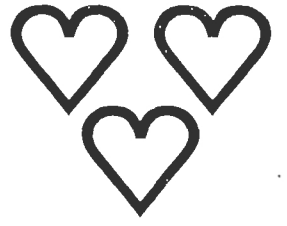


Behoort bij de uitspraak van de Afdeling
bestuursrechtspraak van 20/9/2005
no. 20050929/1

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van 729957
Mij bekend,
hoofd bureau
14-09-06
van de Wijdeven
van de Wijdeven)

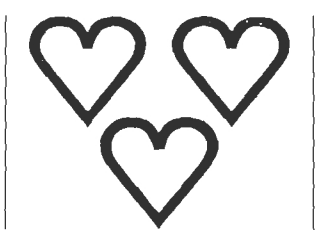
Bestemmingsplan
"Golfterrein Bronzenwei"



Inhoud en indeling

- 1 Toelichting met bijlagen
- 2 Voorschriften
- 3 Plankaart

TOELICHTING



TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN
'GOLFTERREIN BONZENWEI'
VAN DE GEMEENTE GELDROP

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

Hoofdstuk 1

1	DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN	1
1.1	Doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Geldende plannen	1
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande toestand	4
2.2	Sportieve/recreatieve aspecten	4
2.3	Inpassing	6
	2.3.1 Beleidsaspecten	6
	2.3.2 Natuurwaarden	8
	2.3.3 Hydrologische waarden	11
2.4	Baanopzet	13
2.5	Het inrichtingsplan	13
2.6	Beheer	14
2.7	Verkeer en ontsluiting	15
2.8	Uitstralingseffecten	15
2.9	Conclusie	16
3	HET BESTEMMINGSPLAN	17
3.1	Bestemmingsbepaling	17
3.2	Juridische vorm van het plan	17
3.3	Privaatrechtelijke overeenkomst	17
3.4	Economische uitvoerbaarheid	18

Bijlagen

- 1 Inrichtingsplan Golfterrein Bronzenwei
- 2 Businessplan Golfclub 'Riel' met bijlage
- 3 Nota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Golfterrein Bronzenwei'.

1 DOEL EN OPZET VAN HET BESTEMMINGS-PLAN

1.1 Doel van het plan

Het bestemmingsplan 'Golfterrein Bronzenwei' beoogt een juridische regeling te geven voor een nog te realiseren golfterrein op een perceel, grenzend aan en gelegen onmiddellijk ten westen van het bestaande sportpark Bronzenwei.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Geldrop en de begrenzing is als volgt:

- aan de noordzijde: de Eindhovenseweg;
- aan de oostzijde: het sportpark Bronzenwei;
- aan de zuidzijde: de Rielsedijk;
- aan de westzijde: de Rielseheideweg.

De ligging en begrenzing zijn nader aangegeven op het in deze toelichting opgenomen overzichtskaartje (figuur 1).

1.3 Geldende plannen

De in dit bestemmingsplan begrepen gronden zijn opgenomen in twee eerdere plannen:

- a Het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken van de gemeente Geldrop; vastgesteld door de raad d.d. 25-01-51 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 08-08-51, respectievelijk 23-04-52;
- b Het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak Eindhovensche Grens; vastgesteld door de raad d.d. 31-03-1953, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-05-1954.

In beide uitbreidingsplannen is het onderhavige gebied bestemd tot 'Landelijk gebied'.

Voornoemde, thans nog vigerende uitbreidingsplannen zijn eveneens op het in deze toelichting opgenomen overzichtskaartje aangegeven (figuur 2).

Op 30 maart 2000 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan grenst aan de zuid- en westzijde aan het plangebied voor het golfterrein Bronzenwei met de bestemmingen 'Agrarisch gebied met natuurwaarden amfibieën en reptielen en hydrologisch waardevol', 'Verkeersdoeleinden, onverharde en semi-verharde weg' en 'Waterhuishoudkundige doeleinden met natuurwaarden' tevens 'ecologische verbindingzone'.

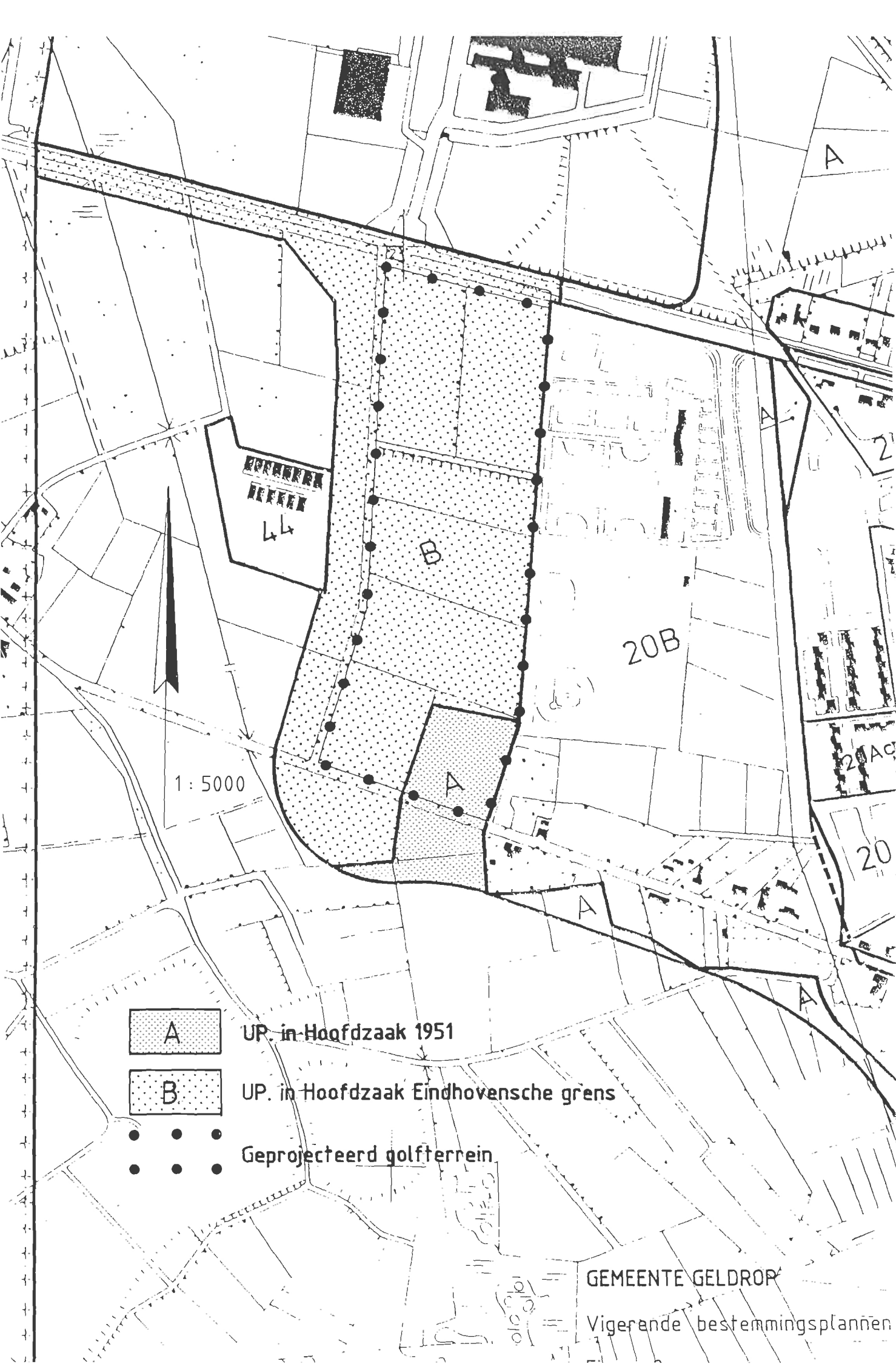
Tijdens het planproces voor het buitengebied heeft de gemeente op grond van overleg met de provincie ervoor gekozen voor het gebied dat grenst aan de oostzijde van het plangebied ten noorden van de Rielsedijk rond de sportvelden een afzonderlijk plan op te stellen. Dit plan 'Rielse Park' is momenteel in voorbereiding.



GEMEENTE GELDROP

Overzichtssituatie
ligging plangebied

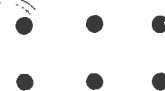
Figuur 1



UP. in Hoofdzaak 1951



UP. in Hoofdzaak Eindhovensche grens



Geprojecteerd golfterrein

GEMEENTE GELDROP

Vigerende bestemmingsplannen

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande toestand

Het plangebied is 10 ha groot en in particulier eigendom. Het wordt thans gebruikt voor landbouwdoeleinden. Het maaiveld varieert in hoogte van 19 m tot ca 20 m +NAP. Het gemiddelde grondwaterpeil is ca. 17,5 + NAP. Het oorspronkelijke gebruik als weidegrond, met zijn landschappelijke en natuurlijke waarden, is inmiddels grotendeels vervangen door het gebruik ten behoeve van de akkerbouw (maïsteelt). Het gebied, opgedeeld in relatief grote percelen, is gelegen tussen de twee stedelijke gebieden van Eindhoven en Geldrop. De aanwezige laanbeplanting langs de rondom gelegen wegen en de houtsingel langs het sportterrein zijn zeer waardevolle elementen voor het aantrekkelijke pré-industriële cultuurlandschap. Het betreft hier zowel inlandse als Amerikaanse eiken en beuken waarvan er een aantal ongeveer honderd jaar oud is. Binnen het onderhavige terrein bevinden zich ook groenelementen langs de kavels/greppels die zeer de moeite waard zijn om te behouden. Er is hier in feite sprake van een overgangszone van het relatief open gebied tussen het woonwagencentrum aan de Rielseheideweg en de dichte woonbebouwing van Geldrop. Men kan hier spreken over een gelede overgangssituatie: stedelijke bebouwing/randweg - recreatieve functies/landelijk gebied, richting het fraaie agrarische cultuurlandschap rondom het dorpsgezicht Riel. Alhoewel, tussen het woonwagencentrum en het dorpsgezicht Riel niet onbelangrijke groenelementen nabij de Rielse loop zijn gerooid (kavelvergroting), heeft het huidige landschap zijn bekoring niet verloren.

De bereikbaarheid van het landelijk gebied voor het gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf Geldrop via de Rielsedijk. De Rielsedijk is tevens een belangrijke langzaam-verkeersroute tussen Eindhoven en Geldrop. Het bestaande sportpark is uitsluitend bereikbaar vanaf de Gijzenrooiseweg. Aangrenzend aan deze hoofdweg bevinden zich de parkeergelegenheden en de sportbebouwing.

2.2 Sportieve/recreatieve aspecten

In verband met het faillissement van DAF Trucks in 1992 heeft Golfclub 'Riel', onderdeel van de personeelsvereniging van dat bedrijf, eind 1994 haar golfaccommodatie aan de Geldropseweg te Eindhoven moeten verlaten.

De golfclub bestond toen al 7 jaar en was in die tijd gegroeid naar 150 leden.

De eerder genoemde golfaccommodatie bestond op dat moment uit 6 ha. Golfterrein en er waren uitbreidingsmogelijkheden tot 9 ha.

De Golfclub 'Riel' heeft momenteel ca. 150 leden die overwegend afkomstig zijn uit de regio Eindhoven (zie navolgende tabel).

Tabel: Herkomst ledenbestand:

Eindhoven	40
Geldrop	36
Heeze	28
Nuenen	18
Diverse gemeenten	Ca. 28
Totaal	Ca. 150

Onderzoek naar alternatieve locaties

Nadat was komen vast te staan dat de accommodatie op het DAF-Sportpark als gevolg van het faillissement niet meer beschikbaar was voor de Golfclub 'Riel', heeft het bestuur van de club gezocht naar een nieuwe locatie in de nabije omgeving.

In eerste instantie is contact opgenomen met de aanwezige golfclubs in de regio om te bezien wat de mogelijkheden waren. Uit het overleg bleek dat er twee struikelblokken bestonden:

- het niveau van de contributie;
- de bestaande wachtlijsten met bijbehorende wachttijden.

'De Schoot' in St. Oedenrode en 'Haviksoord' in Leende kennen een contributieniveau van (f 1.200,— per jaar) dat niet aansluit bij de laagdrempelige doelstelling van de club en de financiële mogelijkheden van de leden. Daarnaast hebben beide verenigingen een wachtlijst.

De hoogte van de contributie van de 'Tongelreep' in Eindhoven (f 750,— per jaar) komt min of meer overeen met het door Golfclub 'Riel' voorgestane bedrag (f 600,— per jaar). Het probleem is hier echter dat de club een wachtlijst heeft van ongeveer 300 leden waarbij familieleden van reeds spelende leden voorrang hebben. De geschatte wachttijd voor leden van golfclub 'Riel' bedraagt 8 jaar.

De 'Gulbergen' in Nuenen heeft in beginsel de bereidheid getoond tot opvang van een aantal leden. De contributie ligt met een bedrag van f 1.200,— echter boven het bij de Golfclub 'Riel' passende niveau.

Naar aanleiding van de negatieve resultaten van de verkenning van de mogelijkheden in de regio, is in overleg met de gemeente Geldrop bezien welke alternatieven er binnen de gemeente waren.

Vervolgens werd gedacht aan het dubbelgebruik van enkele voetbalvelden op het sportpark de Kievit. Dit was om een aantal redenen geen reële optie. De hoofdgebruikers hadden in principe voorrang waardoor er het gehele weekend en op weekdagen na 15.00 uur niet gespeeld kon worden. Daarnaast waren ruimtelijke aanpassingen die voor het golfspel essentieel zijn door het gebruik als voetbalveld niet uitvoerbaar (maken van holes/accidentatie etc.).

De gemeente heeft vervolgens gekeken naar andere locaties binnen de gemeente. Op bestaande sportparken was geen ruimte te vinden voor een 9 holes golfbaan. Ook in het buitengebied is weinig ruimte omdat het enerzijds GHS betreft en in de AHS geen voldoende grote locaties beschikbaar kunnen komen en een groot deel is bestemd voor het geplande biologische landbouwbedrijf..

De gronden zijn in eigendom van particulieren en een groot deel is voor het biologisch bedrijf Gijzenrooi nodig.

Nader onderzoek leerde dat het onderhavige terrein aan de Eindhovenseweg de enige mogelijke locatie in Geldrop is voor de aanleg van een golfbaan.

Voor de gemeente was de functie golfterrein aan de Eindhovenseweg bespreekbaar aangezien dit past bij het karakter van het gebied en de bestaande functies. De locatie ligt op de overgang van het buitengebied en het stedelijk gebied en er ligt een sportpark waardoor een natuurlijk ingericht golfterrein hier op het eerste gezicht bij zou kunnen aansluiten. Vanzelfsprekend moesten in overleg met betrokken belanghebbenden en de provincie de diverse belangen nog zorgvuldig afgewogen worden en de randvoorwaarden nader uitgewerkt worden.

Voor de Golfclub 'Riel' is het gezien de laagdrempelige doelstelling essentieel dat de gronden in verband met de kosten niet behoeven te worden verworven maar voor een periode van tenminste 10 jaar kunnen worden gehuurd.

Als bijkomend voordeel geldt dat op het aansluitende sportpark de totale benodigde infrastructuur - in de vorm van parkeerterrein, clubhuis en oefenterrein - al aanwezig is.

De locatie is in een bestuurlijk overleg tussen gemeente en provincie besproken waarbij bleek dat de realisatie van een golfbaan ter plaatse niet op voorhand uitgesloten hoefde te worden.

2.3 Inpassing

2.3.1 Beleidsaspecten

In het Streekplan Noord-Brabant ligt het gebied aan de rand van de Groene Hoofdstructuur.

Het plangebied ligt in een natuurkerngebied voor amfibieën en reptielen (zie figuur 3 en 4 Streekplan Noord-Brabant, 1992 en Uitwerkingsplan Stadsregio Eindhoven-Helmond, 1995).

Een ander belangrijk gegeven voor de ontwikkeling van het onderhavige gebied is, dat de gronden binnen het plangebied door de Provincie niet zijn aangewezen als beheers- of reservaatgebied. Delen van het natuurkerngebied zijn bestaand bos-/natuurgebied zoals het Kanunnikesven en de Gijzenrooische Zegge. Andere delen zijn aangewezen als beheers- of reservaatgebied (zie figuur 5). De overige delen, waartoe ook het plangebied behoort, vallen buiten deze begrenzing.

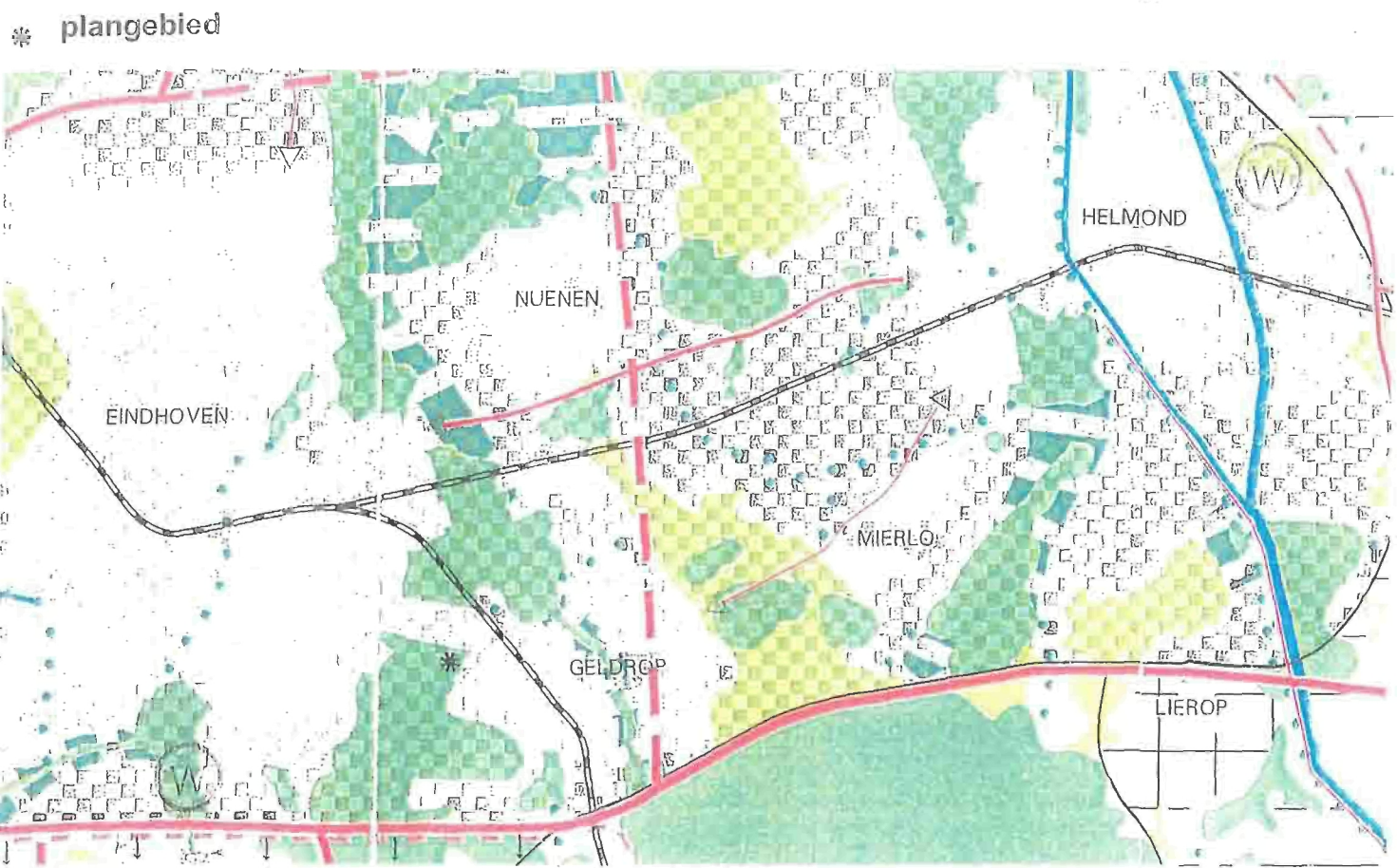
Voor deze gebieden geldt alleen planologische bescherming. Hernieuwing van of tussentijdse wijzigingen op het bestaande bestemmingsplan worden getoetst aan de ecologische functie. Deze ecologische functie betreft dus in de eerste plaats biotoop voor amfibieën en reptielen.

De gemeente is, op grond van de beschikbare gegevens, van mening dat het plangebied voor de golfbaan geen belangrijke actuele waarden voor amfibieën herbergt. Hiermee samenhangend constateert de gemeente dat het plangebied buiten de concreet begrensde GHS ligt, met name omdat ook de potenties van het plangebied alsmede de ligging buiten de EHS-begrenzing geen directe aanleiding geven tot opname in de GHS. De gemeente is derhalve van mening dat de mogelijkheden voor aanleg van een golfbaan niet worden beperkt door een ligging in de concreet begrensde GHS.

De gemeente is zich echter wel bewust van de bijzondere ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de GHS, met name de samenhangende structuur van Rielse loop met aanliggende bos- en landbouwgronden. Deze gebieden zijn als zodanig aangemerkt in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 1999'.

Voor een uitgebreide motivatie wordt verwezen naar de nota vooroverleg en inspraak (bijlage 3, punt 1 van de algemene beantwoording).

Figuur 3



Stedelijke hoofdstructuur

 Centraal stedelijk gebied

Agrarische hoofdstructuur

 Agrarisch gebied

Groene hoofdstructuur

 Natuurkerngebied

 Natuurontwikkelingsgebied

 Ecologische verbindingszone

 Multifunctioneel bos

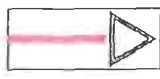
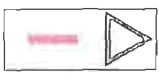
Toeristisch-recreatieve hoofdstructuur

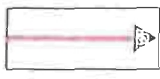
 Toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied

 Toeristisch recreatief gebied

Hoofdinfrastructuur

Wegverbindingen

 1e orde
wegverbinding  tracé in studie

 2e orde
wegverbinding  tracé in studie

 3e orde
wegverbinding  tracé in studie

Railverbindingen

 Personen-en goederenvervoer

2.3.2 Natuurwaarden

Actuele situatie

Bronnen (ook provinciale) over de huidige samenstelling van de herpetofauna zijn niet altijd eenduidig en nogal globaal (zie o.a. Bergmans & Zuiderwijk, 1986; Abrahams, 1988; diverse jaargangen ~Waarnemingen van Amfibieën en Reptielen in Nederland, 1986-1992; Hoogewerf e.a., 1992; Poelenplan Eindhoven, 1995). Waarschijnlijk betreft het de volgende soorten:

- Alpenwatersalamander
- Kleine watersalamander
- Heikikker (alleen op Stratumse Hei)
- Gewone pad
- Rugstreeppad
- Groene kikkercomplex
- Bruine kikker

De voor natuurbescherming belangrijkste soorten zijn de alpenwatersalamander en de rugstreeppad.

In Nederland is de alpenwatersalamander vrijwel beperkt tot Limburg en Brabant. In de Kempen is het echter de meest algemene salamandersoort. Het voortplantingswater wordt slechts kort bezocht. Wat het water betreft is het dier weinig eisend. Het water moet in verband met de ontwikkeling van de jongen echter niet al voor juli opdrogen. De landbiotoop is meestal bos.

De rugstreeppad staat bekend als een typische pionier. In de Kempen is het specifiek voor zandgroeves, opgespoten terreinen en (oude) stuifzandgebieden. Als voortplantingswater worden vooral (tijdelijke) ondiepe plassen gebruikt. De landbiotoop bestaat uit open en lage (pionier)vegetaties.

Nieuwe situatie

De omvorming van landbouwgronden (zoals hiervoor reeds aangegeven merendeels maïsakkers) naar golfbaan heeft in beginsel een positief effect op de landschappelijke en natuurwaarden en met name de herpetofauna van een gebied. Dit effect wordt groter, als er:

- kerngebied(en) voor herpetofauna in de buurt liggen (makkelijke kolonisatie);
- ruimte is voor extensief beheerde/gebruikte delen in de vorm van ruigte, struweel, singels, e.d.;
- waterpartijen/poelen/ondiepe plassen worden aangelegd, die visvrij worden gehouden om zo de ontwikkelingskansen voor de herpetofauna te behouden (zie ook poelenplan Eindhoven).

Het inrichtingsplan voldoet aan bovenstaande inrichtingseisen, met name door de realisatie van een plas/dras/moeras en de aanleg van roughs, struiken en bomen in het plangebied.

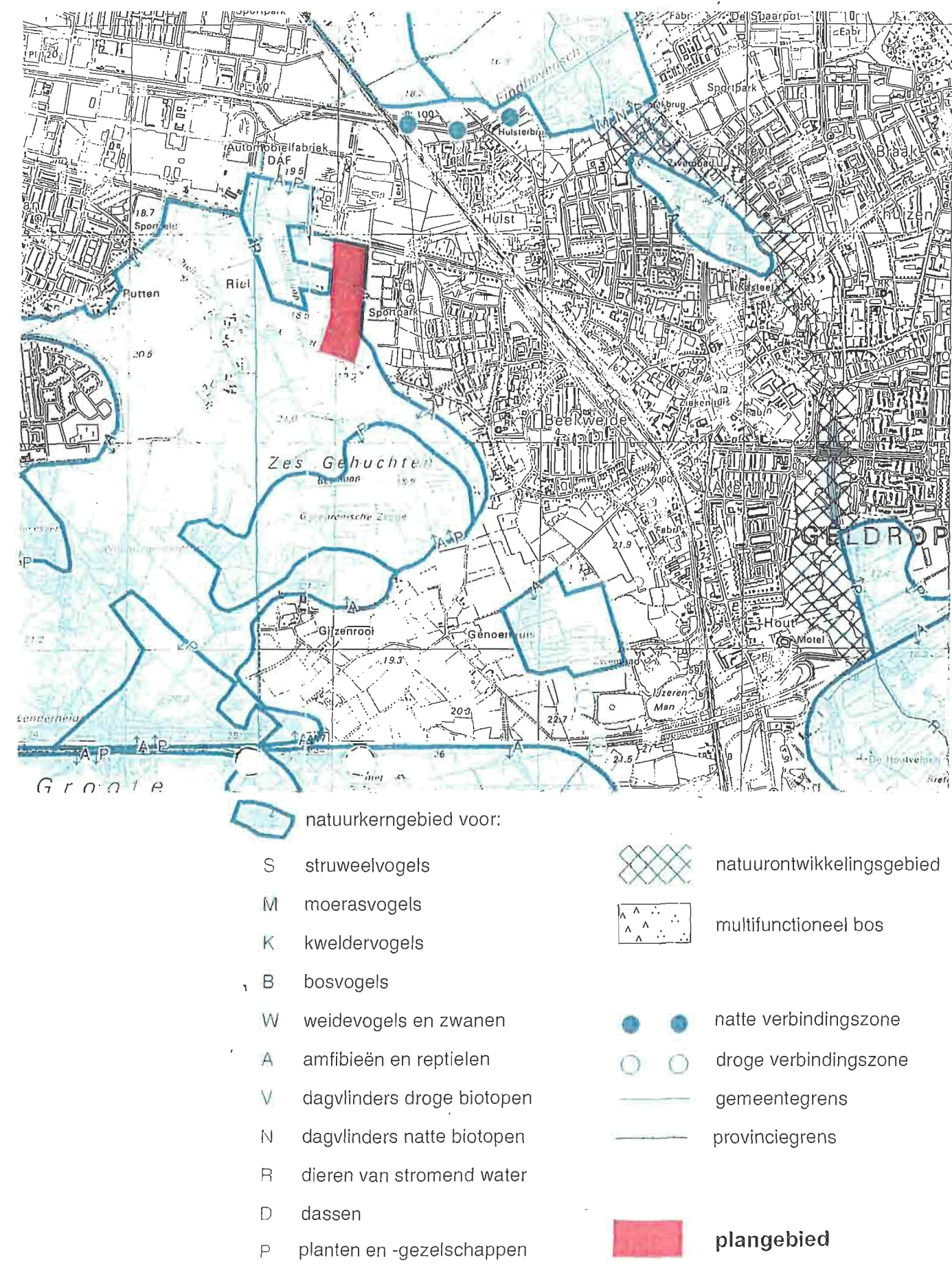
Het inrichtingsplan is voor het golfterrein optimaal aangepast aan de landschappelijke kenmerken en de natuurlijke situatie. Er wordt slechts 1 hole verhoogd aangelegd i.v.m. de bespeelbaarheid. Het aantal par 4 holes is teruggebracht naar 2 en de lengte van de holes is eveneens verminderd waardoor er minder ruimtebeslag plaatsvindt.

Verder blijft de bestaande beplanting voor het grootste deel behouden en wordt deze flink uitgebreid. Ook wordt in overleg met het Waterschap de Rielse Loop als ecologische verbindingzone ingericht aansluitend op de ontwikkelingsrichting in het aangrenzende plan 'Buitengebied 1999'.

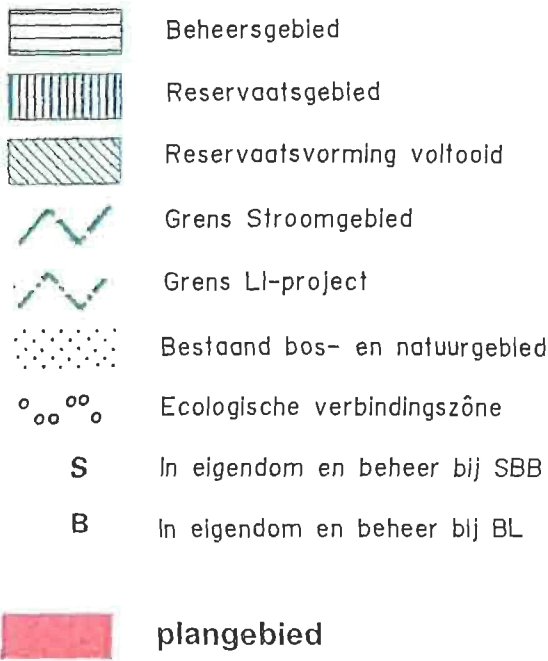
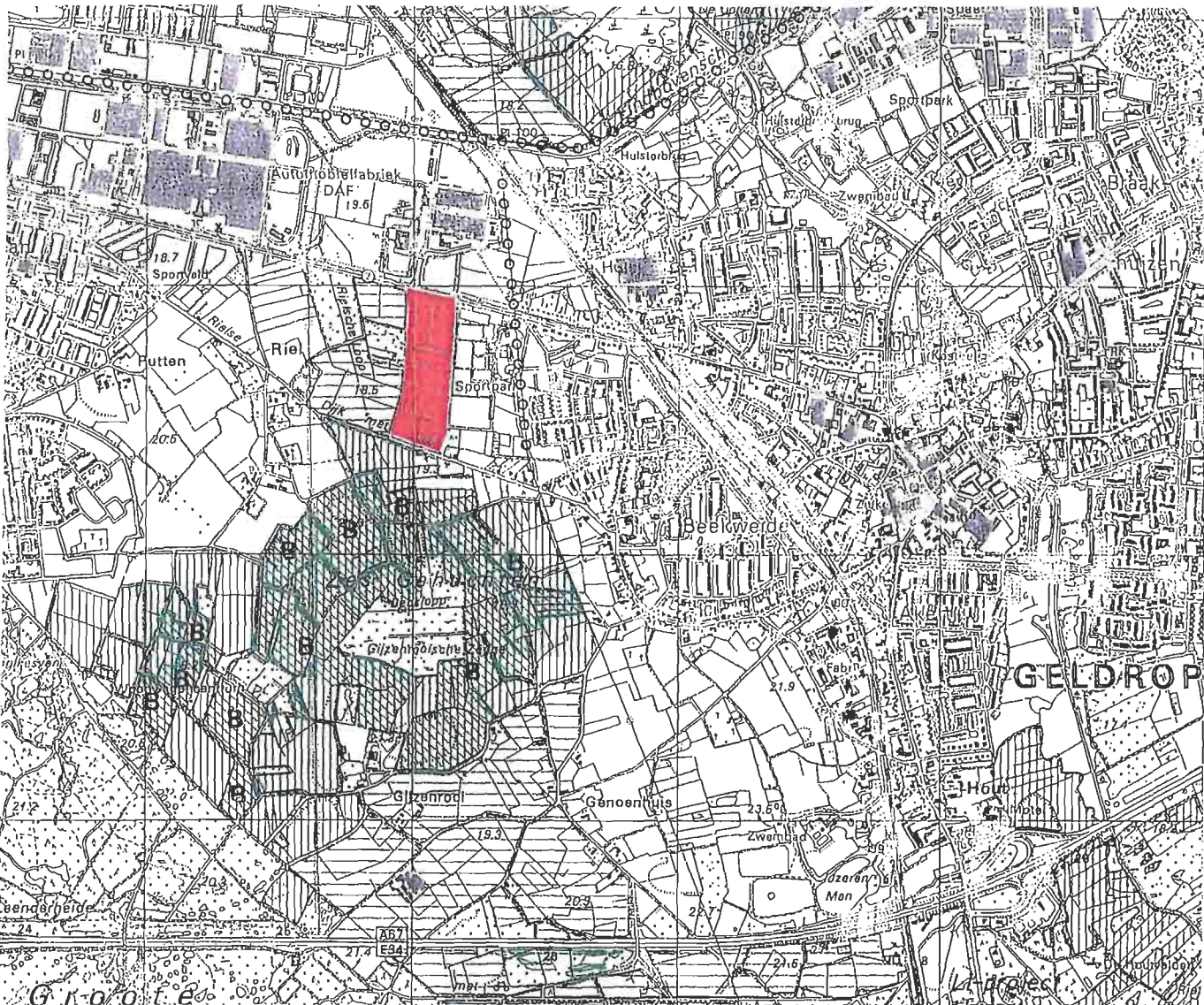
Verder is het belangrijk dat de voortplantingswateren zijn opgenomen in een (ecologische) structuur, die bestaat uit doorlopende banen/zones, die extensief beheerd worden (roughs). De bestaande landschappelijke structuur in de vorm van perceelrandbeplanting en de singels vormen de ruggengraat hiervoor. Deze wordt zo min mogelijk aangetast en verder versterkt.

Waar mogelijk wordt de beplanting begrensd door extensief grasland, ruigtes en zoomvegetatie.

Figuur 4



Figuur 5



Met elkaar beslaan deze natuurlijke elementen ruim tweederde van het terrein waarvan 11,8% moeras, 19,4% bestaande en geprojecteerde bomen en struiken en 40,0% roughs.

Aansluitend op de natuurvriendelijke inrichting is natuurvriendelijk beheer essentieel. Dit zal worden vastgelegd in een beheersplan voor de golfbaan. Het beheer zal naast de bespeelbaarheid van de baan worden afgestemd op het instandhouden en het ontwikkelen van natuur (ruigte, moeras en landschapselementen) waardoor in samenhang met de genoemde inrichtingsmaatregelen de golfbaan goede mogelijkheden biedt om zich in korte tijd te ontwikkelen tot een waardevolle overgangszone naar de Groene Hoofdstructuur van Noord-Brabant, het herpetofauna-kerngebied Riel in het bijzonder.

Het grootste deel van de bestaande beplanting in het plangebied wordt gehandhaafd en beschermd. Van de bestaande houtsingels in het gebied zal slechts 1 verdwijnen en delen van 1 andere singel. Deze worden in ruime mate gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen en struiken elders op het terrein.

Indien desondanks compensatie gewenst is, kan dit wellicht in het gebied rond de Gijzenrooise Zegge plaatsvinden. De gemeente heeft in het kader van de uitvoering van het zogenoemde NUBL-convenant (Nadere Uitwerking Brabant Limburg), in overleg met het Brabants Landschap, de Noord-Brabantse Christelijke Boerenbond, het Ministerie van Landbouw, Natuurbehoud en Visserij en de Provincie, een inrichtingsplan voor dit aangrenzende gebied rond de Gijzenrooise Zegge opgesteld. Doel van dat plan is te komen tot de inrichting van een groene bufferzone, uitbreiding van het areaal aan biologische landbouw, herstel van cultuurhistorische waarden en het scheppen van kleinschalige, nieuwe recreatieve mogelijkheden. Onder meer zal daarbij natuurlijke bosopslag op zeer extensief beweidde graslanden worden gestimuleerd en zal ruimte geboden worden voor de ontwikkeling van mantel- en zoomvegetaties langs de bosranden.

2.3.3 Hydrologische waarden

Inleiding

De hydrologische toestand van het landelijk gebied Gijzenrooi is onderwerp geweest van studie (zie IWACO, 1996). Aanleiding hiervoor was bezorgdheid over de verdroging van het gebied door een aantal ingrepen. De belangrijkste hiervan zijn:

- verdergaande verstedelijking aan de westkant van Geldrop (Genoehuis);
- de aanleg van de Gijzenrooiseweg;
- de omleiding van de Kleine Beekloop.

De effecten hiervan zijn doorgerekend met een niet-stationair quasi-driedimensionaal model (TRIWACO). Deze effecten bleken inderdaad aanzienlijk. Om ze te verzachten zijn enkele tegenmaatregelen voorgesteld zoals:

- verontdieping en opstuwing van delen van waterlopen waaronder de Kleine Beekloop;
- vermindering van de drainage van de Gijzenrooiseweg.

De tegenmaatregelen blijken afdoende voor het moerasbos van de Gijzenrooise Zegge, maar niet genoeg voor het reservaatgebied aan de oostkant hiervan. Een deel van deze tegenmaatregelen zal op korte termijn genomen worden.

Verdroging is en blijft een probleem in het gebied. Ingrepen die de hydrologie kunnen beïnvloeden dienen daarom kritisch bekeken te worden. De hydrologische gevolgen van de functieverandering van het landelijk gebied direct ten westen van het sportpark Bronzenwei van landbouw naar golfbaan worden onderstaand beschreven.

Actuele situatie

Het plangebied ligt in een intermediair gebied (bron: Watersstromen, globale hydrologische informatie Midden en Oost-Brabant, 1995: TNO/IGG en Pouderoyen Compagnons in opdracht van de RPD). Dit betekent dat het gebiedseigen regenwater hier niet diep in de bodem infiltreert maar via het ondiepe grondwater ofwel door oppervlakkige afstroming in de nabijgelegen ontwateringsloten of kwelgebieden terechtkomt.

De huidige ontwatering van het gebied vindt plaats door een ondiepe sloot aan de oostzijde. De slootbodembodem hiervan ligt op 18,3 m +NAP. De sloot buigt ten zuiden van het honkbalveld af naar het oosten om te eindigen in een verzamelput van de hemelwaterafvoer van de toekomstige weg. Aan de zuidzijde langs de Rielsedijk loopt een diepe sloot, waarvan de bodem op 17,8 m +NAP ligt. Deze stroomt af naar de Rielse Loop. De overige ontwateringmiddelen bestaan uit ondiepe zaksloten, langs de Rielseheideweg en dwars hierop langs de perceelranden (met singelbeplanting).

De hoogste grondwaterstanden bedragen 18,8 m +NAP. Delen van het laaggelegen grasland in het midden staan dan blank. In de nazomer kan de grondwaterstand wegzakken tot 16,5 m +NAP.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt niet gedraineerd. De centrale laagte wordt als plas/dras/moeras ingericht wat aansluit bij de natuurlijke situatie. Het peil schommelt mee met de grondwaterstand. Deze laagte wordt slechts door 1 hole aan de oostzijde doorsneden. Dit is de enige hole waar ophoging plaatsvindt (70 cm tot 19,5 m +NAP) met het oog op de bespeelbaarheid. De overige holes worden niet opgehoogd. In de hoger gelegen delen worden geen plas/draszones of poelen aangelegd aangezien om geen onnatuurlijke hydrologische situaties te vormen.

De huidige ontwateringstructuur rond het plangebied blijft genahndhaafd.

In het ontwerp is rekening gehouden met de vochtlevering van de bodem en zal er geen beregening noodzakelijk zijn. Incidenteel kan het in zeer droge tijden nodig zijn om selectief (alleen de greens) te sproeien. Er wordt geen beregeningswater onttrokken in het plangebied. Voor de zo beperkt mogelijke beregening zal een bestaande grondwaterput op het sportpark Bronzenwei worden gebruikt. De beregening kan plaatsvinden binnen de daar door de provincie voor afgegeven vergunning. In het nog op te stellen beheersplan zal aangegeven worden wanneer beregening zal worden toegepast en om hoeveel water dit zal gaan.

Effecten

Omdat de ontwateringbasis niet verandert en er ter plekke geen beroep gedaan wordt op de grondwatervoorraad t.b.v. beregening hangen de enige te verwachten effecten in het plangebied samen met veranderingen in het neerslagoverschot door toe- of afname van de verdamping.

Het huidig gebruik is agrarisch: snijmaïs op de hogere delen en productiegrasland in het centrale stuk. Het nieuwe gebruik wordt recreatief met kort gras, schraalgrasland, droge en natte ruigte, plas/dras/moeras en open zand. Het aandeel houtachtige vegetatie neemt toe in vergelijking tot de huidige situatie.

De verdampingscijfers van oeverruigte en open water zijn hoger dan van gras en maïs maar deze zijn weer het hoger dan die van gras en open zand. Over het gehele plangebied beschouwd zal de toe- of afname van de verdamping niet groot zijn. Daarnaast wordt het effect van de (gewas)verdamping begrensd door de beschikbaarheid van water in het wortelmilieu. In de zomer kan het grondwaterniveau zo ver wegzakken, dat levering naar de plant ook via capillairen onmogelijk wordt.

Omdat de nieuwe baan niet gedraineerd wordt, de ontwaterings situatie gehandhaafd blijft, de berekening uit een bestaande put zo minimaal mogelijk gehouden wordt en past binnen de provinciale vergunning, zal het effect op de grondwaterstromingspatronen in een wijder gebied beperkt zijn.

Het beïnvloedingsgebied (tot 0,01 m grondwaterstanddaling) van een mogelijk extra gebruik van de grondwatervoorraad door toenemende verdamping (tot 1 mm/dag in de zomermaanden) reikt niet verder dan enkele tientallen meters.

2.4 Baanopzet

Het slaan van oefenballen (driving-range) zal waarschijnlijk plaatsvinden op het naastgelegen honkbalveld. De ingang van de 9 holes baan is het bestaande hek in de oostelijke beplantingssingel.

De baan bestaat uit 2 par 4 holes met een lengte van 258 en 331 meter en 7 par 3 holes met een lengte tussen de 79 en 144 meter.

De holes zijn zo gesitueerd dat enerzijds voldoende lengte voor een middelgrote 9 holes baan wordt verkregen terwijl anderzijds de terreinstructuur - gevormd door de boomwallen - zo veel mogelijk in stand blijft en het ruimtebeslag van de relatief intensief te gebruiken delen beperkt blijft zodat meer ruimte overblijft voor natuur- en landschapsontwikkeling.

2.5 Het inrichtingsplan

Het plangebied bestaat momenteel uit drie, ongeveer gelijke delen. Twee relatief hoog gelegen droge zandige delen en een relatief laaggelegen vochtig tot nat (afhankelijk van de neerslag-hoeveelheden) middendeel. Aan de oostzijde van het middendeel ligt het maaiveld wat hoger, evenals in een smallere zone aan de westzijde.

Het baanontwerp is afgestemd op het realiseren van biotopen en verplaatsingsmogelijkheden voor herpetofauna. Dit is gebeurd door het maken van plas/dras/moeras in het laaggelegen de centrale laagte van het terrein.

Het moeras is zo vormgegeven dat een deel ervan permanent waterhoudend is terwijl de oevers zijn afgestemd op natuurontwikkeling. Het inrichtingsplan voor de golfbaan voorziet in een versterkte vernatting van het laaggelegen middendeel, waardoor een moerasontwikkeling geïnitieerd wordt en dus een goed biotoop voor vooral amfibieën kan ontstaan.

Met de bij de vergraving vrijkomende grond kunnen enkele hogere plaatsen in de droge delen gemaakt worden.

De lange zijden van het perceel zijn beplant met vooral zomereik en ruwe berk, op het perceel komen groepen struweel en kleinere bomen voor.

De bestaande beplanting gaat deel uitmaken van het opgestelde beplantingsplan, zoals dat in het inrichtingsplan is opgenomen. Het merendeel van de te planten bomen behoort tot de twee inheemse berkensoorten: ruwe en zachte berk. Op enkele plaatsen zijn als markante, oriëntatie bevorderende, soorten papierberk en moerascipres opgenomen. Als struik/struweelvormen zijn krent, grijze wilg en gewone brem voorzien.

De soortenkeuze is voor het merendeel van de soorten afgestemd op bodemkundige en vegetatiekundige inzichten.
 Zowel de situering van de bomen als die van de struikgroepen heeft een geleedende en de veiligheid bevorderende functie.

Om de verbinding tussen de green van hole 4 en de tee van hole 5 tot stand te kunnen brengen is een knuppelbrug (knuppelpad) door het moeras ge-projecteerd.

Zowel de clubhuisactiviteiten als de parkeermogelijkheden worden ge-von-den in het aangrenzende bestaande sportpark Bronzenwei.

2.6 Beheer

Aansluitend op de natuurvriendelijke basisinrichting is natuurvriendelijk beheer essentieel. Het beheer zal naast de bespeelbaarheid van de baan worden af-gestemd op het creëren en het instandhouden van ruigten, een natte zone, zoom- en mantelvegetaties en verbindingen waardoor in samenhang met de genoemde inrichtingsmaatregelen de golfbaan goede mogelijkheden biedt om zich in korte tijd te ontwikkelen tot een volwaardig onderdeel van de Groene Hoofdstructuur van Noord-Brabant, het herpetofauna-kerngebied Riel in het bijzonder. Het beheer van de poelen die in dit verband essentieel zijn zal vol-gens onderstaand schema worden uitgevoerd.

ONDERDEEL	MAATREGEL	PERIODE	FREQUENTIE
Plas/dras/moeras	Uitmaaien waterplanten en afvoeren maaisel	Begin september tot half oktober	Om de 2 tot 6 jaar
Plas/dras/moeras	Uitbaggeren 50% van de poel en afvoeren maaisel	Begin september tot half oktober	Om de 4 tot 10 jaar
Plas/dras/moeras	Controle aanwezigheid vis en wegvangen	Zomerhalfjaar	1x per jaar
Ecologische verbin-dingszone	Maaien en afvoeren maai-sel	sept./okt.	1x per jaar
Bestaande bomen en struiken	Snoeien en kappen van bomen en struiken in ver-band met bezonning	Winterhalfjaar	Om de ca. 6 jaar
Geprojecteerd bomen struiken	Inboeten	Winterhalfjaar	Gedurende 2 jaar
Knuppel-brug/Knuppelpad	Controle, onderhoud en evt. reparatie	mrt. en okt.	2x per jaar
Evt. afrastering	Controle en eventuele re-paratie	Hele jaar	Ca. 2 tot 5 maal per jaar
Roughs	Maaien en afvoeren Maaisel	juli/aug.	1x per jaar
Greens	Maaien en afvoeren en verzorgen	hele jaar	Dagelijks 1x per 2 à 3 dagen
Fairways	Maaien en afvoeren maai-sel	hele jaar	Dagelijks 1x per 2 à 3 dagen

2.7 Verkeer en ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied zal plaatshebben via de bestaande verkeersontsluiting bij het sportpark Bronzenwei, bereikbaar vanaf de Gijzenrooi-seweg. Op het sportpark zelf is reeds een doorsteek gelegen richting plangebied. Dit pad zal worden gebruikt om het golfterrein (te voet) te bereiken.

De bij het sportpark Bronzenwei gelegen parkeeraccommodatie is voldoende groot om het extra aanbod aan verkeer, als gevolg van het gebruik van het plangebied als golfterrein, op te vangen.

2.8 Uitstralingseffecten

Het gaat daarbij om de volgende mogelijke effecten:

- a hydrologische uitstraling;
- b inspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen;
- c Verstoring van rust;
- d Visuele aantasting;
- e Afname foerageergebied amfibieën;
- f Aantasting van aanwezige opgaande beplantingen.

Ad a In het ontwerp wordt rekening gehouden met de natuurlijke hoogteligging en grondwaterstanden. Evt. negatieve gevolgen van de aanleg van de golfbaan op de hydrologie worden middels een hierop afgestemd ontwerp en beheer van de baan voorkomen. De hydrologische en natuurwaarden worden hersteld en versterkt.

Omdat de nieuwe baan niet gedraineerd wordt en er ook anderszins geen extra ontwatering zal plaatsvinden zal het hydrologisch effect van de golfbaan nihil zijn. Beregening wordt zeer beperkt gehouden.

In overleg met de golfclub zullen de afspraken over duurzaam waterbeheer in een privaatrechtelijke beheersovereenkomst worden opgenomen. Bij de uitvoering van de golfbaan zal een aanlegvergunning aangevraagd moeten worden bij de gemeente i.v.m. de graafwerkzaamheden. Daarbij zal de gemeente advies bij het Waterschap vragen.

Ad b Momenteel wordt de ruim 10 ha grond agrarisch gebruikt (maïsakkers en productiegrasland). Gebruik als golfterrein zal voor het grootste deel een vermindering van de milieubelasting en voor het overige deel een verandering van de milieubelasting met zich meebrengen.

Voor de grootste delen van het terrein wordt nl. natuurontwikkeling en extensivering beoogd (ruim 7 ha moeras, beplanting en roughs). Deze delen zullen niet bemest worden en alleen extensief gemaaid worden.

De overige delen d.w.z. de fairways en met name de greens (minder dan 3 ha) vergen een specifieke bemesting en toediening van bestrijdingsmiddelen t.b.v. de grasgroei. In overleg met de toekomstige beheerder zal het terrein op natuurvriendelijk wijze beheerd worden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een voorzet gedaan (2.6).

Ad c De golfactiviteiten zijn beperkt tot de eigenlijke golfbaan. De inrichting van de golfbaan, waarvan de ingang aan de oostzijde wordt voorgesteld, geeft geen aanleiding tot een toename van de recreatieve activiteiten in aangrenzende gebieden, met name het westelijk gelegen natuurkerngebied langs de Rielse loop. De gemeente is derhalve van mening dat geen toename van verstoring plaatsvindt in de aanliggende GHS.

Ad d Actueel is sprake van een kleinschalig landschapsbeeld met name door beplantingen op perceelsranden. Op deze wijze is qua beeld sprake van 'kamers'. De ontwikkeling van de golfbaan is voorgesteld binnen een van de aanwezige 'kamers'. Bij de inrichting van de golfbaan wordt uitgegaan van een omsluitende opgaande beplanting. Dit sluit derhalve goed aan bij de aanwezige beplantingsstructuur. De afwisselende en vooral ook 'groene' aankleding van de golfbaan waarbij de bestaande elementen ingepast zijn, past in landschappelijk opzicht goed bij de kleinschalige structuur van het gebied.

Ad e Zoals reeds in §2.3.1 en §2.3.2 is vermeld is de actuele kwaliteit van het plangebied als leef-/ foerageergebied beperkt. Van een afname van het areaal kwalitatief belangrijk foerageergebied is derhalve geen sprake. Bij de landschappelijke en natuurlijke inpassing worden juist mogelijkheden aangegrepen om binnen het plangebied een geschikt foerageergebied voor amfibieën te realiseren.

Ad f Het inrichtingsplan voor de golfbaan houdt rekening met de aanwezige beplantingen die behouden blijven. Daarnaast wordt tevens hoogwaardig nieuw groen aangelegd zodat netto sprake is van een toename aan houtopstanden.

2.9 Conclusie

De realisering van een golfterrein in het plangebied betekent een inwinsituatie op zowel ruimtelijke (landschappelijk, ecologisch, functioneel), milieukundig (bodem en water) als sociaal-maatschappelijk en economisch vlak. De beëindiging van de maisteelt op de hooggelegen delen, de ecologische versterking van het vochtige tot natte middendeel en de vorming van een parkachtig beeld met uitgesproken gebiedsspecifieke natuurwaarden, waarin diverse faunagroepen hun biotoopeisen kunnen verwezenlijken leidt tot een duidelijke meerwaarde van het gebied in vergelijking tot de huidige situatie.

3 HET BESTEMMINGSPLAN

3.1 Bestemmingsbepaling

Het plangebied kent twee bestemmingen.

In de doeleindenomschrijving wordt de bestemming 'Recreatieve Doeleinden' specifiek gekoppeld aan de aanleg en het gebruik van het gebied als golfterrein tevens gericht op ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden. Alle andere vormen van recreatief gebruik worden uitgesloten.

Voor wat betreft de inrichting van het terrein zal aansluiting gezocht moeten worden bij het inrichtingsplan d.d. april 2000 (bijlage 1).

Binnen deze bestemming is generlei bebouwing mogelijk, behoudens de realisering van een voor het beheer van het terrein eventueel i.v.m. de veiligheid benodigde terreinafscheiding. Om de bestaande openheid van het gebied daarbij zoveel mogelijk te waarborgen is in de voorschriften de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, verschijningsvorm en materiaalgebruik van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Teneinde controle/invloed te krijgen op bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden, die een duurzaam gevolg (kunnen) hebben voor het gebruik van de als zodanig bestemde gronden, is in de bestemmingsplanvoorschriften, voor wat betreft deze bestemming, een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

In de bestemming 'Waterhuishoudkundige doeleinden' is de Rielse loop opgenomen die in overleg met het Waterschap als ecologische verbinding ontwikkeld zal worden. De bouw- en aanlegvoorschriften zijn op deze bestemming toegespitst.

3.2 Juridische vorm van het plan

Gelet op de beperkte omvang van het plangebied, de voorgestane inrichting en het geplande, beperkte gebruik van het terrein, is gekozen voor een gedetailleerde planvorm.

Vanuit het samenstel van plankaart en voorschriften wordt verwacht dat het plan zowel voor de particulier belanghebbende als voor de gemeente een goede waarborg zal vormen voor rechtszekerheid en een verantwoord gebruik en beheer van het plangebied.

Het plan bestaat uit:

- deze toelichting waarin de gedachten zijn beschreven, die aan het plan ten grondslag hebben gelegen, met de daarin opgenomen beleidskaarten, een inrichtingsschets en de overige met name genoemde bijlagen;
- de plankaart RO nr.1066, schaal 1:2500, waarop aangegeven de bestemming van de grond met de bijbehorende aanduiding;
- de voorschriften, waarin opgenomen een nadere doeleindenomschrijving van de bestemming, bepalingen omtrent het bouwen en omtrent het gebruik van gronden.

3.3 Privaatrechtelijke overeenkomst

Naast het bestemmingsplan zal een aantal concrete afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de golfclub en de gemeente. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:

- omvang golfbaan (9 holes);
- hydrologisch beheer, berekening;
- ecologisch en landschappelijk beheer op basis van een nog nader uit te werken beheersplan;
- evt. afrastering;
- gebruik clubhuis sportpark Bronzenwei;
- gebruik parkeerplaats sportpark Bronzenwei.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Voor de resultaten van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 9, lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, wordt verwezen naar het businessplan van de Golfclub 'Riel', dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De gemeente zelf hoeft in het kader van dit plan geen kosten te maken.

Bijlage 1: Inrichtingsplan golfterrein Bronzenwei

BIJLAGE(N)

bij de toelichting



Bijlage 2 bij de toelichting

BUSINESSPLAN GOLFCLUB ‘RIEL’

1. ALGEMEEN

Inleiding

Golfclub “Riel” is in 1986 opgericht door een aantal DAF - employees als onderdeel van de DAF - personeelsvereniging. Er werden ca 40 leden ingeschreven en voor het beoefenen van de golfsport werden de DAF - sportvelden aan de Geldropseweg in Eindhoven gebruikt.

Bij het 5 - jarig bestaan in 1991 werd het terrein uitgebreid van 3.5 ha naar 5 ha en het ledental verhoogd van ca 90 naar ca 150. Tevens werd het lidmaatschap van de Nederlandse Golf Federatie verkregen.

Tijdens de onderhandelingen over een nieuwe uitbreiding met ca 4 ha kwam in 1993 het faillissement van DAF en werden de DAF - sportvelden door de curator verkocht.

Doelstelling

Het aanbieden van golffaciliteiten tegen, voor de golfwereld, lage kosten.

Daartoe :

Het aanleggen, in gebruik nemen en onderhouden van een 9 - holes - baan voor het beoefenen van de golfsport,

Het inrichten en in gebruik nemen van een opleidings - en oefengelegenheid op bestaande honkbalvelden,

Het gezamenlijk (met de tennisclub) in gebruik houden van een bestaand clubhuis.

Het lidmaatschap van Golfclub “Riel” zal openstaan voor eenieder die geïnteresseerd is in het beoefenen van de golfsport, waarbij leden van de DAF - gemeenschap en inwoners van de gemeente Geldrop voorrang zullen genieten.

De aan te leggen golfbaan krijgt een openbaar karakter, zodat ook niet - leden, tegen betaling, van de faciliteiten gebruik kunnen maken.

Locatie

De golfbaan is gepland in Geldrop in het grensgebied met de gemeente Eindhoven. De locatie wordt begrensd door de Eindhovenseweg en de Rielsedijk en sluit direct aan bij Sportpark de Bronzeweï. Zie bijlage 1.

Het perceel is ca 11 ha groot en kan worden gehuurd van De Nieuwe Erven b.v.

De huur zal worden afgesloten voor een termijn van minimaal 11 jaar, waarvan het eerste jaar, tijdens de aanleg, tegen een verlaagde huurprijs.

Investing en financiering

Het totaal van de eenmalige initiële uitgaven voor baanaanleg en aanschaf onderhoudsapparatuur wordt begroot op Fl. 680.000. Een specificatie wordt gegeven in bijlage 1.

Ter financiering zal door de toekomstige leden een entreegeld van Fl. 180.000 worden ingebracht. Voor de rest (Fl. 500.000) is een lening noodzakelijk, waarvoor wij hopen dat DAF (of DAF - PV) garant zal staan. Gezien de overeengekomen huurtermijn dient de lening in 10 jaar te worden afgelost.

Beheer

Het beheer van de golfbaan komt te liggen bij de vereniging Golfclub Riel, waarbij voor de uitvoering het bestuur van Golfclub Riel verantwoordelijk is.

Het dagelijks toezicht wordt bij toerbeurt uitgevoerd door de leden van de golfclub.

Het onderhoud zal worden uitbesteed aan de gemeente en/of derden, met eventueel het greenonderhoud in eigen beheer.

2. EXPLOITATIE

De jaarlijkse exploitatiekosten worden begroot op Fl. 300.000. Een specificatie wordt gegeven in bijlage 1.

Als dekking hiervoor wordt uitgegaan van de volgende bronnen van inkomsten:

- Speelrecht leden Golfclub Riel,
- Bedrijfslidmaatschappen,
- Sponsors,
- Opbrengst ballenautomaat,
- Greenfee gasten en inkomsten bedrijfsdagen,
- Golfarrangementen i.s.m. lokale toeristische accommodaties.

Voor specificatie ; zie bijlage 1

3. RISICO

Aangezien de opdrachten voor baanaanleg binnen de geschatte bedragen kunnen worden verstrekt moet de post onvoorzien voldoende zijn voor eventuele tegenvallers.

Ook bij de exploitatiekosten kan het grootste deel (onderhoud) worden begrensd door het begrote bedrag. Meevallers (schenkingen en/of giften in natura, subsidies) en een mogelijke hoofdsponsor (Fl. 25.000) kunnen zelfs positieve uitwerking hebben. Ook het aantal bedrijfslidmaatschappen is voor uitbreiding vatbaar. Een eventueel (aanvankelijk) tegenvallend ledental kan dus zeker gecompenseerd worden. In laatste instantie door een verhoogd speelrecht.

BIJLAGE 1

BEGROTING NIEUWE BAAN GOLFCLUB RIEL

Berekening bij businessplan Golfclub RIEL

<u>Financierings behoefte:</u>	<u>in NLG</u>	<u>#</u>	<u>basis</u>	<u>tarief</u>	<u>totaal</u>
1. Vergunningen	6.000,00				
2. Baanarchitect	35.000,00				
3. Baanaanleg	450.000,00				
4. Driving range	50.000,00				
5. Baanonderhoudsapparatuur	15.000,00				
6. Hekwerk ca. 500m a 150/m	75.000,00				
7. Ballenautomaat	0,00	in driving range			
8. Grondkeuringen e.d.	7.500,00				
9. Aanpassen statuten	2.500,00				
10. Onvoorzien	39.000,00				
Totaal	680.000,00				
11.a Intreegeld nieuwe leden	150.000,00	250	nieuwe leden ad	600,00	150.000,00
11.b Intreegeld huidige leden	30.000,00	100	huidige leden ad	300,00	30.000,00
		350			
FINANCIERINGSBEHOEFTE	500.000,00				

Exploitatiekosten:

		<u>basis</u>	<u>tarief</u>	<u>totaal</u>
12. Aflossing financ.behoefte 10%/jr	50.000,00	500.000,00	10,00%	50.000,00
13. Rente (7,5%)	37.500,00	500.000,00	7,50%	37.500,00
14. Huur ca. 10 ha.	50.000,00			
15. Onderhoud	100.000,00	incl.sloten schonen, electra etc.		
16. Huur driving range	10.000,00			
17. Huur clubgebouw	10.000,00			
18. Baan secretariaat	25.000,00			
19. Marshalls	0,00	via ruilsysteem		
20. Betaling grondkamer	3.500,00			
21. Sloten schonen	0,00			
22. WA-verzekering	7.500,00			
23. Onvoorzien	6.500,00			
EXPLOITATIEKOSTEN	300.000,00			

Inkomsten:

		<u>#</u>	<u>basis</u>	<u>tarief</u>	<u>totaal</u>
24. Speelrecht leden	210.000,00	350	leden ad	600,00	210.000,00
25. Bedrijfslidmaatschap	25.000,00	10	leden ad	2.500,00	25.000,00
26. Sponsors	30.000,00	9	sponsors	3.333,33	30.000,00
			= NLG 10.000 per 3 jaar/per sponsor		
27. Opbrengst ballenautomaat	17.000,00				
28. Verhuur baan	15.000,00	15	dagen ad	1.000,00	15.000,00
29. Opbrengst greenfee	3.000,00				
INKOMSTEN	300.000,00				

NETTO EXPLOITATIE: **0,00**

Bijlage 3 bij de toelichting

Ontwerp-bestemmingsplan 'Golfterrein Bronzenwei'

Nota vooroverleg en inspraak

Gemeente Geldrop

Inleiding

In de periode van 1 mei 1997 tot en met 29 mei 1997 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Golfterrein Bronzenwei' van de gemeente Geldrop ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tijdens deze periode heeft men de mogelijkheid gehad schriftelijk te reageren op dit ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan is conform artikel 10 van het besluit ruimtelijke ordening naar de PPC en diverse andere relevante instanties gezonden.

In totaal zijn bij de gemeente de volgende 9 schriftelijke vooroverleg- en inspraakreacties binnengekomen:

- 1 Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, 23-12-1997
- 2 Brabantse milieufederatie, Tilburg, 22-5-1997
- 3 D. van Tellingen, Geldrop, 23-5-1997
- 4 Milieudefensiegroep Geldrop, 24-5-1997
- 5 Contactgroep Eindhovenseweg, Geldrop, 26-5-1997
- 6 Vereniging Werkgroep voor natuurbehoud en Milieubeheer, Eindhoven en omgeving, 26-5-1997
- 7 Ir J. de Heus, Eindhoven, 27-5-1997
- 8 Belangenvereniging Zesgehuchten, 5-5-1997
- 9 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), 27-5-1997.

Deze Nota vooroverleg en inspraak bevat zowel een antwoord op bovenstaande reacties, als een voorstel op welke wijze de reactie leidt tot aanpassing van het plan (zie bijlage 1: Nota van wijzigingen).

De ingekomen schriftelijke inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot een nieuw inrichtingsplan, waarin de opmerkingen zijn verwerkt (zie bijlage 1 van de toelichting en § 2.5).

Op 29 maart 1999 is een inspraakavond georganiseerd over het ontwerp-inrichtingsplan, het nieuwe inrichtingsplan en de overige voorgestelde aanpassingen. Een verslag van deze avond is opgenomen in bijlage 2 van de nota Vooroverleg en Inspraak. Op 6 april 1999 heeft een afzonderlijk gesprek met de Contactgroep Eindhovenseweg plaatsgevonden aangezien deze niet op de inspraakavond aanwezig kon zijn.

Deze Nota vooroverleg en inspraak zal aan de commissie ROV worden voorgelegd. Over het voorlopig ontwerp-plan, het nieuwe inrichtingsplan en overige voorgestelde aanpassingen zal nog een afzonderlijk overleg met de provincie gehouden worden.

Op basis van deze Nota vooroverleg en inspraak, de resultaten van de inspraakavond en overleg met de provincie wordt het plan aangepast tot het definitieve ontwerp-plan voor de 1^e ter visielegging. De gemeente zal aankondigen wanneer zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend.

Algemene beantwoording

Uit de verschillende inspraakreacties komen enkele zaken naar voren die in meerdere reacties worden genoemd. Deze worden hieronder (met verwijzing naar de individuele inspraakreacties) behandeld. Het gaat om:

- 1 De ligging van het plangebied in de globaal begrensde Groene Hoofdstructuur (GHS) uit het Streekplan.
- 2 Het ontbreken van onderzoek naar alternatieve locaties.
- 3 De eventuele negatieve effecten van een golfbaan op aanliggende gebieden.
- 4 De relatie 9 holes golfbaan/18 holes golfbaan.
- 5 De mogelijkheid om tot een meerwaarde te komen voor de natuur door specifiek daarop gerichte maatregelen bij de inrichting van de golfbaan.

1 De ligging van het plangebied in de globaal begrensde Groene Hoofdstructuur (GHS) uit het streekplan. (Reacties: 1-A, B1, B2; 2-A, B; 4-A; 5-A; 6-A, B; D1; 7-B)

Het plangebied voor de golfbaan is gelegen in de globaal begrensde Groene Hoofdstructuur en wel in een kerngebied voor amfibieën. De concrete begrenzing van de GHS is bepalend voor de ligging van het plangebied in of buiten de GHS. De in enkele reacties naar voren komende veronderstelling dat een ligging binnen de globaal begrensde GHS een strikte toepassing van het GHS-beleid noodzakelijk maakt, gaat voorbij aan de taak en verantwoordelijkheid van de gemeente om de GHS in bestemmingsplannen concreet (d.w.z. op perceelsniveau) te begrenzen. Ook de PPC geeft in haar adviesnota nadrukkelijk aan dat de gemeente inzicht dient te geven in de concrete begrenzing van de GHS ter plaatse van het plangebied en dat een beoordeling van het plan hiervan in belangrijke mate afhankelijk is.

Om tot een afgewogen concrete begrenzing van de GHS te komen is in de eerste plaats gekeken naar de beschikbare gegevens m.b.t. de actuele aanwezigheid van amfibieën. Daarnaast is tevens de opbouw en structuur van het (totale) kerngebied bekeken, met name om inzicht te verkrijgen in de relatieve betekenis van de verschillende delen van het gebied.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is reeds vermeld dat de beschikbare gegevens over het actuele voorkomen van waardevolle soorten vaak niet eenduidig en in ieder geval nogal globaal zijn. Uit het herpetofauna-onderzoek van de provincie blijkt niet dat er in het plangebied of de directe omgeving daarvan amfibieënsoorten voorkomen. Met name ten zuiden van het plangebied (vermoedelijk vooral in de Gijzenrooise Zegge) is wel sprake van het voorkomen van amfibieën, met name alpenwatersalamander, kamsalamander, kleine watersalamander en bruine en groene kikker. Op basis van de beschikbare gegevens kan derhalve worden geconstateerd dat de globaal begrensde GHS is gebaseerd op een complex van actuele waarden, potenties en wellicht een gewenste bufferfunctie.

Kijkend naar het totale kerngebied kan, op basis van de aanwezigheid van (mogelijk) geschikte voortplantingswateren, worden aangenomen dat de belangrijkste actueel waardevolle gebieden voor amfibieën met name bestaan uit de Gijzenrooise Zegge, het stedelijk groengebied ten zuiden van de Eindhovense wijk De Burgh en het Kanunnikesven met het ten zuiden daarvan gelegen bos- en heidegebied. Op basis van de ligging en terreingesteldheid kan ook worden aangenomen dat het bosje in het relatief laaggelegen dalletje van de Rielsche loop van belang kan zijn, met name omdat de Rielsche loop mogelijk ook als voortplantingsgebied voor amfibieën fungeert of kan gaan fungeren.

Tevens mag worden aangenomen dat de ‘verbindende’ landbouwgronden tussen deze gebieden van groot belang zijn, hoewel het onderscheid tussen actuele waarde en gewenste/potentiële waarde, op basis van de beperkt beschikbare gegevens, niet of nauwelijks te maken valt. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat intensief agrarisch gebruikte gras- en bouwlandpercelen weinig geschikt zijn als leefgebied (m.n. fourageergebied). Het zijn dan ook vooral de perceelsranden, greppels, slootkanten, bermen en lijnvormige beplantingen die een rol spelen in het agrarisch gebied.

In het licht van het voorgaande kunnen ook het plangebied en de directe omgeving daarvan worden beoordeeld. Met name de Rielsche loop en de daaraan gelegen bos- en landbouwpercelen vormen een belangrijke samenhangende ecologische structuur. Deze structuur komt bijvoorbeeld ook naar voren in de landschapsinventarisatie t.b.v. het vigerende bestemmingsplan, maar ook in de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Uit deze laatste blijkt dat de agrarische gronden direct langs de waterloop als beheersgebied zijn begrensd (zie de kaart EHS in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). Deze vormen een samenhangende structuur met de reservaatgebieden ten zuiden van de Rielsche Dijk die aansluiten op de Gijzenrooise Zegge. Het plangebied voor de golfbaan ligt daarentegen buiten de EHS-begrenzing. Van dit gebied mag, mede vanwege de overwegend hogere en dus drogere ligging, worden aangenomen dat de actuele betekenis geringer is. Ook de potentiële betekenis voor de ecologische structuur is veel geringer dan de gronden direct langs de Rielsche loop, vooral omdat het sportpark waarlangs het plangebied ligt geen rol van betekenis speelt in de ecologische structuur.

De gemeente is, op grond van de beschikbare gegevens, van mening dat het plangebied voor de golfbaan geen belangrijke actuele waarden voor amfibieën herbergt. Hiermee samenhangend constateert de gemeente dat het plangebied buiten de concreet begrensde GHS ligt, met name omdat ook de potenties van het plangebied alsmede de ligging buiten de EHS-begrenzing geen directe aanleiding geven tot opname in de GHS. De gemeente is derhalve van mening dat de mogelijkheden voor aanleg van een golfbaan niet worden beperkt door een ligging in de concreet begrensde GHS.

De gemeente is zich echter wel bewust van de bijzondere ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de GHS, met name de samenhangende structuur van Rielsche loop met aanliggende bos- en landbouwgronden. Deze gebieden zijn als zodanig aangemerkt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied.

De mogelijke uitstralingseffecten van een golfbaan op de naastgelegen GHS worden behandeld onder punt 3. De benodigde zorgvuldige inpassing van de golfbaan in het landelijk gebied ter plaatse wordt behandeld onder punt 5.

2 Het ontbreken van onderzoek naar alternatieve locaties.

(Reacties: 1-B1; 2-C, 3-B, C)

In tegenstelling tot wat in de betreffende reacties wordt gesuggereerd is door de gemeente wel gezocht naar alternatieve locaties. Enerzijds heeft de golfclub een verkenning van de mogelijkheden op golfbanen in de regio verricht. Deze verkenning is beschreven in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (2.1.2 p.5). Zowel planologische als praktische argumenten i.v.m. de aard van de club, wachtlijsten en intreebijdragen hebben daarbij geleid tot de conclusie dat hier geen mogelijkheden voorhanden zijn.

Anderzijds heeft de gemeente gekeken naar andere locaties binnen de gemeente. Op bestaande sportparken was geen ruimte te vinden voor een 9 holes golfbaan. Ook in het buitengebied is weinig ruimte omdat het enerzijds GHS betreft en in de AHS geen voldoende grote locaties beschikbaar kunnen komen. De gronden zijn in eigendom van particulieren en een groot deel is voor het biologisch bedrijf Gijzenrooi nodig.

De noodzaak om alternatieve locaties te onderzoeken speelt overigens vooral een rol wanneer sprake is van een ligging in de (concreet begrensde) GHS. Dit onderwerp is onder punt 1 behandeld waarbij werd geconstateerd dat het plangebied net buiten de concreet begrensde GHS ligt. Hoewel gesproken kan worden van een kwetsbare ligging direct tegen de GHS is de gemeente van mening dat er goede mogelijkheden zijn voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing en inperking van eventuele negatieve effecten van een golfbaan op de naastliggende GHS. Derhalve is zij van mening dat sprake is van een geschikte locatie en dat er derhalve geen noodzaak bestaat voor verder onderzoek naar alternatieve locaties dan de verkenning die reeds heeft plaatsgevonden.

3 De eventuele negatieve effecten van een golfbaan op aanliggende gebieden.

(Reacties: 1-B3, B5, 2-B, 4-C, 5-D, E; 6-B, D2, D3)

In diverse reacties word aangegeven dat de voorgestelde golfbaan negatieve effecten heeft op de GHS. Het gaat daarbij met name om:

- a Een negatieve hydrologische uitstraling.
 - b Inspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen.
 - c Afname van rust.
 - d Visuele aantasting.
 - e Afname fourageergebied amfibieën.
 - f Aantasting van aanwezige opgaande beplantingen.
- a In het ontwerp wordt rekening gehouden met de natuurlijke ligging en grondwaterstanden. Evt. negatieve gevolgen van de aanleg van de golfbaan op de hydrologie worden middels een hierop afgestemd ontwerp van de baan voorkomen. Ook het type holes wordt hierop aangepast d.w.z minder ruimtevrage holes (slechts 2 par 4-holes, geen par 5-holes). In de centrale laagte wordt een plas/draszone (moeras) aangelegd en wordt langs de oostzijde een knuppelpad gebouwd om bij de volgende hole te komen. Hier zal de bodem worden verlaagd. Zo worden de hydrologische en natuurwaarden hersteld en versterkt.
- Omdat de nieuwe baan niet gedraineerd wordt en er ook anderszins geen extra ontwatering zal plaatsvinden zal het hydrologisch effect van de golfbaan nihil zijn.
- In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is een en ander reeds gedetailleerd toegelicht (2.1.3.d). Onder punt 5 wordt ingegaan op de te verwachten waterstanden van de aan te leggen poelen.
- In het ontwerp is rekening gehouden met de vochtlevering van de bodem en zal er geen beregning noodzakelijk zijn. Incidenteel kan het in zeer droge tijden nodig zijn om selectief (alleen de greens) te sproeien. Er dient nog nader onderzocht te worden hoe op duurzame wijze in deze waterbehoefte kan worden voorzien.
- Een optie is om hiervoor regenwater te gebruiken dat van het clubhuis en de parkeerplaats zal worden opgevangen in een aan te leggen reservoir. Dit water wordt nu op de riolering geloosd. Op deze wijze wordt tegelijk aan een duurzamer waterbeheer gewerkt.

voorstel: *In overleg met de golfclub zullen de afspraken over hydrologisch beheer in een privaatrechtelijke beheersovereenkomst worden opgenomen. Een beregningsinstallatie is i.v.m. de hydrologische situatie en waarden niet noodzakelijk resp. niet gewenst en dient derhalve uit het businessplan (bijlage 2 bij de toelichting) geschrapt te worden.*
De gemeente zal de golfclub erop wijzen om voor de kosten van een sproeiwaterreservoir een post in het businessplan op te nemen.

De gemeente heeft het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan het waterschap gezonden. Het waterschap heeft geen reactie teruggezonden.

Bij de uitvoering van de golfbaan zal een aanlegvergunning aangevraagd moeten worden bij de gemeente i.v.m. de graafwerkzaamheden. Daarbij zal de gemeente advies bij het Waterschap vragen.

- b Momenteel wordt de ruim 10 ha grond agrarisch gebruikt (maïsakkers en productiegrasland). Gebruik als golfterrein zal voor het grootste deel een vermindering van de milieubelasting en voor het overige deel een verandering van de milieubelasting met zich meebrengen.
Voor de grootste delen van het terrein wordt nl. natuurontwikkeling en extensivering beoogd (ruim 7 ha moeras, beplanting en roughs). Deze delen zullen niet bemest worden en alleen extensief gemaaid worden.
De overige delen d.w.z. de fairways en met name de greens (minder dan 3 ha) vergen een specifieke bemesting en toediening van bestrijdingsmiddelen t.b.v. de grasgroei. In overleg met de toekomstige beheerder zal het terrein op natuurvriendelijk wijze beheerd worden. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is hiervoor een voorzet gedaan (2.1.6).
- c De golfactiviteiten zijn beperkt tot de eigenlijke golfbaan. De inrichting van de golfbaan, waarvan de ingang aan de oostzijde wordt voorgesteld, geeft geen aanleiding tot een toename van de recreatieve activiteiten in aangrenzende gebieden, met name het westelijk gelegen natuurkerngebied langs de Rielsche loop. De gemeente is derhalve van mening dat geen toename van verstoring plaatsvindt in de aanliggende GHS.
- d Actueel is sprake van een kleinschalig landschapsbeeld met name door beplantingen op perceelsranden. Op deze wijze is qua beeld sprake van 'kamers'. De ontwikkeling van de golfbaan is voorgesteld binnen een van de aanwezige 'kamers'. Bij de inrichting van de golfbaan wordt uitgegaan van een omsluitende opgaande beplanting. Dit sluit derhalve goed aan bij de aanwezige beplantingsstructuur. De afwisselende en vooral ook 'groene' aankleding van de golfbaan past in landschappelijk opzicht goed bij de kleinschalige structuur van het gebied.
- e Zoals reeds onder punt 1 is vermeld is de actuele kwaliteit van het plangebied als leef-/ fourageergebied beperkt. Van een afname van het areaal kwalitatief belangrijk fourageergebied is derhalve geen sprake. Bij de landschappelijke inpassing (zie onder punt 5) zijn mogelijkheden aanwezig om binnen het plangebied een geschikt fourageergebied voor amfibieën te realiseren.
- f Het inrichtingsplan voor de golfbaan houdt rekening met de aanwezige beplantingen die behouden blijven. Daarnaast wordt tevens hoogwaardig nieuw groen aangelegd zodat netto geen sprake is van een verlies aan houtopstanden.

4 De relatie 9 holes golfbaan/18 holes golfbaan. (Reacties: 1-B4, 2-D)

De planologische aanvaardbaarheid voor een nieuwe golfbaan wordt door de provincie getoetst aan de hand van de mogelijkheden voor een 18-holes baan om zo problemen bij latere uitbreidingswensen in de GHS te voorkomen.

In de eerste plaats meent de gemeente dat dit uitgangspunt niet aan de orde is bij het concrete geval 'Bronzenwei'. Een 18-holes baan is hier nl. op voorhand door de gemeente uitgesloten. Er wordt uitgegaan van een compacte 9-holes baan. Dit uitgangspunt is door de ondernemer ook in een businessplan bedrijfseconomisch onderbouwd. De provincie wenst dit in een publiekrechtelijke overeenkomst gewaarborgd te zien. In het publiekrechtelijke bestemmingsplan is dit reeds gewaarborgd omdat op betreffende locatie een grotere omvang niet gerealiseerd kan worden.

In de tweede plaats zou een eventuele uitbreiding buiten de GHS moeten plaatsvinden. In dit geval betekent dat alleen in oostelijke richting mogelijkheden zouden zijn. Deze locatie ligt buiten de GHS en is bestemd als sportterrein. Momenteel is hier sportpark Bronzenwei gevestigd. Gebruik als golfbaan van het bestaande sportpark op basis van het vigerende bestemmingsplan is mogelijk. Bij een evt. wens tot uitbreiding en inrichting van dit terrein als golfbaan zal de gemeente in overleg moeten treden met de huidige gebruikers van dit sportterrein.

Deze sportverenigingen hebben een huurovereenkomst met de gemeente en bij een evt. gewenste eenzijdige beëindiging hiervan, zal de gemeente om alternatieve locaties worden gevraagd. Kortom een functieverandering van het sportpark zal niet zondermeer kunnen plaatsvinden.

Voorstel: Door bijgaand inrichtingsplan (kaart en toelichting) in de toelichting van het (publiekrechtelijke) bestemmingsplan op te nemen en in de voorschriften hier een koppeling mee te leggen wordt de inrichting en omvang juridisch bindend geregeld. In de doeleindenomschrijving van de bestemming zal de omvang van de golfbaan (9 holes) genoemd worden. Ook in de privaatrechtelijke beheersovereenkomst tussen de gemeente en de golfclub kan ondermeer de uiterste omvang van de golfbaan (maximaal 9 holes) juridisch worden vastgelegd.

5 De mogelijkheid om tot een meerwaarde te komen voor de natuur door specifiek daarop gerichte maatregelen bij de inrichting van de golfbaan.
(Reacties: 1-B3, 2-E, 4-B, 5-D, 6B, 7I)

In bijgevoegd inrichtingsplan voor de golfbaan is rekening gehouden met een extensieve groenzone (plas/dras/moeras-zone) in het middengedeelte van het plangebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan het afstemmen van de terreininrichting en het gebruik op de actuele terreingesteldheid. Het middengedeelte is namelijk nu al het laagstgelegen en daardoor relatief natste gedeelte.

Door juist hier een plas/draszone in te richten worden ingrepen in het terrein zoals ophoging tot een minimum beperkt. De extensieve groenzone kan door een plaatselijke bodemverlaging verder worden vernet. Hierdoor ontstaat een vochtige zone die goede mogelijkheden biedt voor bloemrijke vegetaties en daardoor zeer geschikt is voor de fauna, ondermeer als fourageergebied voor amfibieën. In verschillende reacties wordt aangegeven dat de aanleg van amfibieënpoeLEN niet haalbaar is vanwege de sterk fluctuerende grondwaterstand. In het inrichtingsplan wordt om deze reden dan ook alleen uitgegaan van een vochtige tot natte laagte. Of daarbinnen een echte poel als voortplantingsbiotoop mogelijk is wordt daarbij in het midden gelaten. Dit is een vraag bij de uiteindelijke concrete inrichting. Aanvullend wordt opgemerkt dat poelen in zandgebieden juist worden gekenmerkt door een wisselende waterstand. Belangrijk is dat met name in de voortplantingstijd voldoende water aanwezig is en dat een poel lang genoeg water blijft bevatten om het opgroeien van amfibieënlarven mogelijk te maken. De mogelijkheid van een poel is dus niet op voorhand uitgesloten.