

bestemmingsplan  
'Golfbaan Eyckenduyn'  
gemeente Peel en Maas

status: ontwerp  
datum: 17 juni 2013  
projectnummer: 404632R.2001  
adviseur: Rnu/Rve



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

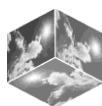
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



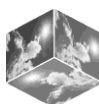
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

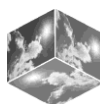


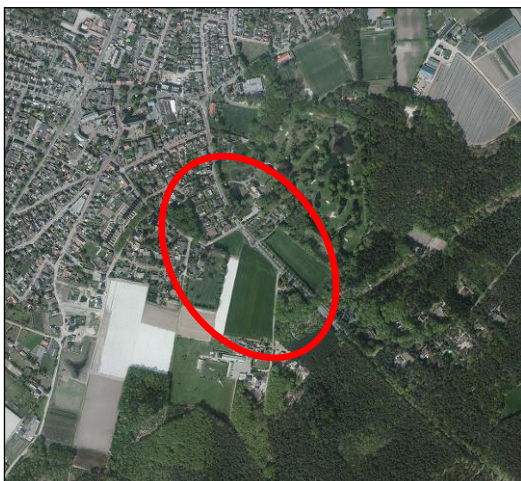
## Inhoudsopgave

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                 | <b>1</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                     | 1         |
| 1.2 Ligging plangebied                             | 2         |
| 1.3 Het vigerende bestemmingsplan                  | 2         |
| 1.4 Leeswijzer                                     | 4         |
| <br>                                               |           |
| <b>2 Beschrijving bestaande situatie</b>           | <b>5</b>  |
| 2.1 Gebiedsbeschrijving                            | 5         |
| 2.2 Huidige situatie plangebied                    | 6         |
| 2.3 Verkeer en parkeren                            | 7         |
| <br>                                               |           |
| <b>3 Beleid</b>                                    | <b>8</b>  |
| 3.1 Inleiding                                      | 8         |
| 3.2 Rijksbeleid                                    | 8         |
| 3.3 Provinciaal beleid                             | 13        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                            | 14        |
| <br>                                               |           |
| <b>4 Planbeschrijving</b>                          | <b>17</b> |
| 4.1 Projectomschrijving                            | 17        |
| 4.2 Landschappelijke inpassing                     | 19        |
| 4.3 Bedrijfsplan                                   | 20        |
| 4.4 Verkeer en parkeren                            | 20        |
| 4.5 Evenementen                                    | 22        |
| <br>                                               |           |
| <b>5 Sectorale aspecten</b>                        | <b>23</b> |
| 5.1 Milieu algemeen                                | 23        |
| 5.2 Bodem                                          | 23        |
| 5.3 Geluid                                         | 23        |
| 5.4 Luchtkwaliteit                                 | 24        |
| 5.5 Geur                                           | 25        |
| 5.6 Milieubescherming, veiligheid en overige zones | 26        |
| 5.7 Externe veiligheid                             | 26        |
| 5.8 Ecologie                                       | 28        |
| 5.9 Kabels en leidingen                            | 31        |
| 5.10 Archeologie en cultuurhistorie                | 32        |
| 5.11 Water                                         | 33        |
| 5.12 Milieueffectrapportage                        | 34        |

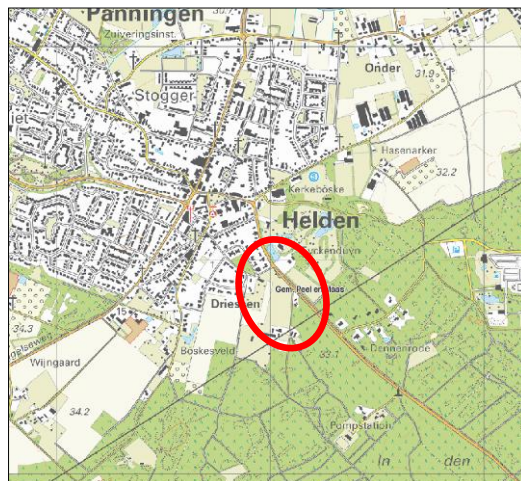


|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| <b>6 Juridische opzet</b>                             | <b>36</b>     |
| 6.1 Algemeen                                          | 36            |
| 6.2 De verbeelding                                    | 36            |
| 6.3 De regels                                         | 36            |
| <br><b>7 Haalbaarheid</b>                             | <br><b>40</b> |
| 7.1 Economische en financiële haalbaarheid            | 40            |
| 7.2 Exploitatieplan                                   | 40            |
| 7.3 Maatschappelijke haalbaarheid                     | 40            |
| 7.4 Conclusie                                         | 41            |
| <br><b>8 Procedure</b>                                | <br><b>42</b> |
| 8.1 De te volgen procedure                            | 42            |
| 8.2 Kennisgeving voorbereiding                        | 42            |
| 8.3 Vooroverleg                                       | 42            |
| 8.3 Ontwerp                                           | 42            |
| 8.3 Vaststelling                                      | 42            |
| <br><b>Bijlage 1: Landschapsplan</b>                  |               |
| <b>Bijlage 2: Bedrijfsontwikkelingsplan</b>           |               |
| <b>Bijlage 3: Historisch onderzoek</b>                |               |
| <b>Bijlage 4: Akoestisch onderzoek</b>                |               |
| <b>Bijlage 5: Quickscan flora en fauna</b>            |               |
| <b>Bijlage 6: Verslag bijeenkomst 6 november 2012</b> |               |





**luchtfoto plangebied**



**topografisch ondergrond**



**voormalige woonhuis**



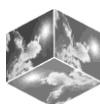
**impressie golfbaan**

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Peel en Maas is om medewerking verzocht voor de bestemmingsplanherziening ten behoeve van de uitbreiding van het golfcomplex Eyckenduyn en het realiseren van een horecavoorziening in het voormalige woonhuis. Het golfcomplex Eyckenduyn is gelegen aan de Kesselseweg 9 te Helden.

Golf & Company Club Eyckenduyn is van oorsprong een exclusieve golfclub gericht op de zakelijke markt. Het draagkracht voor een exclusieve golfclub van de zakelijke markt is onvoldoende gebleken. Derhalve is ervoor gekozen om een wijziging in de exploitatievorm door te voeren. De nieuwe golfclub moet laagdrempelig worden en toegankelijk voor alle burgers. Het golfcomplex en de banen worden hiervoor gemoderniseerd, volledig geüpdate en de driving range wordt iets verlegd. Tevens wordt de golfbaan uitgebreid met familiiegolf (supagolf) aan de overzijde van de Kesselseweg.





Het bestaande clubhuis wordt voortgezet in de vorm van een brasserie. In de huidige woning wordt op de begane grond een restaurant gevestigd.

Het verzoek is strijdig met de vigerende bestemmingen ter plaatse. Realisatie van de beoogde uitbreiding van de golfbaan en het beoogde gebruik van het voormalige woonhuis als horecavoorziening is alleen mogelijk door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

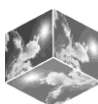
### 1.2 Ligging plangebied

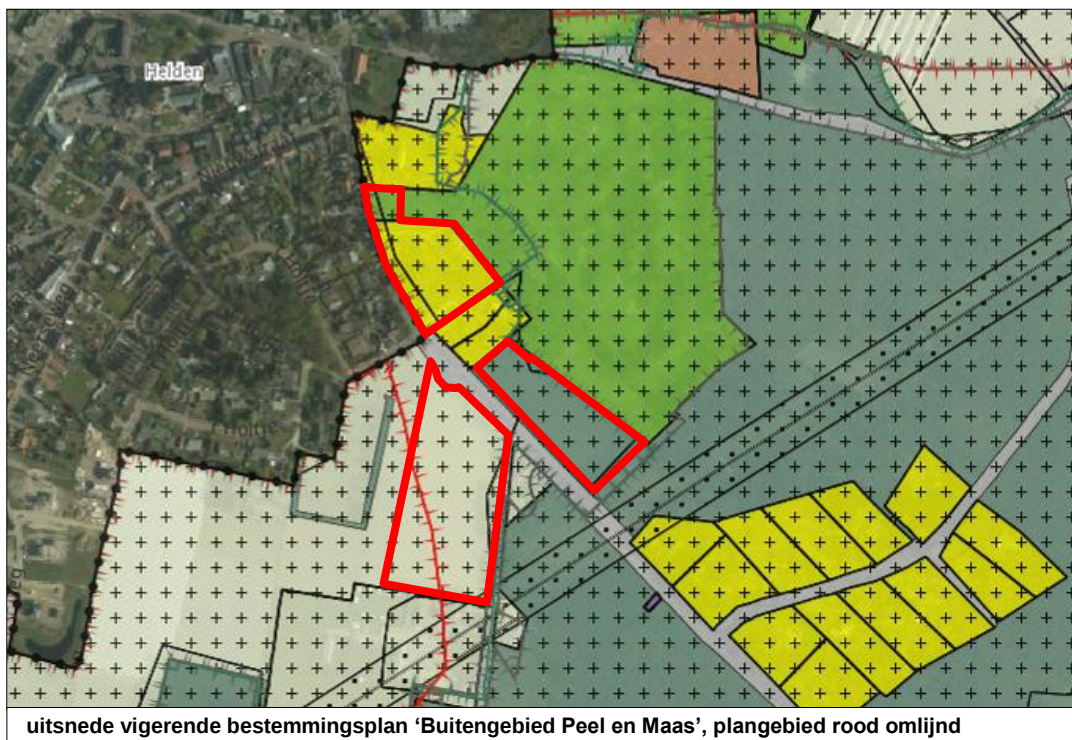
Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Helden aan de Kesselseweg 9. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Helden, Sectie C, nummer 5414, 5565 en 5372. Het plangebied is bereikbaar via de Rijksweg (N273) en de Heldenseweg.

### 1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' dat door de raad van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld d.d. 5 februari 2013.

Conform dit bestemmingsplan is het huidige golfterrein bestemd als 'Sport', met de nadere aanduiding 'golfbaan'. Volgens de planregels is ter plaatse uitsluitend een golfbaan toegestaan met daaraan ondergeschikt horeca van categorie 1 en 2 ten dienste van de sportfunctie, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Een bedrijfswoning is expliciet met een aanduiding uitgesloten. Tevens is het overgrote gedeelte van de golfbaan aangeduid als ecologische hoofdstructuur.

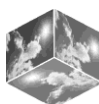




De verlegging van de driving range is gelegen binnen de bestemming 'Natuur'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en/of abiotische waarden, het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde, de opbouw van het landschap en instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw en houtproductie.

De woning is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' waarbij de gronden gebruikt mogen worden voor wonen met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast is op het gedeelte aan de noordoostzijde van de Kesselseweg de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gelegen. Voor deze gronden geldt een bouwverbod voor het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en een diepte die verder reikt dan 40 centimeter onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De uitbreiding van de golfbaan aan de zuidzijde van de Kesselseweg op het perceel Helden, sectie C en nummer 5372 is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik en agrarisch hobbymatig gebruik met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik. Daarnaast zijn de gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gelegen. Voor deze gronden geldt een bouwverbod voor het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de be-



staande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> en een diepte die verder reikt dan 40 centimeter onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Tevens maakt het plangebied onderdeel uit van een gebied dat is aangeduid als 'kernrandzone' en deels als 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' en deels als 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. De kernrandzone is een zone die tevens bestemd is als buffer tussen de woon- en leefkernen en het buitengebied. De zone is aangeduid ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen. Een verweavingsgebied is een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur.

In een verweavingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten. In het extensiveringsgebied is een gebied met het primaat wonen of natuur waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is.

Het planvoornemen is op basis van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan buitengebied niet mogelijk. Om de horeca-activiteiten, verlegging van de driving range en uitbreiding van de golfbaan mogelijk te maken is, voor een goede ruimtelijke en juridische onderbouwing, dit bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt de beoogde horecavoorziening en de uitbreiding van de golfbaan geregeld.

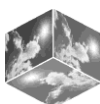
Tot slot is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'wro-zone wijzigingsgebied 6 bn' en gedeeltelijk binnen de 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 ob'. Ter plaatse van het wijzigingsgebied 6 bn zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van de bos- en natuurgebieden. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 ob' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden.

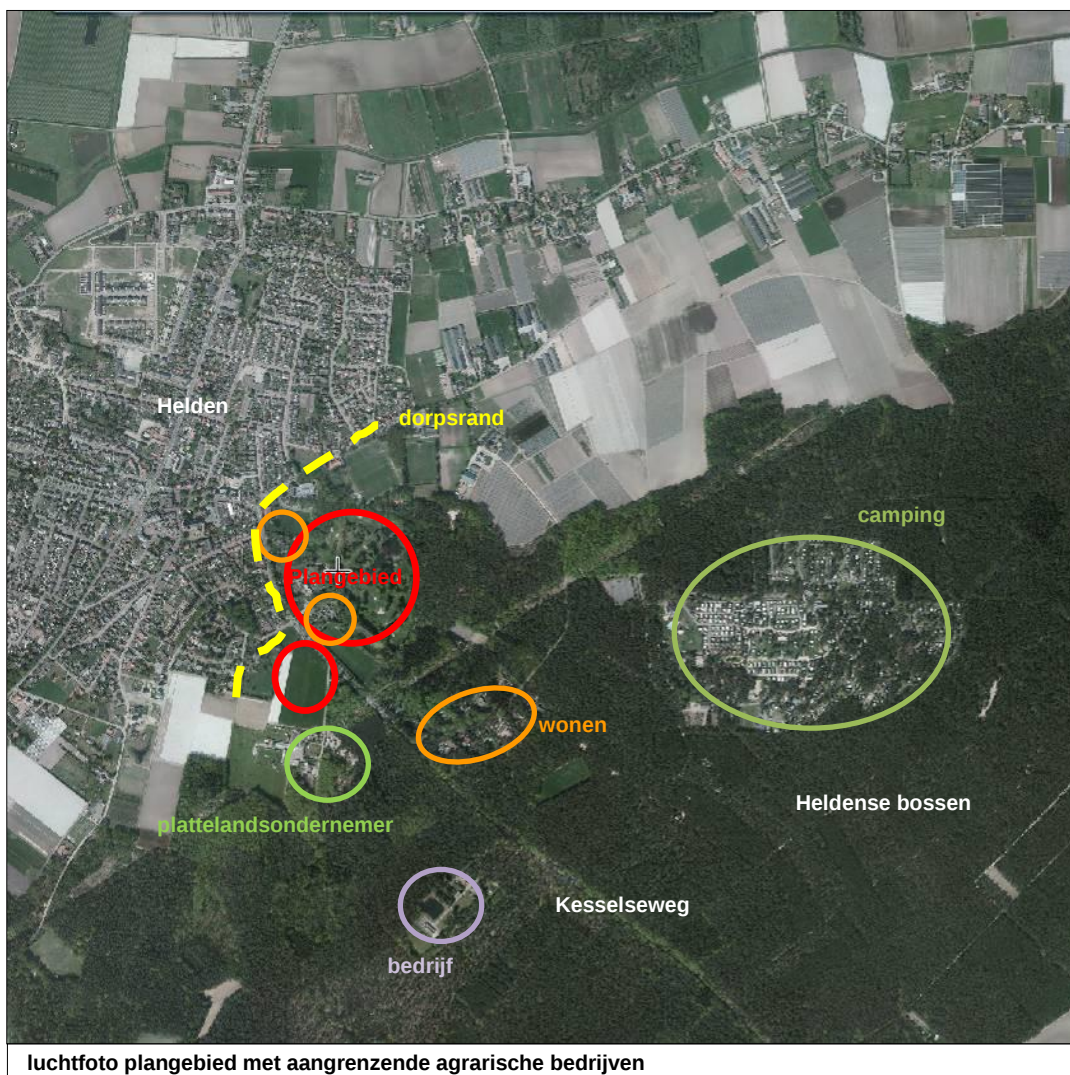
#### **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Daarna wordt een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen gegeven.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna, en archeologie.

Dan volgt een hoofdstuk met een juridische beschrijving van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedures, die onderhavig bestemmingsplan doorloopt of doorlopen heeft.



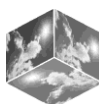


## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de zuidooststrand van het dorp Helden en sluit aan op de Heldense bossen, een uitgestrekt bosgebied met stuifduinen.

De locatie van de golfbaan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, in een omgeving met afwisselend burgerwoningen, bossen, agrarisch gebied en een enkel (agrarisch) bedrijf. Het plangebied is gelegen aan de Kesselseweg, de oude verbindingsweg tussen de dorpen Helden en Kessel. Aan de oost- en zuidrand grenst de golfbaan direct aan de Heldense bossen. Nog iets verder ten oosten, midden in het bosgebied, is de camping 'De Heldense Bossen' gevestigd.



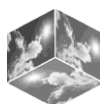


## 2.2 Huidige situatie plangebied

Het complex Eyckenduyn is gelegen aan de Kesselseweg, aan de zuidoostrand van de kern Helden. Binnen het plangebied is een voormalige notariswoning met kantoor gesitueerd. Vanuit het verleden is het complex verbouwd tot een woning met particuliere golfbaan. Dit is uitgegroeid tot de Golf & Company Club Eyckenduyn. Dit is een besloten club waarbij bedrijven betaalden om te mogen golfen. De club was niet toegankelijk voor particulieren.

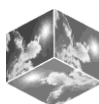
Inmiddels staat de voormalige woning in het complex al ruim drie jaar leeg en is in feite onverkoopbaar omdat de functie wonen niet te combineren blijkt met het huidige gebruik van het complex. De golfclub en de woning zijn in elkaar verweven waardoor geen privacy is voor de woning. Het huidige Eyckenduyncomplex staat met de rug naar de omgeving, is introvert en weinig toegankelijk. De golfbaan is voornamelijk aan de oostkant van de voormalige woning gesitueerd. Het betreft een 9-holes golfbaan met driving range, met een totale grootte van 10 hectare. De golfbaan is het gehele jaar te bespelen.

In de voormalige notariswoning is een clubhuis met horecagelegenheid en vergaderruimte gevestigd. Tevens zou er nog in gewoond kunnen worden. De woning is gebouwd in de landhuisstijl en is opgetrokken uit rode baksteen en afgedekt met een rieten kap. Karakteristiek zijn de gebogen raampartijen. Aan de achterzijde van het pand is een groot terras aangelegd.



### **2.3 Verkeer en parkeren**

Het plangebied wordt ontsloten op de Kesselseweg. Deze weg verbindt de kern Kessel met de kern Helden. Het plangebied kent hierdoor een goede ontsluiting. Parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein voldoende aanwezig. Het huidige parkeerterrein van de golfbaan is bereikbaar vanuit de zuidzijde van het terrein. Vanaf deze parkeerplaats is de golfbaan via een pad toegankelijk. Ter hoogte van de voormalige notariswoning is tevens een beperkte parkeergelegenheid aanwezig.



## 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het beleid dat ruimtelijk relevant is voor het plangebied. Het betreft ruimtelijk beleid, sectoraal- en facetbeleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het rijksbeleid is veelal globaal en heeft zijn doorwerking in het provinciaal niveau. De doorwerking van het provinciaal en gemeentelijk beleid is vaak duidelijker zichtbaar op het niveau van dit bestemmingsplan.

De voor het planvoornemen relevante beleidsdocumenten worden toegelicht.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur Milieu en Ruimte*

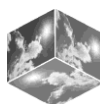
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.



Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voor gaan. Door middel van de SVIR geeft het Rijk ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geven ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van de golfbaan en de realisatie van een herencompleet, in het buitengebied van Helden. Dit betreft een dermate kleinschalige ontwikkeling die geen nadelige invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

### 3.2.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

### 3.2.3 Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is gelijktijdig met het wetsvoorstel Waterwet, d.d. 22 december 2009 in werking treden. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.



Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Het planvoornemen is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Barro en ook wel bekend als de AMvB Ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies worden gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij de planuitwerking in onderhavige situatie dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

#### *3.2.4 Kaderrichtlijn Water*

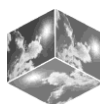
De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die voorschrijft dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 aan bepaalde eisen moet voldoen. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Het stroomgebied van de Maas is één van de vier stroomgebieden in Nederland (Eems, Maas, Rijndelta en Schelde) waarop de KRW van toepassing is en waarvoor een Stroomgebiedbeheerplan is opgesteld.

#### *3.2.5 Beleidslijn grote rivieren*

Het doel van de beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming onmogelijk maken. Rivierverruiming is mogelijk door het bestaand rivierbed te verbreden, binnendijkse gebieden komen hiermee buitendijks te liggen. De teruglegging van dijken, de aanleg van retentiegebieden of hoogwatergeul zijn hier voorbeelden van. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de beleidslijn.

#### *3.2.6 Verdrag van Malta*

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvel-



den en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- **Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden**

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onderzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

- **Behoud in situ**

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.

- **Verstoorder betaalt**

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

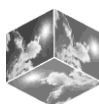
Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas heeft het plangebied een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Afhankelijk van de diepte en oppervlakte van de bodemverstoring is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In paragraaf 5.10 wordt hier verder op ingegaan.

### 3.2.7 *Natura 2000*

De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura 2000. Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

Noch in het plangebied zelf noch in de omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Het planvoornemen oefent derhalve geen invloed uit op Natura 2000-gebieden.



### 3.2.8 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening:

Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.

- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving:

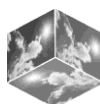
Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.

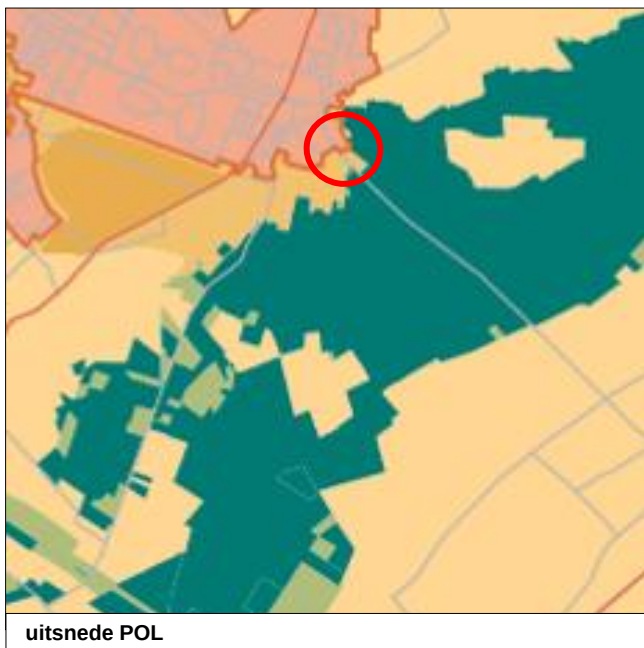
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen:

Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Cultuurhistorische waarden zullen daarvoor bewust meegenomen moeten worden in de planvorming.

Het plangebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol (Belvedere-) gebied. Tevens is binnen het huidige golfterrein geen sprake van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of structuren. Het perceel waarop de nieuwe oefenweide is gepland is gedeeltelijk als cultuurlandschap, meer concreet 'grasland geperceleerd' aangemerkt. De familiegolfbaan dient derhalve zo natuurlijk mogelijk aangelegd te worden.





### 3.3 Provinciaal beleid

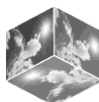
#### *Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL) 2006*

Het beleid van de provincie Limburg is vastgelegd in het POL2006 (vastgesteld d.d. 22 september 2006). In 2008, 2010 en 2011 heeft een actualisatie van het POL2006 plaatsgevonden. Het POL is een integraal plan, waarin de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water heeft samengebracht. Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Per (deel)gebied is af te lezen welk beleid voor zowel ruimte, milieu als water wordt nagestreefd. Dit resulteert in een aantal perspectieven.

In het POL 2006 zijn de gronden waarop het verzoek ziet is gelegen binnen een aantal perspectieven. Het woonhuis met aangrenzende tuin is aangewezen als perspectief 6a: Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg. De klein gedeelte van het aangrenzend terrein als perspectief 4: Vitaal landelijk gebied. Het overgrote deel van het golfterrein is gelegen binnen perspectief 1: Ecologische hoofdstructuur en de uitbreiding aan de overzijde van de Kesselseweg binnen perspectief 5a: Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme.

De ontwikkeling van de horecavoorziening is dus gelegen binnen het perspectief 6a. Dit betreft plattelandskernen die overwegend kleinschalige van karakter zijn. De vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Met het oog daarop is ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Tevens voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Derhalve past de realisatie van een horecavoorziening, met name te zien als lokale bedrijvigheid, binnen het provinciale beleid.

De uitbreiding van de golfbaan is gelegen binnen P5a. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate be-



paald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en (onder voorwaarden) voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit en versterking van de omgevingskwaliteiten.

De uitbreiding van de golfbaan is toegestaan onder de voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. Als basis geldt voor elke ontwikkeling dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn;
- tenslotte is een bedrijfsontwikkelingsplan noodzakelijk; bij nieuwvestiging wordt gecontroleerd of een bedrijf volwaardig is.

Onderdeel van dit bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan. Hier wordt in paragraaf 4.2 nader op ingegaan. In paragraaf 5.11 wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. In bijlage 2 is het bedrijfsontwikkelingsplan opgenomen. Hiermee wordt aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan voorgenoemde voorwaarden.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie buitengebied**

De structuurvisie Buitengebied is vastgesteld op 21 december 2011.

Doel van de structuurvisie buitengebied:

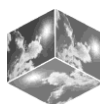
1. Beleidskader voor het Buitengebied:

De Structuurvisie is de bundeling van het beleid dat als basis dient voor de juridische vertaling in het Bestemmingsplan Buitengebied.

2. Instrument om kostenverhaal mogelijk te maken:

De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie gaat niet specifiek in op de nieuwvestiging en uitbreiding van horeca en de uitbreiding van sportfaciliteiten. De ontwikkelingsrichting voor het buitengebied van de gemeente Peel en Maas is omschreven als 'Ruimte om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit'. Hergebruik van bebouwing gaat voor nieuwbouw. Het vestigen van een horecaonderneming in een bestaand pand is een positieve ontwikkeling. Tevens is de locatie gunstig gesitueerd. De locatie is dicht bij de kern Helden gelegen en aan een belangrijke verbindingsweg tussen Helden en Kessel.



De huidige golfbaan is gelegen in de gebiedstypologie 'bos- en natuurgebieden'. Het perceel voor de beoogde uitbreiding van de golfbaan ligt deels binnen de gebiedstypologie 'bos- en natuurgebieden' maar ook deels binnen 'oude, verdichte bouwlanden'. Binnen deze aanduiding is ook de zonering 'overgangszone bos' opgenomen.

Voor wat betreft de gebiedstypologie bos- en natuurgebieden, gelden onder andere de volgende beleidsuitgangspunten:

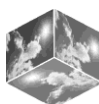
- Behoud en versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit een besloten boslandschap en/of half open natuurlandschap van bos met heide, veen of zand;
- Speciale aandacht is hierbij vereist voor de zonering van recreatie;
- Realisatie van een robuust besloten tot lokaal half open landschappelijk raamwerk in de vorm van de ecologische hoofdstructuur;
- Behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten van bos- en natuurgebieden door een gericht, gevarieerd, extensief bosbeheer. Dit beheer richt zich op de omvorming van naaldbos in loofbos en het versterken van gradiënten op overgangen in het landschap;
- Waar mogelijk wordt natuur- en landschapsontwikkeling gestimuleerd;
- Nieuwe economische dragers (VAB's en vormen van recreatie en toerisme) zijn toegestaan aan de randen. Ze dienen dan wel het landschappelijk raamwerk verder te versterken.

Voor de overgangszone bos die toegekend is aan de gronden waarop de uitbreiding van de golfbaan is voorzien geldt dat het een kwetsbaar gebied is waar een samenhang tussen natuur, landschap en cultuur elkaar in evenwicht houdt. Vanwege de landschappelijke karakteristiek en vanwege de omvang van het beboste areaal is dit gebied ook uitermate geschikt voor recreatie en toerisme. Het beleid is hier gericht op het behouden van de landschappelijke openheid in de overgangszone tussen het bos en de (agrarische) ontginningssassen. Speciale aandacht is hierbij vereist voor de realisatie van een robuust half open landschappelijk raamwerk. De landschappelijke openheid in dit gebied moet behouden blijven maar ook de landschappelijke waarde dient versterkt te worden. Verdere bebouwing van dit perceel is niet toegestaan.

Met een bedrijfsontwikkelingsplan zal de bedrijfswaardigheid van het bedrijf aangetoond moeten worden. Het bedrijfsontwikkelingsplan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Met een landschapsinpassingsplan wordt aangetoond dat het planvoornemen een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het landschapsinpassingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

### *3.4.2 Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas*

Het structuurplan buitengebied Peel en Maas biedt ruimte voor ontwikkelingen met oog voor kwaliteit. De provincie Limburg heeft in 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld (LKM). Het doel van dit kwaliteitsmenu is dat gemeenten en provincie een instrument in handen hebben om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering in het buitengebied, zogenaamde ontwikke-



lingsplanologie. Dat betekent dat, als er ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het bestemmingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden. Gemeenten dienen het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in een structuurvisie vast te leggen. In het structuurplan buitengebied is ook vastgelegd dat er voor diverse ontwikkelingen mogelijkheden zijn met toepassing van een extra tegenprestatie.

De tegenprestatie dient te bestaan uit landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Dat kan zijn sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap, extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas wordt de hoogte van de aanvullende kwaliteit nader uitgewerkt. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. Het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is een onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied. Er wordt van uitgegaan dat de gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied gecompenseerd dient te worden. Daarbij wordt de zogenaamde 'drietrapsraket' gehanteerd. Pas als feitelijke compensatie niet mogelijk is kan een bijdrage gestort worden in het 'Kwaliteitsfonds ruimtelijk ontwikkeling'. Dit fonds geeft de gemeente de mogelijkheid om zelf compenserende maatregelen uit te voeren in bepaalde projecten welke in de Structuurvisie genoemd zijn. De uitvoeringsparagraaf in de Structuurvisie Buitengebied biedt de mogelijkheid om de bijdrage in het fonds te kunnen vragen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling dient er compensatie plaats te vinden. Voor het planvoornemen is de kwaliteitsbijdrage vastgesteld op 'basiskwaliteit+' (B+). De hoeveelheid van de aanvullende kwaliteit is maatwerk, want volgens het Kwaliteitskader is nieuwvestiging en uitbreiding van deze categorie niet toegestaan binnen de gebiedstypologie 'bos- en natuurgebieden'. Derhalve is maatwerk noodzakelijk. Beide initiatieven dienen derhalve in de formele procedure voorgelegd te worden aan de kwaliteitscommissie en worden in het voortraject voorgelegd aan de provincie Limburg.

Bovenstaand zijn de bouwstenen om te komen tot een hogere ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe bebouwing en verharding moet daarnaast goed ingepast worden. Tevens dienen voorzieningen voor de hemelwaterproblematiek getroffen worden en moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Deze tegenprestatie wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke bestemming.





impressie restaurant-brasserie



Impressie serre, terras en tuin



Impressie golfbaan



impressie terras



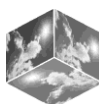
impressie serre

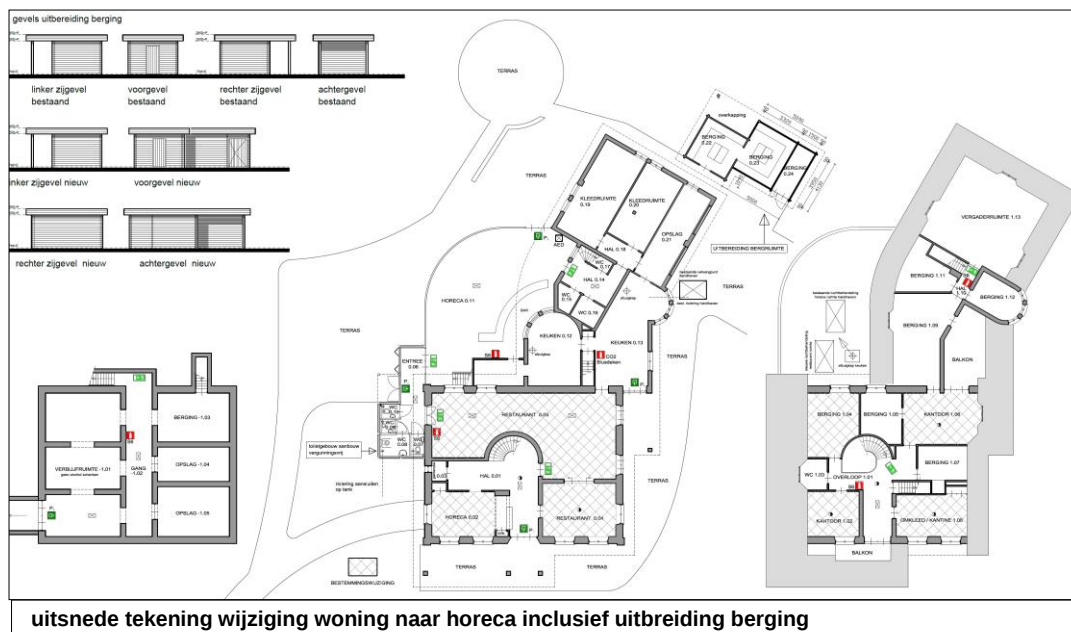
## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Projectomschrijving

De huidige golfbaan moet gemoderniseerd en geüpdate worden naar de huidige maatstaven. De huidige driving range wordt verlegd en aangepast. Deze aanpassing is noodzakelijk omdat de huidige driving range te kort is en ballen uit de baan geslagen worden en zo bij de burens op het perceel verdwijnen. Door de afslagplaats zodanig te plaatsen dat de afslagrichting van de weg af is gekeerd wordt de veiligheid van voorbijgangers gewaarborgd en wordt voorkomen dat de golfballen buiten de baan belanden. De totale oppervlakte van de golfbaan met driving range bedraagt 10 hectare.

Op het perceel Helden, sectie C en nummer 5372, met een oppervlakte van 2,27 ha, wordt een familie-golfbaan aangelegd. Gewoon golf is hier niet toegestaan. Het betreffende perceel is overigens ook niet groot genoeg om hier normaal golf te spelen. Deze kavel is gelegen aan de overzijde van de Kesselseweg. Familie-golf, ook wel bekend als 'supagolf', betreft een gemodificeerde vorm van golf, op basis van het traditionele spel, maar dan met golfclubs met veel grotere hoofden en grotere ballen.



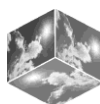


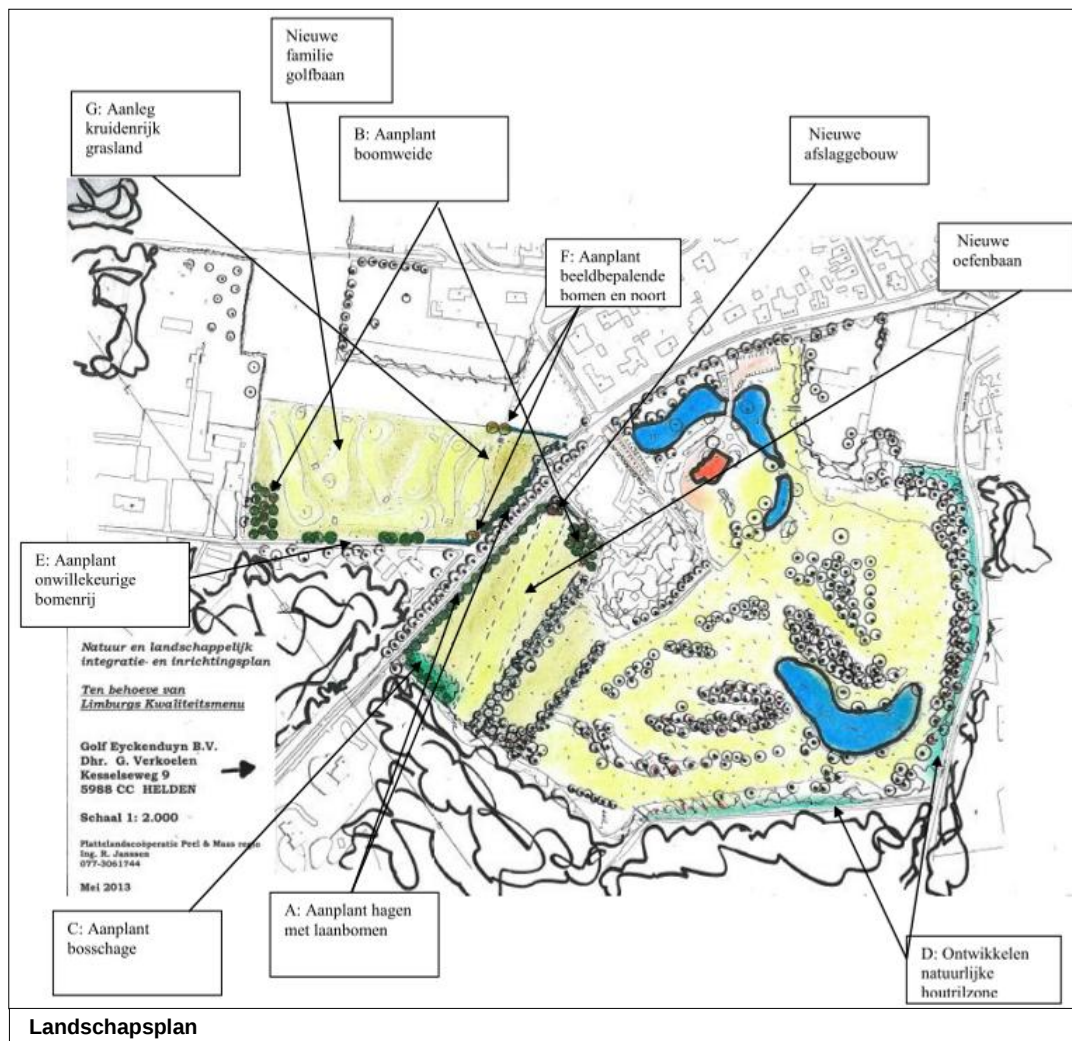
Familiegolf is daarmee makkelijker te spelen, spreekt meer mensen (zowel jeugd, families als ouderen) aan, is makkelijker te leren en veiliger. Familiegolf wordt gespeeld op hetzelfde soort gras als momenteel ter plaatse aanwezig. De onderhoudskosten voor de baan zijn dan ook lager. Daarnaast is het, door het gebruik van grotere ballen, niet nodig om veiligheidsmaatregelen te treffen zoals vangnetten. Hierdoor blijft de landschappelijke kwaliteit gewaarborgd.

Door deze nieuwe opzet moet het golfcomplex door iedere burger gebruikt kunnen worden. De activiteiten die onder meer ontplooid worden zijn golfclinics, golfarrangementen (particulier en zakelijk), golfopleidingen en het behalen van golfvaardigheidsbewijzen. De nieuwe golfbaan moet daarmee een positieve bijdrage leveren aan de toeristische aantrekkingskracht van het gebied.

De voormalige notariswoning wordt omgebouwd naar een horecagelegenheid. De huidige woning wordt ingericht als restaurant. Intern vinden verschuivingen plaats in de situering van de keukens en opslag. Aan de achterzijde van het pand wordt een kleine uitbreiding gerealiseerd met een nieuwe entree, garderobe en toiletten ten behoeve van de golfers. Het clubhuis wordt omgebouwd tot brasserie. In de brasserie wordt met name koffie met gebak, een kleine kaart en een drankje geserveerd. In het restaurant is de kaart uitgebreider en geschikt voor een bredere doelgroep. Het restaurant is dan ook niet alleen gericht op de golfer maar ook voor gasten die speciaal hiervoor komen. Aan het exterieur van het pand wordt, op een kleine uitbreiding aan de westzijde na, geen wijzigingen doorgevoerd.

De grote terrassen aan de achterzijde van het pand worden heringericht. Tevens wordt aan de voorzijde een terras aangelegd waardoor het pand ook naar de wegzijde toegankelijker oogt.

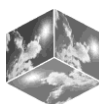




Het Eyckenduyncomplex is gelegen in een gebied met vele recreatieve mogelijkheden. Het is gelegen aan een fietsknooppuntenroute en grenst aan een bosgebied. De nieuwe opzet van de golfbaan en de horecavoorzieningen betreft een verdere uitbreiding van de toeristisch-recreatieve activiteiten in deze omgeving. Het complex zal zodanig heringericht worden, voornamelijk door snoeiactiviteiten, dat het meer zichtbaar wordt en het zich opent naar de omgeving.

#### 4.2 Landschappelijke inpassing

Met het landschapsplan wordt invulling gegeven aan de compensatieverplichting vanuit LKM/gemeentelijk kwaliteitskader. Concreet is hierin aangegeven hoe de individuele ontwikkeling van ondernemer bijdraagt aan de nagestreefde landschapskwaliteit van de provincie en gemeente. Uit het inpassingsplan blijkt welke landschappelijke tegenprestatie voor de gewenste ontwikkeling wordt geleverd.



Uitgangspunt van het inpassingsplan is het integreren van de landschapsontwikkeling en -inpassing in de aanleg van het familiegolfterrein en de herinrichting van het bestaande golfterrein. Het landschapsplan maakt als bijlage 1 bij deze toelichting onderdeel uit van het bestemmingsplan.

#### **4.3 Bedrijfsplan**

Voor de ontwikkeling van het golfcomplex is een bedrijfsplan opgesteld. Met dit bedrijfsplan is aangetoond dat er sprake is van een volwaardig bedrijf voor zowel de golfsport als de voor de horeca. Tevens is de samenhang tussen beide bedrijven belicht.

Concreet bestaat het bedrijfsplan uit een interne analyse, een externe analyse en SWOT analyse waarmee de sterke en zwakke punten en eventuele kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht. Daaropvolgend is een strategisch plan voor de korte, middellange en lange termijn gegeven. Uit deze strategische planning volgen acties die de ondernemers stapsgewijs zullen uitvoeren.

Op basis van het bedrijfsplan kan geconcludeerd worden dat er voldoende omzet gegenereerd wordt om in het inkomen van de ondernemers te voorzien en winst te maken voor investeringen in de toekomst.

Het bedrijfsplan is als bijlage 2 toegevoegd.

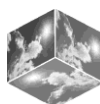
#### **4.4 Verkeer en parkeren**

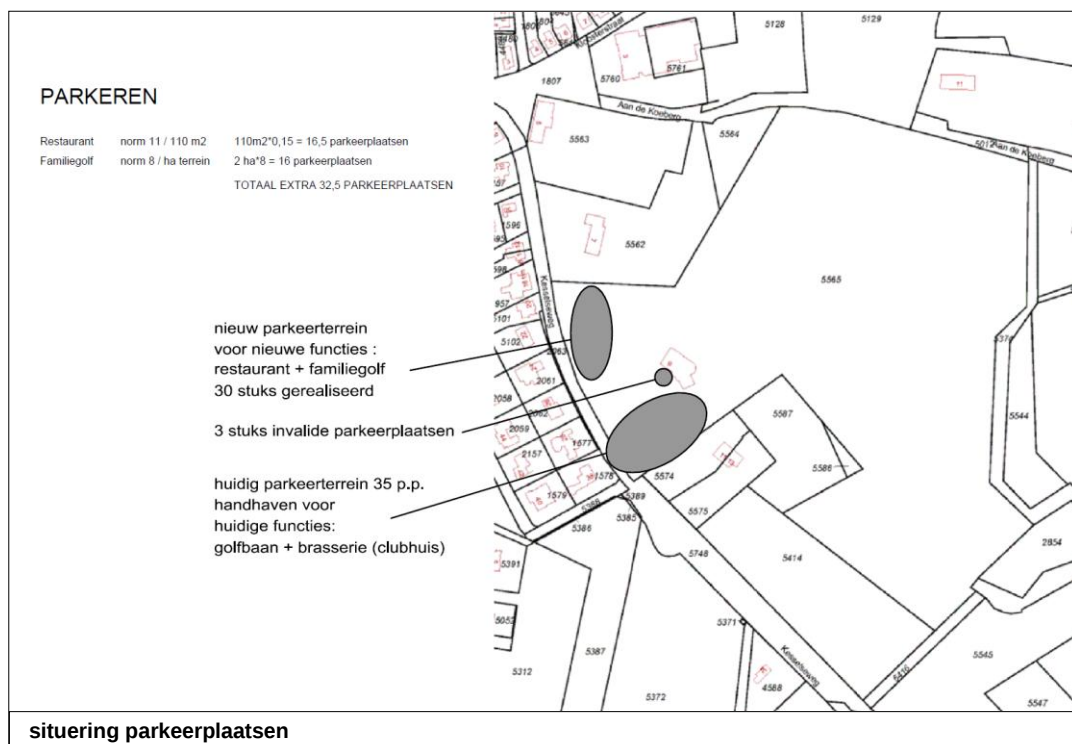
##### *4.4.1 Verkeer*

Het plangebied wordt ontsloten op de Kesselseweg. Deze weg verbindt de kern Kessel met de kern Helden. Het plangebied kent hierdoor een goede ontsluiting. Hierop vinden derhalve geen wijzigingen plaats.

Extra aandacht dient uit te gaan naar het oversteken naar de family golf faciliteiten aan de zuidzijde van de Kesselseweg. Op de family golfbaan zullen maximaal 30 mensen tegelijkertijd aanwezig zijn. Gemiddeld zullen hier echter 20 personen tegelijkertijd aanwezig zijn. Met een maximum aantal groepen van 3 voor de drukste dagen in het weekend komt dit neer op gemiddeld 60 personen, maximaal 90 personen (worst-case) die per dag oversteken. Verspreidt over de dag, uitgaande van een periode van 10 uur 's ochtends tot 20 uur 's avonds komt dat neer op gemiddeld maximaal 9 personen per uur.

De oversteekplaats is voorzien ter plaatse van de huidige bestaande fietsoversteekplaats net buiten de bebouwde kom van Helden. Aangezien de oversteekplaats is gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied én aangezien de oversteekplaats is gelegen ter plaatse van een veiligheidsdrempel, bedraagt de snelheid hier maximaal 50 km/uur.





Geconcludeerd kan worden dat de veiligheid van de overstekende voetgangers hier niet in gevaar komt aangezien de snelheid maximaal 50 km/uur bedraagt, ter plaatse een veiligheidsdrempel aanwezig is en het aantal overstekende voetgangers als gevolg van de family golf maximaal 90 zal zijn (9/uur). Dit aantal betreft geen significante toename van overstekende voetgangers ten opzichte van de bestaande situatie.

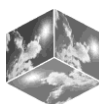
#### 4.4.2 Parkeren

Parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein aanwezig dan wel worden op eigen terrein gerealiseerd. Het bestaande parkeerterrein dat van oudsher in gebruik is voor de 9-holes golfbaan en clubhuis is bereikbaar vanuit de zuidzijde van het terrein. Vanaf deze parkeerplaats is de golfbaan via een pad toegankelijk. De capaciteit van dit parkeerterrein bedraagt 35 parkeerplaatsen. Ter aanzien van deze parkeerplaats zijn in relatie met de bestaande functies geen wijzigingen voorzien.

Voor de nieuwe functies zijn in totaal benodigd:

- restaurantgedeelte:  $\text{norm } 15/100 \text{ m}^2 = 110 \times 0,15 =$  16,5 parkeerplaatsen
- familiegolf:  $\text{norm } 8/\text{ha terrein} = 2 \times 8 =$  16 parkeerplaatsen
- totaal: 32,5 parkeerplaatsen

Bij de woning worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd voor invaliden en op het nieuwe parkeerterrein, meer noordelijk gelegen worden 30 parkeerplaatsen voor de nieuwe functies gerealiseerd. In totaal zijn voor de nieuwe functies binnen het plangebied derhalve 33 parkeerplaatsen beschikbaar.

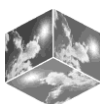


Bij het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van de kencijfers van de CROW/ASVV (herziene versie 2012). Bij de parkeerkencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad, ligging in de stedelijke zone en een minimale en maximale norm. De gemeente Peel en Maas gaat uit van het gemiddelde. Het plangebied is gelegen in de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Dit betekent dat voor een restaurantfunctie een norm geldt van 15 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte. Het familiegolfterrein is niet direct vergelijkbaar met een functiegroep binnen de normering van de CROW. Derhalve is gezocht naar de meest passende vergelijkbare functie en zijn de parkeerkencijfers voor een attractie- en pretpark toegepast. Hiervoor wordt een norm 8 parkeerplaatsen per ha gehanteerd.

#### **4.5 Evenementen**

Ter plaatse van het golfcomplex worden evenementen mogelijk gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid. De voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid zien erop toe dat het evenement een tijdelijk of periodiek terugkerend tijdelijk evenement betreft en dat hier dus maximaal 3 keer per jaar, voor een aaneengesloten periode van drie dagen (inclusief op- en aanbouw) een evenement mag worden georganiseerd. Daarbij mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat, de milieusituatie en de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Ook mogen de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet worden belemmerd en dient in voldoende mate te worden voorzien in de parkeerbehoefte.



## 5 Sectorale aspecten

### 5.1 Milieu algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

### 5.2 Bodem

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Aangetoond moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming.

In de Nota Bodembeheer van de gemeente Peel en Maas is met betrekking tot bodemonderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen dat voor locaties die gezoneerd zijn in de bodemkwaliteitskaart volstaan kan worden met een historisch onderzoek NEN5725 mits hieruit blijkt dat de locatie kan worden aangemerkt als onverdacht. Wanneer uit historisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een verdachte locatie, dan dient de initiatiefnemer een volledig verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uit te voeren.

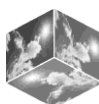
Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie (bestaande uit twee uitbreidingslocaties) niet verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De resultaten van het onderzoek leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het Historisch onderzoek Uitbreiding golfbaan Kesselseweg 9 te Helden is als bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd.

### 5.3 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In verband met een toename van verkeersbewegingen op het terrein, horeca-activiteiten en mogelijke indirecte hinder is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (Tritium, 31 mei 2013).



De geluidemissie als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie en als gevolg van indirecte hinder is getoetst aan de opgestelde geluideisen. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de situatie inclusief de inrichting sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden en een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

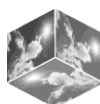
- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) kan worden gesteld dat deze past binnen de geluideisen van de gemeente Peel en Maas. Er is in een worst-case situatie (85 dB(A) in de brasserie) weliswaar sprake van een toename van de geluidbelasting in de omgeving, echter deze valt binnen de voor deze omgeving gebruikelijke streefwaarden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de het in werking zijn van de inrichting niet tot een akoestisch onacceptabele situatie leidt.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus ( $L_{Amax}$ ) kan worden gesteld dat de maatgevende piekniveaus behoren bij de verkeersbewegingen. Deze behoeven wettelijk niet beschouwd te worden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn de maximale niveaus wel inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de niveaus binnen de grenswaarden uit artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit vallen. Bovendien betreft het gebiedseigen geluiden die minder snel als hinderlijk ervaren worden.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat in een worst-case situatie ruim voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Aangezien de Kesselseweg een doorgaande weg is van Kessel naar Helden kan het verkeer dat de inrichting aandoet bovendien niet gezien worden als maatgevend.

In het rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Het Akoestisch onderzoek Industrielawaai Eyckenduyn, Kesselseweg 9, Helden is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

#### **5.4 Luchtkwaliteit**

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide ( $NO_2$ ), zwevende deeltjes ( $PM_{10}$  of fijnstof), zwaveldioxide ( $SO_2$ ), lood (Pb), benzeen ( $C_6H_6$ ) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.



Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

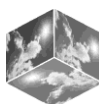
In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM [3] zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime en bij een tweezijdige ontsluiting 3.000 woningen (bijlage 3B, voorschrift 3B2 van [3]). Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m<sup>2</sup> BVO bij een tweezijdige ontsluiting. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zgn. gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch) bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Voor de uitbreiding van de golfbaan en de ontwikkeling van een horecabedrijf dient dus aannemelijk te worden gemaakt dat deze NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Ter plaatse wordt voorzien in de nieuwvestiging van een horecavoorziening binnen de bestaande bebouwing. Ten behoeve van de golfsport wordt een beperkte uitbreiding ter hoogte van de voormalige notariswoning gerealiseerd. Tevens wordt een perceel aan de overzijde van de Kesselseweg bij de golfbaan getrokken. Als gevolg hiervan ontstaan er extra verkeersbewegingen. Ter vergelijking dat bij één ontsluitingsweg pas sprake is van IBM bijdrage aan de luchtkwaliteit als meer dan 1.500 woningen worden gerealiseerd mag aangenomen worden dat deze toename beperkt te noemen is. Derhalve is het aannemelijk dat de ontwikkeling van deze locatie NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van het planvoornemen is dan ook niet noodzakelijk.

## 5.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad onderhouden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies



en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Onderhavige ontwikkeling betreft geen ontwikkeling die geurhinder zal veroorzaken. Daarnaast zijn in de omgeving geen objecten gelegen die geurhinder voor het plangebied zouden kunnen veroorzaken. Ook zal door de wijziging van het gebruik van het perceel aan de overzijde van de Kesselseweg, van weiland naar familie golfbaan, geen bemesting meer plaatsvinden. Geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **5.6 Milieubescherming, veiligheid en overige zones**

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied gelegen.

## **5.7 Externe veiligheid**

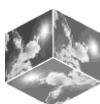
Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

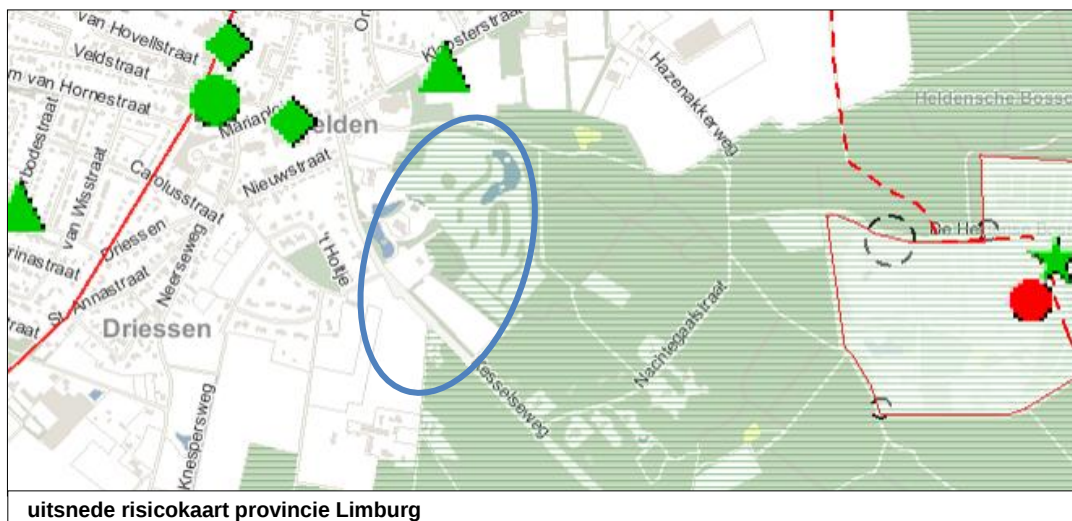
- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.





De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

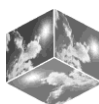
Zoals hierboven al aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg kan geconcludeerd worden dat er geen relevante risico's in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De meest nabijgelegen transportassen voor gevaarlijke stoffen betreffen de N562 Maasbree-Roggel en een gasleiding ten oosten van het plangebied.

De plaatsgebonden risicocontour van de N562 bedraagt 0 meter en de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is minder dan 0,1 maal de oriëntatie-



waarde. Deze weg is op een afstand van circa 400 meter van het plangebied gelegen en vormt derhalve geen gevaar. De gasleiding betreft een 4 inch-gasleiding met een ontwerp-druk van 40 bar. De 1% letaliteitsgrens bedraagt 45 meter en de 100% letaliteitsgrens bedraagt 30 m. De afstand van het plangebied tot de gasleiding bedraagt minimaal 600 meter waardoor aangenomen mag worden dat deze ook geen invloed heeft op het plangebied.

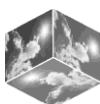
Op recreatiepark De Heldense Bossen zijn een viertal propaantanks aanwezig. De risico-contouren van deze tanks reiken niet tot het plangebied en zijn derhalve dus niet van invloed voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

## **5.8 Ecologie**

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies.

Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.





Natura 2000-gebieden



EHS

De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Hierna wordt per locatie beschreven of de beoogde ontwikkeling van invloed is op een Natura 2000- of een EHS gebied of dat de ontwikkeling op andere wijze invloed heeft op eventueel aanwezige natuurlijke waarden.

De locatie maakt geen onderdeel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Swalmdal' op een afstand van circa 12 kilometer. Uitgesloten wordt dat het planvoornemen enig effect heeft op het betreffende Natura 2000-gebied. Het plangebied is wel in de EHS gelegen. Het afwegingskader uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de provincie Limburg (20056) is dan ook van toepassing.

In het kader van de ontwikkeling van de locatie kan ten aanzien van gebiedsbescherming geconcludeerd worden dat er vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering is voor de beoogde bebouwing. Vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingwet is niet van toepassing.

In het kader van het planvoornemen is ter plaatse een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS. In de onderhavige situatie zijn er geen Natura 2000-gebieden aanwezig binnen de invloedssfeer van de ingreep. Wel grenst



het onderzoeksgebied aan het EHS-gebied Heldense Bossen. De habitatsoorten die in dit gebied voorkomen zullen echter niet verstoord worden door de bestemmingsplanwijziging voor de onderzochte percelen aan de Kesselseweg 9 te Helden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

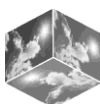
In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Behalve een foeragerende eekhoorn en konijn zijn deze soorten echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd. Aangezien er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten zoogdieren zijn waargenomen vormt de eventuele aanwezigheid van deze zoogdieren geen belemmering voor het planvoornemen.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van bebouwing en beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig. Door het intensieve gebruik (kort gemaaid gras) ontbreken er veelal gunstige biotopen voor beschermde soorten.



Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. In dit geval verdient het aanbeveling het plangebied voor de winter te maaien en het maaisel op te ruimen, zodat hierin geen soorten in winterslaap gaan.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een locatie in die periode wordt gemaaid, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

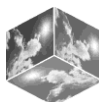
In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie van de quickscan flora en fauna weergegeven.

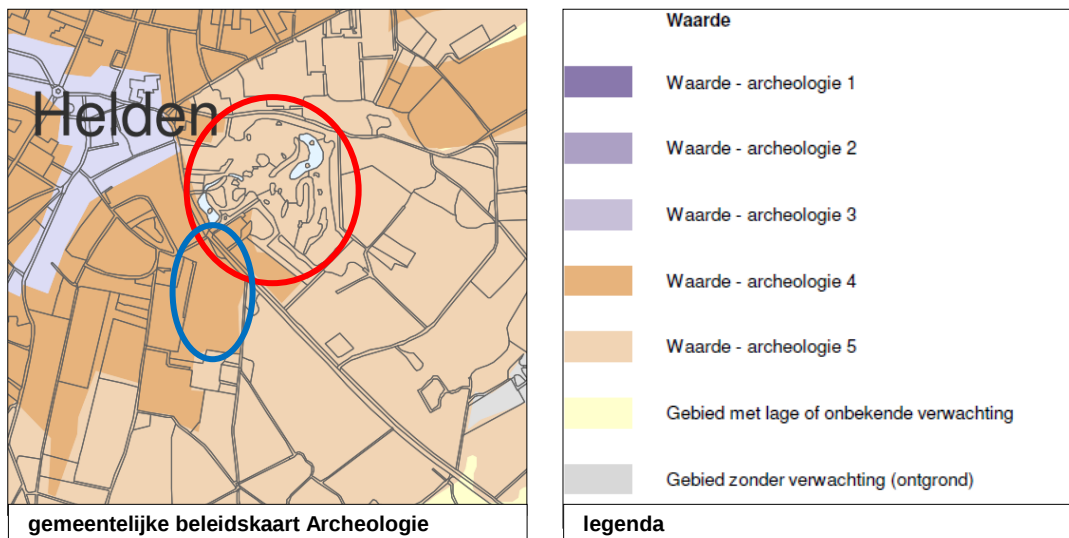
- De omschreven werkwijze (protocol) ten aanzien van vogels dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen eveneens geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

De quickscan flora en fauna Uitbreiding golfbaan Kesselseweg 9 te Helden, gemeente Peel en Maas is als losse bijlage beschikbaar.

## **5.9 Kabels en leidingen**

Het meest zuidoostelijke puntje van het terrein aan de overzijde van de Kesselseweg (familiegolfterrein) is gelegen binnen de beschermingszone van een hoogspanningsverbinding. Deze zone is bedoeld voor het beheer en onderhoud van deze bovengrondse verbinding. Binnen deze zone mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van het beheer en onderhoud van de hoogspanningsleiding en/of hoogspanningsmast.





Verder zijn in of nabij het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven.

## 5.10 Archeologie en cultuurhistorie

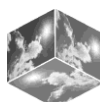
### 5.10.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven.

Er dient te worden nagestreefd om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aan geeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het beleid van de provincie Limburg, zoals deze is geventileerd in het POL, sluit hier nauw bij aan. Het POL benadrukt dat archeologische waarden planologisch behouden en beschermd moeten worden, maar streeft ook naar het creëren van condities voor inspectie en beheer. Bovendien legt het niet zozeer de nadruk op geïsoleerde archeologische waarden, maar op waarden als onderdeel van een groter geheel, zoals het provinciale project 'Via Belgica'.

Conform de gemeentelijke beleidskaart archeologie heeft het huidige golfcomplex een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de geplande uitbreiding een hoge archeologische verwachtingswaarde. Overeenkomstig de (concept)beleidskaart archeologie van de gemeente Peel en Maas is in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde archeologisch onderzoek noodzakelijk zodra de ingrepen dieper reiken dan 0,4 m beneden maaiveld en een groter oppervlakte beslaan dan 2500 m<sup>2</sup>. Voor gebie-



den met een hoge archeologische verwachtingswaarde mag de oppervlakte niet groter zijn dan 250 m<sup>2</sup>.

De geplande ingrepen betreffen de uitbreiding van de bestaande woning met de bergruimte ongeveer 45 m<sup>2</sup>. Waarschijnlijk zal ten behoeve van de fundering, de grond dieper worden geroerd 0,4 m. Echter, de oppervlakte blijft ruim onder de 2500 m<sup>2</sup>. Voor de aanleg van de uitbreiding van het golfterrein wordt de grond niet dieper geroerd dan 0,4 m. Op grond hiervan wordt de uitvoering van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Tevens wordt de bestaande bebouwing hergebruikt. Dit heeft verder geen archeologische consequenties. Mochten tijdens de graafwerken alsnog archeologische resten aangetroffen worden, dan geldt de plicht om hiervan melding te maken conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

#### *5.10.2 Cultuurhistorie*

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

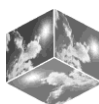
Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL is weergegeven, is gestoeld op het de nota Belvedere, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Het POL schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

De Kesselseweg is een weg die gedeeltelijk ouder is dan 1806 en gedeeltelijk een weg uit de periode 1806-1890. Binnen het plangebied zelf zijn echter geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het planvoornemen heeft geen invloed op de hierboven genoemde cultuurhistorische elementen.

### **5.11 Water**

#### *5.11.1 Watertoets*

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van de bestaande bebouwing met 160 m<sup>2</sup>. De ondergrens van ruimtelijke plannen die aan het waterschap voorgelegd dienen te worden ligt op 2000 m<sup>2</sup>. Het planvoornemen blijft hier dus ruim onder en hoeft derhalve niet voorgelegd te worden aan het Waterschap Peel en Maasvallei.



#### 5.11.2 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de herontwikkeling en uitbreiding van het golfcomplex Eyckenduyn. De uitbreiding van het golfterrein is gelegen aan de overzijde van de Kesselweg. Deze grond is momenteel nog agrarisch in gebruik. Ter plaatse zal geen bebouwing worden opgericht. De bestaande bebouwing aan de Kesselseweg 9 wordt met een berging van circa 45 m<sup>2</sup> uitgebreid. Daarnaast wordt het parkeerterrein uitgebreid. Het nieuwe parkeerterrein wordt uitgevoerd in een half-verharding.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

In de huidige situatie wordt al het hemelwater dat op de bebouwing valt verzameld en afgevoerd naar de vijvers die zijn gelegen voor de bebouwing van Kesselseweg 9. Dit vijverwater wordt weer gebruikt voor het besproeien van de golfbaan. Het hemelwater zal ter plaatse van de nieuwe berging eveneens worden geloosd op deze vijvers. De capaciteit van deze vijvers is ruim voldoende om het hemelwater dat valt op de bebouwing te verzamelen. Omdat het hemelwater ook gebruikt wordt voor het besproeien van de golfbaan moeten de vijvers in sommige gevallen hiervoor zelfs bijgevuld worden.

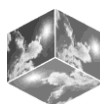
Het hemelwater dat neerkomt ter plaatse van de half-verharde parkeerplaats kan direct infiltreren in de bodem.

#### 5.12 Milieueffectrapportage

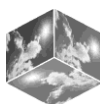
Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van 'woonwijken' de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject vermeldt lijst D een (indicatieve) drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer, >2000 woningen of een brutovloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>. Het planvoornemen heeft betrekking op de uitbreiding van de golfbaan, realisatie van een horecavoorziening en uitbreiding van de bestaande bebouwing met een berging.



Het planvoornemen blijft ver beneden de (indicatieve) drempel. Ook gezien de in deze toelichting beschreven sectorale aspecten wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



## 6 Juridische opzet

### 6.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een 4-tal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Peel en Maas aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

### 6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Sport' en 'Horeca';
- functieaanduidingen 'golfbaan' en 'specifieke vorm van sport-clubhuis';
- bouwvlakken;
- de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Leiding – Hoogspanning';
- gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'kernrandzone' en 'ecologische hoofdstructuur'.

### 6.3 De regels

#### 6.3.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de gebruikte bestemmingen van onderhavig bestemmingsplan nader toegelicht. Per bestemming wordt hier kort aangegeven wat de regels binnen de betreffende bestemming inhouden. De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;



- overgangs- en slotregels.

### 6.3.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de „wijze van meten“ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

### 6.3.3 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt zijn gebruiks- en bouwregels opgenomen.

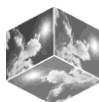
De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding bijgebouwen en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om bestemmingen te wijzigen.

### 6.3.4 Algemene regels

#### *Anti-dubbeltelregel*

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook



nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwen gebruiksregels, conform de Bro. In de bouwregels is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen. In de gebruiksregels worden seksinrichtingen, coffeeshops, straatprostitutie en dergelijke en kampeermiddelen uitgesloten.

#### *Algemene aanduidingsregels*

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag, in deze meestal burgemeester en wethouders, gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### *Algemene procedureregels*

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van omgevingsvergunningen is al bij wet geregeld.

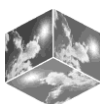
#### *Overige regels*

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn voorrangregels opgenomen. Indien een strijdigheid tussen een bestemming en dubbelbestemming aan de orde is, dan gaat het belang van de dubbelbestemming voor. Tevens is een prioriteitsstelling ten aanzien van de dubbelbestemmingen onderling opgenomen.

#### **6.3.5 Overgangs- en slotregels**

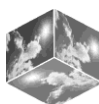
##### *Overgangsrecht*

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.



### *Slotregel*

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regels schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



## **7 Haalbaarheid**

### **7.1 Economische en financiële haalbaarheid**

Het betreft hier een ontwikkeling op initiatief van een particulier, waarbij het risico geheel gedragen wordt door de particulier. Voor de gemeente Peel en Maas zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

### **7.2 Exploitatieplan**

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Voor het planvoornemen geldt op basis van artikel 6.12, eerste en tweede lid Wro geen exploitatieverplichting. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. Wel zal een planschadeovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas worden gesloten.

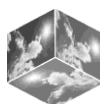
Voor de gemeente Peel en Maas zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Alle kosten voor de realisatie van het planvoornemen worden gedragen door de initiatiefnemer.

### **7.3 Maatschappelijke haalbaarheid**

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van de golfbaan en nieuwvestiging van een horecavoorziening met een beperkte uitbreiding in de vorm van een berging. De locatie was reeds in gebruik ten behoeve van de golfbaan.

Er wordt een kwaliteitsimpuls aan het gebied en de directe omgeving gegeven middels het landschapsplan en het betreft een uitbreiding van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in de regio. De beoogde uitbreiding betreft het een beperkte uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande bebouwing.

Inmiddels zijn de omwonenden van het golfcomplex tijdens een informatiebijeenkomst op 6 november 2012 op de hoogte gesteld van nieuwe koers die is uitgezet. Doel van deze bijeenkomst was met name het creëren van draagvlak. Ongeveer 50 omwonenden waren bij deze bijeenkomst aanwezig. De bijeenkomst is gemoedelijk verlopen en na afloop bestond in zijn algemeenheid zowel bij de omwonende als ondernemers een tevreden gevoel. Een verslag van de bijeenkomst is als bijlage 6 bijgevoegd.



Tevens wordt het bestemmingsplan conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

#### **7.4 Conclusie**

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot 'Sport' en 'Horeca'.



## 8 Procedure

### 8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:  
informeel vooroverleg met provincie
- b. Ontwerp:  
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro  
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders
- c. Vaststelling:  
vaststelling door de burgemeester en wethouders  
mogelijkheid reactieve aanwijzing  
publicatie en terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:  
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:  
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure kan eenieder zijn/haar zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daar telkens melding van gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

### 8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'golfbaan Eyckenduyn'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

### 8.3 Vooroverleg

p.m.

### 8.3 Ontwerp

p.m.

### 8.3 Vaststelling

p.m.

