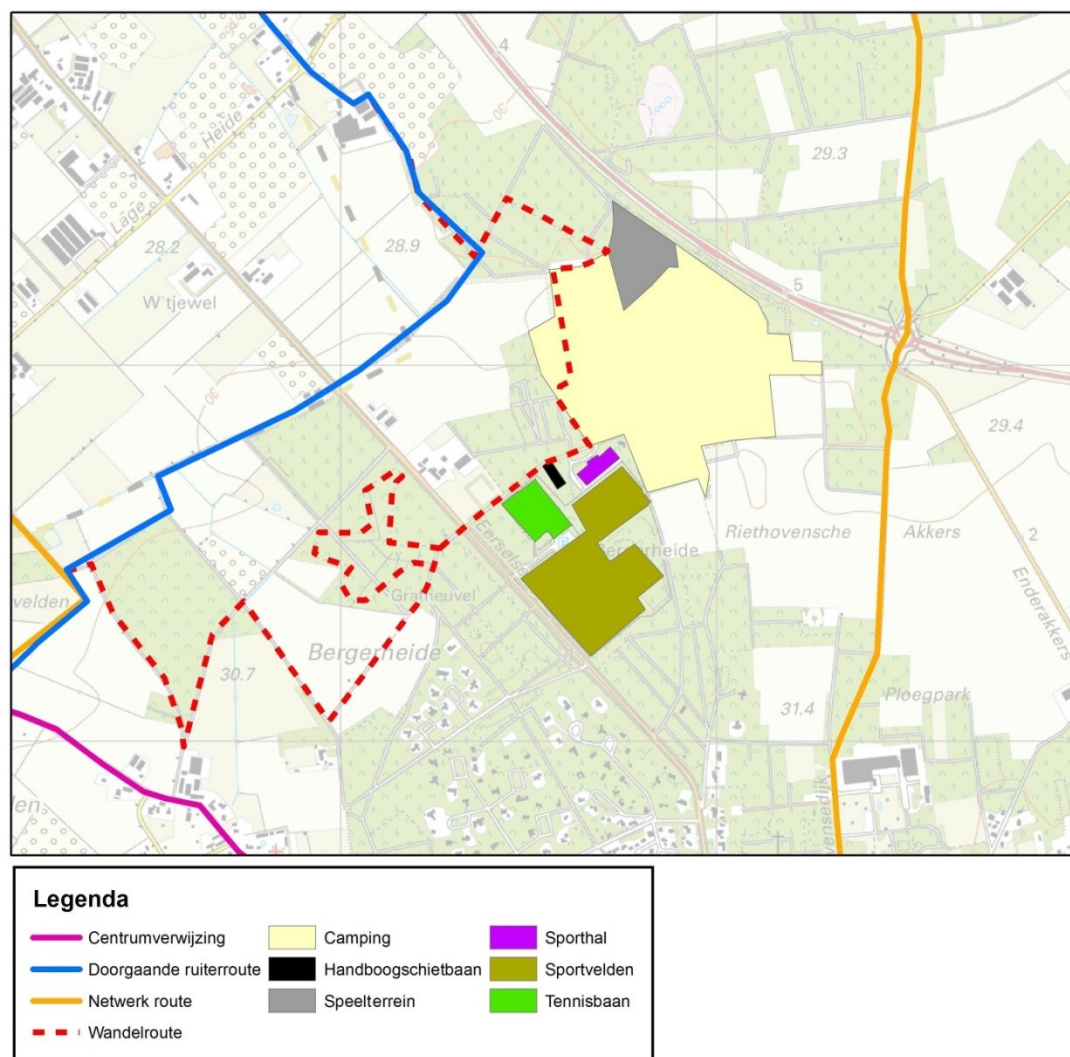


Figuur 10 Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand

2.4 Recreatie en ontsluiting

Het plangebied zelf kent een agrarische functie. In de directe omgeving zijn echter diverse voorzieningen voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie met name voor extensieve vormen van recreatie zoals wandelen en fietsen in bossen en omgeving. De volgende voorzieningen kunnen worden genoemd:

- Manege Bergerhoeve (Eerselsedijk 50). Manege, twee groepsaccommodaties, speelveldjes;
- Camping de Paal. Een vijfsterren-campingpark met naast campingvoorzieningen diverse voorzieningen zoals: hoofdgebouw met ontvangstkantoor, horeca-, winkel- en wasvoorzieningen, overdekt zwembad, waterspeeltuin, twee buitenzwembaden, (meeleef)theater, recreatieruimte/-hal met parkeerterrein, kinderboerderij, speelvoorzieningen;
- Vrije tijdscentrum: met tennis-/recreatie-/fitness en parkeervoorziening voor 102 auto's;
- Tennispark: 10 tennisbanen;
- Handboogschietbaan;
- Sportvelden: 6 niet verlichte sportvelden van de gemeente Bergeijk;
- Trimparcours: route gelegen in de bossen ten zuiden van de Eerselsedijk;
- Scoutingterrein;
- W'jewel (Stokkelen 43): groepsaccommodatie, kampeerboerderij en minicamping.



Figuur 11 Recreatieve voorzieningen in de omgeving

Hoofdstuk 3: Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

In het plangebied wordt in twee fases een 18 holes golfbaan aangelegd gericht op een combinatie van natuurbeleving en sport.

Met de inrichting van het plangebied wordt beoogd om de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van de omgeving sterk te vergroten. In het gebied Bergerheide en de Paal bestaan goede kansen om een landschap te creëren met een hoge belevingswaarde. Er wordt aansluiting gezocht bij het huidige heideontginningslandschap door het herintroduceren van langgerekte brede singels en zichtlijnen gecombineerd met de aanleg van bospercelen.

Het plangebied sluit aan op een toekomstige functie als leefgebied voor diverse soorten flora en fauna. Middels de aanleg van de golfbaan worden kansen voor natuurontwikkeling benut door de aanleg van een aantal ecologische verbindingen in het plangebied (Bijlage 1 NNB Saldobenadering golfbaan de Paal gemeente Bergeijk). Het plangebied is op dit moment opengesteld voor extensieve recreatie op wegen en paden. De routestructuur kan door de planontwikkeling mogelijk op kleine schaal gewijzigd worden. Door het handhaven van de huidige recreatieve voorzieningen (wandelmroute, ruiterroute, trimroute) zal het plangebied echter een blijvende functie houden ten aanzien van de openstelling en voldoen aan een functie als wandelgebied en uitloophet gebied van Bergeijk.

Bezoekers

In de "Golfbranchemonitor 2016", uitgegeven door de Nederlandse Vereniging van Golfaccommodaties, worden onder meer gemiddeld gelopen golf rondes op Nederlandse golfbanen in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat in kwartaal 2 in 2016, op de onderzochte 18-holes golfbanen, gemiddeld ca. 10.000 golf rondes feitelijk gelopen zijn. Uitgaande van deze gemiddelden, daarbij de verschillen in temperatuur en periodes van daglicht in aanmerking nemende, wordt voor Golfbaan de Paal uitgegaan van een jaarlijks aantal van 25.000 tot 30.000 gelopen golf rondes.

3.2 Ruimtelijke structuur

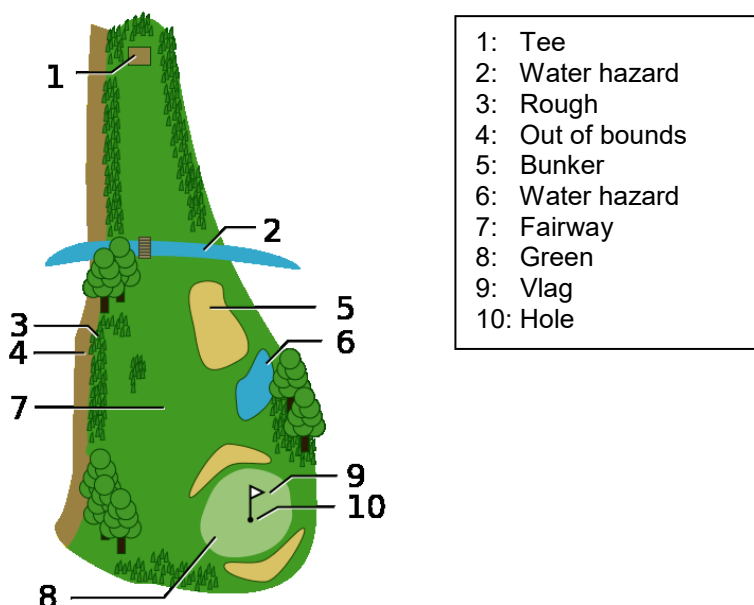
In de navolgende paragrafen is een toelichting op de geplande inrichting opgenomen gebaseerd op de NNB saldobenadering (bijlage 1), een beschrijving van de golfbaan (bijlage 6) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 7).

3.2.1 Inrichtingsschets golfbaan

De nieuwe inrichting betreft een 18 holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen (wandelpaden, clubhuis, parkeervoorzieningen, opslagruimten e.d.) en oefenvoorzieningen (o.a. driving range, putting green), die wordt aangelegd op gronden die op dit moment een agrarisch gebruik kennen. De maatvoering van de bebouwing is gebaseerd op normen zoals gepubliceerd door de Nederlandse Golf Federatie (www.ngf.nl).

Ter plaatse van de golfbaan zal het terrein niet volledig worden beplant maar worden ontwikkeld als tee, fairway of rough. Ten behoeve van de modellering van tees, greens, voorgreens, fairways en heuvels zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de in het terrein aanwezige glooiing die plaatselijk kan worden opgehoogd. Ook voor het modelleren van de fairways en semi-rough (het aanbrengen van glooiingen om het spel te bemoeilijken) is grond nodig. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van grond uit het eigen gebied. Op de verschillende onderdelen van de golfbaan wordt gebruik gemaakt van speciaal voor

golfbanen ontwikkelde grasmengsels. Het beheer van de golfbaan bestaat vooral uit maaien, minimale bemesting, bestrijding van ongewenste soorten en beregenen en wordt vooral bepaald door de speltechnische eisen die vanuit de golfsport aan de graszoden en de verschillende terreinonderdelen worden gesteld.



3.2.2 Beschrijving bebouwing en voorzieningen

Hoofdgebouw/clubgebouw

Het hoofdgebouw (clubgebouw) met opslagruimten zal worden gebouwd ter plaatse van de huidige bebouwing van Boerderij de Paal aan de Eerselsedijk 54 Bergeijk. Het woonhuisdeel van de huidige boerderij kan worden opgenomen in het ontwerp van het clubhuis. De grootte van het huidige bouwvlak blijft gehandhaafd.

Uitgangspunt voor het hoofdgebouw is een bouwwerk met een architectonische kwaliteit die aansluit bij de omgeving. Een en ander wordt uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 7). Het clubgebouw heeft een oppervlakte van circa 900 m². In het clubgebouw bevindt zich een receptie, shop, keuken, restaurantgedeelte, bar, vergaderruimte, secretariaat, sanitaire voorzieningen, kleedkamers, natte groepen, kinder-/jeugdopvang. Buiten het clubgebouw bevinden zich het terras, reinigingsfaciliteiten schoenen/golfkarren, berging van buggy's en terreinbenodigdheden, machineloods met afschuitplaats, werkplaats, personeelsruimte (incl. o.a. kantoor, kantine, kleedgelegenheid).

Bedrijfswoning

Op het bouwvlak wordt tevens voorzien in de herbouw van de bestaande bedrijfswoning van maximaal 750 m³ en 120 m² aan bijgebouwen.

Bergruimten (onderhouds- of opslaggebouw)

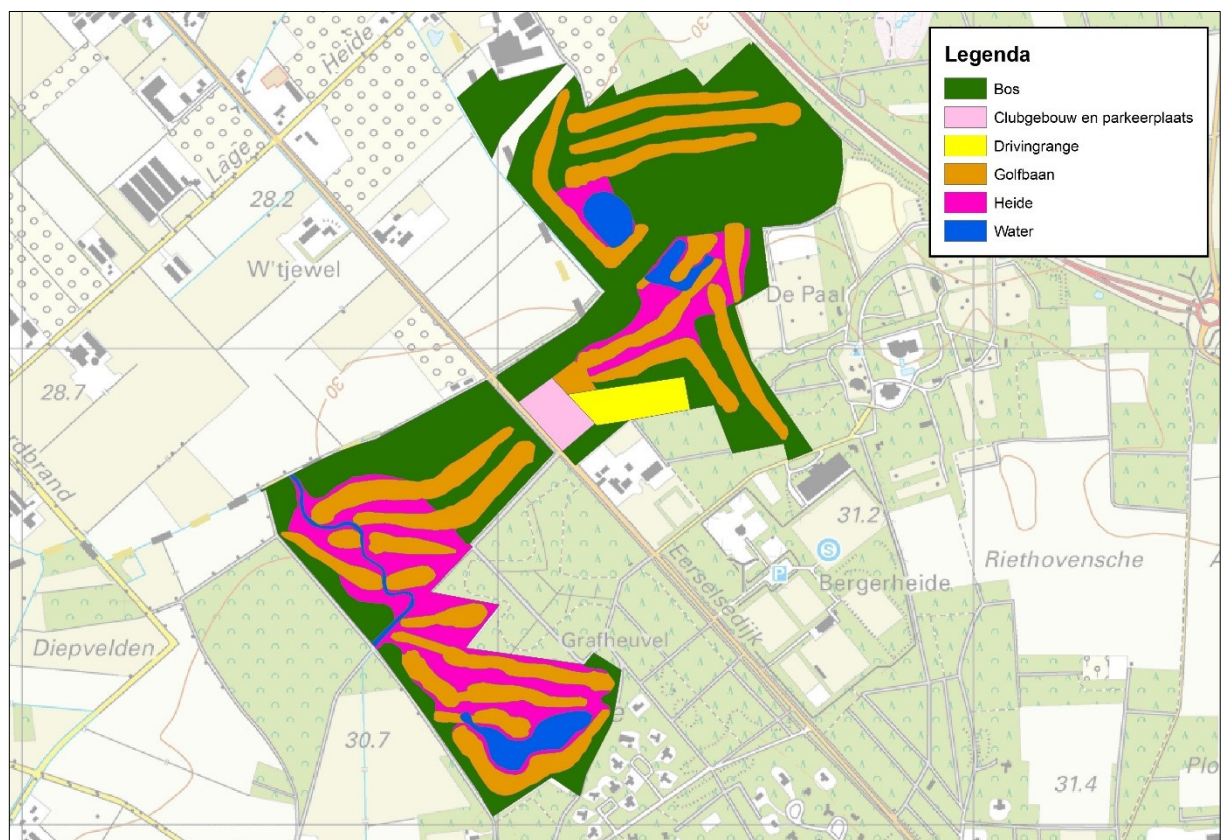
Ten behoeve van de golfsport zijn een viertal bijgebouwen voorzien met een totale oppervlakte van 900 m². Deze worden gebruikt voor de opslag van materialen, onderhoudsmachines van de golfbaan en werkruimte voor de greenkeepers.

Parkeerplaats

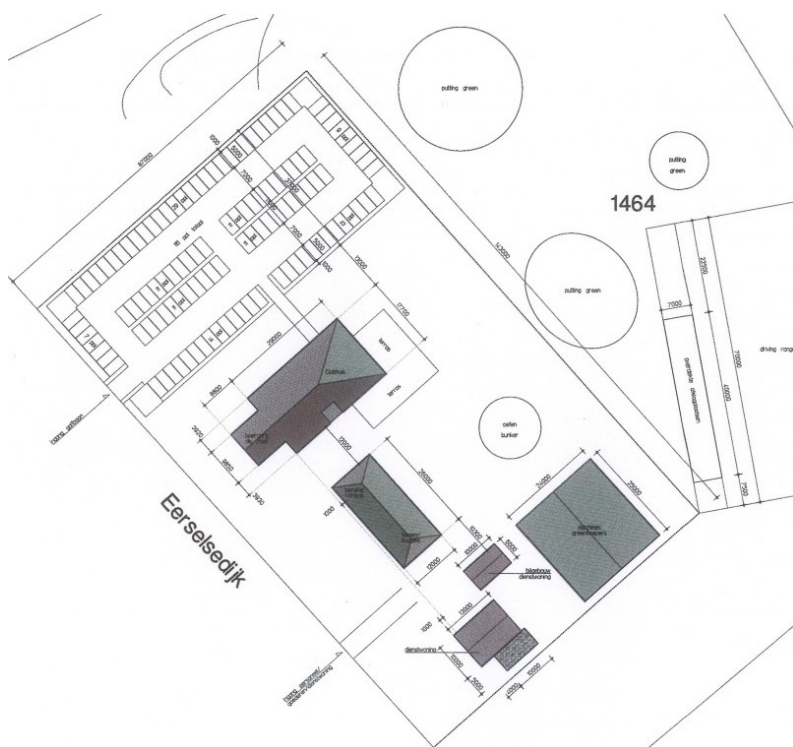
Bij de inrichting van de parkeerplaats wordt uitgegaan van 100 – 125 auto's gebaseerd op de ASVV norm (zie § 5.1.8).

Schuilgelegenheid en sanitaire voorzieningen

Op de golfbaan wordt voorzien in diverse schuilgelegenheden en sanitaire voorzieningen.



Toekomstige inrichting rood	Oppervlakte (m2)
Clubgebouw	900
Bedrijfswoning (750 m3)	160
Bijgebouw bedrijfswoning	120
Bergruimten & onderhoudsgebouw	900
Afdak afslagplaats driving range	280
TOTAAL	2360



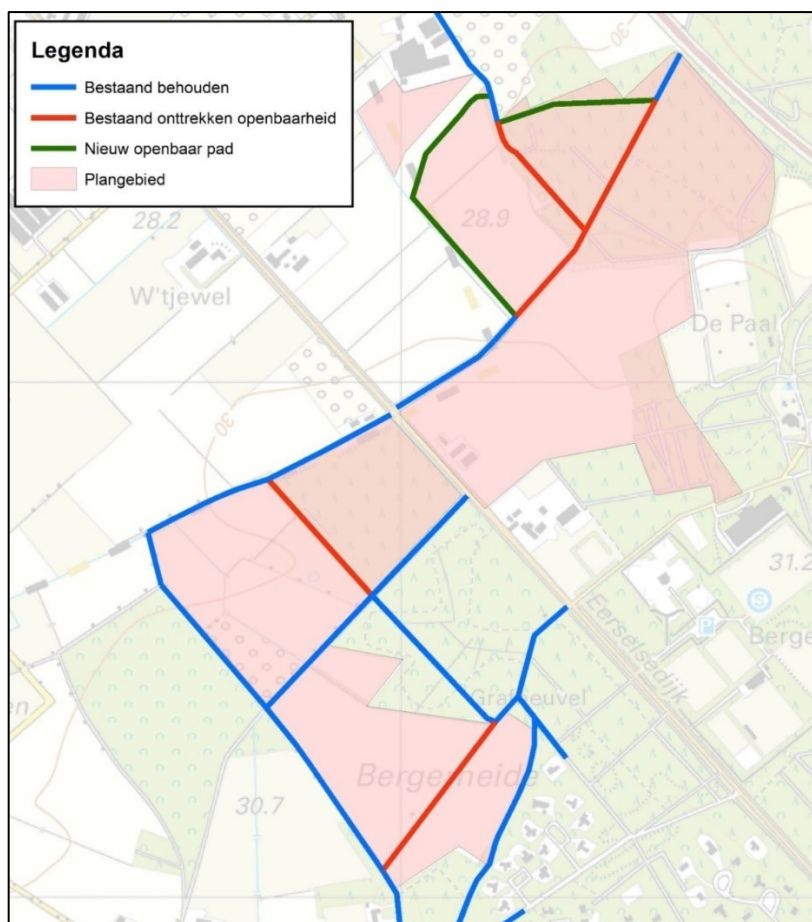
*Figuur 12 Inrichtingsplan
Golfbaan de Paal (zie bijlage 7)*

Driving range

De driving range wordt nabij het clubgebouw gerealiseerd en heeft een lengte van circa 300 meter en de breedte van circa 70 meter. De bijbehorende afslagplaats heeft een oppervlakte van 500 m² en ligt buiten het bouwvlak. Er wordt voorzien in een gebouw, de overdekte afslagplaats van 280 m², dit gebouw wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Wegen en paden

Door de aanleg van de golfbaan worden een aantal paden uit de directe omgeving aan de openbaarheid onttrokken en worden nieuwe paden aangelegd. In onderstaande figuur zijn de huidige openbare zandwegen en paden aangegeven en tevens de toekomstige veranderingen. In deelgebied Bergerheide wordt een tweetal wandelpaden opgeheven. Alle aanliggende percelen blijven echter bereikbaar. In deelgebied de Paal loopt een openbare zandweg door het bosgebied van de Camping. Deze wordt opgeheven en voor de vereiste bereikbaarheid van agrarische percelen ten noorden van de Paal wordt voorzien in een nieuwe zandweg. Voor het aan de openbaarheid onttrekken van de openbare paden wordt een separate procedure in het kader van de Wegenwet gevolgd (zie bijlage 1).



Figuur 13 Huidige en toekomstige wegen en paden in de omgeving

Slagrichting en veiligheidszones

In onderstaande figuur zijn de slagrichtingen van de fairways en de bijbehorende veiligheidszones weergegeven.



Figuur 14 Slagrichting en veiligheidszones

3.2.3 Natuurcompensatie en NNB saldobenadering

Voornemen

In totaal worden 7 holes aangelegd die gedeeltelijk in bestaande bossen komen te liggen. De overige 11 holes en de driving range liggen geheel op bestaand agrarisch gebied. Voor de compensatie van de aanleg van holes in bos gelegen in de Natuur Netwerk Brabant (NNB) is de saldobenadering van toepassing. Deze vereist per saldo een plus zowel op kwaliteit als kwantiteit welke is uitgewerkt in het rapport Uitwerking Saldobenadering Natuurnetwerk Brabant Golfbaan de Paal, Bureau van Nierop, 12 februari 2018.

Uit dit rapport volgt een natuurcompensatie die per saldo ecologische kwaliteitsverbetering voor het plangebied en de omgeving met zich meebrengt en een kleinschalig landschappelijk raamwerk zoals verwoord in de gemeentelijke Structuurvisie. De noordzijde van Bergeijk zal door de voorgenoemde ontwikkeling een robuuste en duurzame groene inrichting krijgen.

Compensatie kwantitatief in het kader van de Wet natuurbescherming

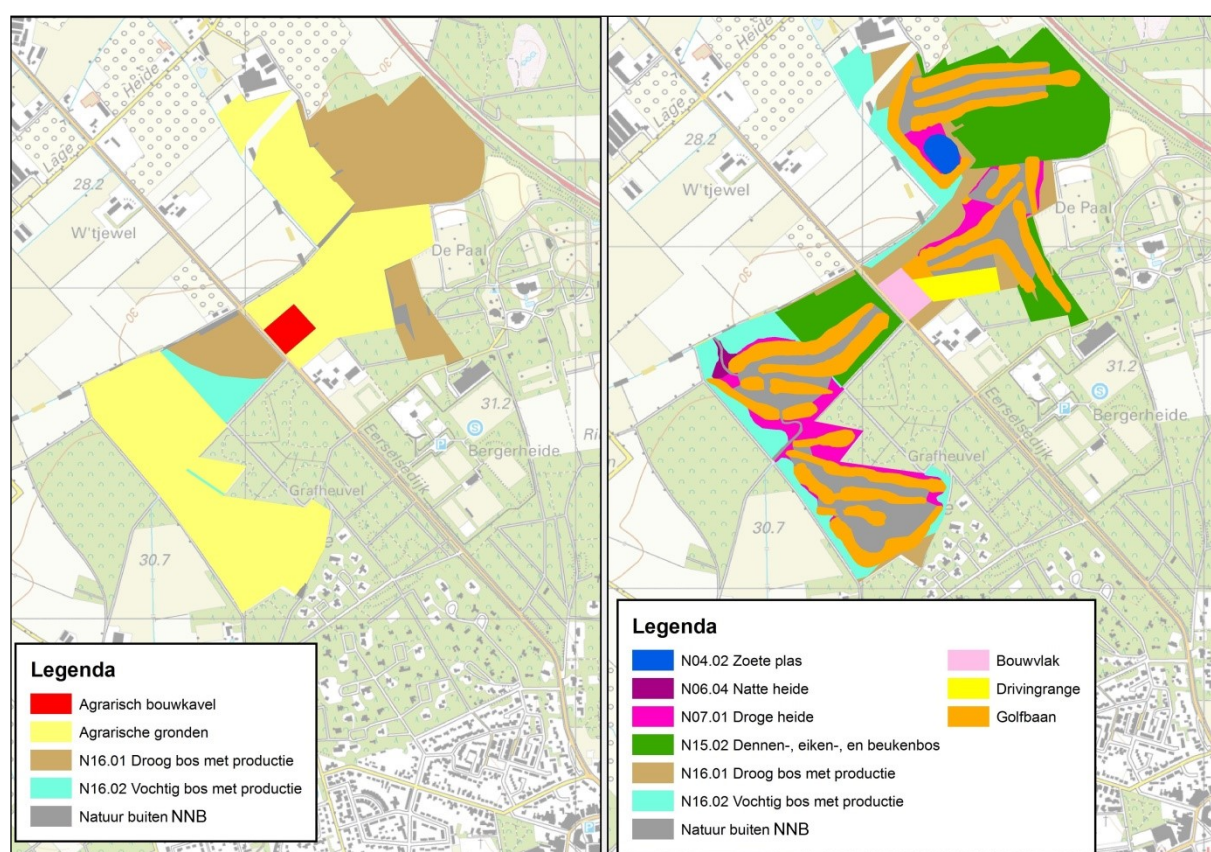
Als gevolg van de realisatie van Golfbaan de Paal zal een beperkt deel bos in de deelgebieden Bergerheide en de Paal worden verwijderd. Hierdoor gaat 8,77 hectare NNB verloren die elders wordt gecompenseerd met een minimale factor van 166%. Van de 8,77 hectare zal na realisatie

golfbaan 6,28 hectare daadwerkelijk geen natuur meer zijn. De overige oppervlakte krijgt wel een natuurbestemming, echter buiten het NNB. In het totaal voorziet het plan in een ruime toename van de oppervlakte van het NNB en de overige niet begrensde oppervlakte natuur binnen het plangebied.

Compensatie kwalitatief

De kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het NNB volgens de saldobenadering wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Er wordt een robuuste verbinding ontwikkeld tussen het Walikerbos en het Beekdal van de Run. Deze verbindingszone zal bestaan uit verschillende typen natuur zoals; bos, struweel, bloemrijke matig voedselrijke graslanden, heide en waterpartijen. Door deze inrichting zal een directe verbinding ontstaan tussen genoemde gebieden voor tal van soorten flora en fauna. De overige nieuw te realiseren natuur zal een kleinschalig landschappelijk raamwerk vormen. Daarnaast zullen de reeds aanwezige bossen actief worden omgevormd tot structuurrijk en ecologisch waardevol bos. Bij de aanleg van de golfbaan zullen over de gehele lengte van de fairways mantel- en zoomvegetaties worden gerealiseerd. Dit zal geschikt leefgebied met zich meebrengen voor struweelvogels, kleine zoogdieren en voor tal van ongewervelde soorten. Middels deze maatregelen wordt een kwalitatieve- en kwantitatieve natuurwinst geboekt en blijven de huidige natuurwaarden geborgd. Daarnaast wordt er invulling gegeven aan andere doelen zoals verwoord in de gemeentelijke Structuurvisie plus.

Binnen de nieuw te realiseren bossen is onderscheid te maken tussen vochtige bossen en droge bossen. In onderstaande figuur zijn beide typen opgenomen als N16.01 en N16.02.



Figuur 15 Huidige en toekomstige inrichting

Dwars door het deelgebied de Paal en aan de noordzijde van het deelgebied Bergerheide is een robuuste ecologische verbinding gepland met een breedte variërend tussen 50 en 215 meter. Deze zone wordt ingericht met voornamelijk houtachtige inheemse beplanting aangevuld

met kleinschalige bloemrijke matig voedselrijke graslanden en poelen. De poelen en kleinschalige bloemrijke graslanden zullen omsloten worden door brede mantel - zoom vegetaties. Bij de inrichting wordt er naar gestreefd om voor zoveel mogelijk verschillende soorten geschikte habitats te creëren. Door de breedte van de verbinding zijn deze ook geschikt voor soorten die meer verstoringsgevoelig zijn.

Alle natuurterreinen zullen ingericht worden op basis van de Potentieel Natuurlijke Vegetaties die er voor komen waarbij rekening gehouden wordt met de reeds in de omgeving aanwezige soorten flora en fauna. Op termijn zal het gebied met name geschikt zijn voor (struweel)vogels, kleine zoogdieren, vleermuizen, insecten en amfibieën. De inrichting is erop gericht om een duurzame balans te vinden tussen sport/recreatie aan de ene kant en natuurontwikkeling aan de andere kant.

Ook de ecologische waarden van de reeds bestaande bossen zullen verder ontwikkeld worden. Voor een deel bestaan deze bossen op dit moment nog uit exoten welke omgevormd zullen worden tot inheems loofbos. Verder wordt de ontwikkeling van het overige monotone dennenbos naar een structuurrijk bos met oude overstaanders voorgestaan. Hiermee is plaatselijk al een aanvang gemaakt. Deze ontwikkeling zal middels gerichte beheermaatregelen worden versterkt en versneld.

De verschillende elementen zullen afwisselend voorkomen in het plangebied, waardoor er een kleinschalig landschap ontstaat met een zeer diverse inrichting. Door de verspreide ligging van de fairways wordt het plangebied gekenmerkt door de grote afwisseling tussen open en dichte ruimtes en diverse overgangssituaties. Deze overgangen zorgen voor een zeer grote diversiteit aan habitats voor vele soorten flora en fauna.

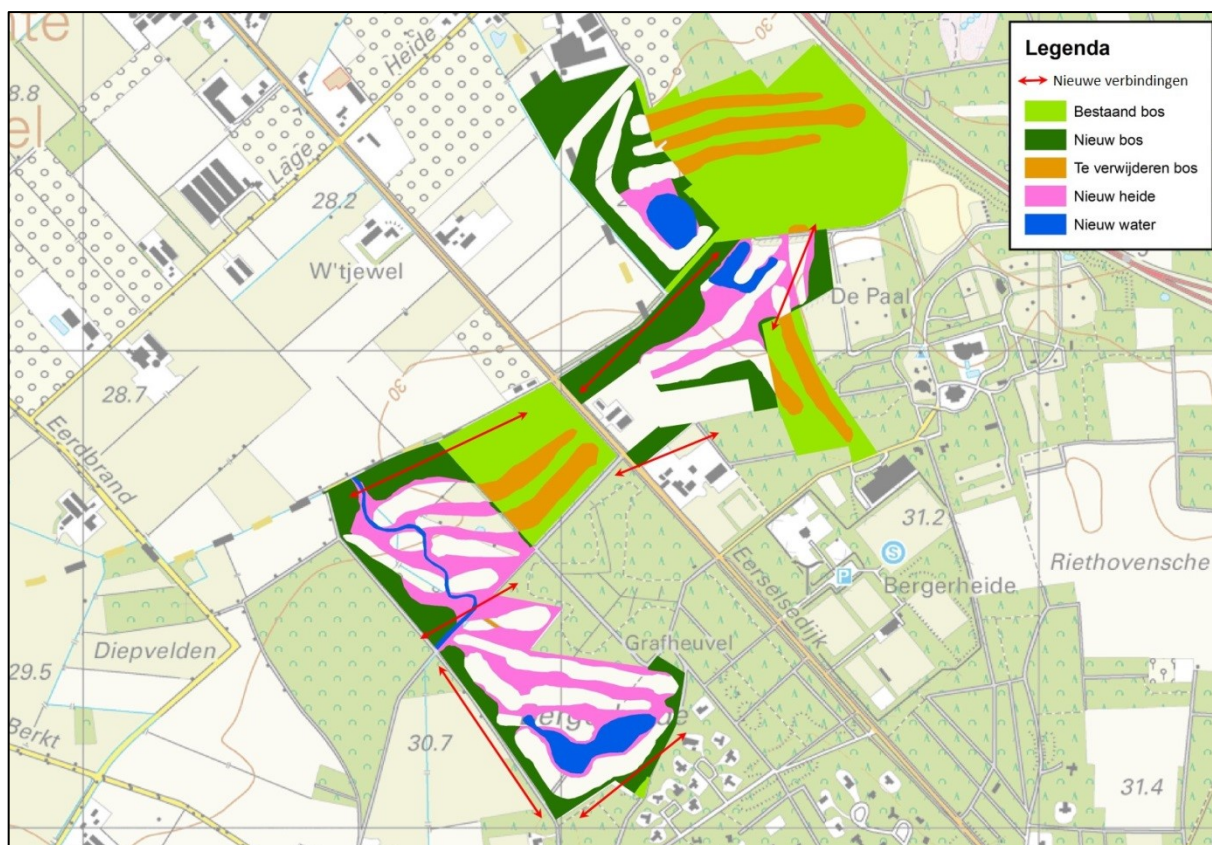
Realisatie

De locaties die aangegeven staan als het droge N16.01 zullen worden beplant met een onderlinge plantafstand van 1,5 bij 1,5 meter. Er zal een individueel gemengde aanplant worden gerealiseerd van Zomereik, Beuk en Haagbeuk. Plaatselijk wordt deze aangevuld met groepen Winterlinde of Ruwe berk. Aan de randen zal een gevarieerde bosrand met een breedte tussen de 5 en 10 meter worden aangeplant met struiksoorten als; Hazelaar, Vlier, Lijsterbes, Sporkehout, krent en Kornoelje.

Het vochtigere N16.02 zal gerealiseerd worden met een vergelijkbare plantafstand, maar met soorten als Zachte berk, Zwarte els en Zomereik. De randen zullen met vergelijkbare soorten als het droge type worden gerealiseerd. De echt natte locaties zullen worden ingeplant met Zwarte els en Wilg.

Eventuele inboet zal jaarlijks gebeuren tot er een slagingspercentage is bereikt van minimaal 80% van de aanplant, waarbij geen grotere groepen dan 25 stuks zijn uitgevallen. In de eerste 3 jaar zal er jaarlijks tussen het plantsoen worden gemaaid om zo de bomen te bevoordelen ten opzichten van kruidachtige vegetaties.

Tijdens het realiseren van het grondwerk wordt op de locaties waar later heide beoogd wordt een geschikt bodemprofiel gerealiseerd. Na afronding van het grondwerk zal er een laag heide strooisel worden aangebracht. Het beheer zal de eerste jaren voornamelijk bestaan uit de bestrijding van eventuele houtachtige opslag en het maaien van delen die vergrassen.



Figuur 16 Nieuwe bossen en ecologische verbindingen

3.2.4 Landschapsinvesteringsregeling de Kempen

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeer aantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De vereiste tegenprestatie omvat 20% van de waardestijging die ontstaat door de planontwikkeling. De waardestijging is gelegen in de omzetting van het agrarisch bouwvlak naar niet agrarische bedrijfsbestemming. Een waardedaling is gelegen in de omzetting van agrarische grond naar natuur. Verder vindt er sloop plaats van agrarische bijgebouwen die in de LIR kunnen worden meegenomen. De toegepaste LIR voor golfbaan de Paal is opgenomen in bijlage 8.

Hoofdstuk 4: Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. In de nota staan 13 nationale belangen voorop. Twee ervan hebben rechtstreekse relevantie voor het plangebied, te weten:

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap over aan de provincies.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landgrensoverschrijdende netwerk is het herijkte Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.1.2 Archeologiewet

Behalve in de (Monumentenwet 1988) en de herziening 2007 (Wet op de archeologische monumentenzorg) is het wettelijk kader voor de bescherming van gebouwde monumenten en archeologische vindplaatsen vastgelegd in de wetgeving voor verschillende beleidsterreinen. De belangrijkste wetten zijn: Wet Ruimtelijke Ordening, Besluit Ruimtelijke Ordening, Wet milieubeheer, Woningwet en Ontgrondingswet. Samen verschaffen zij de wettelijke basis voor de besluitvorming over en omgang met het cultureel erfgoed.

4.1.3 Natuurbeschermingswet

1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Middels deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd.

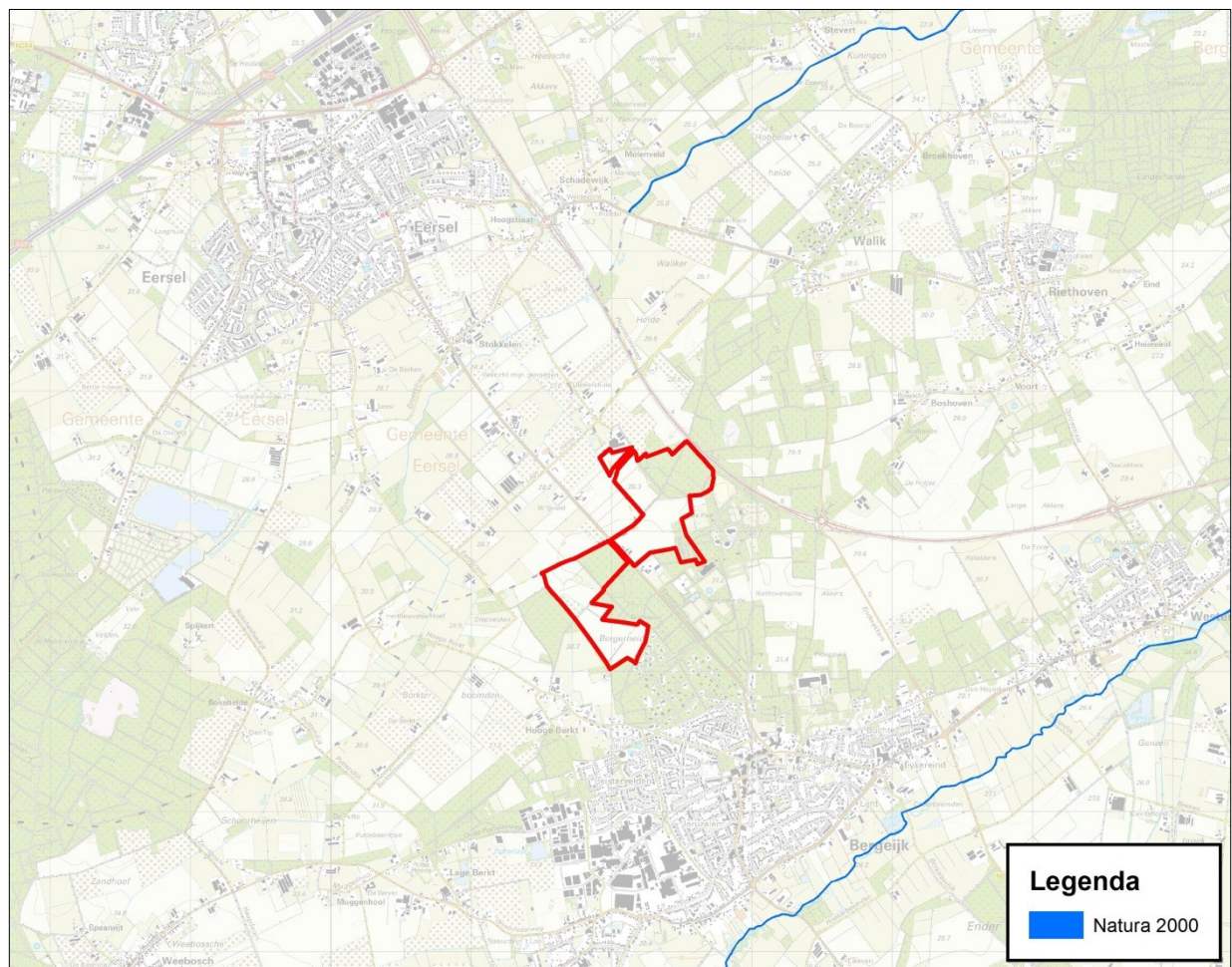
De Wet Natuurbescherming benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde soorten of gebieden, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming, deze wet regelt o.a. de bescherming van Natura 2000 gebieden. In de onderstaande paragraaf wordt dit nader toegelicht.

Artikel 1.11 uit de wet natuurbescherming beschrijft het volgende:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - a) dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - b) indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c) voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.



Figuur 17 *Natura 2000 gebieden*

Voor een Natura 2000 gebied geldt dat ontwikkelingen niet zijn toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied aantasten. Plannen die van invloed kunnen zijn op een aanwezen gebied moeten vooraf worden getoetst. Het toetsingskader bestaat uit drie stappen.

1. Bij het nemen van beslissingen over plannen moet rekening worden gehouden met de instandhoudingsdoelen uit de Wet;
2. Als er te beschermen waarden in het geding kunnen komen, moet er een passende beoordeling worden gemaakt;

-
3. Als substantiële schade aan beschermde habitatten te verwachten is, kan slechts bij dwingende reden van openbaar belang én aantoonbare afwezigheid van een alternatief plan tot uitvoering worden overgegaan. In dat geval is compensatie verplicht.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Daarnaast zijn er op korte afstand ook geen Natura 2000-gebieden gelegen. In de ruimere omgeving van het plangebied liggen delen van het Natura 2000-gebied Groote Heide/Leenderbos/de Plateaux. Het gebied is onderdeel van het Kempisch landschap dat gekenmerkt wordt door hoogteverschillen die tijdens de laatste ijstijd zijn ontstaan door dekzandafzettingen. Ten noorden van het plangebied ligt de Run en ten zuiden van het plangebied ligt de Keersop. Beide waterlopen maken onderdeel uit van de Natura 2000.

Soortenbescherming

De wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes voor soorten. Er is een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en eigen vereisten of ontheffing van de verboden. Alle vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria worden voldaan:

- Er mag alleen worden afgeweken van de bepalingen als er geen alternatieve bevredigende oplossing voor handen is;
- Er moet sprake zijn van een in de wet genoemd belang. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat de belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Tenslotte mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van een soort.

Als aan alle drie van de vereisten wordt voldaan, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een gedragscode of provinciale vrijstelling.

De verbodsbepalingen voor vogels en habitatrichtlijnsoorten, sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen mogen niet overtreden worden, tenzij men een ontheffing kan krijgen (het 'nee tenzij-principe').

De verbodsbepalingen voor beschermde soorten zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Een belangrijk onderdeel van de wet natuurbescherming is de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld, echter kan deze wel door toepassing van bestuursdwang gehandhaafd worden. De formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat, als iemand bepaalde handelingen wil verrichten die gevolgen voor natuurwaarden kunnen hebben er vooraf inzichtelijk moet zijn welke natuurwaarden er aanwezig zijn en wat de gevolgen van de maatregelen op deze waarden zijn.

De provincie is het bevoegd gezag voor vrijstelling en ontheffing verlening. In het geval van een omgevingsvergunningplichtige activiteit is voor de gemeente een procedurele rol weggelegd.

Invloed Wet Natuurbescherming op golfbaan de Paal:

- Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000 gebied.
- Artikel 1.11 is een algemene zorgplicht opgenomen, deze is geldt te allen tijde voor alle soorten. De aanwezigheid van beschermde soorten of vaste rust- en verblijfplaatsen daarvan dient middels een quick scan flora en fauna te worden vastgesteld (bijlage 3 en § 5.1.6).
-

4.1.4 Nationaal Verkeers- en Vervoersplan

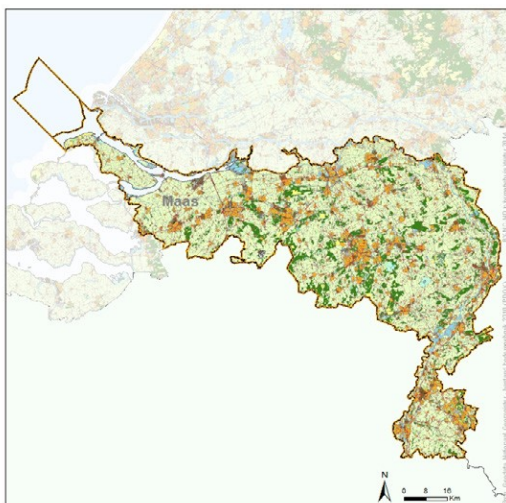
Ten aanzien van de bereikbaarheid en leefbaarheid in het landelijke gebied erkent het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020 het spanningsveld tussen bereikbaarheid en leefbaarheid. Doorsnijding van natuurgebieden en (cultuur)landschappen door verkeersinfrastructuur leidt tot versnippering en werpt barrières op voor de mobiliteit van dieren (en van voetgangers en fietsers). Het is wenselijk dat waar uitbreiding van infrastructuur aan de orde is, gekozen wordt voor het verbreden van tracés boven het aanleggen van nieuwe tracés.

4.1.5 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden open laten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld.

Met het Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart

Het kabinet streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.



Het plangebied valt hierbij in Stroomgebied Maas waarvoor het Stroomgebiedbeheerplan Maas 2016 is opgesteld. De doelen voor het oppervlaktewater hebben een chemische en een ecologische component en de doelen voor grondwaterlichamen hebben een chemische en een kwantitatieve component. Voor beide zijn milieukwaliteitseisen per watertype beschreven in het plan.

Stroomgebied Maas

In het Stroomgebiedbeheerplan worden een aantal beschermde gebieden aangegeven.

Waterlichamen met onttrekkingen voor menselijke consumptie. Zowel de KRW als de Grondwaterrichtlijn vereisen een specifieke bescherming van oppervlaktewater- en grondwaterlichamen waaruit water wordt onttrokken ten behoeve van de bereiding van water dat is bestemd voor menselijke consumptie. Het doel is om de zuiveringsinspanning voor de bereiding van drinkwater gaandeweg te verminderen.

Schelpdierwaterrichtlijn en Viswaterrichtlijn. Deze richtlijnen zijn 31 december 2013 ingetrokken. De uitvoering van de KRW zal leiden tot een beschermingsniveau dat ten minste gelijkwaardig is aan het niveau dat wordt gegarandeerd door bestaande wetgeving. Voor schelpdieren in beschermde gebieden is een aanvullende milieukwaliteitseis gesteld voor de bacteriologische besmetting in verband met risico's voor menselijke consumptie.

Zwemwaterrichtlijn. Per zwemwater gelden de doelen van de Zwemwaterrichtlijn in de begrensde badzone. De doelen voor zwemwater zijn in tegenstelling tot de doelen van de KRW toegespitst op bescherming van zwimmers. De parameters van de Zwemwaterrichtlijn hebben de functie een beeld te geven van de aanwezigheid van ziekteverwekkers. De Zwemwaterrichtlijn vereist een controle op toxinevormende cyanobacteriën. Deze worden door de KRW ook als onderdeel van de ecologische kwaliteit beschouwd. Bloeien van deze blauwalgen vormen een onderdeel van de Nederlandse maatlaten voor de meren en de kustwateren (Phaeocystis). De signalering van algenbloeien kan aanleiding geven tot passende beheersmaatregelen in zwemwateren. De Zwemwaterrichtlijn bevat evenwel geen aanvullende of strengere doelen in vergelijking met KRW.

Nitraatrichtlijn. Nederland heeft er voor gekozen geen nitraatgevoelige gebieden aan te wijzen. Dat betekent dat de in de Nitraatrichtlijn opgenomen kwaliteitsnorm van 50 mg nitraat/l van toepassing is op al het grond- en oppervlaktewater.

Richtlijn behandeling stedelijk afvalwater. Nederland heeft er voor gekozen geen 'kwetsbare gebieden' aan te wijzen. Daarmee geldt voor heel Nederland de strengere aanpak met kortere termijnen en moeten ook fosfor- en stikstofverbindingen vergaand uit het afvalwater worden verwijderd. Daarbij is gekozen voor de eis dat het minimumpercentage van de vermindering van de getotaliseerde vracht voor alle rioolwaterzuiveringsinstallaties in Nederland tenminste 75% voor totaal fosfor en 75% voor totaal stikstof bedraagt. In het belang van de bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater kan het bevoegd gezag bij maatwerkvoorschrift lagere grenswaarden voorschrijven dan behorend bij het 75% scenario.

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Parallel aan de totstandkoming van het stroomgebiedbeheerplan zijn de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden in aanwijzingsbesluiten vastgelegd. De instandhoudingsdoelstellingen geven aan welke

natuurwaarden in het Natura 2000-gebied worden nagestreefd. Instandhouding kan bestaan uit behoud, uitbreiding of verbetering van de aanwezige natuurwaarden en zijn omschreven in termen van kernopgaven (behoud en herstel) voor de voorkomende habitattypen en soorten. Het voorkomen van habitattypen en soorten is vaak gerelateerd aan de kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en/of grondwater. De gewenste watercondities zijn beschreven in de zogenaamde profielendocumenten.

4.1.6 Nota Belvédère

In de nota Belvédère (1999) wordt gepleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen door te zoeken naar wederzijds profijt en behoud door ontwikkeling. De cultuurhistorie wordt gezien als uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen met als doel verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

In de nota is het plangebied niet aangegeven als Belvédère gebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening ruimte

De Provincie Noord-Brabant legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014. Op 19 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld die vanaf die datum in werking is getreden. In de verordening zijn regels opgenomen die zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie en waarmee rekening gehouden moet worden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

De ontwikkeling van een golfbaan valt binnen de Verordening ruimte onder de noemer van recreatiebedrijven. In het algemeen rekent men tot de golfbaan het gehele terrein: zogenoemd buitengebied, carry, rough, semi-rough, fairway, tee, green en de driving-range. Artikel 7.10 en 7.12 van de Verordening ruimte bieden de mogelijkheid de golfbaan als niet-agrarische functie te realiseren.

Artikel 7.10 Regels voor niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

-
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
 3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7.12 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits de ontwikkeling niet leidt tot een recreatiebedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.
2. In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
3. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
 - c. het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;
 - d. het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 39.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.
4. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
5. In afwijking van artikel 7.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Thema's Verordening ruimte

In de Verordening ruimte zijn een aantal thema's opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan getoetst dienen te worden. Deze relevante thema's zijn: natuur en landschap, water, ontwikkeling intensieve veehouderij en cultuurhistorie.

Thema water

Binnen het thema water is het plangebied niet opgenomen.

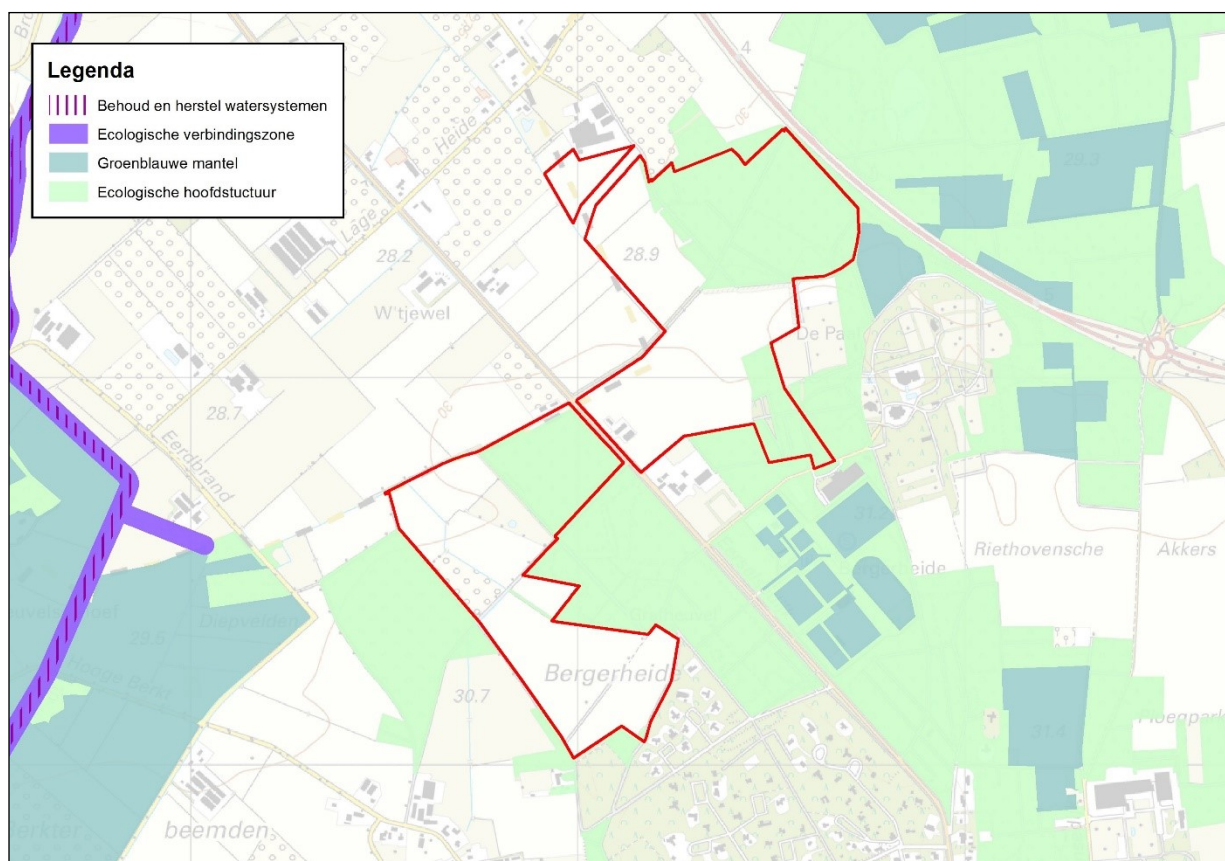
Thema cultuurhistorie

Binnen het thema cultuurhistorie is het plangebied niet opgenomen.

Thema Natuur en landschap (Figuur 18)

De bossen en landschappelijke beplantingen van het plangebied vallen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNB-

beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. De NNB bestaat uit: bestaande natuur- en bosgebieden, gerealiseerde nieuwe natuur en nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Deze laatste gebieden betreffen meestal agrarische gronden, die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming nog aanwezig is.

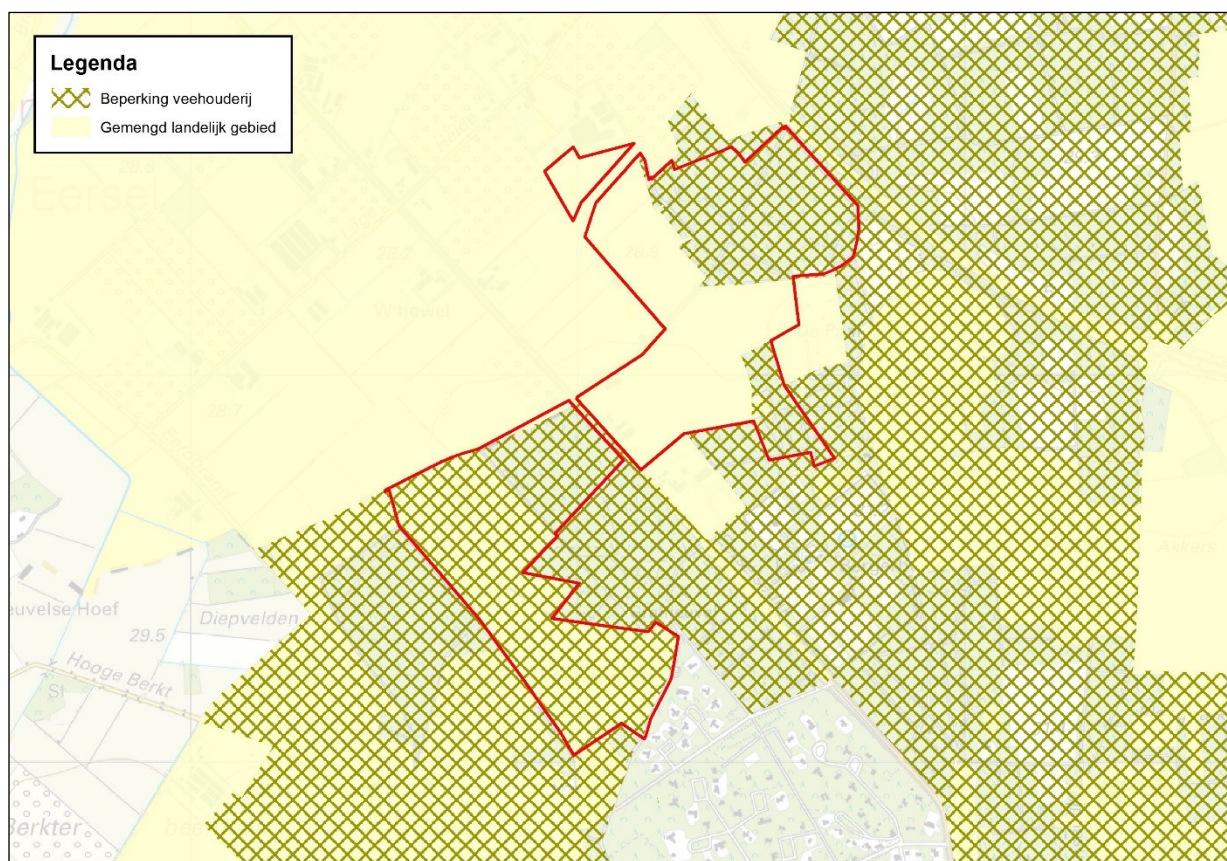


Figuur 18 Verordening ruimte thema natuur en landschap

Thema agrarische ontwikkeling en windturbines (figuur 19)

De agrarische gronden ten noorden van de Eerselsedijk liggen in een gemengd landelijk gebied. De provincie stimuleert hier het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

In de Verordening ruimte wordt alleen nog ontwikkelruimte geboden, in gemengd landelijk gebied, aan veehouderijen, als daarmee de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij in gang wordt gezet. De basis voor die systematiek wordt in artikel 7.3 gelegd door de huidige omvang van alle veehouderijen vast te leggen, zowel qua omvang van het bouwperceel als omvang van de oppervlakte van gebouwen. Nieuw daarbij is dat dit artikel geldt voor alle veehouderijen en dat de integrale zonering voor de intensieve veehouderij is ingetrokken. Voor gebieden rondom kernen en natuur gelden nog wel beperkingen, daarvoor is de aanduiding Beperkingen veehouderij opgenomen (art. 25). Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Eerselsedijk alsmede de bossen ten noorden van de Eerselsedijk liggen in een dergelijk gebied aangeduid als beperkingen veehouderij.



Figuur 19 Verordening ruimte thema agrarische ontwikkeling en windturbine

4.2.2 De NNB in de Verordening ruimte

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van wijzigingen in de begrenzing van de NNB. Deze zijn van toepassing vanwege de aanleg van golfvoorzieningen die deels worden aangelegd in bossen die zijn begrensd binnen de NNB. Van toepassing is hier artikel 5.4 Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering.

Artikel 5.4 Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering

1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant op verzoek van de gemeente wijzigen in geval van een ruimtelijke ontwikkeling door toepassing van de saldobenadering.
2. Onder de saldobenadering bedoeld in het eerste lid wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op het Natuur Netwerk Brabant, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant als geheel.
3. Een verzoek om wijziging van de begrenzing, als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke visie is opgenomen op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot het Natuur Netwerk Brabant en waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken.
4. Een ruimtelijke visie op een gebied als bedoeld in het derde lid beschrijft in ieder geval:
 - a. de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft;

-
- b. de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant waardoor een beter functioneren van het Natuur Netwerk Brabant ontstaat;
 - c. op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels);
 - d. op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.
5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid.
 6. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Invloed Verordening ruimte op golfbaan de Paal:

- Ten aanzien van de NNB is de saldobenadering van toepassing. Deze is uitgewerkt in bijlage 1.
- Ten aanzien van de realisatie zijn art. 7.10 (regels voor niet agrarische functies), art. 7.13 (afwijkende regels voor recreatieve bedrijven) van toepassing.
- Binnen de thema's water, natuur, landschap, agrarische ontwikkeling, windturbines zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de planontwikkeling.
- De kwaliteitsverbeteringen volgens art. 3.2 zijn uitgewerkt in bijlage 8.

4.2.3 Beleidskader Toerisme en Recreatie

Het Beleidskader Toerisme en Recreatie 'Ontspannend Brabant' is in 2001 vastgesteld. Hierin wordt het belang van de toeristisch-recreatieve sector aangegeven ten aanzien van werkgelegenheid, verhoging van het welzijn en versterking van het imago van de provincie als woon- en werkplek. Uitgangspunten voor het beleid zijn:

- het verkrijgen van een compleet aanbod van recreatiemilieus over geheel Brabant;
- vergroting van de productdifferentiatie in de toeristisch-recreatieve sector;
- het stimuleren van cultuurtoerisme, duurzaam toerisme, grensoverschrijdende activiteiten en projecten;
- het bevorderen van een goed georganiseerde en professionele sector;
- een bredere inzet van het Brabants Bureau voor Toerisme (BBT).

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Plannen regionale waterbeheerder

Beleidsregels voor lozingen verhard oppervlak

Zowel op landelijk niveau als provinciaal niveau is de WB21-aanpak als beleidsuitgangspunt ingebed. De WB21-aanpak is gestoeld op het principe dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De kwantiteitsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren" is hierbij het vertrekpunt. Voor stedelijke gebieden en bedrijventerreinen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, betekent dit dat voorkomen moet worden dat met het realiseren van plannen regenwater sneller uit een gebied wordt afgevoerd dan dat dit momenteel het geval is. Naast de technische noodzaak van retentievoorziening zijn het nationale, provinciale en waterschapsbeleid erop gericht om een zo natuurlijk mogelijk watersysteem te behouden zodat er geen wateroverlast kan plaatsvinden (waterneutraal bouwen). Dit geldt niet alleen voor het landelijk gebied, maar ook voor stedelijke gebieden.

Juridisch kader

De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat

neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt, wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op een oppervlaktewater (cumulatief effect).

Ter voorkoming van dergelijke ongewenste situaties is het ingevolge artikel 4.2, eerste lid, sub d, van de Keur Waterschap De Dommel 2015 verboden zonder vergunning neerslag tot afvoer te laten komen naar oppervlaktewaterlichamen indien daarbij meer dan 2.000 m² onverharde grond wordt bebouwd of verhard. In dit verband zijn er twee mogelijkheden:

1. uitbreiding van een bestaand verhard oppervlak;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak (al dan niet gefaseerd).

In het eerste geval geldt dat de lozing alleen dan vergunningplichtig is, indien de uitbreiding zelf meer dan 2.000 m² omvat. In het tweede geval geldt dat de activiteit als geheel vergunningplichtig wordt op het moment dat de grens van 2.000 m² wordt overschreden.

Lozingen in oppervlaktewaterlichamen in keurattentie- en keurbeschermingsgebieden zijn altijd vergunningplichtig, ongeacht de herkomst van het te lozen water.

Toetsingskader

Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag wordt de bergingscapaciteit van het ontvangende watersysteem betrokken. Om versnelde afvoer van neerslag te voorkomen dienen maatregelen te worden getroffen. De piekneerslag zal ter plaatse verwerkt moeten worden, bijvoorbeeld door te zorgen voor voldoende infiltratie, ondergrondse buffering of bovengrondse buffering. Hiervoor gelden voorwaarden op basis van de "Algemene regels Keur" en "Hydrologische Uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater". In bijlage 5 is de waterparagraaf opgenomen.

4.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021

Waterschap de Dommel heeft in 2016 het Waterbeheerplan 2016-2021 "Waardevol water" vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- **Droge voeten:** voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- **Voldoende water:** zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- **Natuurlijk water:** zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- **Schoon water:** zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- **Mooi water:** stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

De belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode zijn:

- Voldoende water voor landbouw en natuur;
- Kringloopdenken;
- Wateroverlast en hittestress;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

4.3.3 Wettelijke instrumenten Waterschap de Dommel

Keur 2015

De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

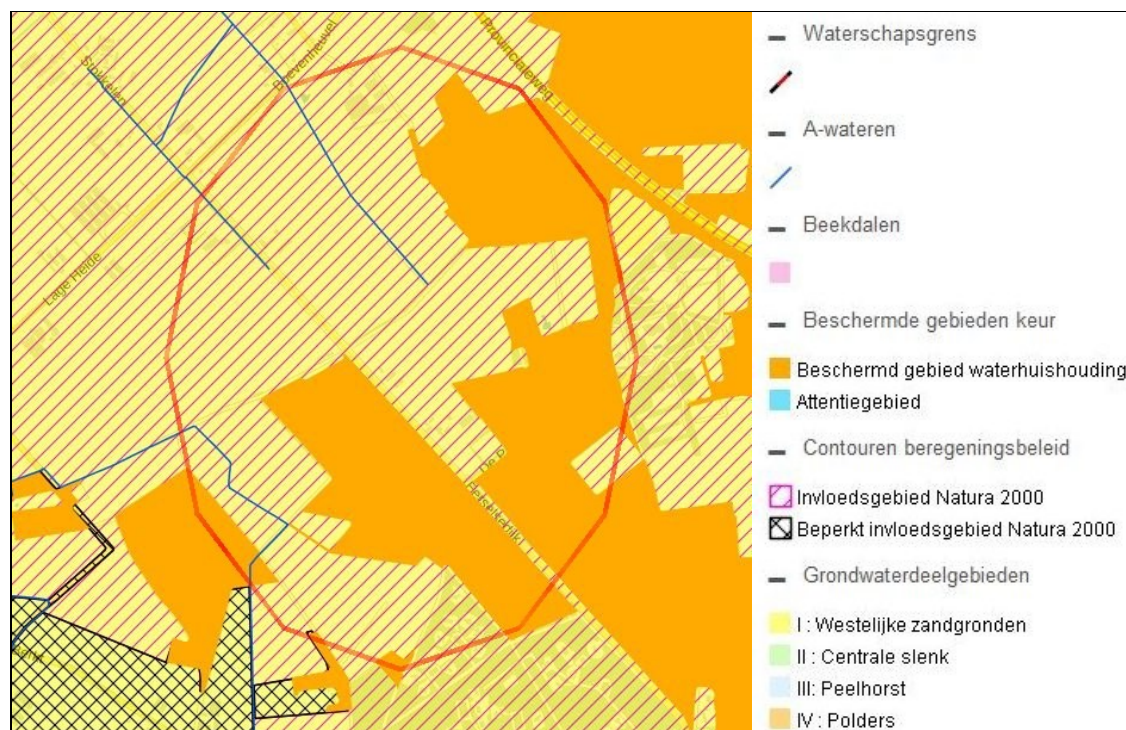
Voor sommige werkzaamheden zijn in de keur algemene regels opgesteld. Als aan deze regels wordt voldaan, is geen watervergunning nodig. De werkzaamheden moeten wel bij het waterschap worden gemeld. Voorbeelden van situaties waarbij een watervergunning nodig is:

- het dempen of wijzigen van een watergang;
- het aanleggen van een kabel of leidingen;
- het planten van bomen en struiken;
- het brengen van water in een watergang.

In het algemeen is Artikel 3 Algehele vrijstellingen van vergunningplicht (kleine onttrekkingen) van toepassing. Een vergunning tot het onttrekken van grondwater is niet vereist ten aanzien van:

1. onttrekkingsinrichtingen die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de pompcapaciteit niet meer bedraagt dan 10 m³ per uur en;
 - b. de onttrekkingsinrichting gelegen is buiten Beschermd gebied Waterhuishouding en;
 - c. de putten zijn niet dieper dan bepaald in artikel 34.1.
2. veedrenkputten, voor zover de put niet dieper dan bepaald in artikel 34.1.

Het plangebied van Golfbaan de Paal valt binnen een invloedsgebied Natura 2000. Voor de beschermde gebieden, attentiegebieden en zones rondom Natura 2000-gebieden blijft het bestaande regime onverkort van kracht, dit betekent dat de bestaande vergunningen en de bestaande vergunningplicht met het bestaande vergunningenbeleid daar ongewijzigd blijven.



Figuur 20 Beschermd gebieden Keur 2015

Op de kaart bij de algemene regels als bedoeld in artikel 1 van de algemene regels zijn tevens invloedsgebieden Natura 2000 aangewezen waarvoor de algemene regels niet gelden (en die

dus vergunningplichtig blijven op grond van de keur). Dit zijn gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. In deze gebieden kan een agrariër die grondwater wil gaan onttrekken naast een watervergunning, tevens een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig hebben. Hiervoor is het waterschap echter geen bevoegd gezag.

Watertoets

In de watertoets is de verplichting tot vroegtijdige afstemming tussen initiatiefnemer en waterbeheerder over een ruimtelijke visie, plan of besluit opgenomen. Het Provinciaal Waterplan en de Provinciale Structuurvisie vormen het ruimtelijk kader op hoofdlijnen, aangevuld met de diverse Provinciale verordeningen. De watertoets is uitgewerkt in bijlage 5.

Invloed Keur Waterschap de Dommel op ontwikkeling golfbaan de Paal:

- In verband met de geplande omvorming tot golfbaan is een vergunning Wet Natuurbescherming voor het beregenen van de golfbaan vereist.
- In bijlage 5 is de waterparagraaf opgenomen die is gebaseerd op het beleid van Waterschap de Dommel.

4.3.4 Regionale Beleidsvisie dag- en verblijfsrecreatie

In de Regionale Beleidsvisie dag- en verblijfsrecreatie De Kempen (maart 2008) wordt het recreatieve beleid van de gemeenten; Bergeijk, Eersel, Reusel - De Mierden en Bladel verwoord. Camping De Paal en omgeving wordt genoemd als recreatiecentrum met een uitstraling op landelijk niveau en wordt in de visie aangewezen als “kansrijk extensief”. Dit zijn gebieden die kansrijk zijn voor toerisme vanwege hun landschappelijke, cultuurhistorische aantrekkelijkheid en/of de ligging ten opzichte van een aantrekkelijk natuurgebied, water en/of dorpskern. Het toerisme krijgt hier meer ruimte zich te ontwikkelen. Nieuwe dagrecreatieve en kleinschalige voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie zijn hier mogelijk indien deze een aanvulling vormen op het lokale en regionale aanbod. Hierbij dient men zoveel mogelijk aan te haken bij een bestaand cluster voor recreatievoorzieningen. Uitbreiding van dagrecreatieve voorzieningen dient te worden gekoppeld aan bestaande bedrijven. Ook zijn nieuwe grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie hier passend.

Verder wordt versterking van recreatieve faciliteiten rondom de kernen Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven wenselijk geacht.

De in het rapport genoemde golfbaan in de buurt van de Kempervennen of Vossenmeren is uiteindelijk niet gerealiseerd.

Invloed van de Regionale Beleidsvisie dag- en verblijfsrecreatie De Kempen op de ontwikkeling van golfbaan de Paal:

- De locatie van Camping de Paal en omgeving als bestaand bedrijf gelegen tegen de kern van Bergeijk is kansrijk voor extensieve vormen van dagrecreatie.
- De in het rapport genoemde golfbaan in de buurt van de Kempervennen of Vossenmeren is uiteindelijk niet gerealiseerd.

4.3.5 Provinciaal Milieubeleidsplan

In 2016 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Dit gebeurt onder verantwoordelijkheid van

Provinciale Staten. Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige zone en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland verschillende waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerder werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 StructuurvisiePlus

De structuurvisie gemeente Bergeijk is vastgesteld op 3 juni 2010. In dit plan wordt over Camping De Paal en omstreken het volgende voorgestaan: versterken bestaande bedrijven en in minder mate toevoeging van nieuwe bedrijven of functies. In de nabijheid (ten noordwesten van de kern Bergeijk) is de aanleg van een golfbaan voorzien. Met deze golfbaan wordt een nieuwe doelgroep van sportieve recreanten aangeboord. Daarnaast zijn er projecten als het versterken van het landschappelijke raamwerk, uitbreiding van het woonbos Bergeijk en een noordelijke ontsluitingsweg van Bergeijk (Middenweg Eersel - Bergeijk- N397). Al deze projecten hebben een ruimtelijke samenhang die is vastgelegd in de structuurvisie plus, maar hebben tevens hun eigen ontwikkelingstempo.

Op de ruimtelijke ontwikkelingskaart (figuur 20) wordt het plangebied en omgeving aangeduid als:

- **Landschappelijk raamwerk.** Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, ontwikkeling moeten tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten. Landschapontwikkeling kan daarbij hand in hand gaan met het realiseren van een stuk toeristisch recreatieve infrastructuur, bijvoorbeeld bij de aanleg van bosjes en houtwallen.
- **Zoekgebied recreatieve ontwikkeling en Toeristisch recreatief gebied.** Hier is plaats voor toevoeging van recreatie en toerisme passend bij het gebied. In de omgeving van 'De Paal' worden verdere mogelijkheden gezien voor kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie. Hierbij wordt versterking van bestaande bedrijven voorgestaan door kwalitatieve uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven.



Figuur 21 Structuurvisie Plus

Invloed Structuurvisie op ontwikkeling golfbaan de Paal:

- Positieve grondhouding vanuit gemeentelijk beleid voor kwalitatieve uitbreiding Camping de Paal;
- Positieve grondhouding vanuit gemeentelijk beleid voor aanleg van een golfbaan ter plaatse.

4.4.2 Landschapsbeleidsplan

De gemeente Bergeijk beschikt over een landschapsbeleidsplan met vier deelrapporten die betrekking hebben op de voormalige gemeentelijke gebieden van voor de samenvoeging per 1

januari 1997. Het plan geeft met name richtlijnen voor het beheer en instandhouding van landschappelijke elementen aan.

Invloed landschapsbeleidsplan op ontwikkeling golfbaan de Paal:

- In het beheerplan van de golfbaan zullen de richtlijnen voor het beheer en instandhouding van landschappelijke elementen worden toegepast.

4.4.3 Beleidsplan Recreatie & Toerisme

Het Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2008-2011 Gemeente Bergeijk “Samen kansen benutten” benoemt de toeristisch-recreatieve sector als een nationale groeisector, waarin de Kempen over duidelijke potenties beschikken. Op lokaal niveau levert de toeristisch-recreatieve sector een duidelijke bijdrage aan de economische structuur, de leefbaarheid en het imago van de gemeente.

Een aantal beleidskeuzen van de gemeente zijn:

- het verder ontwikkelen van het toeristisch-recreatief aanbod in Bergeijk;
- zorgen voor een goede infrastructuur binnen de gemeente en het leveren van een functie als lokale stimulator, ondersteuner van het toeristisch-recreatief bedrijfsleven;
- het streven naar diversiteit in het toeristisch-recreatief aanbod door behoud van sterke verblijfsrecreatieve voorzieningen en stimuleren van aanvullend dagrecreatief aanbod gericht op beleving.

Het plangebied ten noorden van de bebouwing van Bergeijk heeft een hoge recreatieve waarde. In de toeristisch - recreatieve ontwikkelingsvisie van de structuurvisie worden de volgende zaken uitgewerkt:

- optimaliseren van de toeristisch-recreatieve infrastructuur;
- ontwikkelen van nieuwe mogelijkheden voor buitenrecreatie met routes en pleisterplaatsen ter ontlasting van de gebieden met overdruk;
- versterken van relatie met stedelijk gebied en zodoende beter profiteren van de aanwezige voorzieningen op het gebied van intensieve recreatie en leisure;
- bieden van voldoende ontwikkelingskansen aan de bestaande vrijetijdsvoorzieningen (ook die gelegen zijn in of nabij natuurgebieden);
- completeren van het verblijfsrecreatieve aanbod door het bevorderen van kleinschalige, bijzondere logiesvormen;
- ontwikkeling van bijzondere voorzieningen als sauna's, beauty farms e.d.;
- versterken van agrotourisme/plattelandontwikkeling;
- versterking van cultuur(historie);
- stimuleren van toeristisch-recreatieve ketensamenwerking;
- promotie en productontwikkeling.

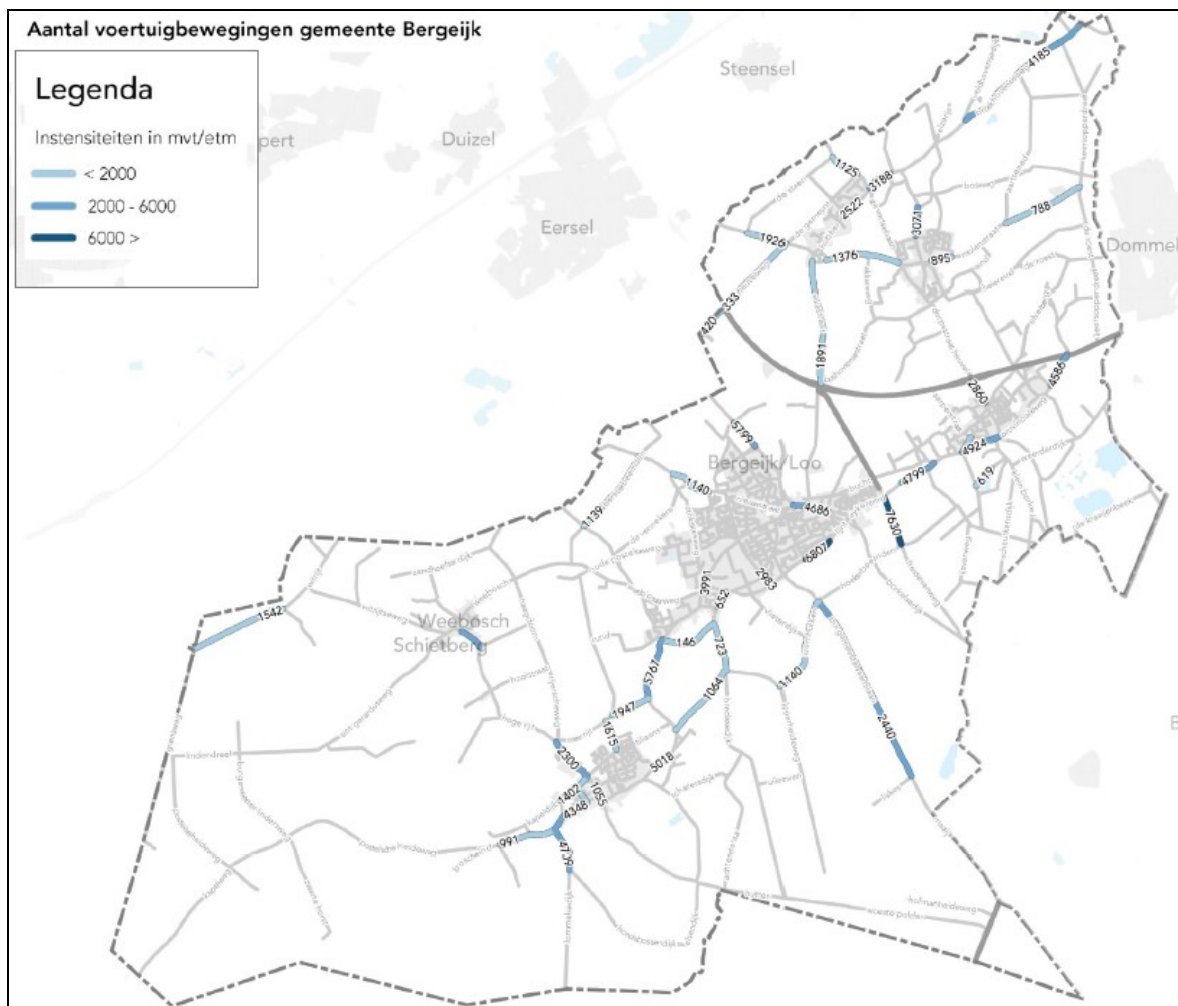
4.4.4 Gemeentelijke Visie Mobiliteit

In de Gemeentelijke Visie Mobiliteit (GVM) 2015-2018 worden 4 doelstellingen uitgewerkt, te weten: verkeersveiligheid (hoogste prioriteit), fietsverkeer, bereikbaarheid en openbaar vervoer (laagste prioriteit). Belangrijke aspecten uit het beleid zijn: sluipverkeer werende maatregelen buitengebied en categorisering van wegen en herinrichting. Er wordt een onderscheid gemaakt in:

- Stroomweg (A67)
- Gebiedsontsluitingswegen (GOW)
 - buiten de bebouwde kom 80 km/uur
 - binnen de bebouwde kom 50 km/uur
- Erftoegangswegen type 1 (ETW1)

- buiten de bebouwde kom 60 km/uur
- binnen de bebouwde kom 30 km/uur
- Erftoegangswegen type 2 (ETW2)
 - buiten de bebouwde kom 60 km/uur
 - binnen de bebouwde kom 30 km/uur

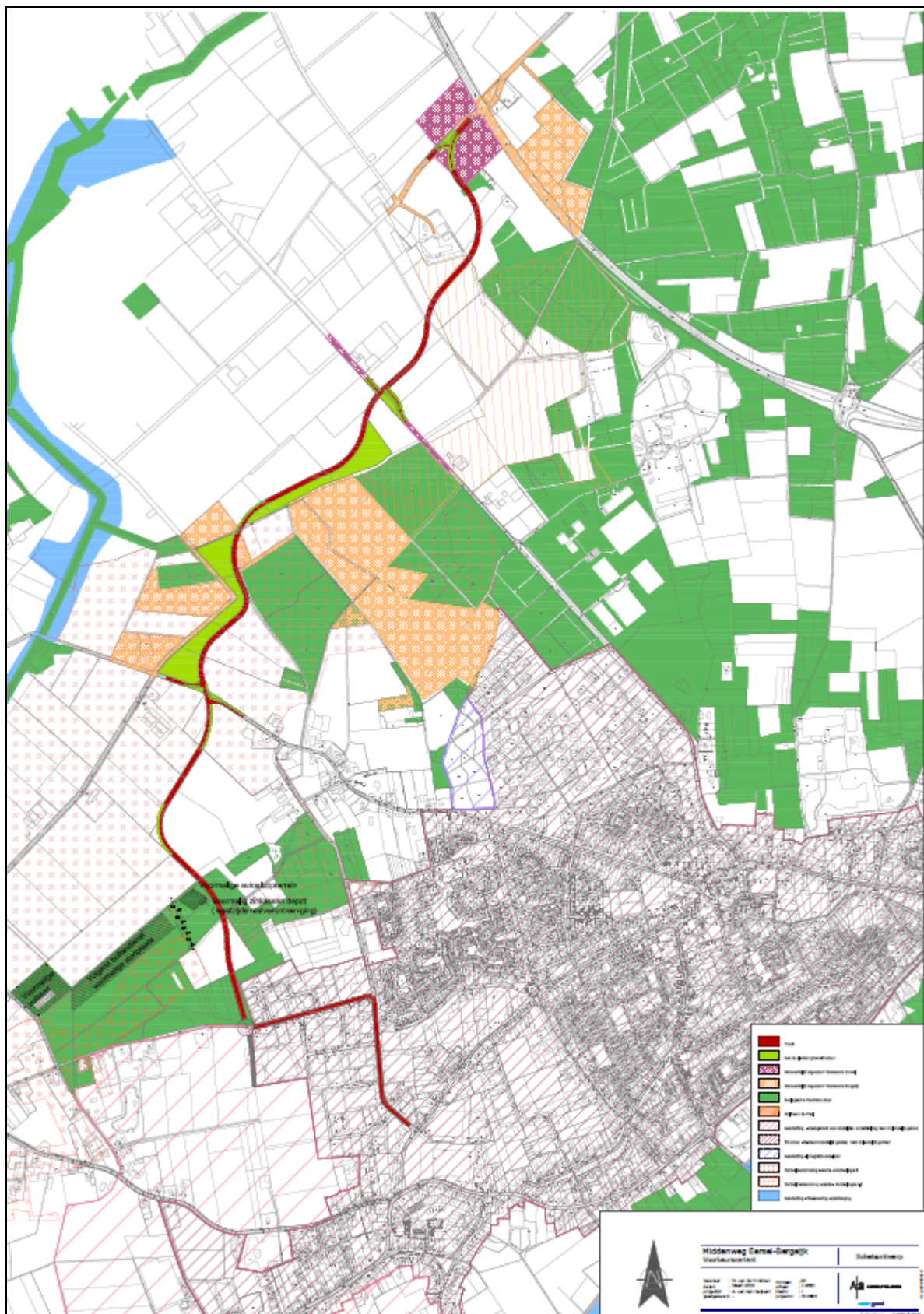
De Eerselsedijk valt binnen het GVM met 5799 mvt/etm in ETW1 buiten de kom (60 km/uur) met een vrijliggend/aanliggende fietspad. Er is een aantal wegen als gebiedsontsluitingsweg (bibeko 50 km/uur, bubeko 80 km/uur) aangeduid waaronder Eerselsedijk binnen de bebouwde kom van Bergeijk.



Figuur 22 Verkeersintensiteiten op het wegennet in Bergeijk

Een noordelijke ontsluitingsweg om Bergeijk (Middenweg Eersel - Bergeijk- N397)

Gemeenten Bergeijk en Eersel zijn in 2008 gestart met een onderzoek naar de verbetering van de verkeersstructuur in het zogenaamde middengebied tussen Bergeijk en Eersel. Op basis van een verkenning en vervolgens een planstudie heeft dit geleid tot het voorkeurs tracé Middenweg Eersel – Bergeijk – N397. Deze nieuwe 60 km/uur weg maakt vanuit bedrijventerrein de Waterlaan, via het vrije veld, een overstek maakt naar de provinciale weg N397. Ter hoogte van de Boevenheuvel wordt aangesloten met een rotonde. Het project maakt onderdeel uit van het Nulplusmaatregelenpakket Gebiedsakkoord Grenscorridor N69. De planuitwerking is begin 2017 gestart en een samenwerking tussen de gemeenten Bergeijk, Eersel en de provincie Noord Brabant.



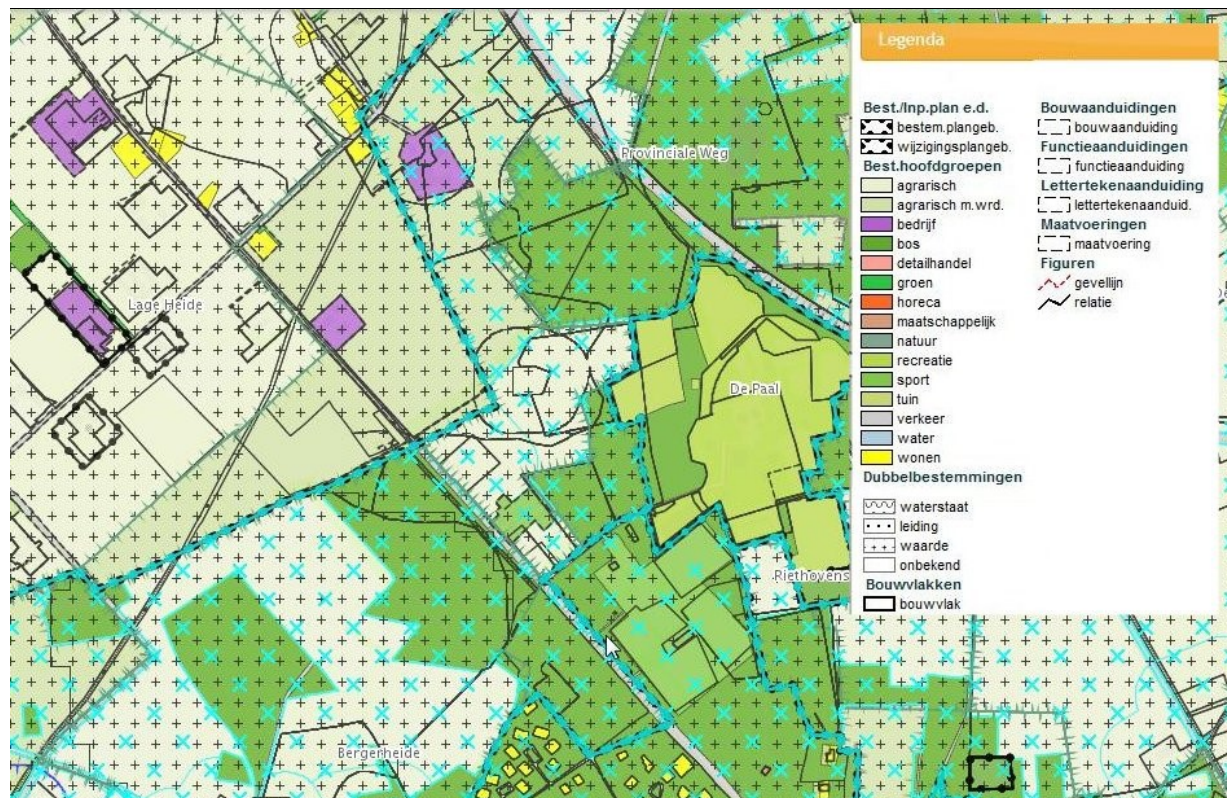
4.4.5 Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan buitengebied Gemeente Bergeijk

De gemeenteraad van Bergeijk heeft het “Bestemmingsplan Herziening Buitengebied Bergeijk 2014” gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 1 juli 2014. Dit plan is geheel onherroepelijk in werking getreden. De 2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017 is op 1 juni 2017 vastgesteld.

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- **Agrarisch.** De bestemming Agrarisch is het agrarisch gebied waar geen specifiek te beschermen landschaps- en/of natuurwaarden aanwezig zijn. Binnen de gebiedsbestemming staat het agrarisch gebruik centraal. Naast de agrarische functie laat deze bestemming ook ondergeschikt extensief recreatief medegebruik toe.
- **Agrarisch met waarden 1 – Natuur en Landschapswaarden.** Agrarische gebieden met waarden of potentiële waarden ten aanzien van landschap en natuur. Extensief recreatief medegebruik is toegestaan en speciaal aangegeven zones zijn opgenomen als zoekgebied voor ecologische verbindingzones en ten behoeve van kwetsbare soort(en), natuurontwikkelingsgebieden en struweelvogels.
- **Bos.** Deze bestemming is van toepassing op de gronden waarop bos aanwezig is. Deze zijn bestemd voor: behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos, bosgroeiplaats, landschappelijke waarden, ecologische en natuurwaarden.
- **Recreatie.** Deze bestemming is toegekend aan gronden die een recreatieve functie hebben (verblijfsrecreatie en dagrecreatie).
- **Dubbelbestemmingen Archeologische verwachtingswaarde (Waarde archeologie 1 – 2 – 3).** De voor ‘Waarde – Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van een archeologisch monument.



Figuur 24 Bestemmingsplan buitengebied gemeente Bergeijk

De gemeente Bergeijk heeft in de openbare bekendmakingen als gepubliceerd in de Eyckelbergh nr. 1721 op 14 januari 2009, toegezegd dat de gemeente in principe bereid is mee te werken aan de vestiging van een golfbaan bij Camping de Paal.

Invloed bestemmingsplan op ontwikkeling golfbaan de Paal:

- Voor het plangebied dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.
- Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in principe planologische medewerking toegezegd.

Bestemmingsplan buitengebied Gemeente Eersel

De gemeenteraad van Eersel heeft op 20-03-2013 het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

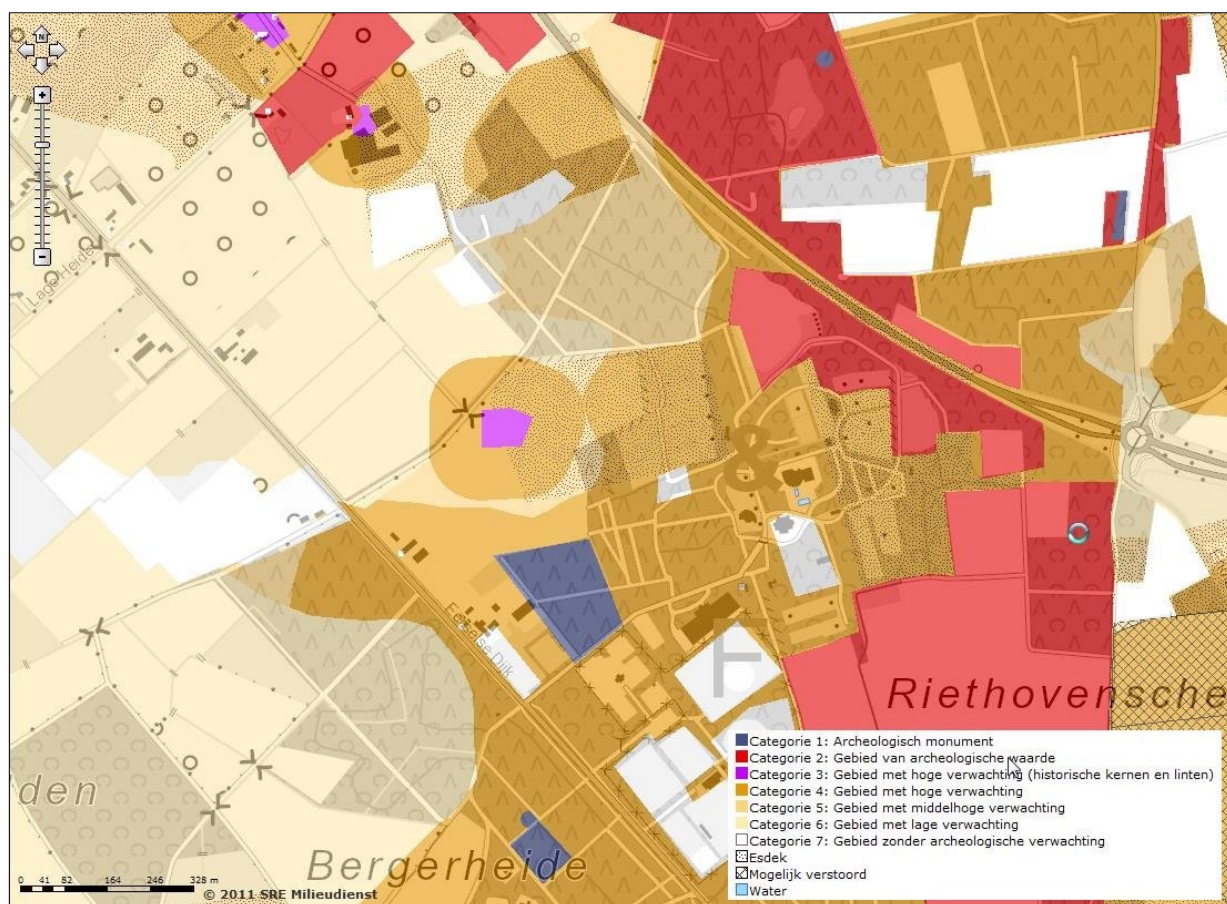
- Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en natuur. Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschap en natuur” is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels is een potentieel leefgebied voor struweelvogels aangegeven.
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5.1. De voor Waarde - Archeologie 5.1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

4.4.6 Archeologische waardenkaart

Algemeen

In Europees verband heeft Nederland in 1992 deel genomen aan de totstandkoming van het Verdrag van Malta. Met dit verdrag wordt beoogd om het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat dan om archeologische resten zoals nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Het streven is er op gericht om het Europese archeologisch erfgoed veilig te stellen. Daarbij bestaat ook de verdragsverplichting voor de Nederlandse overheid dat zij moet streven naar een weloverwogen afstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de wensen in het kader van de ruimtelijke ordening. Zij doet dit onder andere door er op toe te zien dat erkende archeologen worden ingeschakeld in de voorbereidingsfase.

De gemeente Bergeijk beschikt over een archeologische beleidskaart of erfgoedkaart (24 oktober 2012) die is gebaseerd op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg ter bescherming van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed (www.sremiliedienst.nl). Op de kaart zijn archeologische en cultuurhistorische waarden en / of verwachtingen aangegeven en het bijbehorende beschermingsniveau. De kaart dient als uitgangspunt m.b.t. de archeologische verwachtingswaarden bij bestemmingsplan-herzieningen. Wat betreft de archeologische toetsingen is de archeologische beleidskaart leidend. In onderstaande tekst is een beschrijving van op de verwachtingskaart voorkomende categorieën opgenomen.



Figuur 25 Archeologische verwachtingskaart (uitsnede)

Categorie 1: Beschermd archeologische monumenten.

Archeologische resten die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke erfgoedverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodem verstorende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.

Categorie 2: Gebied van archeologische waarde.

In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.

Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudens waardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.

Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgravingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Mogelijk verstoorde ondergrond: bij archeologisch vooronderzoek dient eerst de mate van bodemverstoring d.m.v. verkennend booronderzoek te worden vastgesteld.

Invloed archeologisch beleid op ontwikkeling golfbaan de Paal:

- Voor het plangebied dient een vooronderzoek (bureaustudie en verkennend booronderzoek) te worden uitgevoerd (zie bijlage 4).

Hoofdstuk 5: Uitvoeringsaspecten

5.1 M.E.R. beoordeling

Het Besluit M.E.R. omschrijft voor welke ruimtelijke besluiten, danwel planvorming, een M.E.R. procedure doorlopen dient te worden. Sinds 1 april 2011 wordt de activiteit 'golfbanen' niet meer benoemd als M.E.R. plichtige activiteit.

5.2 Milieuaspecten

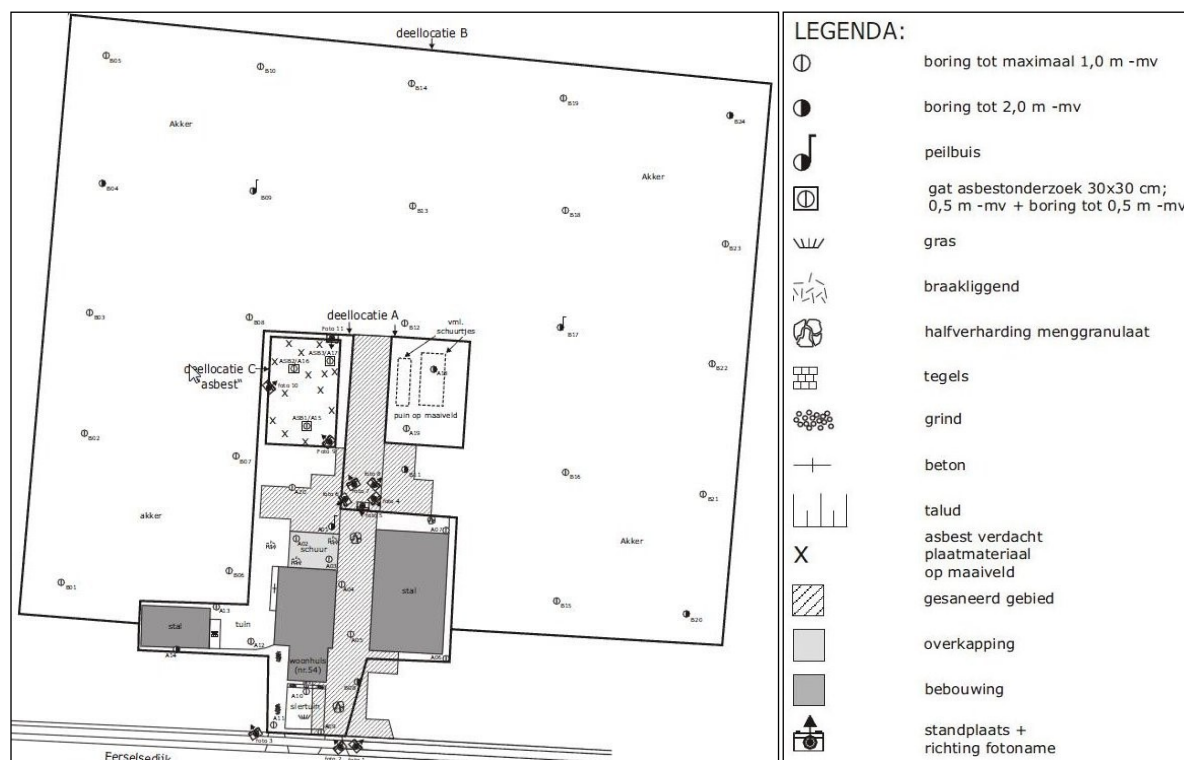
5.2.1 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De Woningwet schrijft voor, dat op een locatie enkel gebouwd kan worden als een bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om te bouwen. Een bodemgeschiktheidsverklaring is derhalve noodzakelijk.

Vooronderzoek

Aan de Eerselsedijk 54 te Bergeijk is een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) en een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd in het kader van de beoogde bestemmingsplan wijziging. Hierbij zijn twee deellocaties A en B onderzocht.



Figuur 26 Vooronderzoek bodemkwaliteit

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A (agrarisch bedrijf) als "heterogeen verdacht" kan worden beschouwd, wordt aanvaard. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de aangetroffen verontreinigingen verworpen.

Gelet op het feit dat de verontreinigingen in het grondwater te relateren zijn aan de zinkassenproblematiek, dienen deze te worden aangepakt in het kader van het Raamplan voor de verwijderingsstructuur van zinkassen (Zivest, op dit moment geïntegreerd in het Besluit Uniforme saneringen (BUS).

De verontreiniging van het grondwater vormt daarom, mede gelet op de gemeten grondwaterstand (1,8-2,6 m -mv), géén belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Het wordt echter afgeraden om het freatisch grondwater te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusie bodemkwaliteit

Gelet op de aard en mate van grondverontreiniging, bestaan er met betrekking tot de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (golfterrein) van de onderzoekslocatie.

5.2.2 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants. Een golfbaan met clubgebouw is geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Ten aanzien van externe veiligheid in en rond het plangebied is gebruik gemaakt van gegevens van de provincie Brabant (Brabant.nl), Rijkswaterstaat (rijkswaterstaat.nl) en de risicokaart van Nederland (risicokaart.nl en Risicoatlas wegtransport):

- Risicovolle inrichtingen. In het plangebied en de omgeving bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Op de risicokaart van Nederland wordt het hoofdgebouw van Camping de Paal aangegeven als kwetsbaar object. De in het plangebied gelegen bossen worden aangegeven als risicogebied voor natuurbranden.
- Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water In het plangebied en de omgeving zijn geen transportroutes aanwezig van gevaarlijke stoffen. De provinciale weg N397 is geen formeel aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen, maar is wel

bewegwijzerd als zodanig vanwege incidenteel transport naar de bedrijventerreinen van Westerhoven en Bergeijk.

- Hoge druk aardgasleidingen en K1/K2/K3 leidingen In het plangebied en de omgeving zijn geen transportleidingen aanwezig voor gevaarlijke stoffen.

Risicokaart

Op de provinciale risicokaart worden de volgende risico's vermeld ten aanzien van het plangebied:

- Gevaar voor bosbrand met bedreiging ten aanzien van woonbebouwing.
- Kampeerboerderij W 'tje Wel (Stokkelen 430). Kwetsbaar object. Dit is een pension/nachtverblijf, met logies voor meer dan 50 personen. De afstand tot het plangebied is circa 450 meter.
- Camping De Paal (Paaldreef 14). Kwetsbaar object. Verblijfsrecreatie met meer dan 250 personen. De afstand tot het plangebied is circa 150 meter.
- Maatschap van Loon (Berkterbeemden 1). Inrichting voor het fokken en houden van dieren met gevaar voor ontplofbare, giftige of brandbare stoffen. De afstand tot het plangebied is circa 800 meter.



Figuur 27 Uitsnede risicokaart (Provincie Noord-Brabant)

Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor realisering van de golfbaan.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in algemene

maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald.
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. De mogelijkheid van projectsaldering, die het Blk 2005 al kende, is blijven bestaan. Bij projectsaldering wordt een besluit nog wél getoetst aan de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en PM10 (deeltjes met een aerodynamische diameter kleiner dan 10 micrometer). Na verlening van derogatie treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. 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.

Op basis van bovenstaande regelgeving op het terrein van de luchtkwaliteitseisen, rekening houdend met de ruimte geboden door de ministeriële Regeling NIBM, en het feit dat geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt valt af te leiden dat er in beginsel geen bezwaren zijn die bestemmingsplanwijziging in de weg staan.

Conclusie luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging omdat voldaan wordt aan het gestelde in de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit'.
--

5.2.4 Geurhinder veehouderijen

Vergunningverlening

In het kader van vergunningverlening aan omliggende veehouderijen dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij getoetst te worden aan vaste afstanden voor specifieke diercategorieën of dient te worden getoetst aan de Verordening geurhinder en veehouderij 2017 van de gemeente Bergeijk. Ten opzichte van de planlocatie dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden. Dit is gebaseerd op de regelgeving geldend voor de gehouden diersoort, of op de gemeentelijke geurverordening.

De Verordening geurhinder en veehouderij 2017 van de gemeente Bergeijk is gebaseerd op de Wet geurhinder en veehouderij. Conform Artikel 6 lid 2 van deze wet kan in de gemeentelijke

verordening worden bepaald dat een bij die verordening vast te stellen andere waarde of afstand als bedoeld in artikel 3 of 4 van toepassing is voor geurgevoelige objecten die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij.

Op basis van de Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017 en de Wet geurhinder en veehouderij geldt in de omgeving van het plangebied dat:

- Een omgevingsvergunning met betrekking tot een veehouderij wordt geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen binnen een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom, meer bedraagt dan 10 odourunits per kubieke meter lucht (Eén Europese odour unit per kubieke meter is de concentratie geurstoffen die door een gemiddeld persoon nog net kan worden geroken).
- In afwijking hierop bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

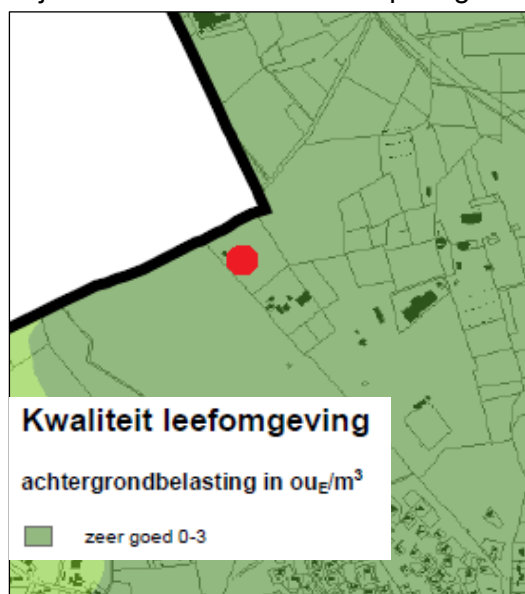
Het toekomstige clubhuis en bedrijfswoning van de golfbaan kunnen aangemerkt worden als geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder veehouderij. Er geldt nog een milieuvergunning voor 192 runderen. De veehouderij is op dit moment niet meer actief. De milieuvergunning zal in het kader van de planontwikkeling van golfbaan de Paal worden ingetrokken. De veehouderij is eigendom van Camping de Paal. De bij vergunningverlening met betrekking tot het aspect geur aan te houden afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf behorend bij een veehouderij tot de buitenzijde van de gevel van het clubhuis en/of de woning is 50 meter.

Er zijn geen veehouderijen binnen een afstand van 50 van de grens van het bestemmingsvlak Recreatie - Golfbaan aanwezig. Noch veehouderijen in de omgeving, noch de naastgelegen manege op het adres Eerselsedijk 50 worden door de ontwikkeling belemmerd.

Woon- en leefklimaat

In het kader van de omgekeerde werking dient bij een ontwikkeling ook getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in als geurgevoelig aangemerkte objecten, zoals het clubhuis van de golfbaan en de te herbouwen bedrijfswoning.

In januari 2016 is voor het aspect geur de achtergrondbelasting binnen de gemeente in beeld gebracht in de kaarten behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij. Hieruit kan opgemaakt worden dat de geurbelasting op het toekomstige clubhuis en de overige gebouwen binnen het bestemmingsvlak Recreatie - Golfbaan zeer klein is. De kwaliteit van de leefomgeving met betrekking tot geur wordt als “zeer goed” beoordeeld.



2017(Gemeente Bergeijk)

Figuur 28 Achtergrondbelasting scenario H2016, Verordening geurhinder en veehouderij

Conclusie geurhinder veehouderijen

Ten aanzien van de geurcontouren van de verschillende bedrijven worden gezien de afstanden geen belemmeringen verwacht ten opzichte van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Er is sprake van een goed (of aanvaardbaar) woon- en leefklimaat. Ook worden de veehouderijen in de omgeving niet belemmerd in hun toekomstige ontwikkelingen.

5.2.5 Akoestiek

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Als belangrijkste maatregel om de geluidhinder te beïnvloeden is voorzien in een systeem om via zonering afstand te scheppen tussen de geluidsbron en de ontvanger. In art. 74 Wgh is de zonering aan weerszijden van een weg beschreven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk Gebied	één of twee	200 meter
	die of meer	350 meter
Buiten stedelijk Gebied	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Figuur 29 Zoneringstabel akoestische belasting door wegen

Akoestisch onderzoek

Het clubhuis wordt als niet geluidgevoelig object beschouwd volgens de Wet geluidhinder, de bedrijfswoning wel. Dit betekent dat voor het clubhuis geen akoestisch onderzoek hoeft te worden gedaan naar de gevolgen van wegverkeerslawaai. Voor de bedrijfswoning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 10). Voor de bron Eerselsedijk/Stokkelen geldt dat de geluidbelasting de voorkeurswaarde op een aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in een buitenstedelijke omgeving wordt tevens overschreden ter plaatse van de eerste en tweede verdieping van de voorgevel. Deze wordt in principe niet toegestaan door de wet geluidhinder. Om de bedrijfswoning toch te kunnen realiseren is het mogelijk de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als “dover gevel” conform artikel 1b. lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Dit betekent dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Dergelijke aanpassingen zullen in de bouwaanvraag worden betrokken. Voor de overige locaties met een overschrijding van de voorkeurswaarde, maar geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde, is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Mogelijk moet de golfbaan als “inrichting” een akoestisch onderzoek overleggen bij de milieumelding. De mogelijke geluidhinder van de golfbaan wordt beoordeeld aan de hand van de Wet Milieubeheer en Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen (Barim). De eventuele effecten op het geluidsaspect en de luchtkwaliteit worden voornamelijk afgeleid van de verkeerseffecten. De geluidsbelasting op de omgeving verandert naar verwachting niet of nauwelijks door de aanwezigheid van golfers. De toekomstige geluidsbelasting zal worden getoetst aan de wettelijke normen. Bij overschrijding van de normen dienen geluidbeperkende maatregelen te worden getroffen.

Conclusie akoestiek

Ten aanzien van de bedrijfswoning is aanvullend onderzoek noodzakelijk ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

5.2.6 Ecologie**Wet Natuurbescherming Gebiedsbescherming**

Zoals in § 4.1.2. vermeld liggen in de omgeving van het plangebied delen van het Natura 2000-gebied Groote Heide/Leenderbos/de Plateaux. Ten noorden van het plangebied ligt de Run en ten zuiden van het plangebied ligt de Keersop. Beide waterlopen maken onderdeel uit van de Natura 2000. De geplande ingrepen hebben geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden in de omgeving.

Wet Natuurbescherming Soortenbescherming

In 2017 is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Bijlage 3) om vast te stellen of er binnen het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn die worden beïnvloed door de geplande maatregelen. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat er niet voldoende informatie voorhanden is om uitspraken te doen over de gevolgen van de geplande ontwikkeling voor vleermuizen en broedvogels. Voordat de ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd dient er een vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient in kaart te brengen of er binnen het plangebied verblijfplaatsen, vliegroutes of essentieel foerageergebied aanwezig is en of deze worden beïnvloed door de maatregelen. Voor de broedvogels betekent dit dat, voordat het bos wordt gekapt, een onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde nestlocaties van broedvogels.

In 2018 is een aanvullende notitie opgesteld (bijlage 11) ten aanzien van de gevolgen voor vleermuizen in het gebied. Dit heeft betrekking op:

- Sloop boerderij. Vooraf moet er een vervolgonderzoek zijn uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in de boerderij;
- Driving range. Er moet vooraf worden onderzocht welke soorten gebruik maken van de locatie waar de driving range is gepland. Vervolgens moet worden bekeken wat de gevolgen zijn van het plaatsen van de verlichting en het hekwerk. Er moet worden uitgesloten dat er op de locatie sprake is van essentieel foerageergebied dat door de voorgenomen ontwikkelingen ongeschikt wordt.

Natuurnetwerk Brabant

Zoals in § 3.2.2. vermeld worden 9 holes aangelegd die geheel of gedeeltelijk in bestaande bossen liggen die onderdeel uitmaken van het NNB. Hiervoor is een saldobenadering opgesteld (bijlage 1). De conclusie van deze rapportage is dat door de voorgestelde verbeteringen een kwalitatieve- en kwantitatieve natuurwinst wordt gemaakt.

Conclusie ecologie

- Ten aanzien van de Wet Natuurbescherming Gebiedsbescherming zijn geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden in de omgeving vastgesteld.
- Ten aanzien van de Wet Natuurbescherming Soortenbescherming is niet voldoende informatie voorhanden is om uitspraken te doen over de gevolgen van de geplande ontwikkeling voor vleermuizen en broedvogels. Voordat de geplande ontwikkelingen plaatsvinden is een nader onderzoek noodzakelijk.
- Ten aanzien van het NNB is op basis van de saldobenadering aangetoond dat door de aanleg van de golfbaan een kwalitatieve- en kwantitatieve natuurwinst kan worden gemaakt.

5.2.7 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.2.8 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

De zuidzijde van het noordelijke plangebied wordt begrensd door de Eerselsedijk en de noordzijde door de Provinciale weg N397. De N397 vormt de hoofdverbinding tussen Eersel en Valkenswaard en sluit ten noorden van Eersel aan op de A67. De Eerselsedijk is een erftoegangsweg (60 km/uur) met vrij liggende eenrichtingsfietspaden.

Vanaf het centraal treinstation in Eindhoven is de gemeente Bergeijk bereikbaar via lijn 172 (Eindhoven - Luyksgestel) en lijn 174 (Eindhoven - Bergeijk). Tussen Bergeijk en Veldhoven loopt lijn 494, tussen Weebosch en Lommel lijn 472). Aan de Paaldreef bevindt zich een bushalte van lijn 474 (Hoogeloon - Veldhoven).

Wegenstructuur

In het plangebied liggen op dit moment een aantal zandwegen met een hoofdzakelijk agrarische functie, wandelpaden en een trimroute. De bestaande hoofdwegenstructuur in en rondom het plangebied blijft vrijwel ongewijzigd als gevolg van de realisering van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied.

Parkeren

In de Nota Parkeernorm Bergeijk wordt voor een 18 holes golfbaan van 60 hectare 96 parkeerplaatsen aangehouden. Golfbaan de Paal is 70,26 hectare groot vanwege een groot aandeel bos dat niet wordt gebruikt als golfbaan.

Er zijn op dit moment bij het Vrije Tijdscentrum (VTC) van de Paal 102 parkeerplaatsen, bij de tennisbaan/sportvelden 90 en bij de nieuwe handboogschietbaan 30 parkeerplaatsen beschikbaar. In de bermen van de Paaldreef zijn 52 informele parkeerplaatsen beschikbaar bij grote toestroomdagen. In totaal zijn er dus 274 parkeerplaatsen beschikbaar.

Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor de realisatie van de golfbaan, is gebaseerd op normen voor parkeren bij golfbanen, welke door ASVV gehanteerd worden [Bron: ASVV 2004]. Per hole dienen volgens ASVV minimaal 6 parkeerplaatsen aanwezig te zijn bij een maximale bezetting (95%). Dit houdt in dat er bij maximale bezetting 108 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn op eigen terrein. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen op dit moment voldoende is. Om in te kunnen spelen op een toekomstige maximale bezetting wordt een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 125 parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak voorzien op het bouwvlak van het clubhuis aan de Eerselsedijk.

Capaciteit verkeerswegen

Golfbaan de Paal wordt ontsloten via de Eerselsedijk. De capaciteit van deze ontsluitingsweg van Bergeijk is ruim voldoende ten opzichte van de mogelijke toeloop die ontstaat door de planontwikkeling rondom de golfbaan. Ingeschat wordt dat 25.000 tot maximaal 30.000 jaarlijkse golf rondes reëel is (zie § 3.1). Een deel van deze golf rondes zal gelopen worden door op Camping De Paal aanwezige campinggasten.

Conclusie

De capaciteit van deze ontsluitingsweg van Bergeijk is ruim voldoende ten opzichte van de mogelijke toeloop die ontstaat door de planontwikkeling rondom de golfbaan.

In de inrichting wordt uitgegaan van 108 parkeerplaatsen op basis van de ASVV norm. In de planregels wordt rekening gehouden met 100 - 125 parkeerplaatsen.

5.3 Fysieke aspecten

5.3.1 Water

De fysieke aspecten zijn beschreven in bijlage 5 Waterparagraaf. In onderstaande tekst worden hiervan de hoofdpunten weergegeven.

Bouwvlak

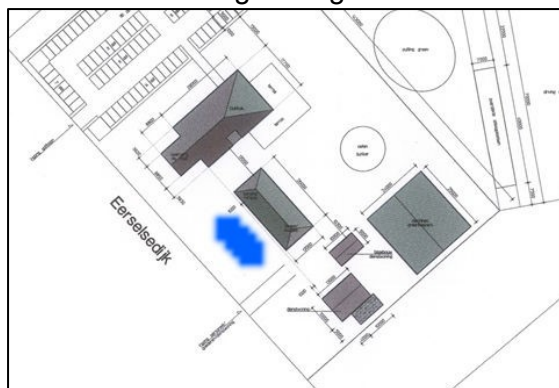
De huidige bebouwing wordt middels een verbouwing deels uitgebreid en daarnaast er wordt een bedrijfswoning met bijgebouwen gebouwd. In de onderstaande tabel is de verdeling tussen daken, verhardingen en onverhard terrein weergegeven in de huidige en de toekomstige situatie.

Terreintype	Huidige oppervlakte (m2)	Toekomstige oppervlakte (m2)
Daken	1247	2360
Verhardingen	400	4000
Onverhard terrein	10641	6066
TOTAAL	12288	12426

Buiten het bouwvlak worden er binnen het plangebied geen verhardingen gerealiseerd die infiltratie van regenwater kunnen belemmeren.

Waterberging

Voor de verhardingen en gebouwen moet op basis van waterparagraaf (bijlage 8) minimaal 95,4 m³ infiltratievoorzieningen binnen het bouwvlak worden aangelegd ten behoeve van 6.360 m² verharding.



Locatie toekomstige infiltratievoorziening

Afvalwater

Het afvalwater van de bebouwing zal via de riolering aan de Eerselsedijk worden afgevoerd.

Hydrologische effecten van de Golfbaan buiten het bouwvlak

Om van een jaarrond speelbare baan te kunnen spreken moet er een minimale drooglegging zijn van GHG -1,00 meter beneden maaiveld. Waar nodig zal de baan worden opgehoogd met uit de vijverpartijen vrijkomende grond totdat deze voldoen aan de minimale droogleggingseis, een aanpassing van het ontwaterstelsel of een combinatie van beiden.

Naar de effecten van de aanleg van de vijverpartijen, aanpassingen aan ontwateringsloten en de aanpassingen aan de maaiveld hoogtes is onderzoek gedaan. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- Er treden geen veranderingen op voor de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG). De GLG wordt bepaald door de regionale ontwateringsbasis.
- Door het plaatselijk aanpassen van waterlopen en het graven van de vijverpartijen treden er lokaal wijzigingen op in de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand. De uitstralingseffecten waarbij de verlaging meer dan 5 cm bedraagt blijven allen binnen de

begrenzing van het plangebied. De enige uitzondering hierop is aan de zuidzijde van deelgebied Bergerheide, waar de 5 cm grens op 1 locatie 40 meter buiten het plangebied ligt.

- Wat betreft waterberging heeft het plan een positief effect met name in de zomerperiode.

Berekening

Berekeningseisen komen neer op 30 mm per week voor de greens, 15 mm voor fairways en 25 mm voor de tees. Voor het huidige ontwerp van de baan komt dit op ongeveer 3.675 m³ per week in periode van langdurende droogte. Uiteraard afhankelijk van het weer, komen vergelijkbare golfbanen op zandgrond tot een verbruik van tussen de 30.000 m³ en 50.000 m³ per jaar. Voor de berekening van de golfbaan zal gebruik worden gemaakt van een bestaande landbouw beregeningsput.

5.3.2 Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (figuur 24) heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennende fase) plaatsgevonden (bijlage 4) die in onderstaande tekst wordt samengevat.

Gezien de overwegend dunne bodemprofielen; de grote zones met een hoge specifieke archeologische verwachting; de archeologische indicatoren; de bekende en nieuwe vindplaatsen binnen het plangebied, en de vele naburige (pre)historische monumentterreinen, zullen bij graafwerkzaamheden voor het golfterrein die dieper reiken dan 30 cm (bouwvoor) zeker archeologische vindplaatsen verstoord worden. Men adviseert daarom voor de zones van het plangebied met een middelhoge tot hoge verwachting (bijlage 6) een passend vervolgonderzoek uit te voeren.

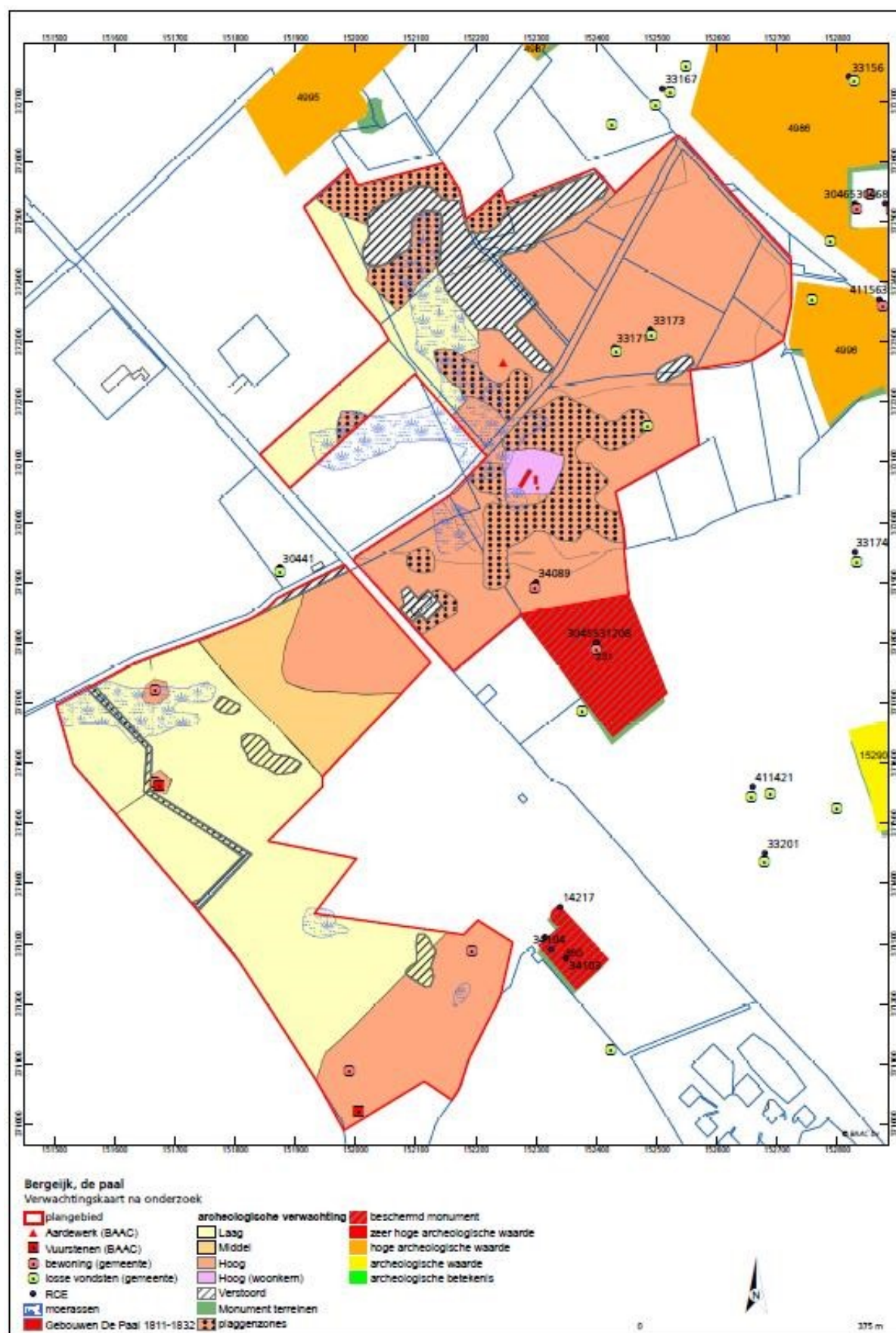
Op basis van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is een aangepaste archeologische verwachtingskaart opgesteld (figuur 30) waarbij het volgende wordt geadviseerd:

- Voor de delen van het plangebied met een hoge en middelhoge verwachting (figuur 30) wordt geadviseerd een vervolgonderzoek (karterend booronderzoek of proefsleuvenonderzoek) uit te voeren. Dit hoeft alleen te worden uitgevoerd indien men op die locaties met akkers, de bodem dieper dan 30 cm beneden maaiveld gaat verstoren.
- Op de locaties met hoge verwachting en plaggendecken kan men het vaak drassige plaggendeck afgraven tot maximaal 20 cm boven de natuurlijke ondergrond (B, BC of C-horizont).
- Op de locaties met hoge verwachting en bossen dient men 20 cm beneden maaiveld als maximale verstoringsgrens aan te houden.
- Op de locaties met een lage verwachtingswaarde en op de diep verstoorde locaties is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel geldt hier een meldingsplicht indien men bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten aantreft.

Dit advies heeft er toe geleid dat op de verbeelding en in de bijbehorende planregels een indeling heeft plaatsgevonden in drie dubbelbestemmingen waarde archeologie (zie § 6.3.6 t/m 6.3.8).

Conclusie

Ten aanzien van de archeologie worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Voorafgaand aan de uitvoering wordt vervolgonderzoek geadviseerd op de terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde.



Figuur 30 Archeologisch vooronderzoek

5.4 Economische haalbaarheid

Camping de Paal realiseert een 18 holes golfbaan in het plangebied. De kosten zijn voor rekening en risico van Camping de Paal. De opbrengsten bestaan uit een verhoging van het recreatieve aanbod dat Camping de Paal de komende jaren wil bieden en de bijkomende omzetverhoging op percelen die nu een agrarische bestemming hebben.

Door Bureau Nuland is een economische onderbouwing opgesteld waarover vanwege privacy geen openbare mededelingen worden gedaan. Het bestemmingsplan is op basis van de economische draagkracht van Camping de Paal economisch uitvoerbaar.

5.5 Handhaafbaarheid

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Anterieure overeenkomst en voorwaardelijke verplichting

Daarnaast zullen de gemeente Bergeijk en de initiatiefnemer tot zekerheid voor de aanleg, het beheer en de instandhouding middels een notariële akte zowel in een kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW) als een kettingbeding voorzien. Op deze wijze heeft het gemeentebestuur aanvullende maatregelen getroffen die dienen tot zekerheid dat de voorgestelde plannen inderdaad aldus tijdig en op basis van de beschreven kwaliteitsvoorwaarden tot stand zal komen. Via een voorwaardelijk verplichting in de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat voor de bouw en gebruik name van gebouwen en golfbaan de nieuwe natuur gerealiseerd moet zijn.

Hoofdstuk 6: Juridische verantwoording

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen (SVBP) 2012. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

In deelgebied Bergerheide is voor de verschillende bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, weergegeven op de verbeelding als wijzigingsgebieden 1 – 2 – 3 – 4 – 5.

6.3 Toelichting op de regels

6.3.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik.

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur' ter hoogte van 'Wijzigingsgebied 2', de bestemming 'Bos' ter hoogte van 'Wijzigingsgebied 1', de bestemming 'Water' ter hoogte van 'Wijzigingsgebied 3' en de bestemming 'Recreatie - Golfbaan' ter hoogte van 'Wijzigingsgebied 4', mits:

- a. de wijziging van 'overige zone - Wijzigingsgebied 4' wordt uitgevoerd na of tegelijkertijd met de wijziging van 'overige zone - Wijzigingsgebied 1', 'overige zone - Wijzigingsgebied 2' en 'overige zone - Wijzigingsgebied 3';
- b. de wijzigingen plaatsvinden volgens de 'Uitwerking Saldobenadering Natuurnetwerk Brabant Golfbaan de Paal' zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels, waarbij in het wijzigingsplan tevens het gebruik van de gronden in 'overige zone - Wijzigingsgebied 4' via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld wordt aan de verplichting de gronden in 'overige zone - Wijzigingsgebied 1', 'overige zone - Wijzigingsgebied 2' en 'overige zone - Wijzigingsgebied 3' in te richten en te beheren zoals aangegeven in de 'Uitwerking Saldobenadering Natuurnetwerk Brabant Golfbaan de Paal' zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke of/en ecologische waarden, de woonsituatie in de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.2 Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en bosgroeiplaats;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden, ecologische en natuurwaarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. onverharde wegen en paden;
- e. extensief recreatief medegebruik.

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Bos' wordt gewijzigd in de bestemming 'Recreatie - Golfbaan' ter hoogte van 'overige zone - Wijzigingsgebied 5', mits:

- a. de wijziging van 'overige zone - Wijzigingsgebied 5' wordt uitgevoerd na of tegelijkertijd met de wijziging van 'overige zone - Wijzigingsgebied 1', 'overige zone - Wijzigingsgebied 2' en 'overige zone - Wijzigingsgebied 3';
- b. de wijzigingen plaatsvinden volgens de 'Uitwerking Saldobenadering Natuurnetwerk Brabant Golfbaan de Paal' zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels, waarbij in het wijzigingsplan tevens het gebruik van de gronden in 'overige zone - Wijzigingsgebied 5' via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld wordt aan de verplichting de gronden in 'overige zone - Wijzigingsgebied 1', 'overige zone - Wijzigingsgebied 2' en 'overige zone - Wijzigingsgebied 3' in te richten en te beheren zoals aangegeven in de 'Uitwerking Saldobenadering Natuurnetwerk Brabant Golfbaan de Paal' zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke en/of ecologische waarden, de woonsituatie in de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.3 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en ecologische waarden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. onverharde wegen en paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik.

6.3.4 Recreatie – Golfbaan

De voor 'Recreatie – Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfbaan;
- b. clubgebouw en bijgebouwen ten behoeve van de golfsport;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. all weather sport- en recreatievoorzieningen ten behoeve van de golfsport;
- e. ondergeschikte horeca in het clubgebouw met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m² ;
- f. terrassen met een maximale oppervlakte van 250 m²;
- g. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de golfsport in het clubgebouw met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 50 m²;
- h. driving range ten behoeve van de golfsport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - driving range';
- i. verenigingsactiviteiten ten behoeve van de golfsport;
- j. één bedrijfswoning;
- k. vijvers en waterhuishoudkundige voorzieningen;

-
- l. extensief recreatief medegebruik;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - n. tuinen en erven;
 - o. nutsvoorzieningen;
 - p. wegen en paden;
 - q. groenvoorzieningen.

Voorwaardelijke verplichting

In artikel 6.3.3. is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de aanleg. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - Golfbaan', mogen uitsluitend voor de golfsport worden gebruikt nadat de inrichting ter plaatse van de bestemming 'Bos', de bestemming 'Natuur' en de bestemming 'Water' is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden, zoals aangegeven in de 'Uitwerking Saldobenadering Natuurnetwerk Brabant Golfbaan de Paal' zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.

6.3.5 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging,- aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, stuwen en voorzieningen voor waterkering;
- b. bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de ecologische waarden;
- c. bescherming en instandhouding van de oevers en oeverbeplanting;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf zoals bruggen, steigers en duikers;
- e. extensief recreatief medegebruik.

6.3.6 Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en/of een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

-
- e. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
 - f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.3.7 Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en/of een diepte van meer dan 0,2 meter onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- e. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.3.8 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en/of een diepte van

-
- meer dan 0,3 meter boven de natuurlijke ondergrond, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
 - c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
 - d. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
 - e. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
 - f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Hoofdstuk 7: Procedure

7.1 Inspraak

De voorgenomen inrichting van Golfbaan de Paal is tot stand gekomen onder begeleiding van medewerkers van de gemeente Bergeijk.

Het Voorontwerp bestemmingsplan Golfbaan de Paal heeft vanaf 22 oktober 2015 zes weken ter inzage gelegen. Op 16 november 2015 is het plan tijdens een informatie avond toegelicht door Bureau van Nierop. Er zijn inspraakreacties binnengekomen van Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant. De binnengekomen reacties zijn in bijlage 9 opgenomen. De gemaakte reacties zijn in het Ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

Het Ontwerp bestemmingsplan Golfbaan de Paal is, inclusief alle bijlagen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 5 oktober 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ontvangen. De reacties zijn verwerkt in bijlage 12 Nota van Zienswijzen Ontwerp Bestemmingsplan Golfbaan de Paal.

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties (Waterschap de Dommel, Provincie Noord-Brabant) benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg. De gemaakte reacties zijn in het Ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan Golfbaan de Paal is op 1 maart 2018 vastgesteld door de raad van Gemeente Bergeijk (Raadsbesluit: agendanr. 6a).