

**Notitie ter informatie voor commissie / raad**

Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke
Portefeuillehouder:	de heer P.A.M. van Boekel

Heesch, 11 augustus 2020

Kennisnemen van:

Het ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke waarmee het college heeft ingestemd.

Inleiding

Golfbaan The Duke is voornemens op de golfbaan 4 bestaande holes uit te breiden. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Samenvatting/toelichting

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen als bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Om de 4 holes uit te kunnen breiden worden ingrepen gepleegd in een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. De oppervlakte beslaat net iets minder dan 1 ha. Op grond van de Interim Omgevingsverordening Ruimte van de provincie dient het verlies aan areaal gecompenseerd te worden. Provincie Noord-Brabant biedt hiervoor twee mogelijkheden: fysieke compensatie of financiële compensatie. Door provincie wordt hier geen voorkeur in uitgesproken. Indien fysieke compensatie plaats vindt moet dat in gebieden aangewezen als Natuurnetwerk en ook nog met dezelfde doelstelling aan natuurtypen. Door The Duke is samen met IVN Bernheze en St. Natuurorganisaties De Maashorst gekeken naar mogelijkheden binnen de gemeente. Die gebieden zijn binnen de gemeente niet voorhanden. The Duke heeft daarom aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid tot financiële compensatie. Wel wordt in het compensatierapport aanbevolen om de compensatiegelden in te zetten binnen De Maashorst.

De herbegrenzing van het Natuurnetwerk dient door de gemeente aangevraagd te worden bij provincie. Samen met het ontwerp bestemmingsplan wordt het voornemen hiertoe bekend gemaakt. Zienswijzen kunnen zich dus ook richten op deze herbegrenzing. Na afloop van de termijn van inzage wordt door ons college het formele verzoek bij GS ingediend. GS beslist vervolgens binnen 4 weken op dit verzoek, voordat het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld.

Ontheffing Natuurbeschermingswet

Binnen het plangebied komt de das door voor. Omdat met de geplande uitbreiding van de 4 holes ingrepen worden gedaan in het leefgebied van de das en de das een beschermde soort



is, geldt dat ontheffing noodzakelijk is op grond van de Wet Natuurbescherming. Deze ontheffingsaanvraag kent zijn eigen procedure en is niet gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure. De bevoegdheid voor het verlenen van die ontheffing ligt bij provincie. Wel dient in het bestemmingsplan inzicht gegeven te worden in de waarschijnlijkheid dat de ontheffing verleend zal worden.

In de onderzoeken is aangetoond dat door de compenserende maatregelen er geen sprake is van significant negatieve effecten op de staat van instandhouding van de das. Belangrijk aspect hierbij is dat het plangebied van dit bestemmingsplan niet gelegen is in de nabijheid van een dassenburcht.

Compensatie natuur

Als gevolg van de uitbreiding van holes 5, 9, 10 en 11 wordt bosgebied omgevormd tot terrein geschikt voor een golfbaan. Om dat op een zorgvuldige manier te doen is in een uitgebreid document weergegeven hoe de landschappelijke inpassing plaats zal vinden. Dat is gedaan door bestaande kwaliteiten uit de omgeving opnieuw toe te passen rondom de aangepaste holes. Dit compensatieplan is gekoppeld aan de regels van bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting, op die wijze kan daar dus ook op gehandhaafd worden. Met dit compensatieplan wordt op een zorgvuldige wijze de uitbreiding van de 4 holes ingepast in de omgeving.

Cultuurhistorie

Het bestaande openbare wandelpad langs hole 10 heeft cultuurhistorische waarde (dreven van kerk tot kerk). De uitbreiding van hole 10 betekent echter dat een deel van dit wandelpad omgelegd dient te worden. Met het inrichtingsplan behorende bij dit bestemmingsplan is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden, het wandelpad buigt zo laat mogelijk af van de nu bestaande route. Daarnaast blijft de zichtlijn wel behouden.

Grond

Voor de uitbreiding van de 4 holes dient de initiatiefnemer de beschikking te krijgen over gronden die in eigendom zijn van de gemeente. In afwijking van het beleid in de Nota Grondbeleid zijn wij voornemens de grond in erfpacht uit te geven aan de initiatiefnemer. Dit om reden dat de overige gronden ook in erfpacht zijn uitgegeven. Zodra wij het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aanbieden doen wij u dus ook een voorstel om hier mee in te stemmen.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via leges. Het college is een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Werkafspraken

Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Ook plaatsen wij deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. In deze periode treedt de initiatiefnemer in overleg met de buurt. Belanghebbenden kunnen in deze periode hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door u aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen

met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

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

- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Toelichting (V/1481319)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Regels (V/1481321)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Verbeelding (V/1481323)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Landschappelijk inpassing (V/1481327)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Natuurtoets Wnb (V/1481330)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Quicksan Wnb (V/1481344)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Compensatieplan (V/1481332)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Archeologisch bureauonderzoek (V/1481333)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Archeologisch veldonderzoek (V/1481337)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijziging golfbaan The Duke – Overzicht herbestemming gronden (V/1481343)