

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	28 januari 2021
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan wijziging Golfbaan The Duke, Nistelrode
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

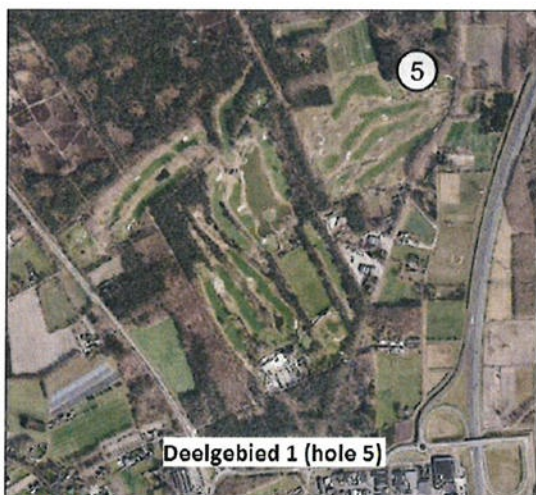
Heesch, 7 december 2020

Inleiding

Op 11 augustus 2020 stemde ons college in met het ontwerpbestemmingsplan wijziging Golfbaan, The Duke. Op 11 augustus 2020 hebben wij u door middel van een NTI geïnformeerd over de ter inzage legging van dit bestemmingsplan. In deze periode ontvingen wij 112 zienswijzen over dit plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan Wijziging Golfbaan The Duke biedt een juridisch planologisch kader voor de uitbreiding van holes 5, 9, 10 en 11. Op dit moment is sprake van een bestemming Natuur op de voorziene gronden.



Deelgebied 1



Deelgebied 2

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Wijziging Golfbaan The Duke, Nistelrode' en hiermee alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.
2. In te stemmen met de nota van ambtshalve wijzigingen 'Wijziging Golfbaan The Duke, Nistelrode'.
3. Het bestemmingsplan 'wijziging Golfbaan The Duke' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPwijzigingTheDuke-vg01 gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het onder 3 vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.
5. In te stemmen met het in erfpacht uitgeven van de gronden.



Argumenten

1.1 De toelichting toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn in de Notitie ter informatie d.d. 11 augustus 2020 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan.

1.2 Er is aanvullend onderzoek verricht rondom hole 5

In meerdere zienswijzen wordt gewezen op de aanwezigheid van de das in het gebied rondom hole 5. In de natuuronderzoeken was hier niet op in gegaan. Ten tijde van het uitvoeren van de diverse onderzoeken (voorjaar 2020) is de das hier ook niet aangetroffen. Om de zienswijzen van een goede beantwoording te voorzien, is aanvullend onderzoek verricht. Tijdens dat onderzoek is geconstateerd dat sprake is van een functionerende dassenwissel en in het bos zelf is sprake van zogenaamde vluchtburchten. Dit zijn geen permanente verblijfsplaatsen, maar burchten waar de das naar toe vlucht bij bijvoorbeeld gevaar. Uit het veldonderzoek blijkt dat de das voornamelijk in het najaar actief is in dit gebied, waardoor deze activiteit in het voorjaar ook onmogelijk waargenomen had kunnen worden. De natuuronderzoeken zijn aangevuld met deze informatie. Dit leidt tot aanpassingen aan het ontwerp van hole 5 ten opzichte van het ontwerp zoals dat op basis van het ontwerp bestemmingsplan mogelijk was. Daarmee wordt de impact op het leefgebied van de das zo veel mogelijk beperkt.

1.3 Het wandelpad blijft zo veel mogelijk behouden

Ten westen van hole 10 loopt door de bossen een openbaar wandelpad. Doordat hole 10 in westelijke richting wordt uitgebreid heeft dat gevolgen voor dit wandelpad. Het wandelpad zal nu eerder afbuigen en niet meer over hole 11 maar er om heen gaan. In de diverse zienswijzen wordt hier kritiek op geuit. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerp rondom hole 10 aangepast, waardoor het wandelpad nu zo laat mogelijk afbuigt. Op deze manier wordt de mogelijkheid om via dat wandelpad een ommetje te maken zo veel mogelijk in stand gelaten. Daarnaast wordt de cultuurhistorische zichtlijn (van dreven tot kerk) ook in stand gehouden. Overigens is het wandelpad (en alle wandelpaden in de omgeving) in het huidige geldende bestemmingsplan niet specifiek aangeduid. Extensieve dagrecreatie (wandelen, fietsen) is overal binnen de bestemmingen Natuur en Sport (golfbaan) mogelijk.

1.4 De herbegrenzing van Natuurnetwerk (NNB) is kleinschalig

In de zienswijzen wordt ook in gegaan op de herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De uitbreidingen van de 4 holes zijn deels voorzien in NNB, hierdoor is sprake van herbegrenzing van NNB. Door de provincie Noord-Brabant wordt de ingreep als kleinschalig gezien (< 1 ha.), omdat door de provincie alleen de gebieden die daadwerkelijk tot de green van de hole gaan behoren uit NNB worden gehaald. Voor andere gebieden (bijvoorbeeld tussen afslag en green) komt ook weer natuur terug, dit blijft dus tot NNB behoren. In de zienswijze die de provincie heeft ingediend bevestigt de provincie opnieuw dat sprake is van een kleinschalige herbegrenzing.

Herbegrenzing van NNB is een bevoegdheid van de provincie, na afloop van de ter inzage legging zijn de zienswijzen ter beschikking gesteld aan de provincie en zal GS voordat uw raad besluit over dit bestemmingsplan een besluit nemen over de herbegrenzing.

1.5 De ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming kent zijn eigen procedure

Op grond van de Wet natuurbescherming is een ontheffing nodig omdat sprake is van ingrepen in het leefgebied van een beschermde soort, in dit geval de das. De ontheffing is door initiatiefnemer ingediend en wordt door ODBN (als bevoegd gezag namens de provincie) beoordeeld. Dit kent dus zijn eigen procedure.

In het bestemmingsplan moet wel inzicht geboden worden in de waarschijnlijkheid dat deze ontheffing verleend zal worden. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat werkzaamheden op grond van dit bestemmingsplan pas mogen aanvangen als ook de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming onherroepelijk is.

1.6 Er is duidelijkheid gegeven over de verschillende manieren van compensatie

Uit de zienswijzen blijkt onder meer dat er onduidelijkheid is over de wijze van compenseren als gevolg van de diverse ingrepen. Omdat sprake is van herbegrenzing van NNB dient daarvoor compensatie plaats te vinden, in dit geval wordt dat op basis van Interim Omgevingsverordening Ruimte van de provincie financieel gecompenseerd. In het compensatieplan dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zit is daar een onderbouwing voor gegeven. Wij zijn overigens met provincie in gesprek om alsnog te bewerkstelligen dat deze financiële compensatie binnen gemeente Bernheze plaats kan vinden.

Daarnaast is sprake van landschappelijke inpassing van de 4 holes. Het gaat dan om de wijze waarop met name de randen van de holes ingericht worden. In het Landschappelijk Inpassingsplan dat als bijlage bij de toelichting zit is dat weer gegeven. Dit is ook juridisch geborgd in de regels.

Tot slot zijn er mitigerende maatregelen noodzakelijk omdat er ingrepen worden gedaan in het leefgebied van de das. In de Natuurtoets bij het bestemmingsplan is daar inhoudelijk op ingegaan. De benodigde maatregelen worden afgedwongen via de ontheffing Wet natuurbescherming.

1.7 Compensatie van eerdere procedures slaat nog niet altijd aan

In de zienswijzen wordt ook gewezen op de compensatie als gevolg van een eerdere procedure voor de golfbaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze" hoorde een natuurcompensatieverplichting van ruim 35 ha., verspreid over 16 percelen in de gemeente Bernheze. Deze percelen zijn volgens het bijbehorende inrichtingsplan ingericht. Onderhoud en beheer geschiedt door de golfbaan. Jaarlijks vindt een inspectie plaats door een extern ecooloog, die zijn bevindingen in de vorm van een inspectieverslag rapporteert aan de golfbaan en daarbij per perceel aangeeft of sprake is van tekortkomingen met instructie en advies deze direct te herstellen. De gemeente ontvangt een afschrift van dit jaarlijkse inspectieverslag. In die zin is wel aan verplichting voldaan.

Bij het onderhoud van 4 van de 16 percelen wordt de golfbaan geconfronteerd met de situatie dat aanplant niet aanslaat. Dit euvel doet zich op deze 4 percelen al vanaf het begin (2014) voor, ondanks jaarlijks investeringen. Het blijkt nu dat -naast de extreme droogte- de oorzaak moet worden gezocht in de op deze percelen bij de inrichting aangebrachte verhoogde houtwallen met een ernaast gegraven greppel. (Nieuwe) aanplant slaat op deze hoge houtwallen niet aan (deze houtwallen zijn destijds aangelegd op verzoek en op aangeven van de natuurorganisaties). Sinds enige tijd wordt naar een blijvende oplossing gezocht. Er is eind 2019 advies gevraagd aan Bosgroep Zuid Nederland, die hierin heeft geadviseerd. Voor de uitvoering en invulling van dit advies is aan de gemeente/IVN groen licht gevraagd.

1.8 Er is sprake van tegengestelde belangen

Gezien het groot aantal zienswijzen is het duidelijk dat er sprake is van tegenstellende belangen. Verschillende gebruikersgroepen maken gebruik van het gebied en willen dat ook in de toekomst blijven doen. Per saldo komt het er op neer dat het een weging van belangen is. Het

economische belang van The Duke (aantrekkelijkere banen) en het recreatieve/sportieve belang van andere gebruikers. Met dit plan zijn wij van mening dat een goede balans bereikt wordt. Door het verleggen van het bestaande openbare pad blijft de recreatieve route behouden. Dit was ook een belangrijke voorwaarde van het college om medewerking te verlenen.

4.1 Kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig

De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten zijn anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer.

5.1 het in erfpacht uitgeven van de gronden sluit aan bij overeenkomsten uit het verleden.

De uitbreiding van de 4 holes vindt plaats op gronden die in eigendom zijn bij de gemeente. Hoewel in de Nota Grondbeleid is opgenomen dat de gemeente geen gronden meer in erfpacht geeft willen we dat in dit geval toch doen. Ook in 1990 en 2013 is gemeentegrond middels erfpacht uitgegeven aan The Duke. Vanuit dat oogpunt is het logisch om ook nu een erfpachtovereenkomst te sluiten. Bovendien betreft het een bijzonder gebied. Door middel van erfpacht houden wij hier zeggenschap.

De inhoud van de erfpachtovereenkomst is gelijk aan die van de eerdere overeenkomsten, met uitzondering van de canon. Die is gebaseerd op de huidige marktwaarde volgens het taxatie-rapport van Gloudemans van 8 september 2020.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Werkzaamheden op basis van dit bestemmingsplan kunnen niet eerder plaats vinden dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het proces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via leges. Ook planschade is in een overeenkomst geregeld.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

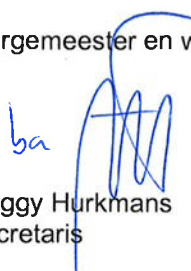
Evaluatie

--

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bestemmingsplan wijziging golfbaan The Duke (V/1522613, 1522616, 1522618, 1522619, 1522627, 1522641, 1522644, 1522647)
- Raadsbesluit (V1519762)
- Nota zienswijzen (incl. staat van wijzigingen) (V/1519746)
- NTI ontwerp bestemmingsplan (V/1481355)

Burgemeester en wethouders,

ba 
Peggy Hurkmans
secretaris


Marieke Moorman
burgemeester