

Wijzigingsplan Buitengebied - Uitbreiding Golfclub Overbrug

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

- Archeologisch vooronderzoek (proefsleuven), RAAP, 19-03-2015
- Inrichting- en ontwikkelingsplan Natuur en Groen Helmondse Golfclub Overbrug, Buiting Advies, april 2015
- Natuuronderzoek Helmondse Golfclub Overbrug, uitbreidingslocatie, Buiting Advies, oktober 2012
- Aanvulling natuuronderzoek Helmondse Golfclub Overbrug, Buiting Advies, april 2015

Regels

Bijlagen:

- Tabel omgevingsvergunning aanlegactiviteit
- Groenplan, Buiting Advies, 29-04-2015

Verbeelding

- NL.IMRO.0794.0000WP150025-2000

Procedure

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 17 juli 2015

Ter inzage d.d. : 21 juli 2015

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld B&W d.d. : 9 september 2015

Ter inzage d.d. : 22 september 2015

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

INLEIDING	4
1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2. Situering en planherziening	4
1.3. Geldend plan	5
1.4. Opzet plantoelichting	6
2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1. Historische situatie	7
2.2. Huidige situatie	8
2.3. Nieuwe situatie	9
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
3.1. Rijksbeleid	11
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEUASPECTEN	16
4.1. Inleiding	16
4.2. Milieueffectrapportage	16
4.3. Externe veiligheid	16
4.4. Geluidhinder	17
4.5. Luchtkwaliteit	17
4.6. Bedrijven en milieuzonering	17
4.7. Bodemkwaliteit	17
5. SECTORALE ASPECTEN	19
5.1. Waterhuishouding	19
5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	20
5.4. Verkeer	23
6. HAALBAARHEID	25
6.1. Economische haalbaarheid	25
7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	26
7.1. Inleiding	26
7.2. Juridische methodiek	26
7.3. Planregels	26
8. PROCEDURE	27
8.1. Resultaten wettelijk overleg	27
8.2. Procedure ontwerpplan	27

INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Golfbaan Overbrug is sinds midden jaren negentig gelegen op een terrein tussen de Aarle-Rixtelseweg en de oude Zuid-Willemsvaart ten noorden van Helmond. De Helmondse Golfclub Overbrug heeft vergevorderde plannen tot uitbreiding van de golfbaan. Inmiddels is een akkerperceel ten noorden van de huidige baan aangekocht. Met de mogelijkheden die deze extra ruimte biedt is een nieuw golfontwerp gerealiseerd. Het aantal holes blijft na deze uitbreiding onveranderd.

Middels dit bestemmingsplan wordt beoogd de door Golfclub Overbrug (eigenaar/gebruiker van de golfbaan) gewenste uitbreiding van Golfbaan Overbrug planologisch te verankeren.

1.2. Situering en planherziening

De golfbaan ligt ten noorden van de bebouwde kom van Helmond en ten zuiden van Aarle-Rixtel (figuur 1). In het westen grenst de baan aan halfopen landbouwgebied, met bosschages en bomenrijen terwijl de baan in het oosten wordt begrensd door de Kanaaldijk. Verder naar het oosten ligt een halfopen gebied met bosschages. De golfclub wil naar het noorden toe uitbreiden. Er is een akkerperceel aangekocht ten behoeve van de uitbreiding van het terrein.



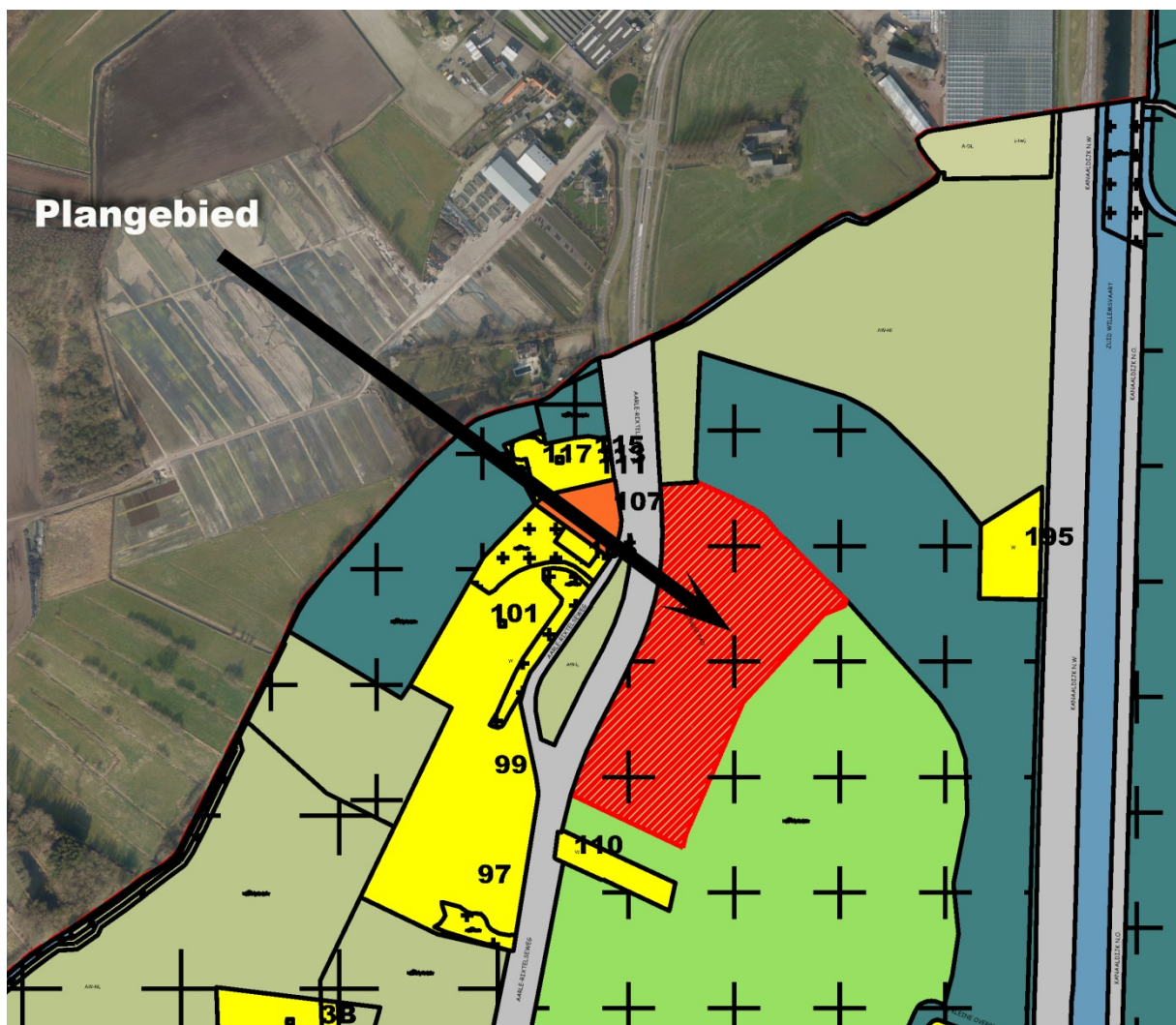
Figuur 1: situering plangebied

1.3. Geldend plan

De gronden waarvoor het onderhavige wijzigingsplan wordt opgesteld zijn in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" gelegen en hebben de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap", met de dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachtingswaarde hoog en de gebiedsaanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied.

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 april 2011 en onherroepelijk vanaf 31 oktober 2012.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap te wijzigen naar Sport.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan

1.4. Opzet plantoelichting

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan omschreven.

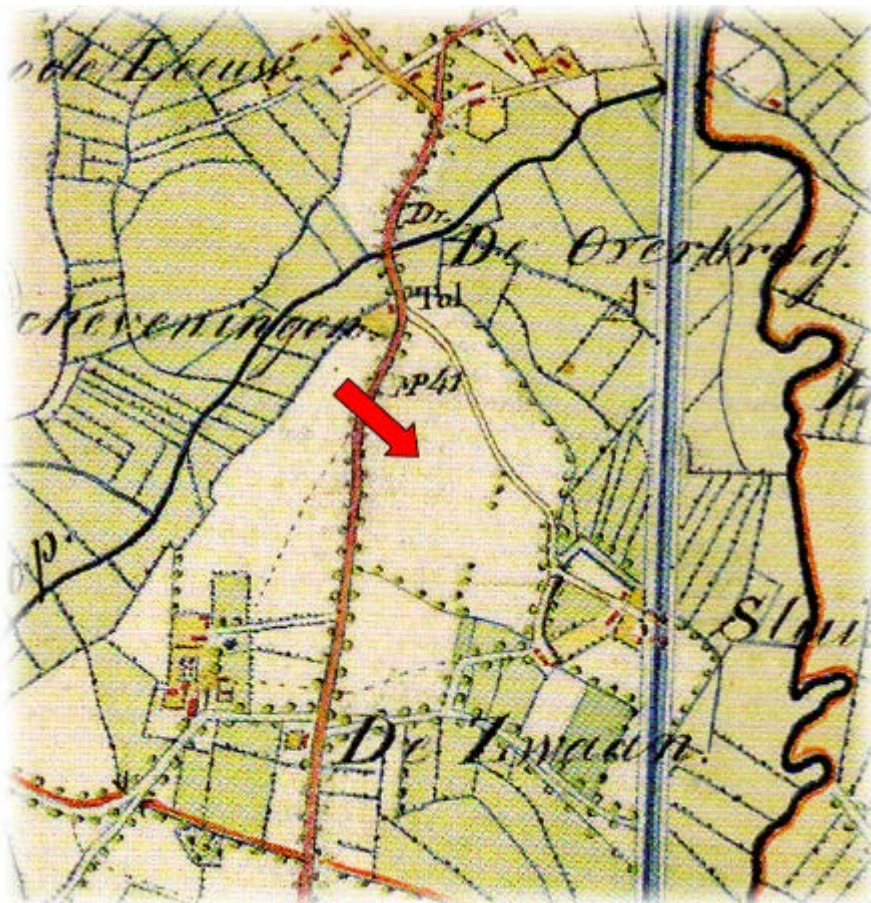
Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3: staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de Milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Historische situatie

Uit historische bronnen blijkt dat het plangebied eeuwenlang (tot heden) in gebruik was als akkergrond (afbeelding 4). Als gevolg van eeuwenlange (plaggen-)bemesting en ophogingen is een enkeerbodem ontstaan, met een akkerdek van meer dan 50 cm dik.



Figuur 4: situatie 1840

2.2. Huidige situatie

Op de huidige golfbaan is door grondverzet een glooiend landschap ontstaan met geleidelijke overgangen van hogere naar lagere terreindelen. Toch zijn op en rond de baan nog kenmerken aanwezig van het oudere cultuurhistorische landschap dat hier eerder aanwezig was. Het terrein kent natte en droge delen en in het terrein is ook een verschil in voedselrijkdom aanwezig. Bij de ontwikkeling van natuur en groen op het terrein wordt rekening gehouden met het oorspronkelijke landschap en met de aanwezige abiotische verschillen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de archeologische waarden die in het gebied zijn aangetroffen, zodat bij de inrichting ook met deze waarden rekening kan worden gehouden.

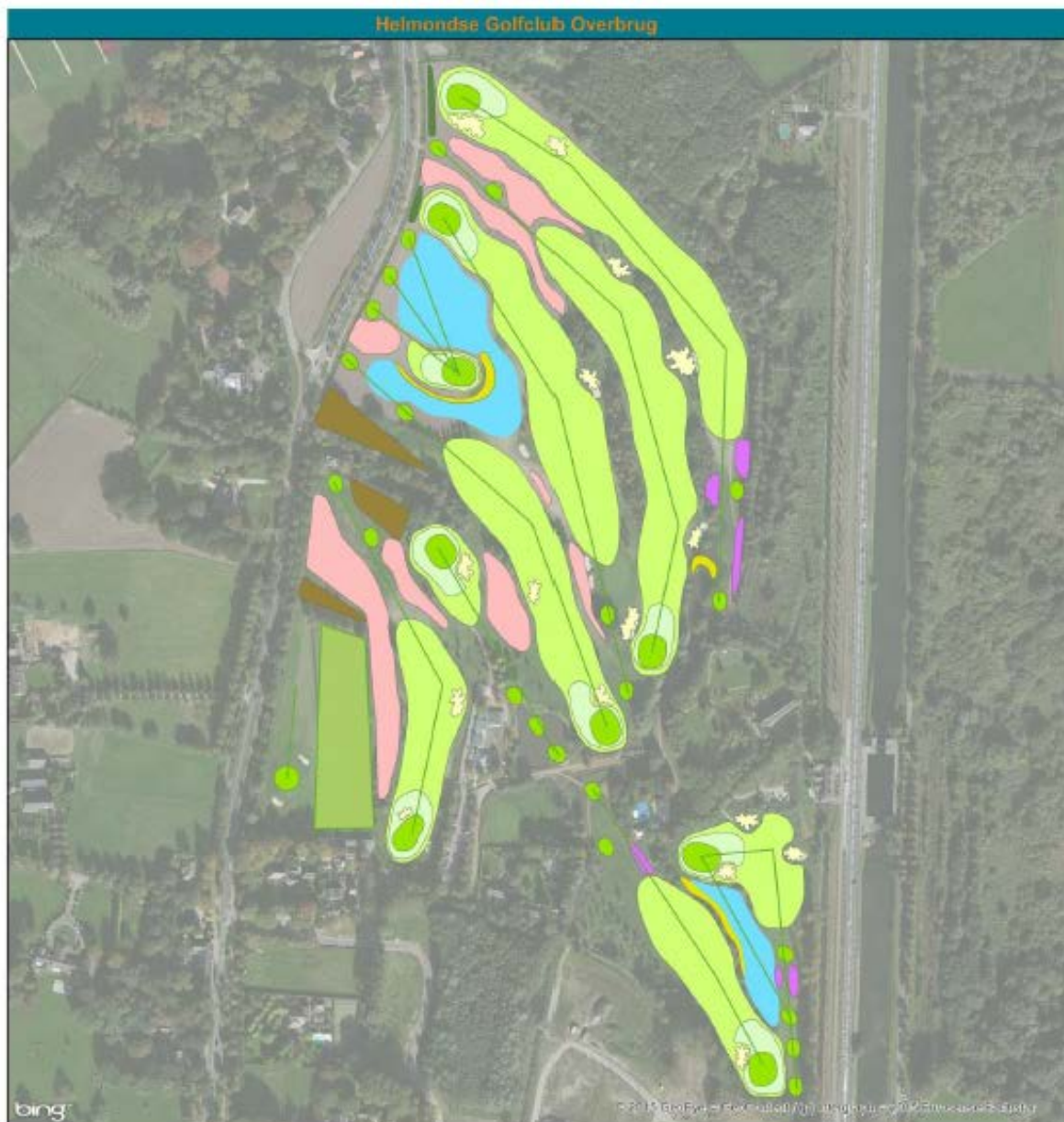


2.3. Nieuwe situatie

De bestaande structuur van de huidige golfbaan wordt doorgezet op het betreffende plangebied. Het gebied behoudt zijn open karakter; de golfbaan is zichtbaar vanaf de Aarle-Rixtelseweg. Met grond afkomstig uit een nieuwe waterpartij wordt het noordelijk deel van de uitbreiding opgehoogd. Het verschil in hoogteligging tussen de akker en de omgeving van de Schevelingse Loop wordt daardoor benadrukt. De twee noordelijke greens worden van de Aarle-Rixtelseweg afgeschermd met niet-aaneengesloten opgaande beplanting. Het hoogteverschil en de bestaande greppel langs de Aarle-Rixtelseweg vormt de afscheiding van de baan; er komt geen hekwerk. Het Schevelingse Pad langs de noord- en oostzijde van de golfbaan blijft vrij toegankelijk. Voor verdere toelichting en detaillering kan worden verwezen naar het inrichtingsplan dat bijgevoegd is als bijlage.



Figuur 5: ontwerp uitbreiding



Te ontwikkelen vegetaties

Lage vegetatie

- Bloemrijk nat grasland
- Natte strooiselrugte
- Schraal grasland
- Water + oevervegetatie

Hoge opgaande beplanting

- Overige opgaande beplanting
- Natuurlijke bosrand

Golf

- Bunker
- Green
- Voorgreen
- Tee
- Fairway
- Driving range

opdrachtgever: Golfclub Overbrug
 schaal: 1:3.000
 datum opmaak: 29-4-2015
 formaat: A4
 tekenaar: PS



3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

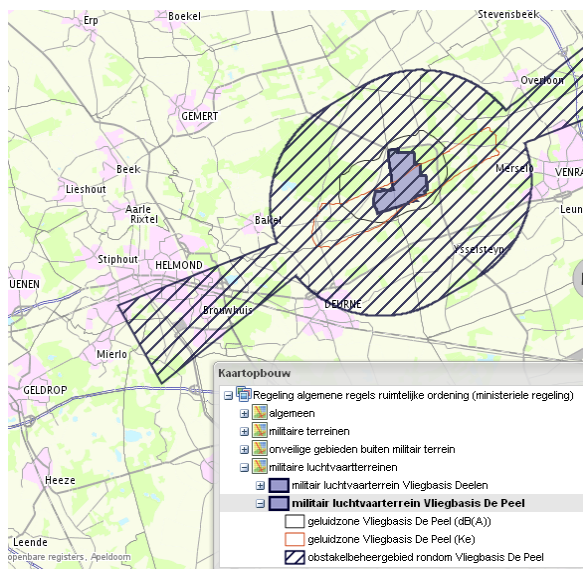
3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)*

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. Het motto van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit krijgt vorm in een excellent internationaal vestigingsklimaat, dat ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit streven kracht bij te zetten gaat het roer om. 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 zorgt ervoor dat de gebruiker centraal komt te staan. Het Rijk beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen is de basis voor deze nieuwe rolverdeling.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente op basis van onderstaande kaart). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel.



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel, worden de toelaatbare hoogtes in dit wijzigingsplan niet overschreden. Het wijzigingsplan past derhalve binnen de SVIR, Barro en Rarro.

3.1.2. *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Ingevolge artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht en de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, als vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in een

ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een project dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden beschreven:

- dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte (trede 1) en zo ja,
- in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in het bestaand stedelijk gebied van die regio door benutting van de beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en
- indien de behoefte niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op (nieuwe) multimodaal ontsloten locaties (trede 3).

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Een uitbreiding van een golfbaan kan niet als stedelijke ontwikkeling worden beschouwd. Het plan behoeft derhalve niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit wijzigingsplan voldoet aan het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Verordening ruimte 2014. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

In de Verordening ruimte 2014 zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied kent daarin de volgende aanduiding:
- "Groenblauwe Mantel".

Naast deze specifieke aanduiding zijn er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

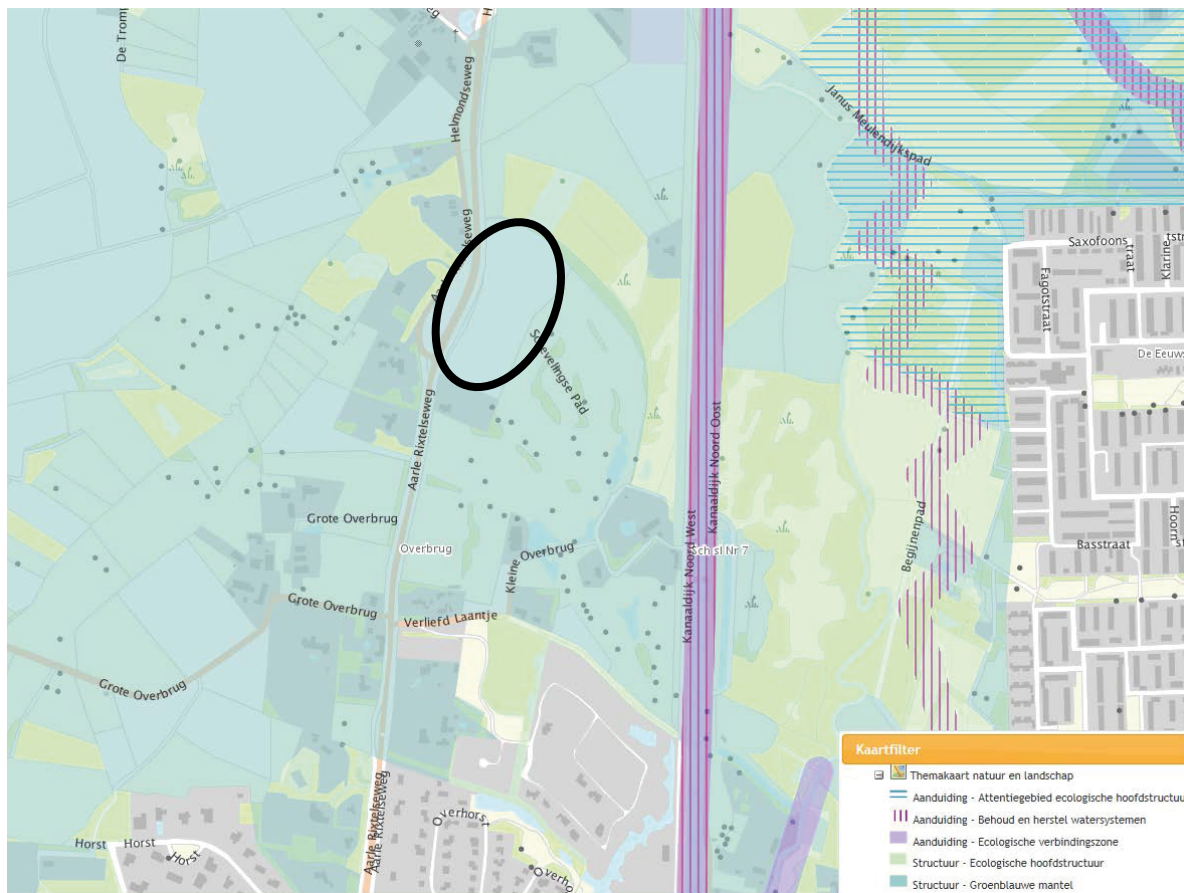
Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Hiervoor geldt dat dit wijzigingsplan een beroep doet op de wijzigingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan Buitengebied Helmond (2011) is opgenomen ten behoeve van een uitbreiding van de op de bestaande golfbaan vigerende sportbestemming. Voldaan wordt aan de voorwaarden (o.a. landschappelijke inpassing) die verbonden zijn aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit afdoende geborgd.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor is op dit moment een gemeentelijke beleidsregel in voorbereiding. Tot die tijd wordt gewerkt met maatwerk. Daarbij wordt de systematiek van de provinciale handreiking gevolgd, die bepaald dat een deel (20%) van de

waardevermeerdering geïnvesteerd dient te worden in kwaliteitsverbetering. In de onderhavige situatie is geconcludeerd dat de omzetting van de huidige agrarische bestemming in een sportbestemming leidt tot een waardedaling. Daarop is besloten om initiatiefnemers enkel aan te spreken op de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (bijv. een goede landschappelijke inpassing), zonder extra investeringen te vragen in het landschap.



Groenblauwe Mantel

De Groenblauwe Mantel bestaat uit gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water;

Een uitbreiding van een golfbaan binnen de Groenblauwe Mantel is in principe mogelijk, mits de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken (zie par. 2.3) én de uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang.

Met de uitbreiding blijft het aantal holes gelijk. De uitbreiding dient dan ook eerder als een herstructurering van de bestaande golfbaan beschouwd te worden, waarbij de afzonderlijke holes wat meer ruimte krijgen. Dit heeft als gevolg dat zich naar verwachting slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen zal voordoen en de omgeving ook voor het overige weinig hinder zal ondervinden van deze uitbreiding. Kortom de omgeving lijkt deze ontwikkeling te kunnen dragen en de uitbreiding staat daarmee in redelijke verhouding tot de bestaande omvang.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan past binnen het provinciale ruimtelijk beleid zoals weergegeven hierboven.

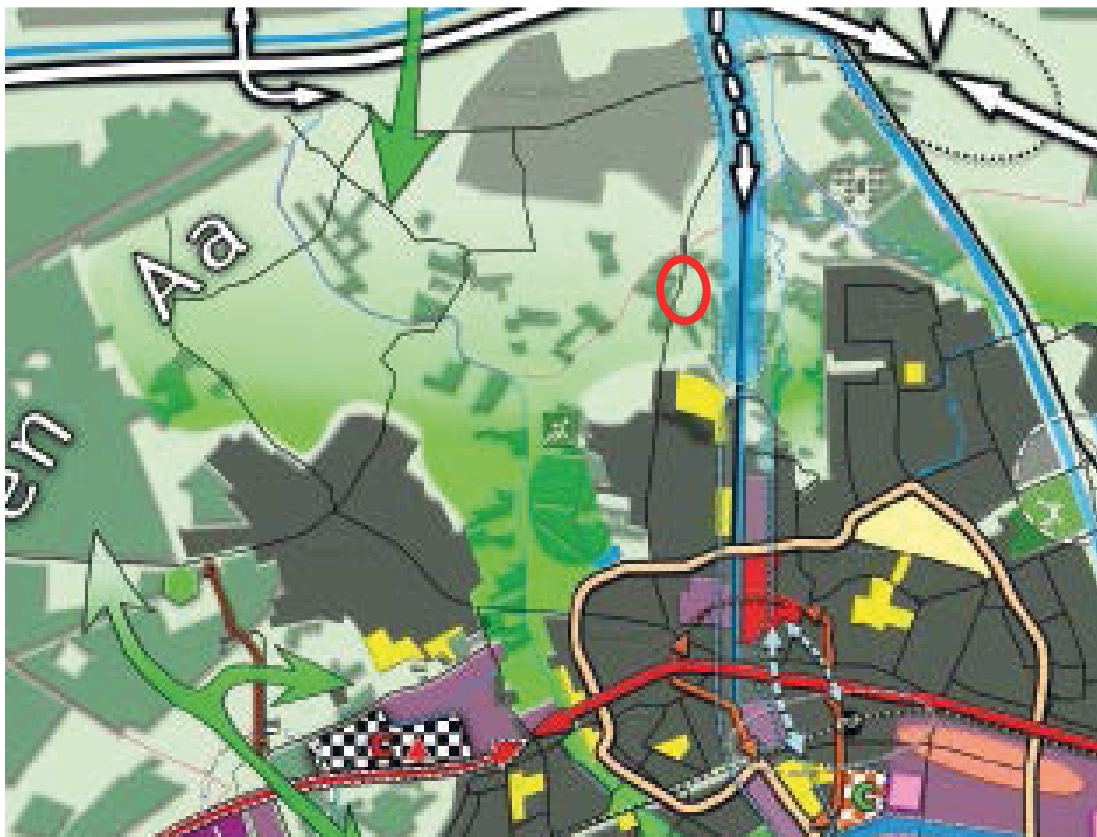
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Helmond 2030

In de begin 2014 vastgestelde Structuurvisie Helmond 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als onderdeel van het Stad-Landproject Landgoed Croy. De golfbaan maakt deel uit van het oude cultuurlandschap en is daarom opgenomen in de Gebiedsvisie Croy uit 2007. De ambities op het gebied van versterking van cultuurhistorie, landschap en recreatieve routes zijn daarom ook van toepassing op de golfbaan. Het Schevelingse Pad vormt de recreatieve verbinding tussen Croy / Goorloopzone-Noord en Sluis 7 / De Bundertjes. In het inrichtingsplan (zie bijlage) is deze route opgenomen. Ook de wijze van landschappelijke inpassing van de golfbaan gaat uit van bestaande landschapskenmerken (zie par. 2.3). Geconstateerd kan worden dat het wijzigingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor de projectlocatie als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de locatie voor uitbreiding van Golfbaan Overbrug aangeduid



3.3.2. Waterplan

Waterplan 2012-2015.

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke items in het Waterplan zijn:

- Water en ruimtelijke ordening
- Water en ecologie
- Beleving van water
- Waterkwaliteit
- Stedelijk grondwater
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater)
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven.

3.3.3. Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden.

Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

De handhavingsstrategie van de gemeente Helmond is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)'. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op handhaving en de uitgangspunten vastgelegd. Als basis uitgangspunt hanteert de gemeente Helmond de provinciale handhavings-strategie: 'Zó handhaven wij in Brabant' (2011). De strategie wordt jaarlijks uitgewerkt in een handhavings(uitvoerings)programma, waarin wordt aangegeven welke handhavingsactiviteiten het komende jaar worden uitgevoerd op het gebied van bouwen en gebruik, openbare orde en horeca, openbare ruimte, natuur en landschap, milieu en samenleving. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 7.3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) om voor de handhavingstaken gerelateerd aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jaarlijks een uitvoeringsprogramma te maken. Ook wordt jaarlijks achteraf via een jaarverslag verantwoording afgelegd.

In het handhavingsbeleid van de gemeente Helmond wordt programmatisch handhaven voorgestaan. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Dat vereist het maken van keuzes waar het accent in de handhavingsinspanning wordt gelegd en welke handhavingstaken een lagere prioriteit krijgen. Per taakveld is aangegeven welke basistaken zullen worden uitgevoerd en aan welke bestuurlijke thema's extra prioriteit wordt gegeven. De gemeente Helmond wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als “hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook door latere generaties optimaal kan worden benut”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond de uitbreiding van Golfclub Overbrug. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

- milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit.

4.2. Milieueffectrapportage

Het onderhavige plan valt niet onder de categorieën van plannen als bedoeld in artikel 7.2 van de wet Milieubeheer juncto het Besluit Milieueffectrapportage, met name de bijlagen C. en D. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Het voorgaande betekent dat ten behoeve van het onderhavige plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Noch hoeft het gemeentebestuur een beoordeling als bedoeld in artikel 7.2 lid 1 van de Wet milieubeheer te doen.

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Bij de inventarisatie van voornoemde risicovolle activiteiten is gebruik gemaakt van o.a. de provinciale risicokaart en diverse gemeentelijke informatiebronnen.

In en direct nabij het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven (bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen) aanwezig die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie van het plangebied. Verder is de afstand tot transportroutes van gevaarlijke stoffen zodanig groot dat geen beïnvloeding zal plaatsvinden.

Conclusie:

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risico's geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid die van invloed zijn op de voorgenomen uitbreiding.

Vanuit externe veiligheid is geen sprake van beperkingen.

4.4. Geluidhinder

De locatie ligt binnen zones van wegen, waarvan de Kanaaldijk NW en de Aarle-Rixtelseweg de belangrijkste zijn. De overige wegen rond het plangebied hebben geen zone in het kader van de Wet geluidhinder omdat hiervoor een 30 km/uur-regiem geldt of liggen op zodanige afstand dat de geen invloed meer hebben.

De locatie ligt niet binnen de zone van de spoorweg Eindhoven-Venlo en niet binnen de zone van een industrieterrein.

Conclusie:

Door de uitbreiding van de golfbaan blijft het in de zin van de Wet geluidhinder een niet-geluidgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï is om die reden niet noodzakelijk en akoestisch heeft dit geen consequenties.

4.5. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is opgenomen dat vanaf 11 juni 2011 moet worden voldaan aan de grenswaarde voor PM10. Op dit moment voldoet de gemeente Helmond hieraan. Aan de grenswaarde voor NO₂ moet vanaf 2015 worden voldaan. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn de maatregelen opgenomen die uitgevoerd dienen te worden om de luchtkwaliteit op lokaal niveau te verbeteren. De gemeente voert deze maatregelen momenteel uit. In het monitoringsprogramma is de berekende waarde voor NO₂ geprognosticeerd voor 2015. Uit de geprognosticeerde waarden blijkt dat de gemeente Helmond in het jaar 2015 voldoet aan de grenswaarde voor NO₂.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De uitbreiding van de golfbaan valt niet binnen één van de in de Regeling niet in betekenende mate (Regeling NIBM) aangewezen categorieën. De uitbreiding betreft echter alleen een herstructurering van de bestaande 9 holes, waarbij het bestaande aantal holes gelijk blijft. Ook de parkeervoorzieningen blijven gelijk. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

De golfclub is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het betreft een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. De regels van dit besluit zijn toereikend om overlast naar de woonomgeving te voorkomen.

Door de voorgenomen uitbreiding komt de inrichtingsgrens dicht bij woonbebouwing te liggen. Gelet op de aard van de inrichting zal de golfclub ook na uitbreiding aan de (geluid)normen van het besluit kunnen voldoen. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een golfbaan een afstand van 10 meter tot woonbebouwing wenselijk geacht. Ook na uitbreiding wordt daaraan voldaan.

Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitbreiding van de Golfbaan.

4.7. Bodemkwaliteit

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassering overig;

- bodemkwaliteitsklasse AW 2000.

De locatie is thans in gebruik als landbouwgrond. Op de locatie is uitbreiding van het naastgelegen golfterrein gepland. De omliggende percelen zijn in gebruik als wonen (westzijde), natuur (noordzijde) en golfterrein (oost- en zuidzijde).

Voor zover bekend is de locatie altijd gebruikt voor landbouwdoeleinden. Er zijn geen gegevens bekend over bodembedreigende activiteiten op deze locatie.

Conclusie:

Op basis van de thans bekende gegevens wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging van de bestemming.

Bij bepaalde ontwikkelingen is nog (aanvullend) bodemonderzoek noodzakelijk, bijvoorbeeld voor het vastleggen van de nulsituatie of omdat de aanvraag van een omgevingsvergunning dat vereist.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De voorgenomen ontwikkeling gaat niet over de bouw van panden, maar over de inrichting van een deel van het golfterrein. Er wordt geen verhard terrein aangelegd, waardoor er geen regenwater wordt opgevangen en er dus geen hergebruik van regenwater aan de orde is.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater:

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

In de directe omgeving van het plangebied is wel oppervlaktewater aanwezig, in de vorm van bermsloten langs de Aarle-Rixtelseweg en de Schevelingseloop ten noorden van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied liggen de ont- en afwateringssloten van de wijk Zwanebeemd en de Groene Loper.

Grondwater:

De dichtstbijzijnde peilbuizen staan langs de Aarle-Rixtelseweg, ter hoogte van nummer 111, en langs het Verliefd Laantje. De peilbuis langs de Aarle-Rixtelseweg staat op een maaiveldhoogte van 15,93 +NAP en laat grondwaterstanden zien die schommelen tussen de 14,00-15,00 +NAP. De peilbuis langs het Verliefd Laantje laat ondiepere grondwaterstanden zien.

Deze grondwaterstanden hoeven niet representatief te zijn voor de projectlocatie. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het in beeld brengen van de (grond)watersituatie en het eventueel treffen van maatregelen. Daarbij moet rekeningen gehouden worden met de omgeving en eventueel aanwezige (ecologische en landschappelijke) waarden. Het structureel verlagen van de grondwaterstand past niet in het beleid van de gemeente en het waterschap.

Riolering en afvoerend verhard oppervlak:

Riolering:

In de omgeving van het terrein, langs de Aarle-Rixtelseweg, ligt een drukrioolstelsel, dat alleen is bedoeld voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Regenwater moet op het terrein zelf verwerkt worden.

Verhard oppervlak:

Er is geen verhard oppervlak aanwezig op het terrein. Ook in de toekomstige situatie is er geen verhard oppervlak aanwezig.

Toepassing waterbeleid op plangebied:

Er vinden geen wijzigingen plaats in het verhard oppervlak van het plangebied, dat betekent dat er geen waterbergingsbehoefte is. Ingrepen in de waterhuishouding (graven, dempen of wijzigen van waterlopen) vragen instemming van waterschap Aa en Maas en kunnen meldings- of vergunningplichtig zijn op grond van de Keur van het waterschap.

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

5.2.1. Natuur

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Strabrechtse Heide en Beuven, op meer dan 8 kilometer afstand, ten zuiden van Helmond.

In 2012 is flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. Toen was er sprake van een verdergaand plan voor uitbreiding van de golfbaan. Dat is achterhaald door het nu voorliggende plan; de uitbreiding beperkt zich tot de huidige maïsakker. Dat betekent dat aanbevelingen uit genoemd onderzoek met name relevant zijn voor de herinrichting van de bestaande golfbaan, waar op beperkte schaal begroeiings-elementen en terreinhoogtes worden aangepast. In april 2015 is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Zie bijlage. De bevindingen zijn vermeld in bijlage, tabel 1 op blz. 7.

De aanbevelingen in hoofdstuk 4 (blz. 13) van het aanvullend onderzoek zijn van toepassing bij herinrichting van de huidige golfbaan:

- De boom op de huidige golfbaan die fungeert als verblijfplaats voor vleermuizen wordt in principe gehandhaafd. Wanneer dat niet mogelijk blijkt wordt een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd.
- Het verwijderen van opgaande begroeiing gebeurt buiten het vogelbroedseizoen.
- Eventuele aanpassingen aan de bestaande vijver worden uitgevoerd op basis van een werkprotocol om te voorkomen dat kikkers worden gedood.

5.2.1 Groenplan

De landschappelijke opzet en inpassing van dit plan is vermeld in par. 2.3, onder verwijzing naar het als bijlage bijgevoegde inrichtingsplan.

5.3. Cultuurhistorie en archeologie.

5.3.1. Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Aarle-Rixtelseweg, een historisch lint dat de verbinding vormt tussen Helmond en Aarle-Rixtel.

Binnen het plangebied liggen geen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied.

Aan de overzijde van de Aarle-Rixtelseweg liggen de rijksmonumenten Aarle-Rixtelseweg 101 en 107.

5.3.2. Archeologie

Op 13 januari 2009 zijn het “Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012” en de “Archeologische Waardenkaart Helmond” (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld.

De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat met de “Archeologische Waardenkaart Helmond” het provinciale belang niet in het geding komt.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden.

Het plangebied staat op de archeologische waardenkaart vermeld als deel uitmakend van een groter gebied met archeologische waarde.

Het betreft “nederzettingen De Kleine Overbrug met als verwachting overblijfselen van nederzettingen uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen.

Bij bodemingrepen van meer dan 100 m² én dieper dan 50 cm. dient archeologisch onderzoek volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen hieraan vooraf te gaan.

Om daar proactief richting aan te geven is een 12-01-2015 gedateerd PvE voor een IVO-P (inventariserend veldonderzoek proefsleuven) opgesteld en gemeentelijk goedgekeurd.

Het ging om 17 proefsleuven met een totale oppervlakte van ca. 3.000 m².

Op 26-02-2015 is dit PvE aangepast op grond van eerste resultaten van onderzoek.

De meest zuidelijk ingeplande proefsleuf (nabij een natuurlijke depressie), werd geofferd voor uitbreiding van een proefsleuf in de noordelijke flank.

Op 19 maart 2015 zijn de resultaten van het onderzoek gepresenteerd in een evaluatie- en selectierapport (“Archeologisch vooronderzoek (proefsleuven), plangebied Aarle-Rixtelseweg te Kleine Overbrug.”).

Resultaat:

- Er zijn bewoningssporen uit de Romeinse tijd aangetroffen (twee gebouwplattegronden aangesneden), het betreft bewoningsinformatie uit de periode 7 - 270 na Christus.
- Er is veel vondstmateriaal vergaard, vooral aardewerk maar ook bouwkeramiek, verbrande leem, glas, metaal, slak, vuursteen, overige natuursteen en bot (totaal 520 vondsten).

De informatie komt met name uit het noordelijke deel van het onderzoeksgebied.

Op grond van de verwachtingswaarde voor het niet opgegraven gedeelte van dit noordelijke deel blijft de dubbelbestemming archeologie voor dit deel van het perceel gehandhaafd.

Dit betekent dat bij bodemingrepen van meer dan 100 m² én dieper dan 50 cm. in dit deel van het perceel archeologisch vervolgonderzoek volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen vooraf dient te gaan.

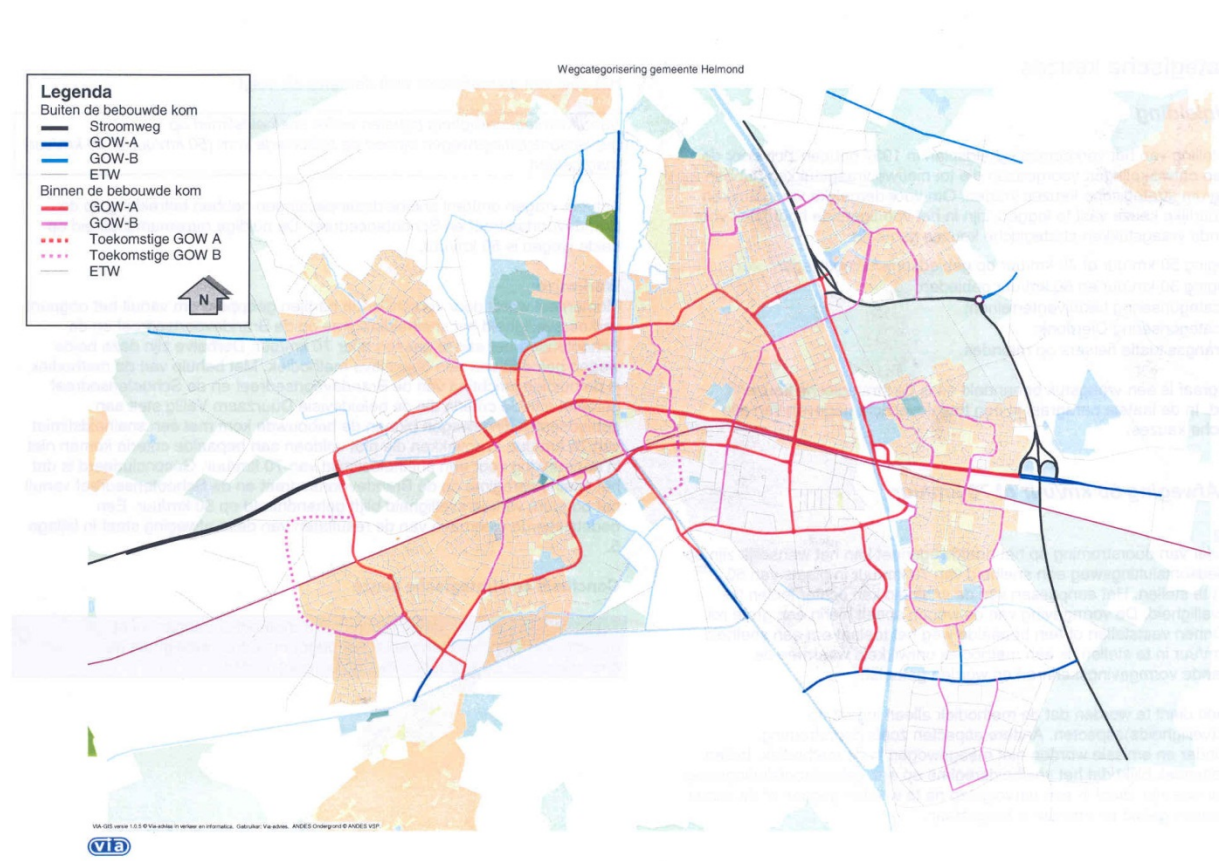
Het zuidelijke deel van het plangebied is op grond van de resultaten van het proefonderzoek in archeologisch opzicht vrij gegeven.



5.4 Verkeer

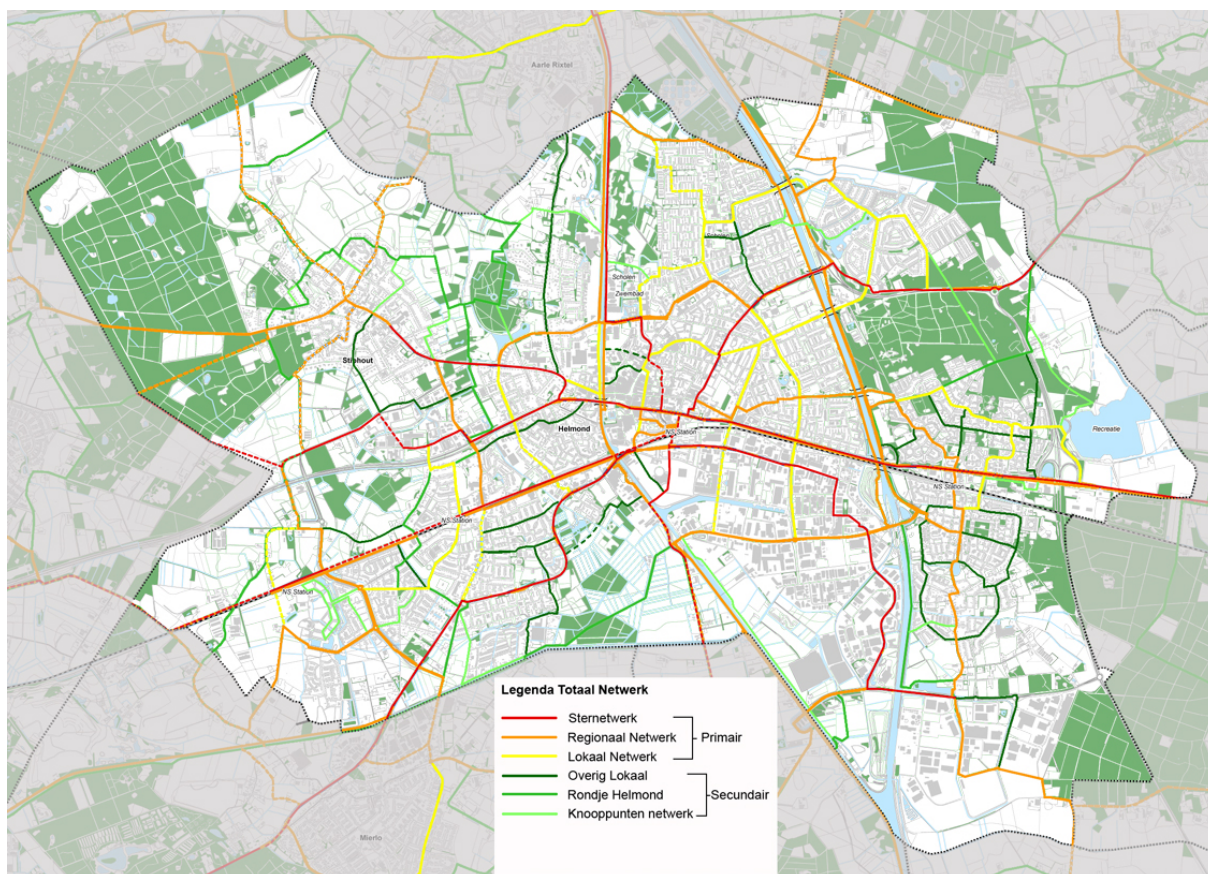
Ontsluiting

Binnen Helmond Noord West, waar het plangebied gelegen is, zijn de wegen (verkeerskundig) onder te verdelen in twee categorieën: nl. ontsluitingswegen (A en B) en erftoegangswegen (30 km-zones). In het verkeerveiligheidsplan “Goed op weg” (april 2005) is deze categorisering vastgesteld. Het gemotoriseerde verkeer van en naar de Golfclub wordt via het Verliefd Laantje ontsloten op de Aarle Rixtelseweg.



Langzaamverkeersstructuur

De golfclub is per fiets bereikbaar vanaf de fietspaden langs de Kanaaldijk Noord West en vanaf de westzijde via de fietspaden langs de Aarle Rixtelseweg en aansluitend het Verliefd Laantje.



Openbaar vervoer

Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten middels openbaar vervoer. Nabij het plangebied halteert een streekbus.

Daarnaast bestaat binnen de gemeente Helmond voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren.

Parkeren

Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, moet in de parkeerbehoefte worden voorzien door voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Hiervoor moet worden voldaan aan de onderstaande parkeernorm.

Golfbaan	8,0 ppl	Aandeel bezoekers 95%	Per hole
----------	----------------	--------------------------	----------

De opgenomen parkeernorm is de minimumnorm waaraan voldaan moet worden. Wel is het toegestaan om meer parkeerplaatsen dan de norm te realiseren. De parkeernorm is gebaseerd op de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2007 welke weer gebaseerd zijn op CROW-publicaties en de CROW-uitgave ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom).

Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Parkeerplaatsen voor bezoekers moeten altijd toegankelijk en beschikbaar zijn en blijven als zodanig. Indien op eigen terrein geen ruimte is en in het openbaar gebied mogelijkheden zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden toestemming verlenen om de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied te realiseren.

Er zijn in dit geval geen extra parkeerplaatsen benodigd, omdat het aantal holes bij de golfclub gelijk blijft.

6. HAALBAARHEID

6.1 Economische haalbaarheid

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op de gronden waarvoor het onderhavige wijzigingsplan wordt opgesteld is echter geen sprake van een conform artikel 6.2.1 Bro bedoeld bouwplan. Op basis hiervan is kostenverhaal, het bepalen van een tijdvak of fasering en/of het stellen van nadere eisen en regels door middel van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan of door middel van een anterieure overeenkomst over grondexploitatie hier niet van toepassing.

Echter om de in de planologische maatregel opgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is hierover wel door de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de wederzijdse voorwaarden en verplichtingen om de geschetste ontwikkeling te realiseren. In deze overeenkomst zijn zowel over de ruimtelijke voorwaarden en verplichtingen alsook over het verhaal van kosten tussen de gemeente en initiatiefnemer sluitende afspraken gemaakt.

Zo zijn in de overeenkomst afspraken vastgelegd over het verhaal van mogelijke planschade. Daarbij heeft de initiatiefnemer de verplichting op zich genomen om alle mogelijke planschade met bijbehorende kosten, die als gevolg van deze planologische wijziging zouden kunnen ontstaan, aan de gemeente te compenseren. Ook zijn hierin voorwaarden vastgelegd met betrekking tot de hoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied en omtrent de landschappelijke inpassing.

Voor de planologische procedure wordt op basis van de gemeentelijke legesverordening een vergoeding betaald. Daarnaast komen de kosten van onderzoeken en eventuele aanvullende onderzoeken alsook mogelijke vervolgcosten voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling komen ook in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Hiermee heeft de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ruimtelijke ontwikkeling is hiermee voor de gemeente economisch/financieel uitvoerbaar.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In dit bestemmingsplan is sprake van een wijzigingsplan voor de uitbreiding van de golfbaan. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Helmond. Voor wat betreft de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij dit bestemmingsplan.

7.2. Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

7.3. Planregels

De bepalingen zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen bestaande uit de verwijzing naar de verbeelding, de begripsbepalingen en de wijze van meten.

Bij de begrippen (artikel 1) worden de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier o.a. de inhoud, oppervlakten en hoogten te bepalen. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen.

In artikel 3 zijn de regels voor de bestemming "Sport" opgenomen bestaande uit de bestemmingsomschrijving, bouwregels, parkeren en nadere eisen. Binnen deze bestemming is de uitbreiding van de golfbaan mogelijk. Er moet worden voorzien in een landschappelijke inpassing conform het groenplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

In artikel 4 is de dubbelbestemming Waarde Archeologie hoog opgenomen die op het noordelijke deel van het terrein ligt. Bij activiteiten waarbij de gronden dieper dan 0,5 m worden geroerd is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit vereist. In de bijlage bij de regels is de tabel omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen waarin de vergunningplichtige en toegestane activiteiten zijn opgenomen.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen: de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.

In hoofdstuk 4 staan het overgangsrecht zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de slotregel.

8. PROCEDURE

8.1. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden naar het Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant. Beide instanties hebben geen opmerkingen op het wijzigingsplan.

8.2. Procedure ontwerpplan

Het ontwerpwijzigingsplan is op d.d. 17 juli 2015 gepubliceerd en heeft vanaf d.d. 21 juli 2015 zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen op dit ontwerpwijzigingsplan naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.