

Ontwerpbestemmingsplan
Wijziging golfbaan The Duke, Nistelrode
Gemeente Bernheze

Ontwerpbestemmingsplan

Wijziging golfbaan The Duke, Nistelrode

Gemeente Bernheze

Opdrachtgever : Beeckk adviseurs (in opdracht van Businessclub The Duke)
Projectnummer : 20150609-01
IDN : NL.IMRO.1721.BPWijzigingTheDuke-ow01
Datum : 16 juni 2020
Opgesteld door : ing. R. Vosters
Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting
Voor akkoord : mr. ir H. Wenting

Paraaf : 

INHOUD

blz.

1	INLEDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Huidige en toekomstige situatie	5
2.2	Landschappelijke inpassing	8
2.3	Vertaling in bestemmingsplan	9
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Bodemkwaliteit	17
4.2	Natuur	17
4.3	Verkeer en parkeren.....	22
4.4	Water	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Geurhinder	24
4.7	Geluid.....	24
4.8	Luchtkwaliteit.....	25
4.9	Archeologie.....	25
4.10	Cultuurhistorie	26
4.11	Externe veiligheid.....	28
4.12	Technische infrastructuur	29
4.13	M.e.r.-beoordeling.....	29
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Algemene toelichting verbeelding	30
5.3	Algemene toelichting planregels	30
5.4	Toelichting bestemmingen	30
6	UITVOERBAARHEID	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

Ontwerpbestemmingsplan
Wijziging golfbaan The Duke, Nistelrode
Gemeente Bernheze

20150609-01
juni 2020
blad 2

BIJLAGEN

1. Landschappelijke inpassing hol 5, 9, 10 en 11 The Duke Nistelrode, Ontwerpburo Bert Huls, april 2020
2. Natuurtoets Wet natuurbescherming Golfterrein The Duke, Nistelrode, BTL Advies BV, 24 oktober 2019
3. Compensatieplan NNB The Duke, Nistelrode, BTL Advies BV, juni 2020
4. Archeologisch Bureauonderzoek Nistelrode, Slotenseweg 11, Transect, 2 juni 2020
5. Inventariserend veldonderzoek archeologie Nistelrode, Slotenseweg 11, Transect, 6 mei 2020

1 INLEDING

1.1 Aanleiding

The Duke staat bekend als een van de mooiste golfbanen van Nederland. Nationaal en internationaal genereren zij daarom steeds meer aanzien. Dit heeft geleid tot een top 10 notering van beste golfbanen in Nederland. Groei is noodzakelijk om (inter-)nationale zakenrelaties aan te trekken om lid te worden van, en elkaar te treffen op de golfclub. De afgelopen jaren heeft The Duke al veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van de golfbaan. De inpassing van natuur en landschap bij deze investeringen zorgen ervoor dat de ligging van de natuur bij de golfbaan als grote kwaliteit wordt ervaren. Het is zoeken naar een goede balans, in het belang van de natuur en bedrijfsvoering. Om (inter-)nationale ambities en groei mogelijk te maken is het nodig verbeteringen aan de holes 5, 9, 10 en 11 aan te brengen. De voorgestelde verbeteringen zijn van belang om de marktpositie te versterken en om de top 10 notering te kunnen behouden.

De kwaliteitsverbeteringen van de holes zorgen ervoor dat de holes uitdagender worden, beter verbonden zijn met elkaar, en de golfbaan (en de nabijgelegen openbare wandelroute) veiliger ingericht is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de verbeteringen aan de holes 5, 9, 10 en 11 te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het geldende bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'.

1.2 Plangebied

De bestaande golfbaan is gelegen in de oksel van de A59 – A50, ten westen van de Berghemseweg en ten oosten van de Heescheweg. De geplande ontwikkelingen vinden grofweg plaats in twee deelgebieden, namelijk het deelgebied 1 rondom hole 5 en deelgebied 2 rondom hole 9, 10 en 11. Deelgebied 1 is gelegen in het noordoostelijk deel van de golfbaan. Deelgebied 2 omvat het gehele westelijk deel van de golfbaan. Op onderstaande afbeelding zijn de ligging van de twee deelgebieden weergegeven.



Deelgebied 1



Deelgebied 2

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een aantal holes op een bestaande golfbaan. Het plangebied betreft hierdoor enkel de plaatsen waar de holes uitgebreid worden. Voor deze plaatsen gelden de bestemmingsplannen 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze', onherroepelijk op 26 februari 2014 en 'Buitengebied Bernheze', onherroepelijk op 8 oktober 2014. Hierna is per hole aangegeven wat in de huidige situatie het geldende bestemmingsplan is en wat op de plaatsen van de uitbreiding de geldende enkelbestemmingen zijn:

Uitbreiding hole 5

Voor de gronden waarop de uitbreiding van de golfbaan plaats gaat vinden geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Hierin hebben de betreffende gronden de bestemming 'Natuur'.

Uitbreiding hole 9

Voor de gronden waarop de uitbreiding van de golfbaan plaats gaat vinden geldt het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'. Hierin hebben de betreffende gronden de bestemming 'Natuur'.

Uitbreiding hole 10

Voor een deel van de gronden waarop de uitbreiding van de golfbaan plaats gaat vinden geldt het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'. Hierin hebben de betreffende gronden de bestemming 'Natuur'. Ook geldt voor een deel van de gronden waarop de uitbreiding van de golfbaan plaats gaat vinden het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Ook hierin hebben de betreffende gronden de bestemming 'Natuur'.

Uitbreiding hole 11

Voor een deel van de gronden waarop de uitbreiding van de golfbaan plaats gaat vinden geldt het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'. Hierin hebben de betreffende gronden de bestemming 'Natuur'. Ook geldt voor een deel van de gronden waarop de uitbreiding van de golfbaan plaats gaat vinden het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Hierin hebben de betreffende gronden de bestemming 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen'.

De gewenste verbeteringen van holes 5, 9 10 en 11 passen niet binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden'. In voorliggend bestemmingsplan is de wijziging van deze bestemmingen voorzien.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de huidige en toekomstige situatie geschetst worden. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen.

2 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk gaat in op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. De huidige situatie wordt beschreven. Daarna wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Verder wordt aangegeven hoe de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Huidige en toekomstige situatie

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de verbetering van de bestaande golfbaan. Om een duidelijk beeld te geven van de wijzigingen is de toekomstige situatie op de luchtfoto geprojecteerd.

Hole 5

Hole 5 ligt aan de meest noordoostelijke kant van het golfcomplex, tegen de Berghemseweg. Het zuidelijk deel is gelegen op de golfbaan en het noordelijk deel daarbuiten. Het huidige gebruik is deels golfbaan en deels bos.

Deze hole wordt verlegt en verlengt van 126 meter naar 200 meter. De locatie van de green blijft gelijk. Hierna is een schets van de mogelijk beoogde toekomstige situatie rondom hole 5 weergegeven.



Hole 5 toekomstige situatie

Hole 9

Hole 9 is in zijn geheel centraal gelegen op de golfbaan, direct achter het huidige clubgebouw. Het zuidelijk deel is in de huidige situatie in gebruik als golfbaan en het noordelijk deel bestaat uit bos/natuur.

Het voornemen is om hole 9 in noordwestelijke richting uit te breiden. Hiervoor worden nieuwe afslagplaatsen toegevoegd in het bestaande bos. Hiermee wordt de afstand van hole 9 verlengd. Hierna is een luchtfoto van de huidige situatie van hole 9 en daarop is de toekomstige situatie van hole 9 weergegeven.



Hole 9 toekomstige situatie

Hole 10

Hole 10 is direct ten westen gelegen van hole 9. Het zuidelijk/zuidoostelijk deel ligt op de golfbaan en het noordwestelijk deel ligt gedeeltelijk buiten de bestaande golfbaan. Het zuidelijk/zuidoostelijk deel is in gebruik als golfbaan. Het noordwestelijk deel bestaat uit bos.

Het voornemen is om hole 10 in noordwestelijke richting te verlengen. De afstand wordt hierdoor 500 meter in plaats van de huidige 338 meter. Tevens wordt de bestaande vijver vergroot zodat het een uitdagendere hole wordt. Door het verlengen van hole 10 ontstaat een betere aansluiting met de opvolgende hole 11. Hierna is een luchtfoto van de huidige situatie van hole 10 en daarnaast een beoogde toekomstige situatie van hole 10 weergegeven.



Hole 10 toekomstige situatie

Daarnaast wordt het bestaande wandelpad dat parallel aan hole 10 loopt verlegd. Dit is veiliger dan de bestaande situatie, omdat het wandelpad nu parallel loopt met de fairway. De openbare wandelroute wordt hiermee ook logischer, wandelaars raken in de huidige situatie de weg wel eens kwijt.

Hole 11

Hole 11 ligt in het uiterste westelijk deel van de golfbaan. In de toekomstige situatie is het zuidoostelijk deel hiervan ingetekend buiten de bestaande golfbaan. In de huidige situatie bestaat het zuidoostelijk deel bos en akkerland. Het overige deel is in gebruik als golfbaan.

Het voornemen is om de afstand tot hole 11 in zuidoostelijke richting te verlengen met circa 50 meter. Hiervoor worden extra afslagplaatsen toegevoegd. De toevoeging van de extra afslagplaatsen zorgt voor een optimale aansluiting van hole 10 op hole 11. Deze verlenging vindt plaats op de percelen A4209 en A4861. Hierna is een luchtfoto van de huidige situatie van hole 11 en daarnaast een beoogde toekomstige situatie van hole 11 weergegeven.



Hole 11 toekomstige situatie

2.2 Landschappelijke inpassing

Voor de verbeteringen van de golfbaan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Ontwerpburo Bert Huls (april 2020) met een uitgebreide toelichting erop. Het landschappelijk inpassingsplan inclusief toelichting is in de bijlage opgenomen. In deze toelichting is beschreven hoe de baanaanpassingen ook landschappelijke verantwoord kunnen worden ingepast. Daarbij is in een groter perspectief gekeken.

Met name om deze aanpassingen ook te benutten om een kwaliteitsimpuls aan het bestaande landschap te geven.

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

De bestaande golfbaan is in het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel' deels bestemd als 'Sport – Golfbaan 1' en deels als 'Sport – Golfbaan 2'. De bestemming 'Sport – Golfbaan 1' was opgenomen voor de toendertijd bestaande 10-holes golfbaan. Binnen deze bestemming was ook bebouwing zoals het clubhuis toegestaan. Met het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel' werd de uitbreiding van de golfbaan met nog 8-holes mogelijk gemaakt. In deze bestemming zijn beperktere bouw mogelijkheden opgenomen. In beide bestemmingen is tevens het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/of ecologische waarden opgenomen. Om de waarden binnen beide bestemmingen te beschermen is een vergunningstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

De gronden die worden gebruikt om hole 5, 9, 10 en 11 te verbeteren zijn in de huidige situatie bestemd als 'Natuur' en deze gronden worden bestemd als 'Sport – Golfbaan'. Om aan te sluiten bij de huidige bestemmingen worden de gronden waarop de verbeteringen van hole 9 en 10 plaatsvinden bestemd als 'Sport – Golfbaan 1' en de gronden waarop de verbeteringen van hole 5 en 11 plaatsvinden worden bestemd als 'Sport – Golfbaan 2'. De bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn niet overgenomen, omdat het bij de betreffende holes niet nodig is om bouwwerken te realiseren.

Ter plaatse van het nieuwe wandelpad ter hoogte van hole 11 en ter plaatse van de onderdelen van hole 11 die als natuur worden ingericht geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' en zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – leefgebied dassen'. Deze gronden worden bestemd als 'Natuur' om beter aan te sluiten bij de nieuwe situatie.

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijk beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht welke/in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beoordeling en conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft geen specifieke betrekking op de nationale belangen die worden genoemd in het Barro.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die per 1 juli 2017 is geactualiseerd. In de nieuwe 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij de verantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden gezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan.

Voorliggend plan betreft de verbetering van een aantal holes behorende bij de bestaande golfbaan. Er worden ter plaatse geen bouw mogelijkheden toegevoegd, conform de jurisprudentie is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor het plan niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014

Toetsingskader

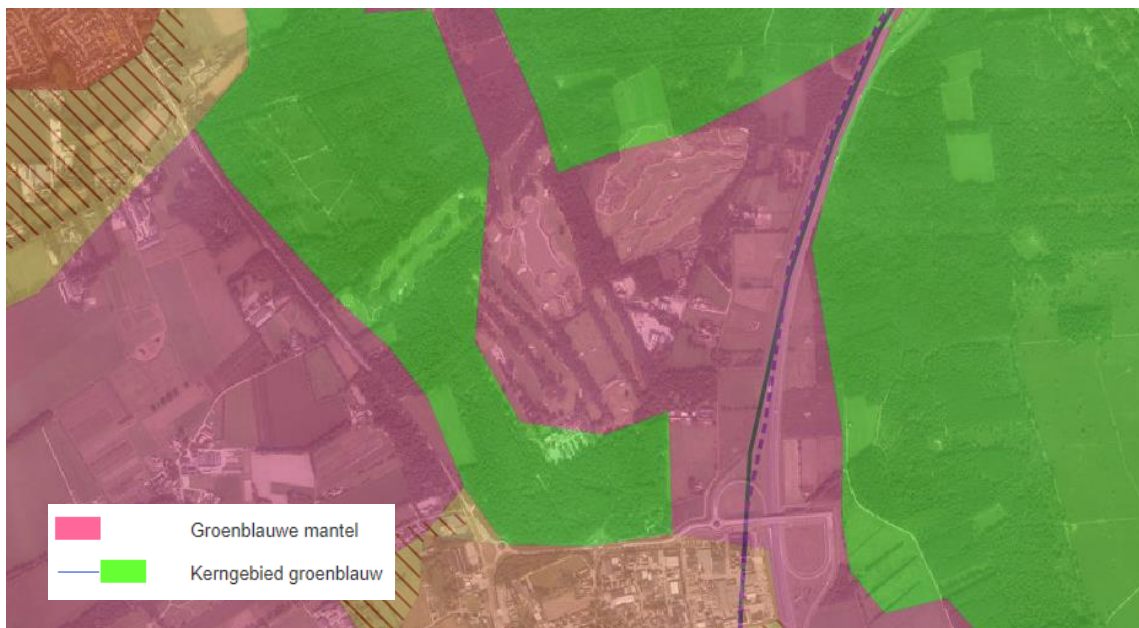
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur.

Beoordeling

Het plangebied ligt in de groenblauwe structuur. In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden: het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging. De verbeteringen aan hole 5, 9, 10 en 11 zijn allen deels aangeduid als 'groenblauwe mantel' en deels als 'kerngebied groenblauw'.



Uitsnede Structurenkaart

Kerngebied groenblauw

Het kerngebied groenblauw bestaat uit Natuur Netwerk Brabant (NNB) inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken.

Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor het NNB en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Rekening houdend met de algemene belangen biedt de provincie ruimte om economische ontwikkeling te koppelen aan investeringen in natuur. Binnen het ruimtelijk beleid wordt het beleid voor natuurcompensatie zo aangepast dat compensatie binnen de nog niet gerealiseerde delen van het NNB hoge prioriteit krijgt. Daarnaast worden de mogelijkheden van financiële compensatie verruimd. Met betrekking tot de verbetering van de golfbaan zal natuurcompensatie moeten plaatsvinden. Hiervoor wordt een compensatieplan opgesteld.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap. De verbetering van de golfbaan betreft een kwalitatieve verbetering van een bestaande recreatieve voorziening. Deze wordt landschappelijk ingepast en voorziet in de versterking van de hier genoemde aspecten.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan. Ook is in die paragraaf aangegeven hoe het provinciaal beleid is vertaald in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het NNB is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.



Het plangebied is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant.

De provincie wil binnen wettelijk toegestane grenzen flexibiliteit bieden voor ontwikkelingen binnen het NNB. Daartoe zijn in artikel 3.17 'Afwijkende regels ontwikkelingen in Natuur Netwerk Brabant' vier mogelijkheden benoemd waarmee onder afwijking van de beschermingsregels uit artikel 3.15 'Bescherming Natuur Netwerk Brabant' het toelaten van nieuwe ontwikkelingen mogelijk is.

Voor de verbetering van de golfbaan is artikel 3.21 'Kleinschalige herbegrenzing' van toepassing. Gronden die zijn aangewezen als NNB worden in gebruik genomen voor de golfbaan. Hierdoor is een herbegrenzing van het NNB noodzakelijk. Er wordt een beperkte inbreuk gemaakt op de omvang van het NNB (circa 1ha) en ook de aantasting van natuurwaarden zijn beperkt. Het gaat met name om een verbetering van een bestaande functie. Voorwaarde voor de toepassing van dit artikel is dat er enkel sprake kan zijn van een nieuwe begrenzing als het plan ook leidt tot een versterking van het NNB. Dit kan bijvoorbeeld doordat er knelpunten worden opgelost of een kwaliteitsverbetering ontstaat naast de verplichte compensatie.

Een verzoek om wijziging van de begrenzing, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waaruit blijkt dat:

- a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;
- b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
- c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie;
- g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

Er is een ecologische onderzoek uitgevoerd naar de ecologische waarden ter plaatse van de uitbreiding. Daarnaast is een compensatieplan opgesteld waarin bovengenoemde aspecten zijn beschreven. Het compensatieplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op een verzoek om wijziging van de begrenzing is artikel 5.3 (wijziging grenzen van werkingsgebieden) van toepassing.

Conclusie

De Interim omgevingsverordening levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

Toetsingskader

De gemeente Bernheze heeft in 2010 een structuurvisie opgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in juridisch planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering.

Op gemeentelijk niveau is een groot aantal (sectorale) beleidsstukken aanwezig. Voor de Structuurvisie zijn uitsluitend de beleidsstukken relevant die betrekking hebben op het ruimtelijk beleid.

Beoordeling

Voor de geplande ontwikkeling zijn navolgende onderdelen van de Structuurvisie voornamelijk van belang:

Nota recreatie en toerisme 2008-2012

In de nota recreatie en toerisme zijn de speerpunten voor het recreatief/toeristisch beleid benoemd:

- Duurzaam onderhouden en versterken van de basis van het recreatief/toeristisch product: natuur, landschap, erfgoed en routenetwerk.
- Verbreden van mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen.
- Verbanden leggen en samenwerken voor ontwikkeling van nieuwe producten (routenetwerk, thema's).
- Bekendmaken en verbeteren zichtbaarheid recreatief aanbod.

Blik op Bernheze, ontwikkelingskader buitengebied

Het ontwikkelingskader buitengebied 'Blik op Bernheze' vormt samen met de discussienota en de gebiedsvisies voor de bebouwingsconcentraties de beleidsvisie voor het buitengebied van Bernheze. In het ontwikkelingskader is het plangebied aangeduid als ROG (recreatieontwikkelingsgebied). In de ROG's kunnen intensievere vormen van recreatie worden ontwikkeld. Het betreft met name gebieden die tussen de natuurkernen en stedelijke kernen liggen, waar reeds recreatiefuncties aanwezig zijn.

Conclusie

De Structuurvisie zet specifiek in op het versterken van recreatieve functies. Voorliggende ontwikkeling voorziet in het verbeteren van een viertal holes op een bestaande golfbaan. De golfbaan krijgt hierdoor een kwaliteitsimpuls waardoor de bestaande recreatieve functie wordt versterkt. Hierdoor is de ontwikkeling in lijn met de Structuurvisie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Beoordeling

Ter plaatse van hole 11 is sprake van twee direct naast elkaar gelegen bodemverontreinigingslocaties:

4. Voormalig vatenopslagterrein Boeien, Heescheweg 22
5. Voormalig Mobilisatie-complex, Heescheweg 30

Uit beschikbaar gestelde informatie door de ODZOB inclusief een het telefonisch onderhoud met de heer Van Leeuwe (vergunningverlener bodem bij de ODZOB) blijkt dat de grondverontreinigingen in de bovengrond en in de bronzones zijn verwijderd. De achtergebleven verontreinigingen zijn in een beschikking vastgelegd waarvoor gebruiksbeperingen zijn opgenomen. Deze gebruiksbeperingen hebben enkel betrekking op voorgenomen werkzaamheden die plaatsvinden in de achtergebleven grond- of grondwaterverontreinigingen. Aangezien voor de beoogde bestemmingswijziging geen graafwerkzaamheden plaatsvinden vormen de aanwezigheid van deze (grondwater-)verontreinigingen dan ook geen milieuhygiënische belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

BTL Advies B.V. heeft een natuurtoets Wet natuurbescherming (projectnummer 722190116, versie 1.0) uitgevoerd. Hiervan is in oktober 2019 een rapportage opgesteld. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen. Door middel van een effectenanalyse is onderzocht op welke wijze sprake is van negatieve effecten en hoe deze kunnen worden voorkomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt deels in het Natuur Netwerk Brabant (NNB) met het beheertype 'Droog bos met productie (N16.03)'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen dit streven. Er zijn echter wel mogelijkheden om de begrenzing van NNB te wijzigen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB als geheel. Hierna is een afbeelding weergegeven van de delen van het plangebied die gelegen zijn binnen het NNB. In grijs is hierop de begrenzing van het NNB geprojecteerd. Voor de compensatie is een compensatieplan opgesteld conform de voorwaarden van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het compensatieplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.



Delen van het plangebied gelegen in het Natuurnetwerk Nederland in rood aangegeven

Het plangebied ligt op ruim 15 kilometer afstand tot het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek'. Bij de aanleg van de verbeteringen van de golfbaan komt mogelijk stikstof vrij. Gezien de beperkte activiteiten en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt niet verwacht dat sprake is van stikstofdepositie op dit gebied, significant negatieve effecten kunnen dan ook worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen per soortgroep opgenomen.

Vaatplanten

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied geen beschermde invasieve soorten aangetroffen. Het is niet te verwachten dat beschermde of invasieve soorten voorkomen in het plangebied.

Grondgebonden zoogdiersoorten

In de NDFF zijn binnen een straal van ca. 1 km rondom het plangebied meerdere meldingen bekend van grondgebonden zoogdieren. Ook blijkt dat algemeen beschermde soorten voorkomen in de omgeving.

Tijdens het veldbezoek zijn meerdere waarnemingen gedaan van grondgebonden zoogdieren. Ook zijn sporen van de das waargenomen, evenals diverse wissels. Uit de gegevens van de DNFF blijken eveneens meerdere meldingen te zijn van de das nabij het plangebied. Deze bevinden zich zowel direct grenzend aan het plangebied als ruim buiten het plangebied (200-1000 meter).

Rommelhoekjes en aaneengesloten goed ontwikkelde weelderige vegetatie zijn in het gebied niet of nauwelijks aanwezig. Deze elementen kunnen fungeren als leefgebied voor kleine marterachtigen. Echter vanwege het geringe oppervlak van het plangebied wordt het leefgebied niet gezien als essentieel leefgebied voor deze soorten. Daarentegen kan het plangebied wel fungeren als leefgebied voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren als egel en muizen.

Onderzoeksresultaten soortgericht onderzoek naar das

Vanwege de meldingen en aangetroffen sporen van das in en rondom het plangebied, heeft nader soortgericht onderzoek plaatsgevonden. In en rondom het plangebied zijn meerdere sporen aangetroffen van de das. Uit een eerder uitgevoerd flora- en faunaonderzoek (AGEL adviseurs, 2016) blijkt tijdens het destijds uitgevoerde veldbezoek binnen het plangebied een dassenwissel aanwezig te zijn.

Bij het uitlezen van de wildcamera's zijn meerdere malen dassen te zien. Uit de beelden blijkt de das met een omtrekkende beweging het golfterrein passeert om bij de locatie te komen. Uit het veldbezoek kan met zekerheid vastgesteld worden dat het plangebied waarbinnen de uitbreiding van zowel de holes 10 en 11 vallen in gebruik is door minimaal 1 das. Naast de vastlegging van de das zijn meerdere grondgebonden zoogdiersoorten op camerabeelden vastgelegd.

Vleermuizen

Op basis van literatuuronderzoek is het bekend dat in de directe omgeving van het plangebied vleermuizen voorkomen. Uit de gegevens van het eerder uitgevoerde verkennende flora- en faunaonderzoek blijkt een foerageergebied aanwezig te zijn binnen het plangebied van een gewone grootoorvleermuis (AGEL adviseurs, 2016).

Alle meldingen uit NDFF van vleermuizen zijn afkomstig buiten het plangebied.

Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen in de aanwezige bomen binnen het plangebied zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Op het golfterrein zelf hangen diverse vleermuiskasten en zijn eveneens verschillende geschikte holtes in bomen aanwezig. Hierdoor is het mogelijk dat vast rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied aanwezig zijn.

Vliegroutes en foerageergebied

Het plangebied en het omliggende gebied kan fungeren als foerageergebied voor vleermuizen. Vleermuizen kunnen daarnaast ook boven het golfterrein en de aanwezige oppervlaktewateren foerageren. De lijnstructuren door de bospercelen en de aanwezige grotere paden vormen verschillende lijnstructuren. Deze lijnstructuren zijn verbonden met lijnstructuren in de directe omgeving. Hierdoor kan het plangebied fungeren als onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen. Het naastgelegen golfterrein en de zijde van het bosperceel behorend bij het plangebied kan eveneens fungeren als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen.

Vogels

Vogels met jaarrond beschermde nesten

In de gegevens uit de NDFF zijn meerdere meldingen van vogels met jaarrond beschermde nesten bekend. Meldingen van jaarrond beschermde nesten zijn niet bekend binnen het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn meldingen bekend van soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, maar in plangebied zijn geen meldingen bekend van soorten met jaarrond beschermde nesten.

Tijdens het veldbezoek zijn meerdere vogelsoorten in en rondom het plangebied aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Het plangebied zelf kan ook fungeren als foerageer- en broedgebied voor deze soorten. Vanwege het ontbreken van bebouwing worden verblijfplaatsen van soorten als huismus of gierzwaluw niet verwacht in het plangebied.

Algemene broedvogels

In de gegevens uit de NDFF zijn vele meldingen van algemene broedvogels bekend die afkomstig zijn uit de omgeving van het plangebied. In het plangebied zelf is slechts één melding bekend.

De bospercelen en takkenrillen kunnen fungeren als nestlocatie voor algemene broedvogels. Tijdens het veldbezoek zijn meerdere algemene broedvogels in en rondom het plangebied aangetroffen. Nesten van kleine soorten zijn lastig waar te nemen en kunnen desondanks wel aanwezig zijn in het plangebied.

Amfibieën

In de NDFF zijn meerdere meldingen bekend van amfibieën. Het betreffen meldingen van onder andere de alpenwatersalamander. Deze meldingen bevinden zich hoofdzakelijk aan de oostzijde van de A50 en dus buiten het plangebied. Enkele waarnemen bevinden zich 300-400 meter van het plangebied. Eveneens zijn meldingen bekend van de kamsalamander. Deze waarnemingen bevinden zich buiten het plangebied, tussen 200-1000 meter. Verder is een melding bekend van de rugstreeppad. Deze melding bevindt zich op 700 meter van het plangebied. Verder blijkt dat algemeen voorkomende amfibieën voorkomen in de omgeving van het plangebied.

Tijdens het veldbezoek is gelet op het voorkomen van voor amfibieën geschikte biotopen. Geschikte watergangen of waterpartijen zijn in het plangebied niet aanwezig. Hierdoor zijn voortplantingswateren voor algemeen voorkomende amfibieën en beschermde soorten niet aanwezig in het plangebied.

Daarentegen kan de strooisellaag en takkenrillen in het plangebied fungeren als geschikt landbiotoop/overwinteringsbiotoop voor amfibieën die aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. Het voorkomen van amfibieën is daardoor niet zondermeer uitgesloten.

Het plangebied fungeert niet als landbiotoop/overwinteringsbiotoop voor in de directe omgeving voorkomende beschermde rugstreepvallen.

Op het golfterrein zelf liggen wel meerdere vijvers en poelen die kunnen fungeren als voortplantingsbiotoop, maar deze oppervlaktewateren worden binnen dit project niet aangepast.

Vissen

In de NDFF zijn geen waarnemingen bekend van beschermde vissen in de omgeving van het plangebied. Aan de hand van het veldbezoek worden soorten behorend tot deze soortgroep ook niet in het plangebied verwacht aangezien in het plangebied geen geschikt biotoop (geen watergangen aanwezig in het plangebied) voor deze soorten aanwezig zijn.

Reptielen

In de NDFF zijn meerdere meldingen van reptielen bekend. Het gaat hierbij om meldingen van levendbarende hagedis en hazelworm. Deze meldingen zijn ruim buiten het plangebied afkomstig (>500-1000 meter).

Het voorkomen van de levendbarende hagedis wordt op basis van de benodigde biotoop niet verwacht binnen het plangebied.

Onderzoeksresultaten soortgericht onderzoek naar hazelworm

Vanwege een dikke strooisellaag, open structuren in het bos waar zonlicht op de bodem kan vallen en zandige bospaden is het niet uit te sluiten dat het plangebied het leefgebied vormt voor de hazelworm. Er zijn veldcontroles gedaan middels een plaatjesonderzoek. Tijdens geen van de veldcontroles zijn waarnemingen gedaan van hazelworm of andere beschermde soorten. Er hebben gedurende het onderzoek voldoende plaatjes in de voor hazelworm geschikte delen gelegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het voorkomen van hazelworm in dit deel van het terrein niet te verwachten.

Ongewervelde diersoorten

In de literatuur zijn meerdere meldingen bekend van het voorkomen van beschermde ongewervelde diersoorten in de omgeving van het plangebied. In het plangebied zelf zijn tijdens het veldbezoek meerdere waarnemingen gedaan van ongewervelde diersoorten. Het gaat hierbij om algemeen voorkomende dagvlinders en diverse bijen en zweefvliegen. Beschermde ongewervelde diersoorten zijn niet aangetroffen in en rondom het plangebied. Vanwege het ontbreken van waterpartijen met stroming en waterplanten wordt een soort als de beekrombout niet verwacht in het plangebied. Het aangetroffen exemplaar tijdens het onderzoek betreft hoogstwaarschijnlijk een zwervend exemplaar.

Conclusie en advies

Middels soortgericht onderzoek naar de das is aangetoond dat de das voorkomt binnen het plangebied. Voor de das geldt dat ontheffing nodig is voor de omvorming van het bos. Met de uitbreiding van de holes 10 en 11 en de daarbij horende kap van het bosperceel, wordt het leefgebied voor de das doorsneden en dus mogelijk ongeschikt gemaakt. Dit is niet te voorkomen met de voorgenomen werkzaamheden. Er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden om optredende negatieve effecten zo veel als mogelijk te verzachten. De maatregelen worden in overleg met de golfbaan bepaald en vastgelegd in een activiteitenplan voor de das, als bijlage bij de aanvraag voor een ontheffing. Door het treffen van de benodigde maatregelen is er geen sprake van significant negatief effect op de staat van instandhouding.

Door de maatregelen, moet worden geborgd dat de das in het bos rondom het golfterrein kan stand houden. Dit houdt wel in dat, door oppervlakteverlies, maatregelen moeten worden gerealiseerd die de kwaliteit van het gebied voor de das verbeteren. Hierbij dient het leefgebied zoveel mogelijk ontzien te worden. Dit kan worden gedaan door bijvoorbeeld de dassenwissels voor zonsondergang weer vrij te maken van geveld hout en gevelde takken en de omvorming gefaseerd te laten plaatsvinden.

Ook is soortgericht onderzoek naar de hazelworm uitgevoerd. Er zijn veldcontroles uitgevoerd middels een plaatjesonderzoek. Tijdens dit onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan van hazelworm of andere beschermde soorten. Hiermee is aangetoond dat het voorkomen van de hazelworm niet te verwachten is.

Voor de overige voorkomende soorten binnen het gebied moet worden voldaan aan de algemene zorgplicht. Met betrekking tot vleermuizen geldt dat de werkzaamheden bij voorkeur overdag plaatsvinden en dat wanneer toch gebruik gemaakt wordt van licht deze niet op het bos en lijnstructuren van het bos te schijnen. Voor vogels geldt dat indien de voorgenomen werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden zullen de werkzaamheden door een ter zake kundige begeleid te worden. Bij voorkeur dienen de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. De wijze waarop de begeleiding plaatsvindt, dient in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect flora en fauna vooralsnog geen belemmeringen voorzien worden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

4.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Voor een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om een goed beeld van de toekomstige verkeersgeneratie en parkeerbehoefte te krijgen.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend initiatief betreft een uitbreiding/kwaliteitsverbetering van een 4-tal holes van een bestaande golfbaan. Er worden geen holes toegevoegd. De capaciteit van de golfbaan blijft gelijk waardoor er niet meer bezoekers te verwachten zijn. Het aantal verkeersbewegingen en hiermee samenhangend de parkeerbehoefte zal hierdoor in hoofdzaak gelijk blijven. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit initiatief.

4.4 Water

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen / voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het onderhavige gebied. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepsvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veilig, bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water, natuurlijk en recreatief water.

Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegen gegaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen. Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor water gerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Daarnaast hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Beleid gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze bepaalt in gevallen zoals onderhavige ontwikkeling, een op de situatie afgestemde wijze van omgaan met hemelwater. Voor de grote lijn sluit de gemeente Bernheze met haar beleid aan bij waterschap Aa en Maas.

Met uitzondering van de algemene regel dat er geen verplichting is tot aanleg van een retentievoorziening voor uitbreidingen minder dan 2.000 m² verharding. Conform het gemeentelijk beleid dient elke toename te worden gecompenseerd.

Beoordeling en conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van verharding. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling wordt binnen het plangebied op verschillende plekken water aangelegd. Het aspect water is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling en conclusie

Voor een golfbaan geldt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 100 meter afstand van de wijzigingen aan de golfbaan. De voorgenomen functie en bestemmingsveranderingen ten behoeve van de uitbreiding van de golfbaan hebben dan ook geen invloed op de omgeving en de daarin gelegen functies op het gebied van milieuzonering. Aangezien een golfbaan geen milieugevoelige functie is, leveren de veranderingen aan de golfbaan geen belemmeringen voor omliggende bedrijven.

4.6 Geurhinder

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Beoordeling en conclusie

Er worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Geluid

Toetsingskader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer er via een ruimtelijk besluit nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke zijn gelegen binnen een door deze Wet vastgestelde zone.

Beoordeling en conclusie

Met voorliggende ontwikkeling worden geen geluidgevoelige functies toegevoegd. De Wgh is derhalve niet van toepassing. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend initiatief betreft een kwaliteitsverbetering van een 4-tal holes van een bestaande golfbaan. Er worden geen holes toegevoegd. De capaciteit van de golfbaan blijft gelijk waardoor er niet meer bezoekers te verwachten zijn. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor in hoofdzaak gelijk blijven. Dit betekent dat het plan niet in betekende mate bijdraagt, waardoor een toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Gemeenten moeten in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) zorgdragen voor het gemeentelijk bodemarchief. De gemeente Bernheze zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daarmee wil omgaan. Voor het plangebied is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen.

Binnen deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemverstoring groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter. Aangezien de bodemverstoring van de beoogde ontwikkeling groter is dan 250 m², dient archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Beoordeling

Met de herontwikkeling en de bijbehorende bodemingrepen kan de archeologische waarde worden aangetast. Door Transect is een archeologische bureauonderzoek (BO) uitgevoerd. Deze rapportage (Rapportnummer Transect-rapport 2300, versie 2.1, projectnummer 19030074) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend zijn hiervan de conclusie en het advies opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn vondsten en/of sporen aangetroffen uit de periodes Bronstijd, IJzertijd, Romeinse Tijd en Late-Middeleeuwen (deze laatste alleen sporen van landgebruik). De aangetroffen vondsten uit de periode Bronstijd-Late-Middeleeuwen concentreren zich rondom deelgebied 5. De verwachting op archeologische vondsten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege-Middeleeuwen is daarom ook hoog. Rondom deelgebied 9 en 10 zijn voornamelijk geen archeologische vondsten aangetroffen, maar gezien de landschappelijke ligging zijn ze ook hier niet uit te sluiten.

Voor wat betreft de periode Late-Middeleeuwen-Nieuwere Tijd is de archeologische verwachting laag. Op historisch kaartmateriaal ontbreken sporen van bewoning, waardoor ook geen sporen van bewoning uit de Late-Middeleeuwen worden verwacht. Sporen van landgebruik uit deze periode zouden wel aanwezig kunnen zijn, zoals ook is aangetroffen in de vorm van karresporen in de omgeving van het plangebied.

De archeologische verwachting is mede afhankelijk van de bodemopbouw en mate van intactheid van de bodem. Het westen van deelgebied 10 is gezien de ontgrondingskaart van Noord-Brabant en de hoogtekkaart ontgrond. Hier worden geen archeologische waarden meer verwacht. Mogelijk is de bodem ook in het oosten van deelgebied 9 plaatselijk verstoord door de aanleg van het golfterrein, maar of hiermee een potentieel archeologisch niveau is aangetast, is niet bekend. In deelgebied 5 is het archeologische niveau vermoedelijk nog niet aangetast.

Omdat er graafwerkzaamheden gepland zijn in de zone met een hoge archeologische verwachting, wordt voorgesteld om ter plaatse van de geplande graafwerkzaamheden een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit inventariserend veldonderzoek (IVO) is door Transect uitgevoerd (Rapportnummer Transect-rapport 2735) en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

In het deelgebied bij de vijver zijn intacte pleistocene rivierafzettingen aangetroffen, afgedekt met een laag dekzand. In de top van de pleistocene afzettingen zijn sporen van bodemvorming waargenomen. Vanwege de intacte ondergrond is een eventueel aanwezig archeologisch niveau naar verwachting ook intact. Bij hole 5 is een oude akkerlaag aangetroffen op de pleistocene afzettingen. Deze akkerlaag is qua uiterlijk vergelijkbaar met een laag die is aangetroffen bij een bekende vindplaats uit de Bronstijd – Romeinse tijd op 20 m ten westen van het plangebied. De hoge archeologische verwachting ter plaatse van deze deelgebieden is ook bevestigd door het booronderzoek.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er een hoge archeologische verwachting in het plangebied. Geadviseerd wordt graafwerkzaamheden op deze locaties te vermijden of de archeologische verwachting in de deelgebieden aanvullend te toetsen door middel van een karterend en waarderend archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit onderzoek is in gang gezet. De resultaten worden te zijner tijd in de toelichting opgenomen.

Conclusie

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat er een hoge archeologische verwachting is in het gebied. Er wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachting in beeld te brengen. De resultaten worden te zijner tijd in de toelichting opgenomen. Vooral snog worden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verwacht.

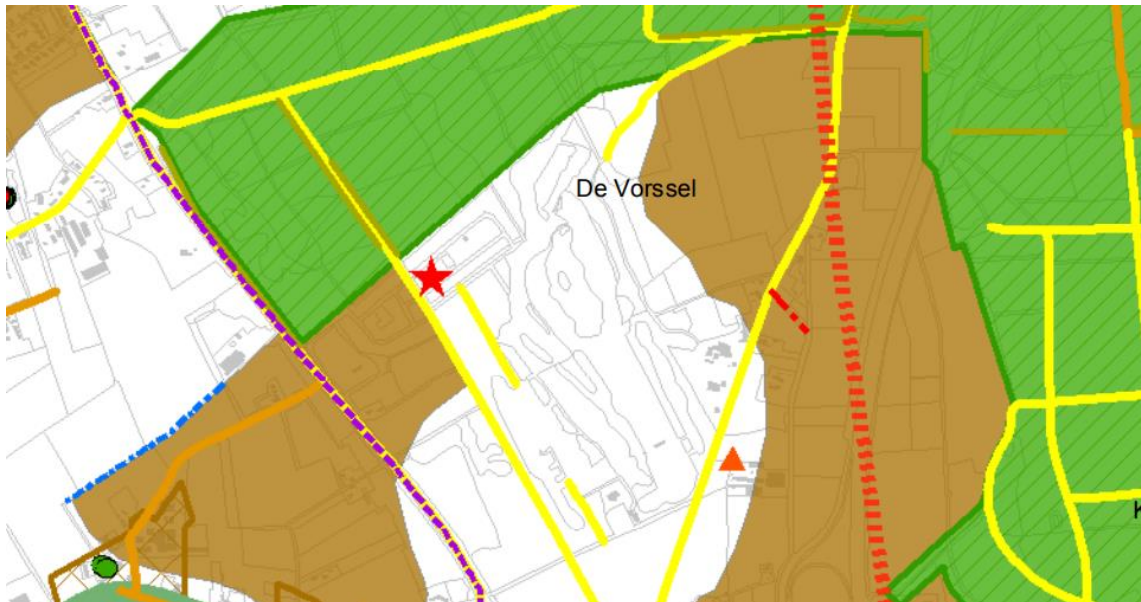
4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Volgens de Erfgoedwet dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De gemeente Bernheze is bezig om een nieuwe erfgoedvisie op te stellen.

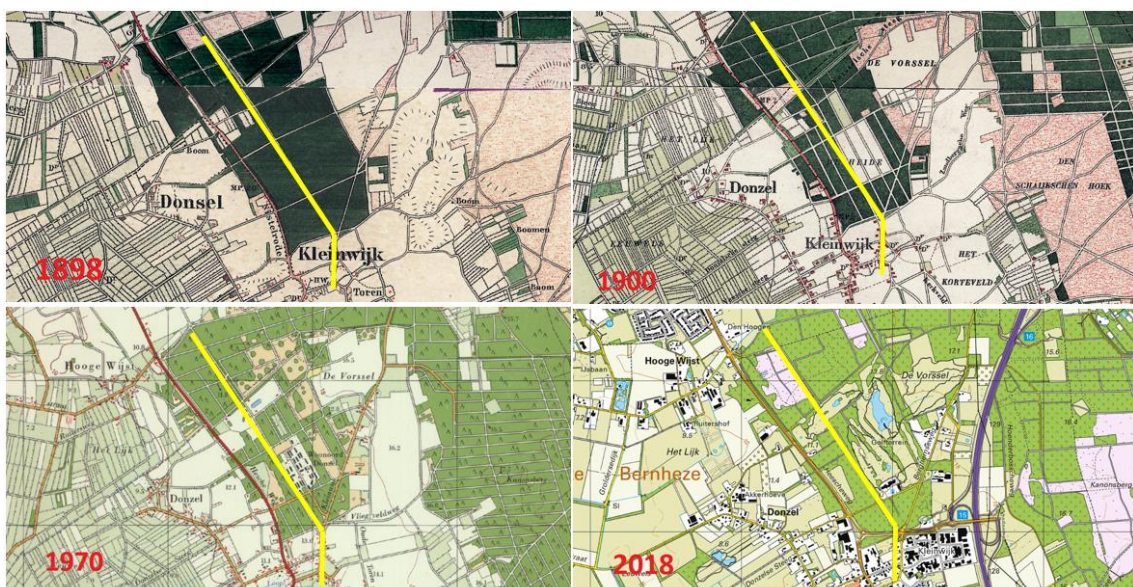
Beoordeling

Het pad langs hole 10 is een oud wegtracé en heeft een redelijk hoge waarde. Het betreft een wegtracé in het kader van 'dreven van kerk tot kerk'. Deze routes zijn kenmerkend voor de Maashorst, waarvan het plangebied deel uitmaakt. In de gehele Maashorst zijn deze routes behouden gebleven.



Uitsnede cultuurhistoriekaart Bernheze

In de volgende afbeelding is met historische kaarten de ligging van het wandelpad naast hole 10 te herkennen.



Weergave van historische kaarten waarop het wandelpad naast hole 10 is aangegeven in geel

Door de aanpassingen van hole 10 en 11 wordt het bestaande wandelpad voor een deel verlegd. In het nieuwe tracé blijven de zichtlijnen grotendeels bewaard. Het behoud van de historische route als wandelpad wordt gemaximaliseerd en loopt zover mogelijk rechtdoor.

Bij het wandelpad wordt een informatiebord geplaatst waarop de rijke (cultuur)historie aan de recreanten wordt uitgelegd aan de hand van een overzichtstekening met specifieke verwijzingen en een uitleg.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden worden geïntegreerd in het plan. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid wordt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gedefinieerd als: 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is'. Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bepalend. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van $PR 10^{-6}$ per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en o.a. gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven. Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang (minimaal 10) overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij een inrichting of een transportmodaliteit.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Daarnaast wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit.

De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd). Hierin zijn aanvullende kaders gegeven voor de integrale aanpak van externe veiligheid.

Beoordeling en conclusie

Middels voorliggende ontwikkeling worden geen kwetsbare objecten of risicovolle inrichtingen of routes mogelijk gemaakt. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.12 Technische infrastructuur

Toetsingskader

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden. Direct ten oosten ligt op zeer korte afstand een hoogspanningslijn. Een golfbaan is echter geen gevoelig object betreft. De hoogspanningslijn vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Het aspect technische infrastructuur is geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan hoeft geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend plan voorziet in de verbetering van een golfbaan. Het betreft geen activiteit als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Voor voorliggend plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, aanduidings- en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

De gronden krijgen een bestemming die als meest passend wordt bevonden voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De gronden waarop de uitbreiding van hole 9 en hole 10 plaatsvindt, worden bestemd als 'Sport – Golfbaan 1' en de gronden waarop de uitbreiding van hole 5 en hole 11 plaatsvindt, worden bestemd als 'Natuur' in de bestemming 'Sport – Golfbaan 2'. In de huidige situatie hebben deze holes al deze bestemming en de verbeteringen sluiten hierbij aan en krijgen hierdoor dezelfde bestemming.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en/of ecologische waarden, bosgebieden en landschapselementen. Ook zijn de gronden bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden. Verder voor agrarisch medegebruik, extensieve dagrecreatie, groenvoorzieningen en doeleinden van algemeen nut.

Artikel 4: Sport – Golfbaan 1

De voor 'Sport – Golfbaan 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor een 10-holes golfbaan met de bijbehorende voorzieningen. Ook zijn de gronden bestemd voor paden, wegen, water- en waterhuishoudkundige doeleinden en groenvoorzieningen. Verder ook voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en/of ecologische waarden.

Artikel 5: Sport – Golfbaan 2

De voor 'Sport – Golfbaan 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een 8-holes golfbaan met de bijbehorende voorzieningen. Ook zijn de gronden bestemd voor paden, wegen, water- en waterhuishoudkundige doeleinden en groenvoorzieningen. Verder ook voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en/of ecologische waarden.

Artikel 6: Waarde – Archeologie 2

Voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gronden zijn deels in bezit van de initiatiefnemer en deels in bezit van de gemeente. Tussen de gemeente Bernheze en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten over het kostenverhaal en het gebruik van de gemeentegronden. Het plan is voor de gemeente Bernheze derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Gezien de grote afstand tussen de wijzigingen die plaatsvinden op de golfbaan en omwonenden en de beperkte omvang van de activiteiten, wordt planschade niet verwacht. Mocht er toch sprake zijn van planschade dan is de initiatiefnemer hiervoor verantwoordelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is besproken met natuur- en milieuverenigingen uit de omgeving en met de omwonenden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wijziging golfbaan The Duke' te Nistelrode wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. De reacties worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt. Daarnaast wordt het ontwerp ter inzage gelegd. Eenieder kan reactie hierop geven. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.

BIJLAGE 1



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl