

Gewijzigd* raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Parc
Zaarderheiken
raadsnummer 2020 64
collegevergadering d.d. 19 november 2019
raadsvergadering d.d. 29 januari 2020
fatale termijn
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder S. Peeters en E. Boom

team RGWLEV
registratienummer 1559567
steller drs. CEJM Sprang - Cellissen
doorkiesnummer +31 77 3599685
e-mail c.cellissen@venlo.nl
datum 5 november 2019
bijlage(n) ja
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 19 november 2019;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken deels over te nemen en deels niet over te nemen, conform bijgaande nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201817PARCZH-VA01 gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal, inclusief de bijbehorende nota van wijzigingen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Op 18 december 2018 hebben wij met toepassing van de Crisis- en herstelwet ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken met bijbehorende bijlagen.

Daarnaast hebben wij op 18 december 2018 ingestemd met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteiten aanleg en kappen en het ter inzage leggen van beiden voor de duur van 6 weken tot en met 20 februari jl. Uw raad is hierover geïnformeerd via raadsinformatiebriefnummer 2018/150. Gedurende de termijn van ter inzage legging is gelegenheid geboden tot het kenbaar maken van zienswijzen. Tevens heeft op 4 februari 2019 een inloopavond plaatsgevonden. De inloopavond is door 18 mensen bezocht.

Tijdens de periode van ter inzagelegging zijn door 10 reclamanten zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen betreffen enerzijds de kap van bomen in dit gebied en anderzijds een verzoek tot het intrekken van de ontwerp omgevingsvergunningen. Wij hebben op 19 november 2019 besloten deze zienswijzen niet over te nemen.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in bijgaande nota van zienswijzen (bijlage 1). De zienswijzen geven deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zien op het treffen van maatregelen ter bescherming van het leefgebied van de das, het uitvoeren van nader onderzoek naar de marktbehoefte en haalbaarheid van de golfbaan en het natuurschap, het herzien van de benodigde parkeercapaciteit, de aanleg en inrichting van de parkeervoorziening naar de meest actuele inzichten en het uitvoeren van nader bodemonderzoek, waaruit is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor de voorgenomen planontwikkeling. De zone ter bescherming van de bodemkwaliteit is daarmee in de regels komen te vervallen. Daarnaast is er in overleg met het Ontwikkelbedrijf een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen zijn opgenomen in een nota van wijzigingen, welke tevens als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd. Alle wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en doen geen afbreuk aan de hoofdopzet van het plan.

Aan uw raad wordt dan ook voorgesteld om de ingediende zienswijzen deels over te nemen en deels niet over te nemen, conform de nota van zienswijzen. Omdat de wijzigingen (mede) betrekking hebben op de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt voorgesteld het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen, inclusief de bijbehorende nota van wijzigingen, overeenkomstig bijgaand raadsbesluit. Besluitvorming over de omgevingsvergunning vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Verder is er voor de gronden, waarop ontwikkelingen zijn voorzien en die gelegen zijn binnen het plangebied van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken, een anterieure overeenkomst gesloten. De door de gemeente te maken kosten inzake de grondexploitatie (waaronder ook eventuele planschade met betrekking tot het exploitatiegebied) worden verhaald op de initiatiefnemer. Met het sluiten van deze overeenkomst is kostenverhaal verzekerd en een gestructureerde ontwikkeling van de locatie voorzien.

Raadsvoorstel

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bijlage 1 Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parc Zaarderheiken	..
2.	Bijlage 2 Nota van wijzigingen bestemmingsplan Parc Zaarderheiken	..
3.	Bijlage 3 Raadsbesluit nummer 64	..
4.	Bijlage 4 Bestemmingsplan Parc Zaarderheiken:	..
	Bijlage 4a bestemmingsplan PZH regels	
	Bijlage 4b bestemmingsplan PZH toelichting	
	Bijlage 4c bestemmingsplan PZH verbeelding	
	Bijlage 4d bestemmingsplan PZH bijlagen regels	
	Bijlage 4e bestemmingsplan PZH bijlagen toelichting	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. **Wat is kernopgave** (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken gewijzigd vast te stellen, waarbij de ingekomen zienswijzen deels worden overgenomen en deels niet worden overgenomen, conform de nota van zienswijzen.

2. **Historische paragraaf** (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

De gemeente Venlo heeft op 27 juni 2012 de structuurvisie Klavertje 4 vastgesteld. In februari 2017 hebben de gemeente Venlo, Horst aan de Maas, Venray, de provincie Limburg en de BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo een samenwerkingsovereenkomst gesloten m.b.t. de realisatie en exploitatie van het Werklandschap Greenport Venlo. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de realisatie en exploitatie van het gebied Parc Zaarderheiken.

Via raadsinformatiebrief nummer 2018-125 bent u geïnformeerd over het feit dat wij voor Parc Zaarderheiken een nieuw bestemmingsplan voorbereiden. Over het collegebesluit van 18 december 2018 hebben wij u geïnformeerd via raadsinformatiebrief nummer 2018/150.

3. **Relatie met programma**

Parc Zaarderheiken draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Welvarend Venlo.

4. **Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat** (Wat wilt u bereiken?)

De planherziening voorziet in natuurontwikkeling met recreatief medegebruik. Tevens wordt een 18-holes golfbaan ontwikkeld met bijbehorend clubgebouw en driving range. Met vaststelling van dit plan wordt uitvoering gegeven aan de intergemeentelijke structuurvisie Klavertje 4 en het daarin opgenomen Landschapsplan Klavertje 4 en wordt de natuurontwikkeling als belangrijke schakel in het versterken van de kerngebieden en deze met elkaar te verbinden mogelijk gemaakt.

5. **Wat en waarom?** (Waarom is dit voorstel nodig?)

De gemeenteraad is het bevoegd gezag ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan.

6. **Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Inleiding

Op initiatief van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (hierna te noemen Ontwikkelbedrijf) is het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken opgesteld. De intergemeentelijke structuurvisie Klavertje 4 (vastgesteld door de raad in 2012) en het daarin opgenomen Landschapsplan Klavertje 4 vormen de beleidsmatige basis voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Parc Zaarderheiken. Parc Zaarderheiken wordt ingericht als een openbaar toegankelijk landschappelijk park en vormt een belangrijke schakel in het versterken van de natuurkerngebieden en deze met elkaar te verbinden. Binnen het deelgebied ligt de ambitie om ruim 100 hectare nieuwe natuur en landschap te realiseren met een golfbaan en overig recreatief medegebruik. Het totale gebied waarbinnen de golfbaan kan worden gerealiseerd is circa 75 ha groot. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Ligging plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo en grenst aan de Brightlands Campus Greenport Venlo aan de oostzijde en het bedrijventerrein Trade Port Noord aan de westzijde. De zuidgrens wordt gevormd door de A67 en de spoorlijn. Het gebied wordt in het noorden doorkruist door de N295/Greenportlane.

Golfbaan

De ontwikkeling ziet op een uitgestrekte 18 holes golfbaan in een natuurlijke omgeving. De omvang van dit gebied betreft ongeveer 75 ha. Deze golfbaan is openbaar toegankelijk en dient ook als natuur-, landschap- en recreatiegebied. Deze gronden zijn dan ook bestemd als "Recreatie-Natuur-Golfbaan". Binnen deze bestemming is naast de golfbaan met clubgebouw en driving range ook de ontwikkeling van natuur en landschap mogelijk alsmede een natuurpaviljoen met waterpartij.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied van Parc Zaarderheiken ligt op ruim vijf kilometer afstand van Natura 2000-gebied Maasduinen. Overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Door de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de aard van de ontwikkeling kunnen effecten op de kwalificerende soorten en/of habitattypen op voorhand uitgesloten worden met uitzondering van verslechtering van kwaliteit van habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden door stikstofdepositie. Voor Parc Zaarderheiken is de bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden berekend met de AERIUS Calculator versie 2019 voor de realisatie en gebruiksfase. Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen bijdrage (bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar) aan de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden bestaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De voor de berekening toegepaste uitgangspunten zijn in de regels van het plan voorwaardelijk voorgeschreven. Negatieve effecten zijn daardoor uitgesloten. Het plan is op basis van huidige stand van zaken in wet- en regelgeving uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken en ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteiten aanleg en kap

Op 18 december 2018 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteiten aanleg en

kap. Uw raad is hierover geïnformeerd via raadsinformatiebriefnummer 2018/150. De ontwerpbesluiten zijn met toepassing van de coördinatieregeling gelijktijdig gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken tot en met 20 februari 2019. Tevens heeft op 4 februari 2019 een inloopavond plaatsgevonden. De inloopavond is door 18 mensen bezocht.

Zienswijzen

Binnen deze periode van ter inzagelegging zijn door 10 reclamanten zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen betreffen enerzijds de kap van bomen in dit gebied en anderzijds een verzoek tot het intrekken van de ontwerp omgevingsvergunningen. Wij hebben besloten deze zienswijzen niet over te nemen. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in bijgaande nota van zienswijzen (bijlage 1). De zienswijzen geven wel aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- dat er nader onderzoek is verricht naar het leefgebied van de das, er dientengevolge een dassenplan is opgesteld en een ecologisch werkprotocol. Dit heeft ertoe geleid dat in de regels voorwaardelijke bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot enerzijds de uitvoering van maatregelen uit het dassenplan, welke nageleefd moeten worden bij verstoring van het dassenleefgebied, en anderzijds het naleven van de bepalingen uit het ecologisch werkprotocol. Daarnaast zijn de gronden van de 'Natuur'- en de 'Recreatie-natuur-golfbaan' -bestemming tevens bestemd voor de das en is er een gebiedsaanduiding ter bescherming van het leef- en foerageergebied van de dassen in de regels opgenomen. Ook heeft initiatiefnemer een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor de das aangevraagd bij de provincie, waarvan verwacht wordt dat er geen gronden aanwezig zijn om de ontheffing niet te verlenen;
- dat er nader onderzoek is uitgevoerd naar de marktbehoefte en haalbaarheid van de golfbaan en het natuurspaviljoen. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Aangetoond is dat er sprake is van een rendabele exploitatie voor de golfbaan Parc Zaarderheiken en er voldoende marktbehoefte is. Daarmee is de haalbaarheid van de golfbaanontwikkeling aangetoond. Het natuurspaviljoen voorziet in een behoefte vanuit recreanten en bezoekers van het natuurpark;
- de benodigde parkeercapaciteit en ook de aanleg en inrichting van de parkeervoorziening zijn herzien naar de meest actuele inzichten. De parkeerplaats biedt voldoende ruimte voor golfers en bezoekers/recreanten van het natuurpark;
- aanvullende historisch bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de regels, namelijk het vervallen van de algemene aanduiding 'overige zone-bodemkwaliteit'.
- naar aanleiding van de zienswijzen zijn er tekstuele wijzigingen doorgevoerd die o.a. een beter begrip en leesbaarheid van de paragraaf economische uitvoerbaarheid mogelijk maken.

Ambtshalve aanpassingen

Naast bovengenoemde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is er in overleg met het Ontwikkelbedrijf een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen zijn opgenomen in een nota van wijzigingen (bijlage 2).

Alle wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en doen geen afbreuk aan de hoofdopzet

van het plan. Aan uw raad wordt voorgesteld om de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan deels over te nemen en deels niet over te nemen, conform de nota van zienswijzen. Omdat de wijzigingen (mede) betrekking hebben op de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt voorgesteld het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen, inclusief de bijbehorende nota van wijzigingen, overeenkomstig bijgaand raadsbesluit (bijlage 3). Het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd en bestaat uit de volgende documenten:

1. regels (bijlage 4a bestemmingsplan PZH regels)
2. toelichting (bijlage 4b bestemmingsplan PZH toelichting)
3. verbeelding (bijlage 4c bestemmingsplan PZH verbeelding)
4. bijlagen bij de regels (bijlage 4d bestemmingsplan PZH bijlagen regels)
5. bijlagen bij de toelichting (bijlage 4e bestemmingsplan PZH bijlagen toelichting).

Anterieure overeenkomst Grondexploitatiewet en besluit tot niet vaststellen van een exploitatieplan

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken wordt uw raad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen het Ontwikkelbedrijf en de gemeente is het kostenverhaal met betrekking tot de gronden gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan anderszins verzekerd. De door de gemeente te maken kosten inzake de grondexploitatie (waaronder ook eventuele planschade met betrekking tot het exploitatiegebied) worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is met het sluiten van de anterieure overeenkomst over grondexploitatie een gestructureerde ontwikkeling van het gebied voor de gemeente voldoende verzekerd en het stellen van aanvullende locatie eisen niet noodzakelijk. Hiermee vervalt de verplichting voor de raad tot vaststelling van een exploitatieplan.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning activiteiten aanleg en kap

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteiten aanleg en kap ter inzage gelegen. De procedure voor de omgevingsvergunning loopt parallel met de procedure voor het bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling. Aangezien tegen de ontwerp omgevingsvergunning 2 zienswijzen zijn ingediend, zijn wij op grond van het Mandaatbesluit Venlo bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. Wij hebben op 19 november 2019 besloten de vergunningverlening te mandateren aan de teamleider van Bouwen en Milieu. Besluitvorming over deze omgevingsvergunning vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Ten aanzien van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden onder andere met de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio.

8. Financiële paragraaf*

*De realisatie van Parc Zaarderheiken geschiedt voor rekening en risico van initiatiefnemer, het Ontwikkelbedrijf. Door initiatiefnemer is vervolgens een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht gesloten met de uiteindelijke exploitant van de golfbaan. De

Raadsvoorstel - onderbouwing

uiteindelijke financiering, bouw en exploitatie van de golfbaan geschiedt geheel voor rekening en risico van deze exploitant. Voor de gemeente is een gestructureerde ontwikkeling en het verhaal van kosten met betrekking tot de gronden gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan middels een anterieure overeenkomst over grondexploitatie met de initiatiefnemer geborgd. Het vorenstaande heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken als economisch uitvoerbaar wordt aangemerkt.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Niet
Financiële risico's en aspecten	Niet
Inhuur externen / derden	Niet
Economische risico's	Niet
Maatschappelijke risico's	Niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Niet
Overige strategische risico's	Niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Nvt

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

Nvt

10. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 15 januari 2020 zal de omgevingsvergunning voor de activiteiten aanleg en kap verleend worden. Vervolgens zullen alle besluiten gelijktijdig en gezamenlijk worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd op grond van de coördinatieregeling.

Tegen het bestemmingsplan, het besluit tot niet vaststellen van het exploitatieplan, het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden (die tijdig een zienswijze hebben ingediend) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep aantekenen. Voorts kan een belanghebbende tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan beroep aantekenen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden in werking op de dag volgende op het einde van de beroepstermijn, tenzij de bij de Raad van State binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend. In dit laatste geval schort dit de inwerkingtreding op, totdat over het verzoek om

Raadsvoorstel - onderbouwing

voorlopige voorziening is beslist. Voor het beroep gelden het bestemmingsplan en het besluit tot niet-vaststellen van het exploitatieplan als één besluit.

Aangezien het project Parc Zaarderheiken onderdeel uitmaakt van het gebied Klavertje 4 en als zodanig onder de Crisis- en herstelwet valt en er gebruik is gemaakt van de gemeentelijke coördinatieregeling, betekent dit dat de Raad van State in principe binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling, als ook over de vervolprocedure. Daarnaast zullen ook andere betrokken partijen (o.a. de provincie en het waterschap) actief worden geïnformeerd over de besluitvorming.

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parc Zaarderheiken.

1. Het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken inclusief bijlagen en het ontwerp besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten aanleg en kap met bijbehorende stukken hebben voor een ieder gedurende 6 weken tot en met 20 februari 2019 ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Tevens heeft op 4 februari 2019 een inloopavond plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. De inloopavond is door 18 mensen bezocht.
2. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad en ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders.
3. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door bewoners binnen het plangebied, omliggende golfclubs en natuurorganisaties.
4. De zienswijzen worden geanonimiseerd samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar (*schuingedrukt*) voorzien. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn wel de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Deze nota zal bij vaststelling van het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar worden gesteld.
5. Als laatste wordt in dit verslag melding gemaakt van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Algemeen

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Reclamanten die binnen de termijn van de ter inzage legging hun zienswijze hebben ingediend kunnen ook voor het overige in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Reclamant 1

1. Reclamant maakt zich grote zorgen over het voortbestaan van de dassenburchten midden in het plangebied en wil aangeven dat indien de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals in het bestemmingsplan vermeld staat een overtreding plaatsvindt van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.
2. Reclamant is van mening dat de omvorming tot golfbaan leidt tot verlies aan foerageergebied en dat het voedsel op de golfbaan te eenzijdig en te marginaal is voor de das. In de onderbouwing wordt een kwantificering gemist van de hoeveelheid secundair en primair foerageergebied dat er verloren gaat en hoe dat verlies wordt gecompenseerd.
3. Tevens is reclamant de mening toe gedaan, dat het gebruik op de golfbaan leidt tot verstoring, waardoor de das minder tijd kan besteden aan de foerageertochten, hierdoor minder voedsel tot zich kan nemen, wat uiteindelijk minder reproductie oplevert, waardoor de burcht uiteindelijk compleet kan verdwijnen.

Reactie gemeente

1. *Al lange tijd is in het gebied minimaal een dassenfamilie aanwezig. Bij vernietiging of beschadiging van een vaste verblijfplaats van de das of een zodanige verstoring dat een vaste rust- en/of verblijfplaats wordt verlaten, vindt een overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming plaats.*

Hieruit volgt dat ook de functionele leefomgeving is beschermd. Bij de inrichting van Parc Zaarderheiken en de golfbaan dient mede daarom rekening gehouden te worden met de aanwezige dassen. Om meer inzicht te krijgen in de aanwezige dassenpopulatie binnen het plangebied heeft afgelopen jaar nader onderzoek plaatsgevonden. In het 'Dassenplan Parc Zaarderheiken oktober 2019' is de populatie in beeld gebracht en is geadviseerd over de te nemen mitigerende en/of compenserende maatregelen. Conclusies zijn uitvoering van enkele noodzakelijke inrichtingsmaatregelen om de functionaliteit van het leefgebied te kunnen waarborgen en enkele aanvullende maatregelen gericht op extra kwaliteitswinst. In een ecologisch werkprotocol zijn maatregelen die genomen moeten worden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschreven. Door het opnemen van de noodzakelijke maatregelen in het 'Dassenplan Parc Zaarderheiken oktober 2019' en het verplicht stellen van het 'Ecologisch werkprotocol Inrichting Parc Zaarderheiken 2019 (versie 17 oktober 2019)', wanneer bij werkzaamheden op de betreffende gronden verstoring van de natuurwaarden plaatsvindt, vindt borging plaats dat het leefgebied inclusief het foerageergebied voor dassen in Parc Zaarderheiken in het bijzonder niet in kwaliteit achteruitgaat en de rust rond de burchten voldoende gewaarborgd blijft. Hiervoor is in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Recreatie – Natuur – golfbaan' en 'Natuur' de aanduiding 'overige zone – dassen' opgenomen met daaraan een voorwaardelijke verplichting waarin de inrichtingsmaatregelen van het dassenplan verplicht gesteld zijn en het ecologisch werkprotocol van toepassing is bij uitvoering werkzaamheden waarbij natuurwaarden (kunnen) worden aangetast. Enkel voor de maatregelen rond de Annahoeve voor de mogelijke verstoring van een recent ontdekte dassenpijp in de bosrand langs de weg nabij de Annahoeve en een burcht op 95 meter afstand van de Annahoeve is een ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming. Deze verstoring zou kunnen leiden tot het buiten gebruik raken van de dassenpijp en (in een worst case scenario) tot het buiten gebruik raken van de nabijgelegen burcht. In de ontheffing is verzocht ook alle andere maatregelen die genomen worden voor de das in Parc Zaarderheiken te beoordelen. Gezien de kwalitatieve verbetering van het leefgebied na herinrichting en behoud van rust rond de burchten (conform het dassenplan) en de overige gevonden dassenpijpen, is er geen reden om aan te nemen dat de ontheffing niet verleend gaat worden. De ontheffingsaanvraag is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ingediend bij de provincie.

2. Zie antwoord bij 1.1. In het 'Dassenplan Parc Zaarderheiken 2019 (versie 17 oktober 2019)' is aangegeven op welke wijze de compensatie binnen het plan gerealiseerd wordt. In de NB-wet ontheffingsaanvraag is een inrichtingsplan opgenomen dat hierin voorziet. In het 'Ecologisch werkprotocol Inrichting Parc Zaarderheiken 2019 (versie 17 oktober 2019)' zijn maatregelen opgenomen die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in acht genomen moeten worden. De te realiseren inrichtingsmaatregelen worden tevens in de regels van het bestemmingsplan geborgd en in de toelichting op het bestemmingsplan wordt een figuur opgenomen waarop zichtbaar is waar de verstoring plaatsvindt.
3. Golven is een zeer rustige vorm van recreatie; de overlap tussen de periode dat golfers aanwezig zijn (overdag en in de avonduren) en de periode dat dassen actief zijn (avonduren en nacht), is zeer beperkt. Alle aangetroffen burchten liggen in bosgebied, binnen een straal van 50 meter vinden geen nieuwe recreatieve activiteiten plaats en bij alle burchten blijft in de directe omgeving primair foerageergebied beschikbaar.
Mogelijke verstoring ontstaat slechts rond de huidige Annahoeve die verbouwd gaat worden tot clubhuis. Voor deze ontwikkelingen is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd en worden mitigerende maatregelen getroffen. De mitigerende maatregelen (snelheidsremmende voorzieningen, dassenraster en aangepaste verlichting) rond de Annahoeve zijn naar

verwachting voldoende om de burcht op 95 meter afstand te behouden, van slechts een dassenpijp aan de rand van het bos is de verwachting dat deze buiten gebruik raakt. De staat van instandhouding van de das in het plangebied wordt ruim voldoende gewaarborgd door de kwalitatieve verbetering van het leef- en foerageergebied (waaronder een significante toename van foerageergebied met een jaarrond voedselaanbod, verkeersmaatregelen, rasters en de aanleg van houtwallen en singels). Er zijn daarom geen gegronde redenen om aan te nemen dat de ontheffing niet verleend gaat worden.

Conclusie:

De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- *Een voorwaardelijke verplichting toe te voegen in de regels van artikel 5 en artikel 6 waarbij inrichtingsmaatregelen verplicht worden gesteld wanneer op gronden bij werken en werkzaamheden natuurwaarden worden aangetast. Daartoe tevens een bijlage aan de regels toe te voegen waarin beschreven is welke inrichtingsmaatregelen getroffen dienen te worden en voor welke gronden deze voorwaardelijke verplichting van toepassing is. De bepaling luidt als volgt:
“5.4.2/6.3.2. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de gronden met de aanduiding 'overige zone - dassen' dienen:
1. de inrichtingsmaatregelen uit het dassenplan als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels uitgevoerd te worden en in stand te worden gehouden voor zover op de gronden waar werkzaamheden plaatsvinden een verstoring van de aanwezige en vastgestelde natuurwaarden plaatsvindt;
2. de bepalingen uit het ecologisch werkprotocol, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, te worden nageleefd”.*
- *In de bijlagen bij de toelichting alle actuele ecologische onderzoeken toe te voegen, waaronder het dassenplan.*

Reclamant 2

1. Reclamant exploiteert een aantal boomkwekerijpercelen. Een aantal percelen in het plan zijn bestemd als “Recreatie - Natuur - Golfbaan”. Reclamant ziet deze bestemming graag uitgebreid met een agrarisch medegebruik, zoals dit ook voor de bestemming “Natuur” geldt.
2. Reclamant verneemt uit het historisch bodemonderzoek dat de door hem in gebruik zijnde boomkwekerijpercelen verdacht zijn van een vervuiling met OCB's. In het rapport wordt ook gesproken over een vermoedelijke voormalige stortplaats van ca. 5 ha, waarbij de onderzoekers zich baseren op een verkleuring die te zien op een luchtfoto. Reclamant is van mening dat de constatering niet juist is en dat er geen sprake is van vervuiling met OCB's.
3. Enkele percelen hebben de bestemming “Natuur” met agrarisch medegebruik en daarnaast hebben ze ook een archeologische dubbelbestemming. Om gewassen te rooien wordt de grond dieper dan 20 cm en 40 cm verstoord. Uit de gestelde regels blijkt dat voor het oogsten van de gewassen een omgevingsvergunning vereist is, waarbij vooraf een archeologisch rapport overgelegd dient te worden. Reclamant verzoekt om voor betreffende boomkwekerijpercelen een permanente omgevingsvergunning af te geven, opdat boomkwekerij op deze locaties mogelijk blijft.
4. Reclamant is van mening dat de gemeente door de formuleringen in het bestemmingsplan de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek doorschuift naar de planontwikkelaar door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te stellen. Nu vooraf niet bekend is wat de gevolgen voor archeologie zijn in het gebied, acht reclamant het plan niet in lijn met het verdrag van Malta. Reclamant verzoekt de gemeenteraad het

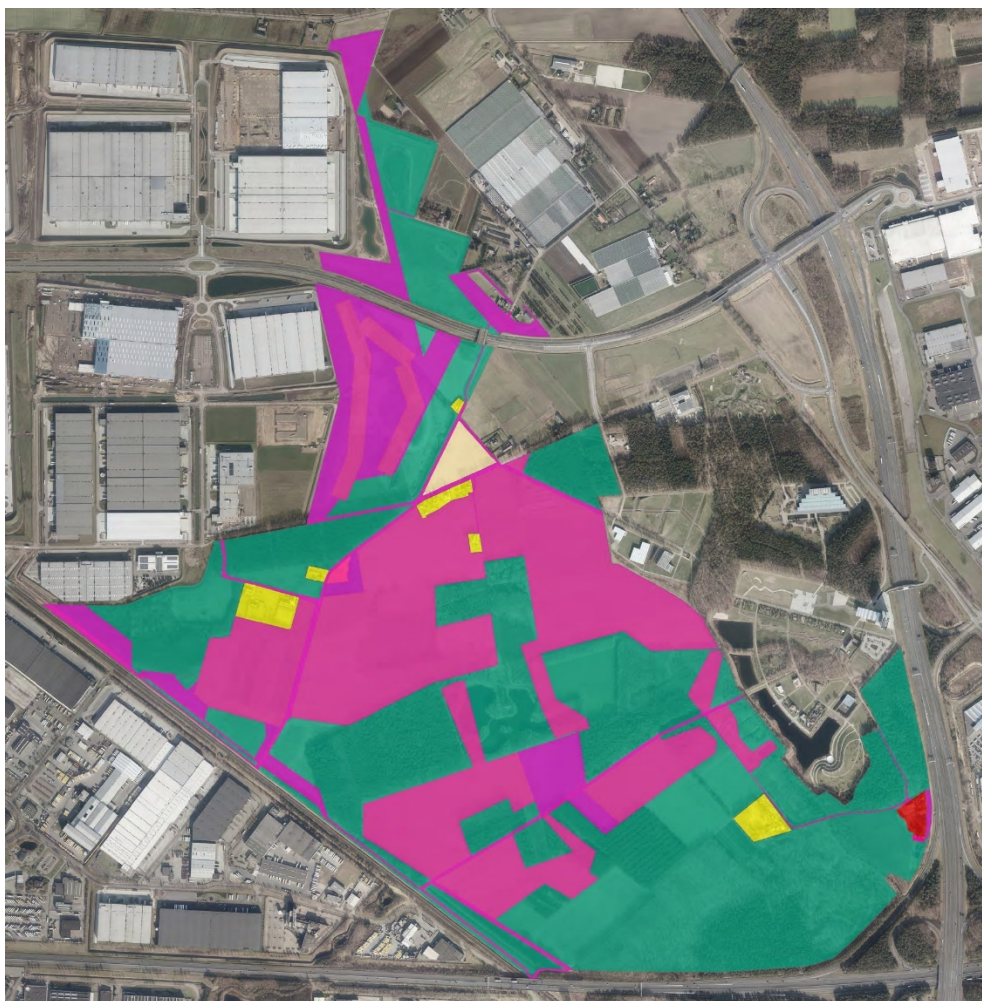
- archeologisch onderzoek te koppelen aan de bestemmingsplanfase en niet uit te stellen naar de omgevingsvergunningfase.
5. Reclamant heeft berekend dat het gepresenteerde bestemmingsplangebied ca. 275 ha groot is, waarvan: ca. 75 ha is bestemd voor het golfterrein, ca. 190 ha voor natuur en ca. 10 ha voor wonen en agrarisch. In het bestemmingsplan zijn nieuwe bestemmingen opgenomen voor ca. 75 ha golfterrein en ca. 70 ha natuur. Voorts zijn er waarden toegekend aan bestemmingen, waardoor ook hier de bestemming verandert. Reclamant is van mening dat de bestemmingsverandering meer is dan 125 ha, waardoor een vormvrije m.e.r. niet is toegestaan maar een reguliere m.e.r. noodzakelijk is. Tevens is reclamant van mening dat door de verspreide ligging van de holes sprake is van een golfterrein dat gebruik maakt van een bruto oppervlak van 214 ha. Reclamant verzoekt de gemeenteraad alsnog een m.e.r. uit te voeren.
 6. Reclamant leest uit het ontwerpplan af dat grafvelden deels als "Recreatie - Natuur - Golfbaan" zijn bestemd. Behoudens dat reclamant dit onzorgvuldige uitvoering van dit ontwerpplan vindt wil reclamant er op wijzen dat grafschennis in Nederland nog steeds strafbaar is gesteld.
 7. Reclamant verzoekt het college de ontwerpvergunning voor aanleg en kap in te trekken, zolang niet over het bestemmingsplan is beslist.

Reactie gemeente

1. *Reclamant heeft locaties in gebruik als boomkwekerij binnen het gebied Parc Zaarderheiken. De boomkwekerij op grond van derden (deellocaties 08 en 09) en deellocatie 07 van het Ontwikkelbedrijf veranderen niet van bestemming. Het Ontwikkelbedrijf heeft afspraken gemaakt met reclamant over de boomkwekerij percelen op gronden van het Ontwikkelbedrijf (deellocaties 06 en 07). De huidige bestemming van deellocaties 07 verandert niet. De bestemming van deellocatie 06 verandert in de bestemming Natuur-Recreatie-Golfbaan. Mocht het nodig zijn dit gebruik op deellocatie 06 voort te zetten onder het nieuwe bestemmingsplan dan is dit toegestaan op basis van het overgangsrecht dat geldt vanuit het Bro. Om die reden is het niet nodig de gronden te bestemmen ten behoeve van agrarisch medegebruik en kan het gebruik in de tussentijd via het overgangsrecht worden voortgezet.*
2. *Inzake een eventuele verontreiniging met Chloorkoolwaterstofbestrijdingsmiddelen (OCB's) heeft aanvullend historisch bodemonderzoek plaatsgevonden op deellocatie 06 (eigendom van het Ontwikkelbedrijf). Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd en dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag op deze deellocatie. Op de deellocaties 07, 08 en 09 blijft de vigerende bestemming gehandhaafd en vinden geen ontwikkelingen plaats. In het bestemmingsplan komt daarom de aanduiding 'overige zone – bodemkwaliteit' te vervallen van de verbeelding en daarmee tevens artikel 17.2 van de regels. In het rapport wordt ook gesproken over een vermoedelijke voormalige stortplaats van ca. 5 ha elders. Het vermoeden voor de stortplaats is gebaseerd op een verkleuring op een historische luchtfoto uit 1965. Raadpleging van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) laat op deze locatie echter natuurlijke stuifduinen zien. Dat verklaart waarschijnlijk de verkleuring. Daarbij zijn er bij de gemeente, voor zover bekend, nooit aanwijzingen naar voren gekomen voor de daadwerkelijke aanwezigheid van stortmateriaal. Ten behoeve van de uitbreiding van de A67 heeft voor een deel van de locatie in 1994 een bodemonderzoek plaatsgevonden waarbij zintuigelijk geen bijzonderheden zijn aangetroffen. Op grond van deze gegevens en de historische gegevens is een stortplaats hier niet*

aannemelijk. Deze nadere onderbouwing zal in de toelichting worden toegevoegd aan de paragraaf over bodemkwaliteit.

3. Op een deel van de eigendomspercelen is in het onderhavig bestemmingsplan inderdaad sprake van de 'Waarde - Archeologie - 3'. In de regels artikel 14.4.2 lid d (uitzonderingen) is aangegeven dat reeds eerder vergunde activiteiten, van het verbod tot bescherming van de archeologische waarden, zijn uitgezonderd. Dat geldt ook voor bijvoorbeeld het rooien van de gewassen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' is daarom niet belemmerend voor de agrarische activiteiten.
4. Het bestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke archeologische beleidslijn. Deze beleidslijn is een vertaling van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Deze wet geeft in Nederland uitvoering aan het Verdrag van Malta. Het Verdrag van Malta beoogt het vroegtijdig betrekken van de effecten op eventuele archeologische waarden in ruimtelijke planprocessen. Het verplicht echter niet om bij het opstellen van een bestemmingsplan reeds alle archeologische onderzoeken uit te voeren. Het verplichtstellen van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan een planontwikkeling in een bestemmingsplan is een veelvuldig toegepaste werkwijze in Nederland. Met name als, bij het opstellen van het bestemmingsplan, nog onvoldoende inzichtelijk gemaakt kan worden welke ingrepen waar nodig zijn en dus welke effecten de ontwikkeling kan hebben op eventuele archeologische waarden. Hierdoor is inderdaad niet bij het vaststellen van het bestemmingsplan duidelijk wat de effecten zijn van de ontwikkeling op archeologie maar in het bestemmingsplan is wel zeker gesteld dat archeologie zorgvuldig wordt meegewogen bij de verdere planvorming van de ontwikkeling.
Aangezien voor dit bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van een coördinatieregeling, waarbij het vaststellen van het bestemmingsplan tegelijkertijd plaatsvindt met het verlenen van een omgevingsvergunning met als onderdelen: beschermingsgebieden waterwinning, werk of werkzaamheden uitvoeren, kappen en handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten, maakt het weinig verschil of het archeologische onderzoeksproces bij de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel tijdens de gelijktijdig verleende concept omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Dat is in het kader van de besluitvorming van dit bestemmingsplan ook aan de orde. Voor een deel van de gronden heeft, na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De dubbelbestemming voor archeologie zal voor deze gronden ook uit het bestemmingsplan worden verwijderd. De onderzoeken zijn alleen uitgevoerd voor de gronden waarvoor gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt verleend. Daarnaast zijn in de voorwaarden van de omgevingsvergunning zodanige voorschriften opgenomen dat met het archeologische onderzoeksproces de archeologische waarden zijn geborgd.
Het is gebruikelijk om (gravend) archeologisch onderzoek "door te schuiven" naar de vergunningsfase. Voor opname in het bestemmingsplan volstaat een archeologische verwachtingskaart op basis van bureauonderzoek. Op deze wijze wordt recht gedaan aan het principe van "de veroorzaker (verstoorder) betaalt" dat voortvloeit uit het Verdrag van Malta. De gemeente is verantwoordelijk voor het in kaart brengen van archeologische verwachtingen en bekende waarden en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan voor nader archeologisch onderzoek indien archeologische resten ten gevolge van planrealisatie niet ter plekke (in situ) kunnen worden behouden.
5. De totale oppervlakte van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken bedraagt ca. 270 hectare. Een deel hiervan ondergaat middels het nieuwe bestemmingsplan een functiewijziging, dit deel is in paars weergegeven in onderstaande figuur.



Als de functiewijziging meer dan 125 hectare bedraagt, zoals in de zienswijze wordt gesteld, dan is de ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig, maar geldt er geen directe m.e.r.-plicht. Als de functiewijziging minder dan 125 hectare bedraagt, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De gewijzigde oppervlakte zoals in paars/roze weergegeven op voorgaande figuur bedraagt circa 116 hectare. Er is dan ook een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De gemeente Venlo heeft op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling op 30 oktober 2018 besloten geen milieuraapport op te stellen. Het m.e.r. beoordelingsbesluit en de m.e.r. beoordelingsnotitie zijn als bijlage bij de toelichting van het plan gevoegd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling concludeert dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Het is daarom niet opportuun nog een m.e.r.-procedure te doorlopen.

6. *Reclamant draagt historische informatie aan over het 'herontdekte' grafheuvelterrein. Deze informatie is bij de archeologische instanties bekend. In het archeologische onderzoeksproject met betrekking tot dit grafheuvelterrein is daarom geen sprake van 'herontdekking', maar is sprake van 'vergeten grafheuvels'. De bewaard gebleven vondsten uit de 19e eeuw worden in het kader van dit project daarom opnieuw bekeken en beschreven. Er is in het bestemmingsplan wel zorgvuldig aandacht besteed aan de grafheuvels. Ten aanzien van het grafheuvelterrein is het uitgangspunt 'behoud in situ' (bewaren op de vindplaats). Dat geldt voor meerdere archeologische waarden. Daarvoor zijn in het bestemmingsplan meerdere archeologische dubbelbestemmingen opgenomen (artikel 12, 13 en 14 van de regels). Via het vergunningstelsel dat in deze dubbelbestemmingen is opgenomen worden de*

aanwezige archeologische (verwachtings)waarden beschermd. De dubbelbestemmingen gelden naast de enkelbestemmingen. Voor werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de golfbaan die vergunningplichtig zijn, zullen de noodzakelijke voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden. Het door de reclamant genoemde Verdrag van Malta hanteert dit als een van de uitgangspunten. De ontwikkeling van de golfbaan biedt kansen om bijvoorbeeld aan artikel 9 van dat verdrag invulling te geven. Er is overigens geen sprake van grafschennis als bedoeld in het Wetboek van strafrecht omdat het grafheuvelterrein geen begraafplaats in de zin van deze wet is.

7. *Uitvoering van de werkzaamheden uit de ontwerpvergunning voor aanleg en kap worden pas mogelijk als het bestemmingsplan met de gecoördineerde omgevingsvergunning is vastgesteld en in werking getreden. Er is dus geen reden om de ontwerp omgevingsvergunning in te trekken.*

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- *De verbeelding aan te passen en de aanduiding 'overige zone – bodemkwaliteit' te laten vervallen alsmede artikel 17.2 in de regels;*
- *De verbeelding aan te passen en de archeologische dubbelbestemmingen te laten vervallen op de gronden waarvoor reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd.*
- *Paragraaf 4.2.2. van de toelichting aan te passen in die zin dat verwezen wordt naar de juiste bijlagen en de verklaring van de verkleuring op de historische luchtfoto van 1965 wordt toegevoegd.*

Reclamant 3

1. Reclamant is van mening dat het bouwen en exploiteren van een 18 holes Golfbaan in deze regio niet meer rendabel is. Vele omliggende Golfbanen (Golfhorst, Geijsteren, De Peelse en Bleijenbeek) hebben grote moeite om leden te behouden en überhaupt de exploitatie positief af te sluiten.
2. Reclamant stelt dat de investering die ter realisatie van deze golfbaan nodig is door Ontwikkelbedrijf Greenport bv. gebeurt en dat dit misbruik van overheidsgeld is.
3. Reclamant is van mening dat het reeds uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek gedateerd en achterhaald is.
4. Reclamant is van mening dat de onderbouwing voor de investering die Greenport voornemens is te gaan doen zeer dun en totaal achterhaald is.
5. Reclamant veronderstelt dat sinds medio 2016 tot eigenlijk eind 2018 het Stichting Heyerhoven niet is gelukt om zelf investeerders voor deze golfbaan te vinden, terwijl wel uitdrukkelijk destijds werd aangegeven dat deze stichting geheel voor eigen rekening de golfbaan zou ontwikkelen en exploiteren.
6. Reclamant ziet geen enkele reden om een grote kap te laten plaats vinden in dit gebied voor een baan die nooit rendabel zal worden.
7. Reclamant is van mening dat indien zij destijds dezelfde financieringswijze hadden verkregen van Greenport de Golfbaan nu reeds in gebruik zou zijn geweest. Reclamant stelt het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo hiervoor in gebreke.
8. Het Ontwikkelbedrijf Greenport gaat een 18 holes golfbaan aanleggen (waarschijnlijk onder auspiciën van derden). Deze golfbaan kan en wil reclamant ook wel bouwen onder dezelfde financieringsvoorwaarden die Stichting Heyerhoven krijgt.
9. Reclamant is van mening dat er een zeer groot en onacceptabel risico bestaat om de exploitatie en beheer aan deze onbetrouwbare bestuurders toe te vertrouwen waar nota bene overheidsgeld mee gemoeid is. Reclamant is van mening dat een

dergelijke investering sowieso aanbesteed moet worden, ook hier wil reclamant aan meedoen.

10. Reclamant is van mening dat de partij die straks de exploitatie zou moeten gaan doen totaal onbetrouwbaar is en belangrijker nog totaal niet solvabel en onderbouwt dat met onderzoeksgegevens. Reclamant vindt dat voor een dergelijke investering (€ 5-6 miljoen) een due diligence onderzoek naar de drie bestuurders van de Stichting toch wel wenselijk was geweest.

Reactie gemeente

1. *De gemeente onderschrijft de mening van reclamant niet en is van mening dat een 18 holes golfbaan in deze regio rendabel is. Zij baseert haar bevindingen daarbij op het haalbaarheidsonderzoek van de Stec Groep. Hierin wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse aangetoond dat de vraag naar golf rondes van de beoogde doelgroepen een rendabele exploitatie voor golfbaan Parc Zaarderheiken oplevert. Dit onderzoek is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.*
2. *Het Ontwikkelbedrijf is ontstaan vanuit de samenwerking van de verschillende samenwerkende gemeenten en Provincie Limburg en realiseert de doelen, zoals verwoord in de Intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje 4. Deze structuurvisie is in 2012 door de gemeenteraden en gedeputeerde staten vastgesteld en bevat het uitvoeringskader voor het Ontwikkelbedrijf. Een onderdeel van deze structuurvisie is de realisatie van een golfbaan. Het Ontwikkelbedrijf geeft uitvoering aan dat uitvoeringskader en dit bestemmingsplan voorziet daarin. Het Ontwikkelbedrijf treedt op als ontwikkelaar. Naar het inzicht van de gemeente is er geen sprake van misbruik van overheidsgeld. Overigens is het voor het bestemmingsplan niet relevant wie de investeringen uitvoert.*
3. *Het is onduidelijk waar reclamant op doelt. Er heeft immers geen uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek naar de exploitatie van de golfbaan bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het is daarmee onduidelijk hoe en waarom geconcludeerd kan worden dat het haalbaarheidsonderzoek achterhaald en gedateerd is. Voorafgaand aan het afronden van het ontwerpbestemmingsplan is er wel een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd maar dat is niet toegevoegd aan de ter inzage gelegde stukken onder andere in verband met de daarin opgenomen vertrouwelijke bedrijfsgegevens die niet openbaar gemaakt konden worden. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is nader onderzoek naar de behoefte en haalbaarheid van de golfbaan verricht (Marktonderzoek golf Parc Zaarderheiken 19.222, 29 augustus 2019). Het onderzoek toont middels een marktanalyse aan dat de potentie van de baan op middellange termijn op 50.000 rondes per jaar ligt en dat voor een rendabele exploitatie ca. 22.500 rondes nodig zijn. Het onderzoek is bij het bestemmingsplan gevoegd en paragraaf 3.1.3 van de toelichting is aangepast met een verwijzing naar het marktonderzoek.*
4. *In het ontwerpbestemmingsplan is geen onderbouwing van het investeringsbedrag genoemd. Tussen de gemeente Venlo en het Ontwikkelbedrijf zijn de afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarmee is voor de gemeente het kostenverhaal verzekerd en een gestructureerde ontwikkeling van de locatie voorzien. Het Ontwikkelbedrijf heeft op haar beurt een overeenkomst met een marktpartij gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de (marktconforme) uitgifte van gronden en de verdere realisatie en de exploitatie van Parc Zaarderheiken. Het is aan het Ontwikkelbedrijf om te toetsen en te beoordelen of deze marktpartij over voldoende financiële draagkracht beschikt.*
5. *De financiële en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is beschreven in paragraaf 6.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen paragraaf leidt kennelijk tot misverstanden. Deze paragraaf hebben we herschreven. Wie uiteindelijk de exploitant is of wordt van de golfbaan is geen zaak van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt*

de ontwikkeling juridisch-planologisch geborgd en dient aangetoond te zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar en haalbaar is. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.4.

6. Ten aanzien van de haalbaarheid verwijzen we naar de beantwoording onder 3.1., 3.4 en 3.5. De gemeente is van mening dat de plaatselijk kap van bos recht doet aan de doelen uit het Intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje 4 en het Landschapsplan Klavertje 4. Het Landschapsplan is integraal overgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje 4. Het Landschapsplan geeft op structuurniveau aan op welke wijze, waar natuur en landschap binnen Greenport Venlo tot ontwikkeling kan komen zodat er een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat ontstaat. Dwars door het gebied loopt een bosgordel die zo veel als mogelijk wordt behouden. Om de holes ten noorden en zuiden van het bos met elkaar te verbinden moet er bos worden gekapt. Door de plaatselijke kap vindt ook herstel van cultuurhistorische (aardkundige)waarden en bevordering van de biodiversiteit plaats. Tijdens de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met aanwezige waarden en het positioneren van de verbinding, zodat zo min mogelijk ecologische en natuurwaarde wordt geschaad.
7. Het selecteren van een exploitant is geen zaak van het bestemmingsplan. Bovendien is de gemeente niet verantwoordelijk voor het selecteren van de marktpartij die de aanleg en exploitatie gaat verzorgen in Parc Zaarderheiken. Deze verantwoordelijkheid ligt bij het Ontwikkelbedrijf.
8. De ontwikkeling van Parc Zaarderheiken richt zich op natuurontwikkeling op basis van de door de gemeenteraden van Venlo, Horst a/d Maas en Peel en Maas en Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg vastgestelde Intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje 4. In het bestemmingsplan wordt het medegebruik als golfbaan mogelijk gemaakt. Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de ontwikkeling en voert de regie over de realisatie van natuurontwikkeling en contracteert de exploitant.
9. Dit betreft geen zaak van het bestemmingsplan.
10. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1, 3.4 en 3.5.

Conclusie:

De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- Het rapport “19.222 Stec Groep – Golfanalyse Zaarderheiken” als bijlage toe te voegen bij de toelichting.
- Paragraaf 3.1.3 aan te passen door te verwijzen naar het marktonderzoek dat als bijlage wordt toegevoegd.
- Paragraaf 6.1 te herschrijven.

Reclamant 4

Reclamant constateert dat de gemeente haar reactie met voorgestelde aanpassingen op onder andere de regels in het voorontwerpbestemmingsplan, ondanks toezegging, niet heeft overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek is om de voorgestelde opmerkingen alsnog in het plan te verwerken conform de Nota vooroverleg - reactie 5 van Leidingexploitant, Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP).

Reactie gemeente

In de vertaalslag van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk niet de exacte tekst overgenomen.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de regels in het bestemmingsplan (artikel 10.5.1.) worden aangepast conform de Nota vooroverleg. De tekst van de regeling komt dan als volgt te luiden:

10.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Olie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, ophogen, woelen of mengen van gronden;*
- b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;*
- c. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse kabels, leidingen of drainage;*
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;*
- e. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;*
- f. het in de bodem heien, indrijven, ingraven of aanbrengen van voorwerpen zoals palen, hekwerken, lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;*
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;*
- h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;*
- i. het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;*
- j. het al dan niet tijdelijk inrichten van evenemententerreinen.*

Reclamant 5

1. Reclamant, eigenaar van enkele percelen, constateert dat zijn onbebouwde perceel in het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie – 1', 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', alsmede de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbescherming Venloschol' heeft gekregen met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' en de bestemming 'Recreatie - Natuur – golfbaan'. Wijziging naar beide bestemmingen wijst reclamant af, omdat dit een negatieve invloed zou hebben op de waarde van het perceel en is alleen al om die reden niet aanvaardbaar. Bovendien is reclamant niet voornemens het perceel te gaan gebruiken voor natuur, dagrecreatieve- en golfactiviteiten en hij is evenmin voornemens om het perceel in de komende 10 jaar met dit doel te vervreemden. Het is onduidelijk waarom deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, anders dan dat de overheid hier al een planologisch breekijzer ingebouwd heeft. Het is dan ook niet te verantwoorden om deze wijzigingsbevoegdheid aan het perceel van reclamant (en eigenaar) toe te kennen. Reclamant verzoekt om de beide wijzigingsbevoegdheden uit de bestemming 'Agrarisch' te schrappen.
2. In de plantoelichting wordt beschreven dat het golfterrein via de Greenportlane ontsloten wordt op de Heierkerkweg, waarbij het parkeerterrein wordt gerealiseerd langs de zijweg ter plaatse van Heierkerkweg 5. Dit parkeerterrein bevindt zich hierdoor recht tegenover de woning van reclamant. De Heierkerkweg betreft een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Op het gedeelte ten oosten van de aansluiting met de Greenportlane rijden circa 650 motorvoertuigen per dag in de

autonome situatie. Indien in de plansituatie al het verkeer vanuit de Golfbaan ook gebruik maakt van dit deel van Heierkerkweg neemt dit toe tot circa 1.500 motorvoertuigen per werkdagemaal. Dit betreft meer dan een verdubbeling.

3. Voor het parkeren dient bij het clubhuis en de golfbaan voorzien te worden in minimaal 162 (108 + 54) en maximaal 186 (128 + 58) parkeerplaatsen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt voorzien in een parkeerterrein, langsparkeren aan de Heierkerkweg en haaksparkeren aan de zuidzijde van het laatste deel van deze weg en zullen in totaal circa 140 personenauto's een plek krijgen, hetgeen te weinig is.
4. Daarbij valt het reclamant op dat in de paragraaf over verkeer en parkeren van het bestemmingsplan ervan wordt uitgegaan dat alleen bezoekers van de golfbaan het Parc Zaarderheiken bezoeken; alleen voor deze mensen wordt voorzien in (net niet voldoende) parkeergelegenheid (hoewel in paragraaf 2.2 wordt gesteld dat hier ook de auto van niet golfers kunnen parkeren). Ter hoogte van de nieuw aan te leggen waterpartij is een nieuw paviljoen voorzien. Dit paviljoen is gericht op dagrecreatie, anders dan het golfen. De benodigde ruimte voor het paviljoen bedraagt 1.650 m² bvo (inclusief terras en andere bijbehorende buitenruimte). In het nieuwe gebouw wordt ruimte geboden aan onder andere een fietsverhuur, ondergeschikte horeca en een streekwinkel (VVV-punt). Voor een functie als bovenbeschreven zijn ten minste 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo noodzakelijk. Bij een bvo van 1.650 m² zijn dat 132 parkeerplaatsen. Hiervoor is geen enkele voorziening getroffen; op eigen terrein van het te realiseren paviljoen dient hier echter in te worden voorzien, hetgeen gezien de locatie in het park niet wenselijk is.
5. Reclamant doet het voorstel voor een centraal tussen deze functies te situeren parkeerterrein van voldoende omvang en bijbehorende ontsluiting met tevens een positief gevolg dat de gevreesde overlast door een grote toename van voertuigbewegingen over de Heierkerkweg en de daarmee gepaard gaande toename van het wegverkeerslawaaï, ten opzichte van de aan de Heierkerkweg gelegen woningen wordt verminderd. Aan de door te trekken Floriadelaan zijn geen woningen gesitueerd. Weliswaar zal de driving range iets gewijzigd dienen te worden opgesteld, maar reclamant is van mening dat hiervoor oplossingen zijn te vinden.
6. Reclamant heeft zijn twijfels over de rust en mate van extensiviteit van de dagrecreatie in deze groenstructuur. Het zal toch niet de bedoeling zijn dat het clubhuis en paviljoen op zichzelf staande horecagelegenheden worden, welke ten opzichte van vergelijkbare horecavoorzieningen/vergaderaccommodaties in het stedelijk gebied leiden tot een niet wenselijke concurrentie?
7. Reclamant vindt dat in ogenschouw genomen moet worden, onder welke voorwaarden BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo meer dan 100 hectare in erfpacht heeft gegeven aan Stichting Heyerhoven, gelet op de bezwaren die diverse golfclubs uit de omgeving hebben tegen de komst van een extra golfbaan in de regio. Gemakshalve wordt aan de behoefte aan een extra golfbaan in de regio in het ontwerpbestemmingsplan geen enkele aandacht besteed.
8. Reclamant constateert dat door de provincie Limburg een subsidie is verstrekt aan Stichting Heyerhoven voor het project 'Mierbeek, door herinrichting onderdeel van aaneengesloten gebied van beekdalen'. Reclamant kan zich niet aan de indruk onttrekken dat middels de provinciale subsidie met kernmerk SAS-2018-00180 overheidsgelden worden gedoneerd aan een zeer jonge stichting, zeker geen landbouwers zijnde, welke overheidsgelden uiteindelijk gebruikt gaan worden om een deel van het golfbaanproject (landschappelijke inpassing/kwaliteit) te financieren. Het is niet te verantwoorden dat overheidsgelden oneigenlijk worden toegekend en gebruikt mede ter bekostiging van een niet uitvoerbaar project. Verzocht wordt dan ook om inzage te geven in de financiële haalbaarheid van het project en ingeval van subsidiëring van projectonderdelen de besluiten tot het verstrekken van de subsidies openbaar te maken.

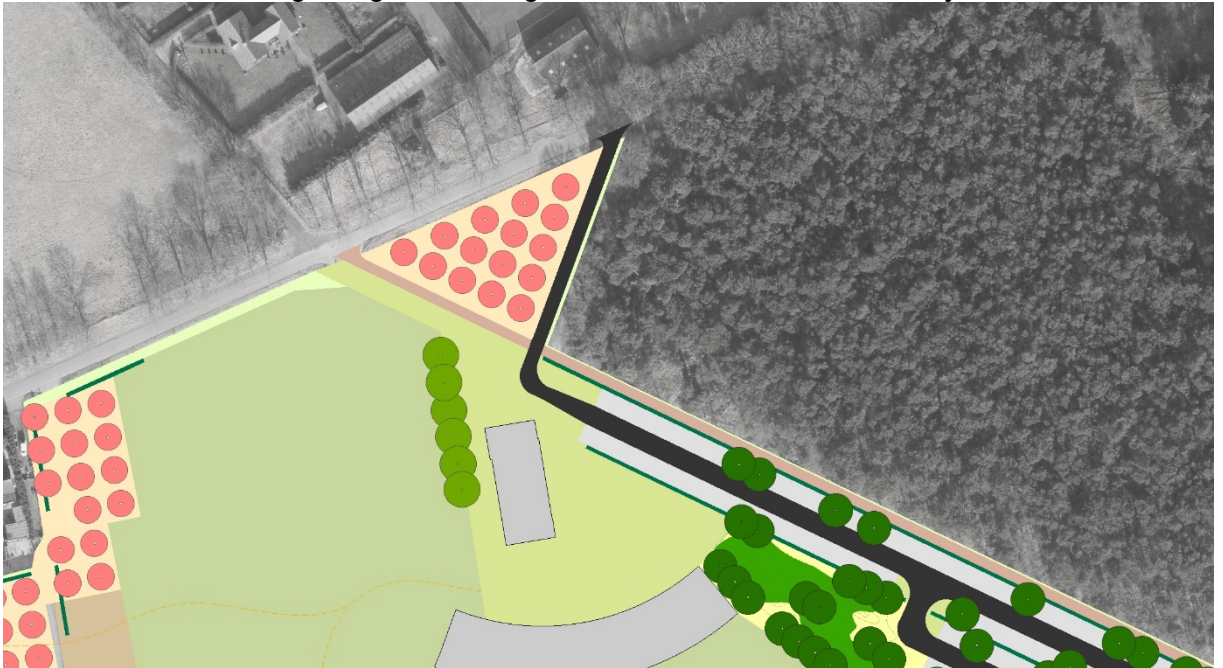
9. In het geval de golfbaan financieel niet haalbaar blijkt te zijn, vraagt reclamant zich af welke alternatieven zijn er toegestaan en welke niet? Is hier in het bestemmingsplan voorzien? Wordt het gebied dan teruggegeven aan het Ontwikkelbedrijf? Of gaan er heel andere activiteiten ontwikkeld worden welke nog meer ten koste gaan van de leefbaarheid van buurtschap Heierhoeve? Zal de robuuste groenstructuur cq. ecologische verbinding verworden tot een evenemententerrein met alle hinder voor omwonenden van dien? Voor buurtschap Heierhoeve zou dit een zeer onwenselijke ontwikkeling zijn welke de leefbaarheid tot een minimum zou doen dalen.
10. In paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting is gesteld dat de ontwikkeling van de golfbaan geen stedelijke ontwikkeling betreft. Ook de overige functies die zijn mogelijk gemaakt in het clubhuis en het natuurschapen paviljoen betreffen geen stedelijke ontwikkelingen. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan als onderdeel van de hoofdfunctie. De nevenfuncties zoals horeca, kantoren en vergadercentra mogen niet voor derden worden opengesteld. Horeca is enkel bedoeld voor leden of gebruikers van de golfbaan of het recreatiegebied. Met deze uitleg zou elke horecavoorziening in bos- of natuurgebied niet ladderplichtig zijn, want deze wordt altijd alleen maar bezocht door mensen die 'het bos hebben gebruikt'. Dit is niet de bedoeling van de wetgever. Voor de gebouwde voorzieningen binnen Parc Zaarderheiken is zeer duidelijk sprake van een nieuwe, stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Reclamant verzoekt om de ladder voor duurzame verstedelijking op een juiste wijze toe te passen en de gebouwde functies in omvang en gebruik te beperken voor zover deze rechtstreeks en aantoonbaar (anders dan financieel) noodzakelijk zijn om de extensieve vormen van recreatie te ondersteunen.
11. Reclamant verzoekt om de holes en overige gebruiksfuncties zodanig ten opzichte van elkaar te situeren dat er alle bezoekers veilig in het Parc Zaarderheiken kunnen recreëren.
12. In de planregels (artikel 6.3.2) zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:
 - a. De gronden met de bestemming Recreatie - Natuur - golfbaan mogen overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 worden gebruikt voor een golfbaan onder de voorwaarde dat de salderingsmaatregelen zijn gerealiseerd conform het salderingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 en de instandhouding is geborgd.
 - b. De gronden met de bestemming Recreatie - Natuur - golfbaan mogen overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 worden gebruikt voor een golfbaan onder de voorwaarde dat 20% van het gehele oppervlak wordt ingericht voor natuurwaarden.Met de voorwaarde onder b wordt de voorwaarde onder a voor een groot deel ontkracht. Indien voldaan wordt aan de eerste voorwaardelijke verplichting, wordt automatisch aan de tweede verplichting voldaan. Daarom wordt de toevoeging van de tweede voorwaardelijke verplichting niet begrepen; deze kan wat reclamant betreft komen te vervallen.
13. Reclamant is niet actief en duidelijk geïnformeerd over de ontwikkeling van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken. Verzocht wordt om alsnog de omgevingsdialoog, zoals deze anno 2019 verplicht is, serieus uit te voeren en hiervan verslag te doen.

Reactie gemeente

- 1 *De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de Bestemming 'Agrarisch' aan te passen naar de bestemmingen 'Natuur' en/of 'Recreatie – Natuur - Golfbaan' is inderdaad niet correct. Op het betreffende perceel zijn geen ontwikkelingen voorzien. De wijzigingsbevoegdheden worden uit het plan geschrapt. Dat betekent dat artikel 3.7 in de regels vervalt.*
- 2 *Het is juist dat het verkeersaanbod op het gedeelte ten oosten van de aansluiting met de Greenportlane zal toenemen ten gevolge van de ontwikkelingen in het gebied waarbij de intensiteiten per etmaal toe kunnen nemen tot circa 1.500*

motorvoertuigen per etmaal. Hoewel dit een verdubbeling betreft van de hoeveelheid verkeer op dit traject kan een dergelijk type weg (erftoegangsweg type 2, maximumsnelheid 60 km/uur) een dagelijkse intensiteit van 5.000-6.000 voertuigen verwerken. Uitgaande van de verkeerskundige vuistregel dat 10% van de dagelijkse hoeveelheid verkeer afwikkelt gedurende een spitsuur, betekent dit dat 150 mvt/uur over het oostelijke deel van de Heierkerkweg zullen afwikkelen. Verkeerskundig levert deze hoeveelheid verkeer op dit type weg geen doorstromingsproblemen op.

Overigens is naar aanleiding van de zienswijze opnieuw de ontsluiting beoordeeld en aangepast. De ontsluiting van het golfterrein zal worden aangepast waarbij de aansluiting op de Heierkerkweg dichterbij de Greenportlane komt te liggen. Daarmee zal het verkeer niet langer langs de woning van reclamant rijden. De verbeelding zal hier ook op worden aangepast. Onderstaand figuur geeft de beoogde situatie weer. De huidige weg zal als langzaam verkeersroute in stand blijven.



- 3 *Wij begrijpen de verwarring die is ontstaan. De benodigde parkeercapaciteit en ook de inrichting van de parkeercapaciteit die is benoemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is niet correct berekend. De parkeercapaciteit die onder andere wordt weergegeven in het 'Integraal Ontwerp Parc Zaarderheiken' is niet gelijk aan de meest actuele inzichten met betrekking tot de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Voor het meeste actuele inzicht in de berekening van deze parkeerbehoefte verwijzen wij naar de verkeerskundige onderbouwing die is toegelicht in 'hoofdstuk 4.8 Verkeer, vervoer en infrastructuur' uit de toelichting van het bestemmingsplan. Deze paragraaf zal voor een eenduidige interpretatie worden herschreven om opnieuw verwarring te voorkomen.
De parkeercapaciteit die zal worden aangelegd in de eindsituatie is afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat door aanleg van de functies. Op basis van hernieuwde inzichten is de benodigde parkeercapaciteit waaraan reclamant refereert (minimaal 162 en maximaal 186 parkeerplaatsen) herzien en wordt de aanleg van 203 parkeerplaatsen voorzien. In het bestemmingsplan is in artikel 20 van de regels bepaald dat bij het oprichten van een gebouw en het in gebruik nemen van een functie voldaan wordt aan de parkeernormen uit de het CROW. Hiermee is geborgd dat voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd, passend bij de functies die daadwerkelijk worden gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden beschreven.*

- 4 Wij zijn het deels eens met deze zienswijze. In de voorgaande berekeningen hebben wij geen rekening gehouden met de aanvullende parkeerbehoefte die zal ontstaan ten gevolge van de ontwikkeling van het natuurschap, deze aanvullende parkeerbehoefte is meegenomen in de herziene berekening van de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling golfbaan, golfoefenterrein en het natuurschap. In de berekening van reclamant is er vanuit gegaan dat voor elke 100 m² bvo 8 parkeervakken aangelegd dienen te worden, deze aanname is in onze optiek niet correct. In het natuurschap zullen namelijk verschillende activiteiten worden ontplooid welke stuk voor stuk een andere parkeerbehoefte genereren. Om tot een gedegen berekening te komen van de parkeerbehoefte dient een onderscheid gemaakt te worden tussen deze verschillende activiteiten. Op basis van de regeling in het bestemmingsplan in artikel 6.3.1 onder c. van de regels hebben wij hiertoe het volgende onderscheid aangebracht in het bepalen van de parkeerbehoefte:
- maximaal 350 m² ondergeschikte horeca;
 - maximaal 275 m² ondergeschikte detailhandel;
 - maximaal 50 m² ondergeschikte kantoren ten dienste van de overige in het gebouw aanwezige functies (geen zelfstandige kantoorfunctie);
 - maximaal 750 m² terras en verhardingen;
 - maximaal 225 m² overige ruimte.

Op basis van de publicatie 'Handboek parkeren' die is uitgegeven door kennisinstituut CROW en die ook in artikel 20 van de regels van dit bestemmingsplan wordt voorgeschreven om te bepalen wat de parkeerbehoefte is, concluderen wij dat deze bovenstaande functies een parkeerbehoefte genereren van minimaal 61 parkeerplaatsen en maximaal 88 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van het natuurschap wordt ondervangen door de extra parkeercapaciteit die is voorzien ten behoeve van recreatief medegebruik bij de golfbaan en het golfoefenterrein. In de parkeerbehoefte die is berekend voor de ontwikkeling van de golfbaan en het golfoefenterrein is rekening gehouden met recreatief medegebruik van het gehele golfpark (golfbaan en dagrecreatief park Zaarderheiken). Dit betekent dat de te ontwikkelen parkeercapaciteit ter hoogte van het golfoefenterrein is verhoogd met 50% ten opzichte van de reguliere parkeerbehoefte die een golfbaan met 18 holes met daarbij een golfoefenterrein van 3 ha genereert. Een golfbaan met 18 holes en een golfoefenterrein van 3 ha genereert zonder recreatief medegebruik van een verweven park een parkeerbehoefte van minimaal 135 parkeerplaatsen en maximaal 157 parkeerplaatsen.

Om recreatief medegebruik mogelijk te maken is de minimale parkeerbehoefte verruimd met 50%, zodat een parkeercapaciteit van 203 parkeerplaatsen is voorzien. Dat betekent dat voor de gebruikers van het park (wandelaars, fietsers, ruiters etc.) een capaciteit van 68 parkeerplaatsen aanwezig is. Deze recreanten zullen ook gebruik maken van het natuurschap met bijbehorende faciliteiten. Het natuurschap zal, naast het dagrecreatief medegebruik van het park geen andere gebruikers aantrekken.

- 5 Het ontwerp voor Parc Zaarderheiken is, mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, aangepast voor de inrichting van de parkeercapaciteit aan de Heierkerkweg. Binnen dit ontwerp is invulling gegeven aan de wens van reclamant voor een centrale ligging van de parkeercapaciteit tussen de functies van de golfbaan en het natuurschap. De verbeelding van het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek, zoals verwerkt in paragraaf 4.9.2 van de toelichting, dat de geluidbelasting van de langs de Heierkerkweg gelegen woningen ten hoogste 45 dB bedraagt, waarmee voldaan wordt aan de

- voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Daarmee is geluidoverlast vanwege de toegenomen voertuigbewegingen uitgesloten.
- 6 De horecavoorzieningen zijn ondergeschikt aan de recreatieve functies van Parc Zaarderheiken. De horeca en andere voorzieningen zijn uitsluitend als ondergeschikte functies te gebruiken bij de golfbaan en het fiets- en wandelgebied. Dat betekent geen zaalverhuur/horeca anders dan als ondergeschikte functie van en ten behoeve van de golfbaan. In het natuurspaviljoen is alleen een klein servicepunt toegestaan, waarin een horecavoorziening mogelijk is van maximaal 350 m² bvo met een terras van maximaal 750 m², 275 m² bvo ondersteunende detailhandel en bijbehorende kantoren ten dienste van de voorzieningen in het natuurspaviljoen van maximaal 50 m² bvo, ten behoeve van het recreatief fiets- en wandelpubliek. Het golfpubliek en recreatief fiets- en wandelpubliek wordt zo gescheiden, zodat maatwerk kan worden geleverd conform de behoefte van de verschillende recreanten.
 - 7 De gemeente is van mening dat de marktbehoefte voor zowel de golfbaan als het natuurspaviljoen voldoende is aangetoond in de marktonderzoeken (19.222 Stec Groep, augustus 2019 / 19.222LM Stec Groep, november 2019). Deze onderzoeken worden als bijlage bij de toelichting aan bestemmingsplan toegevoegd. In dit kader wordt tevens verwezen naar de beantwoording onder 3.1 en 3.3. De voorwaarden waaronder de exploitatie plaatsvindt is een zaak tussen Ontwikkelbedrijf en de exploitant.
 - 8 Het toekennen van deze subsidie ligt onder de verantwoordelijkheid van de provincie. Het ter discussie stellen van het verlenen van de subsidie en het gebruik van de gelden is geen zaak van het bestemmingsplan.
 - 9 De bestemmingen in het bestemmingsplan regelen welke functies respectievelijk welk gebruik is toegestaan. De gemeente heeft geen redenen aan te nemen dat de voorgestane ontwikkelingen niet haalbaar zouden zijn. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is eigenaar van de gronden. Mocht het nodig zijn het gebruik en de functies te wijzigen om wat voor reden dan ook, dan zal er wederom een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld of een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Dit zijn publiekrechtelijke procedures. Voor de beantwoording wordt tevens verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.1, 3.4 en 3.5.
 - 10 Dit is juist. De toelichting is op dit punt aangepast naar aanleiding van een nader uitgevoerd onderzoek. De ladder van duurzame verstedelijking is nadrukkelijk bedoeld voor stedelijke ontwikkelingen. Het plan maakt in hoofdzaak 3 ontwikkelingen mogelijk waarvoor de toets uitgevoerd dient te worden:
 - a. De golfbaan en driving range;
 - b. Het clubgebouw;
 - c. Natuurspaviljoen.In de toelichting is per aspect onderbouwd of het een stedelijke ontwikkeling betreft en of voldaan wordt aan de vereisten van de laddertoets. Los daarvan is onderzocht of met de ontwikkeling voorzien wordt in een behoefte. Het onderzoek toont aan dat de ontwikkelingsaspecten onder 1 en 2 geen stedelijke ontwikkelingen betreffen. De laddertoets is voor deze aspecten niet noodzakelijk. De ontwikkeling van het natuurspaviljoen is wel een stedelijke ontwikkeling voor zover het de detailhandel en horecafunctie betreft. Het oppervlak van deze functies overschrijdt de grenswaarde van 500 m². Voor deze functies is daarom een laddertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat er voldoende vraag zal zijn naar de voorzieningen en dat geen alternatieve locatie beschikbaar is in het bestaand stedelijk gebied. Verder is met marktonderzoek aangetoond dat er voldoende behoefte is naar de geplande voorzieningen van de golfbaan en het bijbehorende clubhuis gezien de doelgroep.
 - 11 In het bestemmingsplan zijn de openbare wegen geborgd via een verkeersbestemming. Voorts is het aan de exploitant om te bepalen op welke wijze

- waar gerecreëerd kan worden op de gronden met de bestemming 'Recreatie – Natuur - golfbaan'. Het streven is nadrukkelijk de veiligheid van alle gebruikers van Parc Zaarderheiken zeker te stellen. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal dat ook een uitgangspunt zijn, heeft het Ontwikkelbedrijf ons verzekerd.
- 12 Deze conclusie is niet juist. Voorwaardelijke verplichting nr. 1 is bedoeld om de effecten die de ontwikkeling heeft op natuur te salderen. Er worden bestaande natuurgronden verstoord en die verstoring moet worden "gecompenseerd". Hierover zijn afspraken gemaakt met de provincie (het orgaan dat toeziet op de bescherming van de natuurgebieden). Deze afspraken zijn in het salderingsplan opgenomen en zijn bestemd als 'Natuur'.
Daarnaast is bepaald dat op de gronden aangewezen voor Recreatie – Natuur – Golfbaan zeker 20% van het gehele oppervlak moet worden ingericht als natuur. Dat is een borging van de ambitie die de initiatiefnemer uitspreekt. Op deze manier borgen we dat ook daadwerkelijk natuur ontwikkeld wordt op deze gronden (los van de salderingsmaatregelen). Als een dergelijke regeling niet is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, zouden de gronden ook volledig (100%) voor golfbaan kunnen worden ingericht. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling. Deze regeling stelt dit ook zeker. Wel is eenzelfde bepaling opgenomen in artikel 6.3.1. Dit is dubbel. De bepaling in 6.3.2 wordt daarom uit het plan verwijderd.
- 13 Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft meerdere informatiebijeenkomsten en dialogen met het buurtschap de Zaar en Heierhoeve georganiseerd. De meest recente dateren van 19.1.2018, 18.9.2018 en 4.12.2018. Op 4 februari 2019 is een inloopavond gehouden om het bestemmingsplan nader toe te lichten. De gemeente en het Ontwikkelbedrijf hebben voldoende mogelijkheden geboden aan een ieder om geïnformeerd te worden en hun suggesties te geven over en voor de ontwikkelingen die voorzien zijn voor Parc Zaarderheiken.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- Artikel 3.7 van de regels komt te vervallen waarmee de wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' en 'Recreatie – Natuur – Golfbaan' binnen de bestemming 'Agrarisch' vervalt;
- Artikel 6.3.2 aan te passen en de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het realiseren van 20% natuurwaarden te laten vervallen;
- De verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft de ontsluiting van het golfterrein;
- De verbeelding aan te passen voor wat betreft de locatie van de aanduiding 'parkeerterrein';
- Paragraaf 4.8 'Verkeer, vervoer en infrastructuur' van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen met een nadere onderbouwing van de parkeerbehoefte;
- De rapporten "19.222 Stec Groep – Golfanalyse Zaarderheiken" en "19.222LM Stec Groep" als bijlage toe te voegen bij de toelichting;
- Paragraaf 3.1.3 aan te passen met een nadere onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en te verwijzen naar het marktonderzoek dat als bijlage wordt toegevoegd.

Reclamant 6

1. Reclamant vraagt zich af of er wel behoefte is aan een extra golfterrein nu er in een straal van circa 20 kilometer reeds 7 golfclubs aanwezig zijn. Reclamant vraagt zich af of nut en noodzaak voor de komst van nóg een golfbaan goed is onderzocht en of in die zin sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing in de zin van artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Reclamant verzoekt om rekening te houden met een aantal onderdelen die beogen het woon- en leefklimaat te beschermen. De zienswijzen houden verband met de vrees voor het verlies van woongenot. Onderstaand zijn de verschillende onderdelen weergegeven die voor reclamant van belang zijn.
3. Hole 18 – reclamant heeft richting de initiatiefnemers de wens uitgesproken om de hole van green 18 op te schuiven in de richting van het clubhuis. Hierdoor heeft Reclamant minder hinder van de golfers die zich dan verder van zijn huis ophouden. Gelet op de plankaart en de beschikbare ruimte zou het mogelijk moeten zijn om de situering van de hole aan te passen. Reclamant verzoekt om de plankaart hierop aan te passen.
4. Uitzicht op het clubhuis + bijgebouwen – Door reclamant is de wens uitgesproken om het clubhuis en de bijgebouwen verder aan het zicht te onttrekken door de plaatsing van enkele bomen en aanplant nabij deze gebouwen in de zichtlijn vanaf de woning van Reclamant. Reclamant verzoekt om dit op de plankaart op te nemen.
5. Uitzicht op geplande windturbines 4 en 5 – Door reclamant is de wens uitgesproken om een boom te planten die het aanzicht op de twee windturbines ontnemt. Reclamant verzoekt om deze boom of bomen in de plankaart op te nemen.
6. Voorkomen van rondlopende golfers/bezoekers – Door reclamant is de wens uitgesproken om de baan inclusief de bijbehorende aan te leggen beplanting en/of bebording, zodanig aan te leggen dat wordt voorkomen dat golfers, vanaf bijvoorbeeld hole 9, voor of achter het perceel van reclamant langslopen om het clubhuis te bereiken. Reclamant vreest dat als de golfers enkel 9 holes af zouden leggen, zij voor de kortste route naar het clubhuis kiezen en niet de route via de openbare weg zouden nemen.
7. Aanplant van haagjes in de directe omgeving van het woonhuis – In overleg met BV Ontwikkelbedrijf is besloten om enkele haagjes die in de directe nabijheid van de woning waren geprojecteerd niet aan te leggen. Reclamant verzoekt om deze uit de plankaart te verwijderen.
8. Type wedstrijden - Door de initiatiefnemers is aan reclamant aangegeven dat enkel clubwedstrijden en geen grote publiekstrekkende nationale of internationale golfwedstrijden op de golfbaan zullen worden georganiseerd. Gelet op de grote overlast die met een dergelijk (inter)nationaal evenement gepaard gaan verzoekt reclamant om in de planregels op te nemen dat dergelijke type wedstrijden niet zijn toegestaan.

Reactie gemeente

- 1 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.1.*
- 2 *Reclamant is bezorgd over het woongenot nu een golfbaan rondom zijn perceel is voorzien. De situatie zal inderdaad veranderen en dat heeft gevolgen voor de woonomgeving van reclamant. Het Ontwikkelbedrijf heeft aan de gemeente toegezegd, bij de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen, zo veel mogelijk rekening te houden met de belangen van reclamant en de bezorgdheid over het woongenot en reclamant bij de uitwerking te betrekken. Verder zijn bij de planvoorbereiding alle relevante ruimtelijke aspecten betrokken die invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Het betreft met name geluid. Als gevolg van dit geluidsonderzoek zijn bufferzones rondom de woonpercelen opgenomen in het bestemmingsplan om afstand zeker te stellen tussen de golfbaan en de woningen. Zo wordt voorkomen dat de werkzaamheden op het golfterrein door beheer en onderhoud tot geluidsoverlast leiden. Tevens kan deze zone worden gebruikt voor afscherming met beplanting als dat gewenst is. De zones worden ingericht als natuurzones met waar gewenst lage en/of hoog opgaande beplanting. De inrichting van deze natuurzones zal het Ontwikkelbedrijf afstemmen met de betreffende omwonenden.*
- 3 *Het bestemmingsplan legt de uiteindelijke inrichting van de golfbaan niet vast. In de toelichting is een mogelijk inrichtingsplan weergegeven maar dit is nog geen gegeven. De plannen worden door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo samen met*

- de exploitant verder uitgewerkt. Daarbij zal waar mogelijk rekening worden gehouden met de wensen van de omwonenden.*
- 4 De feitelijke realisatie van het clubhuis en de inpassing van het gebouw met beplanting maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De wensen van reclamant zijn bekend bij het Ontwikkelbedrijf en kunnen bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan worden betrokken.*
 - 5 Het wel of niet plaatsen van bomen ter afscherming van de windturbines maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.*
 - 6 Dit betreft de uitwerking van het inrichtingsplan voor het terrein. Het is het streven van het Ontwikkelbedrijf de golfbaan zo in te richten en vorm te geven dat omwonenden geen hinder ondervinden van de golfers. Dit kan inderdaad door een goede routing en inrichting van het terrein te kiezen.*
 - 7 Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn geen hagen weergegeven. Wel zijn natuurstroken opgenomen, zoals benoemd onder 6.2 om de afstand tussen het golfterrein en de bestaande woningen te garanderen. Dit vormt een soort van buffer. De inrichting van deze 'bufferzone' zal het Ontwikkelbedrijf afstemmen met de betreffende omwonenden. Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.*
 - 8 Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Grootschalige evenementen worden in dit bestemmingsplan niet toegelaten. Indien initiatiefnemer plannen heeft voor een groot evenement, zal initiatiefnemer de hiervoor benodigde evenementenvergunning of melding moeten aanvragen c.q. moeten indienen. Tevens dient hij een omgevingsvergunning, indien nodig, aan te vragen bij de gemeente om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan.*

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- Het rapport "19.222 Stec Groep – Golfanalyse Zaarderheiken" als bijlage toe te voegen bij de toelichting.*
- Paragraaf 3.1.3 aan te passen door te verwijzen naar het marktonderzoek dat als bijlage wordt toegevoegd.*

Reclamant 7

1. Reclamant maakt zich grote zorgen over de nieuwe bestemming 'Natuur' voor hun percelen. Dit is al jaren in gebruik voor agrarische doeleinden en is privé bezit.
2. Het perceel krijgt de bestemming 'Recreatie – Natuur - Golfbaan' waardoor meer activiteiten mogelijk zijn. Het wordt grotendeels beplant met fruitbomen. Reclamant vraagt zich af waarom niet het hele perceel wordt aangeplant met fruitbomen.
3. Op het zuidelijkste deel bij de Mierbeek is recreatie mogelijk. Reclamant is van mening dat dit in strijd is met de mitigerende maatregelen voor de natuur/das. Rondom dit perceel komen hagen.
4. Reclamant verzoekt om regels voor hoogte van de hagen in verband met de verkeersveiligheid.
5. Het is reclamant niet duidelijk of er een doorsteek komt tussen het heidelandschap en het Mierbeekdal. Zo ja, dan kruisen de golfers de Heierkerkweg. Op de Heierhoevenweg zorgt de zak-paal al voor een snelheidsremmer. Mocht het tot een doorsteek komen dan kan dat wellicht in de buurt van de zak-paal komen.
6. Voor de realisatie van de nieuwe Mierbeek moet eerst een gedeelte van het bos gekapt worden, terwijl de aanplant later pas plaatsvindt. Hierbij worden grote bomen geruimd tegen kleine. De compensatie vindt gedeeltelijk elders plaats. Mocht het windpark doorgaan, dan verdwijnt ook een gedeelte van de natuur in Parc Zaarderheiken, waaronder een deel van het bronbos. Reclamant vraagt zich af of het niet beter is om aansluitend aan het spoor nieuw bos aan te planten.
7. Reclamant vraagt zich af wat er gebeurt met de grond die vrij komt.

8. Reclamant is van mening dat kamerverhuur in vrijkomende woningen geen goede zaak is en vraagt zich af of kamerverhuur aan de Heierkerkweg 15 mogelijk blijft.

Reactie gemeente

1. *De vigerende bestemming in het Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 25.01.2006, identificatie NL. IMRO.09830000BP200601TPNPZH op de betreffende gronden is 'Natuur', met recreatief en agrarisch medegebruik. Dit laatste voor zover dit op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft gekregen aanwezig is geweest. In het onderhavige bestemmingsplan is het agrarisch gebruik positief bestemd. De betreffende percelen hebben de aanduiding agrarisch binnen de bestemming 'Natuur'. Daarmee zijn de planologische mogelijkheden uit het vigerende plan overgenomen.*
2. *De inrichting van de gronden met de bestemming 'Recreatie – Natuur – Golfbaan' is niet geregeld in het bestemmingsplan. De inrichting wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 6.2.*
3. *Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1. Het gehele gebied wordt dasvriendelijk ingericht. Specifiek mitigerende/compenserende maatregelen beschreven in het Dassenplan en het ecologische werkprotocol moeten juist hun beslag krijgen op de bestemming 'Recreatie – Natuur – Golfbaan'. De hagen zijn onderdeel van de dasvriendelijke inrichting en mitigerende maatregelen.*
4. *De hoogte van beplanting wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. In het kader van de verkeersveiligheid worden via de APV wel regels gesteld. Deze regels zijn ook voor het plangebied van toepassing.*
5. *Het is inderdaad de bedoeling dat er een oversteek komt. Waar deze komt is nog niet duidelijk. De inrichting van het golfterrein wordt nog verder uitgewerkt. Daarbij zullen ook de oversteekbaarheid, verkeersveiligheid en doorstroming op de Heierkerkweg worden betrokken.*
6. *Voor de reactie ten aanzien van het windpark en de gevolgen van de aanleg van het windpark voor de natuur wordt verwezen naar het PIP Windpark Greenport Venlo, vastgesteld d.d. 28.09.2018, NL.IMRO.9931.PIPWPGV-VG01). Om het plan te realiseren dient inderdaad eerst bos gekapt te worden. Dit is niet te vermijden. Het salderingsplan en het Dassenplan voorzien in de benodigde saldering en compensatie/mitigatie. Dit is naar onze mening voldoende geregeld en geborgd. De herplantplicht ten gevolge van het kappen van houtige opstanden is geregeld in de gecoördineerde omgevingsvergunning.*
7. *Het is niet duidelijk wat reclamant bedoelt met de gronden die vrijkomen. Alle gronden binnen het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken hebben een bestemming gekregen. Binnen die bestemming is het mogelijk de functies te realiseren die de betreffende bestemming mogelijk maakt. Een deel van deze gronden zal heringericht worden ten behoeve van natuur en/of de golfbaan.*
8. *Kamerverhuur is in het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan op de visie van reclamant.*

Conclusie:

De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- *Een voorwaardelijke verplichting toe te voegen in de regels van artikel 5 en artikel 6 waarbij inrichtingsmaatregelen verplicht worden gesteld wanneer op gronden bij werken en werkzaamheden natuurwaarden worden aangetast. Daartoe tevens een bijlage aan de regels toe te voegen waarin beschreven is welke inrichtingsmaatregelen getroffen dienen te worden en voor welke gronden deze voorwaardelijke verplichting van toepassing is. De bepaling luidt als volgt:
"5.4.2/6.3.2. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de gronden met de aanduiding 'overige zone - dassen' dienen:*

1. *de inrichtingsmaatregelen uit het dassenplan als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels uitgevoerd te worden en in stand te worden gehouden voor zover op de gronden waar werkzaamheden plaatsvinden een verstoring van de aanwezige en vastgestelde natuurwaarden plaatsvindt;*
2. *de bepalingen uit het ecologisch werkprotocol, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, te worden nageleefd."*

Reclamant 8

1. Reclamant constateert dat door een aantal voorgenomen ontwikkelingen, zoals de kap van bos en de aanleg van fairways en greens in het voorliggende bestemmingsplan de Goudgroene natuurzone (de Limburgse benaming voor het Nederlands NatuurNetwerk), de Zilvergroene natuurzone en de Bronsgroene landschapszone worden aangetast.
2. Reclamant is van mening dat vernoemde zones zeer belangrijk foerageergebied voor de in het gebied aanwezige dassen en vogels zijn. Bij de omvorming naar golfbaan gaat een aanzienlijk deel van dit foerageergebied verloren.
3. Reclamant is van mening dat de saldobenadering niet mag worden toegepast, omdat de dassenpopulatie een substantieel deel uitmaakt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Goudgroene natuurzone.
4. Daarnaast moet volgens het Landschapsplan Klavertje 4 binnen Parc Zaarderheiken een functionerende ecologische verbindingszone worden gerealiseerd. Reclamant vraagt zich af hoe binnen de golfbaan een dergelijke verbindingszone goed kan functioneren.
5. In 2007 hebben de Provinciale Milieufederaties in samenwerking met onderzoeksbureau Alterra WUR en het Nationaal Groenfonds en met zowel financiële als inhoudelijke steun van onder meer de Nederlandse Golf Federatie, het rapport 'Een golfbaan natuurlijk! De bijdrage van golfbanen aan de ontwikkeling van natuur, landschap en recreatief medegebruik.' uitgebracht. Dit is een belangrijke handreiking richting provincies en gemeenten die initiatieven voor nieuwe golfbanen moeten beoordelen en uitwerken. Hierin wordt gesteld dat golfbanen niet zijn toegestaan in EHS (dit is het huidige NatuurNetwerk Nederland, wat in Limburg de Goudgroene natuurzone heet), Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. In het planproces dienen volgens dit rapport de volgende 5 stappen te worden doorlopen:
 1. het voeren van een nut en noodzaak discussie
 2. het afwegen van de locatiekeuze
 3. het bepalen van de benodigde ruimtelijke reservering
 4. het ontwerpen van een inrichtingsplan
 5. het opstellen van een beheerplan (o.a. m.b.t. milieu, natuur en recreatie).
 Reclamant stelt dat deze stappen niet zijn doorlopen, met name stappen 1, 2 en 5.
6. Reclamant is van mening dat de gunstige staat van instandhouding van de dassenpopulatie in gevaar komt door verlies van foerageergebied.
7. Reclamant is van mening dat er verstoring door gebruik golfbanen en beschadiging van de burchten plaatsvindt.
8. In de directe nabijheid van de burchten zijn drie windmolens gepland, hetgeen tot verstoring van de dassenpopulatie zal leiden. De aanwezigheid van windturbines tezamen met de aanwezigheid van een golfbaan zal naar de mening van reclamant ernstig negatieve effecten op de dassenpopulatie in het plangebied hebben.
9. In 2005 heeft Arcadis in opdracht van de Provincie Noord-Brabant het rapport 'Dassen en golfbanen duurzaam samen? Naar een planologisch toetsingskader voor golfbanen in dassenleefgebied' opgesteld. In dit rapport wordt geconcludeerd dat indien er in of in de directe omgeving van het plangebied geen dassenterritoria (burchtlocaties en primair voedselgebied) zijn, een golfbaan goed ingepast kan worden in het landschap. In het plangebied bevinden zich echter zowel burchtlocaties als primair voedselgebied. Volgens het rapport kan binnen een golfterrein een

dergelijk voedselrijk dassenvoedselgebied alleen maar in kwaliteit afnemen, omdat het beheer op een golfbaan niet gericht is op hoge grondwaterstanden en beweiding.

Reactie gemeente

- 1. Deze constatering is juist. Daarom zijn met de provincie (verantwoordelijk voor de bescherming van de natuur) afspraken gemaakt en is een salderingsplan opgesteld. De maatregelen die in het salderingsplan staan, moeten worden gerealiseerd (zie hiervoor de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan in artikel 6.3.2. onder a.) anders mag de golfbaan niet worden gebruikt.*
- 2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3*
- 3. De bescherming van de Goudgroene natuurzone is een gebiedsbescherming. Ter bescherming van deze goudgroene natuurzone is een salderingsplan gemaakt in samenspraak met de provincie. De provincie en het Ontwikkelbedrijf hebben de daarvoor opgestelde overeenkomst voor het uitvoeren van de maatregelen ondertekend d.d. 3 december 2019. Onderdeel van de overeenkomst is dat de herbegrenzing van de Goudgroene natuurzone in de eerstvolgende herziening van het POL wordt meegenomen. Bescherming van de das valt onder de soortenbescherming van de Wet Natuurbescherming. Hiervoor is een dassenplan en een ecologisch werkprotocol opgesteld. Voor de das is een ontheffing aangevraagd bij de provincie. Zie beantwoording vraag 1.1.*
- 4. Het plan is een nadere uitwerking van het Landschapsplan Klavertje 4 (als onderdeel van de Intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje 4). Aanwezige kernkwaliteiten worden versterkt. In het Inrichtingsplan wordt invulling gegeven aan de verschillende landschapstypen en deze worden door middel van de realisatie van specifieke kernkwaliteiten verder vormgegeven. De golfbaan die ingebed wordt in een divers kleinschalig landschap is deels functioneel (de holes) en deels natuurlijk, passend bij de landschapstypen die van oudsher voorkwamen. Op deze manier is er ook binnen de delen die in de huidige situatie niet als Goudgroen zijn aangemerkt, ruimte voor natuurontwikkeling in de vorm van heischraal grasland, kruiden- en faunarijke graslanden met ruimte voor structuurrijke overgangen naar de bestaande bossen. Dit resulteert in een robuuste groene structuur, een aaneengesloten landschap dat meer kansen biedt voor ontwikkeling van biodiversiteit dan het huidige agrarische landschap.*
- 5. Het uitgangspunt is het blijvend functioneren van de natuur. Daarvoor zijn in de planvormingsfase alle in het rapport 'Een golfbaan natuurlijk!' genoemde fases doorlopen. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan dat er nu ligt. Deze hebben er toe bijgedragen dat enerzijds een salderingsplan met een overeenkomst en anderzijds een Dassenplan met ecologische werkprotocol (inclusief een ontheffingsaanvraag voor de das) tot stand zijn gekomen, juist om de aanwezige natuur en de nieuwe natuur te verrijken, de NNN zeker te stellen en op deze manier het landschapsplan Klavertje 4 te realiseren. Vernoemd rapport 'Een golfbaan natuurlijk!' is overigens geen bindende voorwaarde voor dit bestemmingsplan.*
- 6. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.*
- 7. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.*
- 8. Het planologisch mogelijk maken van de windmolens is geregeld in het PIP Windpark Greenport Venlo vastgesteld d.d. 28.09.2018, NL.IMRO.9931.PIPWPGV-VG01). Dit reeds vastgestelde provinciale inpassingsplan (PIP) is voor onderhavig bestemmingsplan een bestaande juridisch-planologische situatie. Het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken hoeft de effecten van het PIP op de dassen niet te verantwoorden. Die verantwoording heeft in het kader van het PIP plaatsgevonden. Voor wat betreft de effecten van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken op de dassen wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.*
- 9. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.*

Conclusie:

De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt *het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:*

- *Een voorwaardelijke verplichting toe te voegen in de regels van artikel 5 en artikel 6 waarbij inrichtingsmaatregelen verplicht worden gesteld wanneer op gronden bij werken en werkzaamheden natuurwaarden worden aangetast. Daartoe tevens een bijlage aan de regels toe te voegen waarin beschreven is welke inrichtingsmaatregelen getroffen dienen te worden en voor welke gronden deze voorwaardelijke verplichting van toepassing is. De bepaling luidt:
"5.4.2/6.3.2. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de gronden met de aanduiding 'overige zone - dassen' dienen:
1. de inrichtingsmaatregelen uit het dassenplan als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels uitgevoerd te worden en in stand te worden gehouden voor zover op de gronden waar werkzaamheden plaatsvinden een verstoring van de aanwezige en vastgestelde natuurwaarden plaatsvindt;
2. de bepalingen uit het ecologisch werkprotocol, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, te worden nageleefd."*
- *In de bijlagen bij de toelichting alle actuele ecologische onderzoeken toe te voegen, waaronder het dassenplan.*

Reclamant 9

1. Reclamant is van mening dat er voor een bestemmingsplan is vereist dat het plan voorziet in deugdelijke toelichtingen, onderbouwingen en analyses. Openheid, openbaarheid en controleerbaarheid zijn naar mening van reclamant sleutelbegrippen. Dergelijke vereisten worden in de plantoelichting node gemist. Voor reclamant spitst zich toe op Hoofdstuk 6 "Uitvoerbaarheid" en in het bijzonder op de laatste volzin van onderdeel 6.1.2 "Financiële uitvoerbaarheid". Daar staat: "Voor de realisatie van de golfbaan is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarvoor vanwege privacy geen openbare mededelingen worden gedaan. Het bestemmingsplan is op basis van de economische draagkracht van Stichting Heyerhoven economisch uitvoerbaar." Reclamant is van mening dat hier sprake is van onzorgvuldig handelen en van een motiveringsgebrek. Zorgvuldigheid en motivering zijn beginselen van behoorlijk bestuur die hier op geen enkele manier worden ingevuld. Reclamant heeft een dringend verzoek om het haalbaarheidsonderzoek openbaar te maken en openheid te bieden aangaande de economische draagkracht van genoemde Stichting. Aan dat laatste wordt door reclamant ernstig getwijfeld op grond van informatie die haar bereikt vanuit de markt.
2. Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in overwegende mate in de mogelijkheid om een 18-holes golfbaan in het plangebied te realiseren. Reclamant is van mening dat er geen behoefte en marktruimte is in deze regio voor nóg een golfbaan. Reclamant mist solide, actueel en betrouwbare onderzoek naar de mogelijke haalbaarheid van een golfbaan in Parc Zaarderheiken.
3. Reclamant is van mening dat er verboden overheidssteun plaatsvindt en dat er in strijd met de aanbestedingsregels wordt gehandeld. Reclamant is van mening dat het niet zo mag zijn dat Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, zijnde een overheids-B.V., investeert in de (totale) aanleg van deze golfbaan. Dat is haar taak niet en behoort ook niet tot haar eigen doelstellingen. Reclamant stelt dat Ontwikkelbedrijf zich daarbij op privaat ondernemingsterrein beweegt en het aan oneerlijke concurrentie voor private eigenaren en exploitanten van bestaande golfbanen in de regio doet.
4. Reclamant voert aan dat de maat nu al (te) vol is en dat iedereen er van overtuigd is dat er geen enkele ruimte is voor nóg een 18-holes baan in de regio. De eventuele behoefte daaraan is in het voorliggende plan op geen enkele manier onderzocht en

elke motivering daaromtrent ontbreekt. Reclamant stelt nadrukkelijk dat er geen enkele ruimte is.

5. Daarbij voelt reclamant ook nadrukkelijk de oneerlijke concurrentie van een eventuele nieuwe baan waarvan de aanleg c.a. gefinancierd wordt met overheidsgeld (Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo). Dat zou dan, naast de Golfhorst, de tweede overheids-golfbaan in de regio zijn!
6. Reclamant stelt dat er sprake is van strijd met de aanbestedingsregels. Vast staat dat met betrekking tot de gesloten erfpachtovereenkomst sprake is van enkelvoudige of onderhandse aanbesteding. Voor een dergelijk object, mede in acht genomen de daarmee gemoeide geldelijke omvang, was dat niet toegestaan. Reclamant vindt dat de gemeenteraad er als aandeelhouder op moet toezien dat dit soort procedures verloopt volgens de aanbestedingsregels, die ook gelden voor onderhavige overheids-B.V.
7. Reclamant wil graag gebruik maken van het inspraakrecht bij een / de vergadering van de raad waarin het voorliggende ontwerp-BP inhoudelijk wordt behandeld. Graag ontvangt hij daartoe een uitnodiging.

Reactie gemeente

1. *Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.5.*
2. *Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.1.*
3. *Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.2.*
4. *Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.1.*
5. *Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.2 en 5.8.*
6. *Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.9.*
7. *Aan de wens van reclamant om in te spreken tijdens de raadsbehandeling wordt gehoor gegeven. Hiervoor worden geen uitnodigingen verzonden. Aanmelden kan bij de raadsgriffie via e-mail: raadsgriffie@venlo.nl of door te bellen met nummer [077] – 359 9530.*

Conclusie:

De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- *Het rapport “19.222 Stec Groep – Golfanalyse Zaarderheiken” als bijlage toe te voegen bij de toelichting.*
- *Paragraaf 3.1.3 aan te passen door te verwijzen naar het marktonderzoek dat als bijlage wordt toegevoegd.*
- *Paragraaf 6.1 te herschrijven.*

Reclamant 10

1. Reclamant maakt zich grote zorgen over het voortbestaan van de dassenpopulatie in het plangebied. Reclamant uit zijn zorgen over het feit dat de dassenpopulatie is aangewezen om gebruik te maken van dit kwetsbare geïsoleerd liggende gebied/populatie.
2. Reclamant is van mening dat de gunstige staat van instandhouding van de dassenpopulatie in gevaar komt en is van mening dat een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk is.
3. Omdat het golfterrein in het grootste deel van zijn foerageergebied wordt gerealiseerd, is reclamant van mening dat de gunstige staat van instandhouding van de dassenpopulatie op basis van het verlies aan preferent en secundair foerageergebied in het plangebied ernstig in gevaar komt.
4. Reclamant is bezorgd over de toepassing van bestrijdingsmiddelen en het effect dat dit heeft op de das.
5. Reclamant vindt dat er door het gebruik van golfbanen verstoring plaatsvindt en dat de duurzame instandhouding van de dassenpopulatie in het geding komt.

6. Reclamant vraagt zich af of er een grote noodzaak en openbaar belang is voor de aanleg van dit golfterrein is.

Reactie gemeente

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.
4. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.
5. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.1, 1.2 en 1.3.
6. *Er is geen grote noodzaak dan wel openbaar belang voor het realiseren van de golfbaan. Wel heeft een marktonderzoek plaatsgevonden naar de behoefte voor een golfbaan in de regio. Voor de behoefte/haalbaarheid van de golfbaan wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.1.*

Conclusie:

De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt *het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:*

- *Een voorwaardelijke verplichting toe te voegen in de regels van artikel 5 en artikel 6 waarbij inrichtingsmaatregelen verplicht worden gesteld wanneer op gronden bij werken en werkzaamheden natuurwaarden worden aangetast. Daartoe tevens een bijlage aan de regels toe te voegen waarin beschreven is welke inrichtingsmaatregelen getroffen dienen te worden en voor welke gronden deze voorwaardelijke verplichting van toepassing is. De bepaling luidt:
"5.4.2/6.3.2. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de gronden met de aanduiding 'overige zone - dassen' dienen:
 1. de inrichtingsmaatregelen uit het dassenplan als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels uitgevoerd te worden en in stand te worden gehouden voor zover op de gronden waar werkzaamheden plaatsvinden een verstoring van de aanwezige en vastgestelde natuurwaarden plaatsvindt;
 2. de bepalingen uit het ecologisch werkprotocol, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, te worden nageleefd."*
- *In de bijlagen bij de toelichting alle actuele ecologische onderzoeken toe te voegen, waaronder het dassenplan.*

Bijlage 2 Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

1. Voor Parc Zaarderheiken is het stikstofdepositie-onderzoek aangepast in die zin dat de bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden berekend is met de AERIUS Calculator versie 2019 voor de realisatie en gebruiksfase. Naar aanleiding hiervan is de toelichting aangepast en zijn de voor de berekening toegepaste uitgangspunten in de regels van het plan voorwaardelijk voorgescreven. Negatieve effecten zijn daardoor uitgesloten. Het plan is op basis van huidige stand van zaken in wet- en regelgeving uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.
2. Naar aanleiding van de quickscan natuur zijn vervolgonderzoeken uitgevoerd naar o.a. de kamsalamander, vleermuizen en de levendbarende hagedis. Ook heeft er een inspectie naar de vellingslocaties plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies in het plan verwerkt. Het naar aanleiding van deze onderzoeken opgestelde werkprotocol is voorwaardelijk in de planregels (artikel 6) opgenomen.
3. Aan de begrippenlijst (artikel 1 van de regels) zijn begrippen toegevoegd (b.v. foerageergebied das, verbindingszone das) en definitie van het begrip dagrecreatie is aangepast aan de doelgroep en bezoekers welke met het natuurpark wordt beoogd.
4. Het bouwvlak ten behoeve van de dagrecreatie voorziening ter grootte van 1.650 m² is exact aangeduid op de verbeelding.
5. De mogelijkheden voor het realiseren van een greenkeepersonderkomen zijn beperkt tot 1 locatie. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – clubhuis' op de verbeelding is het greenkeepersonderkomen mogelijk gemaakt.
6. Schuilhutten en de schaapskooi zijn mogelijk gemaakt uitsluitend ter plaatse van de daarvoor bedoelde aanduidingen.
7. Er is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de gronden met de bestemming recreatie-natuur-golfbaan te kunnen wijzigen naar de bestemming natuur.
8. De ambitie om natuur te realiseren op de gronden bestemd als 'Recreatie-natuur-golfbaan' is uitgedrukt in hectare van de bestemmingsoppervlakte in de omvang ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan was dit uitgedrukt in percentages van de bestemmingsoppervlakte.
9. De bestaande bedrijfswoning bij de bestemming 'Cultuur en ontspanning' wordt in de regels positief bestemd.
10. Naar aanleiding van nadere archeologische onderzoeken zijn gebieden vrijgegeven of hebben een andere archeologische aanduiding gekregen. Deze wijzigingen zijn op de verbeelding doorgevoerd.
11. De aanduiding voor het meanderen van de Mierbeek is aangepast naar de bestaande mogelijke situatie.
12. De compensatie gekapte houtopstanden is als natuur bestemd.
13. De bestemming op de recentelijk door het ontwikkelbedrijf verworven gronden is gewijzigd van natuur in recreatie-natuur-golf.
14. Plangrenzen zijn afgestemd op omliggende bestemmingsplangrenzen.
15. In de toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen voor de ondergeschikte functies van het clubgebouw.
16. De behoefte en ruimtelijke effecten van het natuurpaviljoen zijn in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking in beeld gebracht en de twee treden van de ladder zijn alsnog doorlopen. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Paragraaf 3.1.3 van de toelichting is aangepast.
17. Tekstuele wijzigingen van ondergeschikte aard, die de leesbaarheid van het plan ten goede komen.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Parc
Zaarderheiken
raadsnummer 2020 64
raadsvergadering d.d. 29 januari 2020

team RGWLEV
steller drs. CEJM Sprang - Cellissen
doorkiesnummer +31 77 3599685
e-mail c.cellissen@venlo.nl
datum 5 november 2019

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 november 2019, registratienummer 1559567;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet;

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken tot en met 20 februari 2019 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant en het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de inzagetermijn;

dat er tegen het ontwerpbestemmingsplan door 10 reclamanten zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in een nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen deels hebben geleid tot aanpassingen van ondergeschikte aard van het bestemmingsplan;

dat er voorts nog enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan;

dat de belangrijkste ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwoord in een nota van wijzigingen;

besluit(en) vast te stellen:

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken deels over te nemen en deels niet over te nemen, conform bijgaande nota van zienswijzen.

Raadsbesluit

2. Het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201817PARCZH-VA01 gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal, inclusief de bijbehorende nota van wijzigingen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2020.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten