

bestemmingsplan
'Golfbaan Eyckenduyn'
gemeente Peel en Maas

status: vastgesteld
datum: 26 mei 2015
projectnummer: 404632R.2001
adviseur: TTH



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

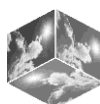


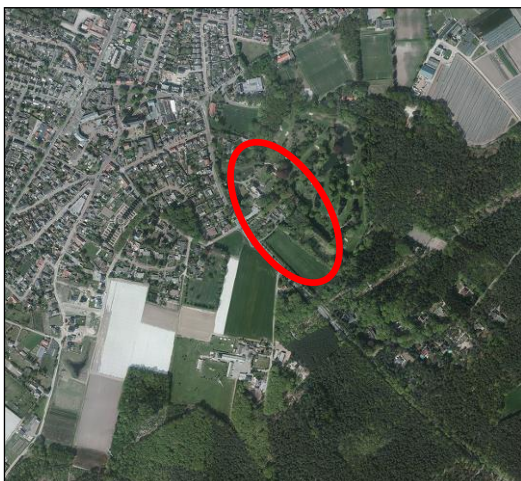
Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	4
2 Beschrijving bestaande situatie	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2 Huidige situatie plangebied	6
2.3 Verkeer en parkeren	7
3 Beleid	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4 Planbeschrijving	17
4.1 Projectomschrijving	17
4.2 Landschappelijke inpassing	19
4.4 Verkeer en parkeren	21
5 Sectorale aspecten	23
5.1 Milieu algemeen	23
5.2 Bodem	23
5.3 Geluid	23
5.4 Luchtkwaliteit	25
5.5 Geur	26
5.6 Milieubescherming, veiligheid en overige zones	27
5.7 Externe veiligheid	27
5.8 Ecologie	29
5.9 Kabels en leidingen	32
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.11 Water	34
5.12 Milieueffectrapportage	35
6 Juridische opzet	37
6.1 Algemeen	37
6.2 De verbeelding	37
6.3 De regels	37



7 Haalbaarheid	41
8 Procedure	46
8.1 De te volgen procedure	46
8.2 Kennisgeving voorbereiding	46
8.3 Ontwerp	46
8.4 Vaststelling	46
Bijlage 1: Landschapsplan	
Bijlage 2: Historisch onderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek stemgeluid	
Bijlage 5: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 6: Nota van zienswijzen	





luchtfoto plangebied



topografisch ondergrond



voormalige woonhuis



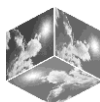
impressie golfbaan

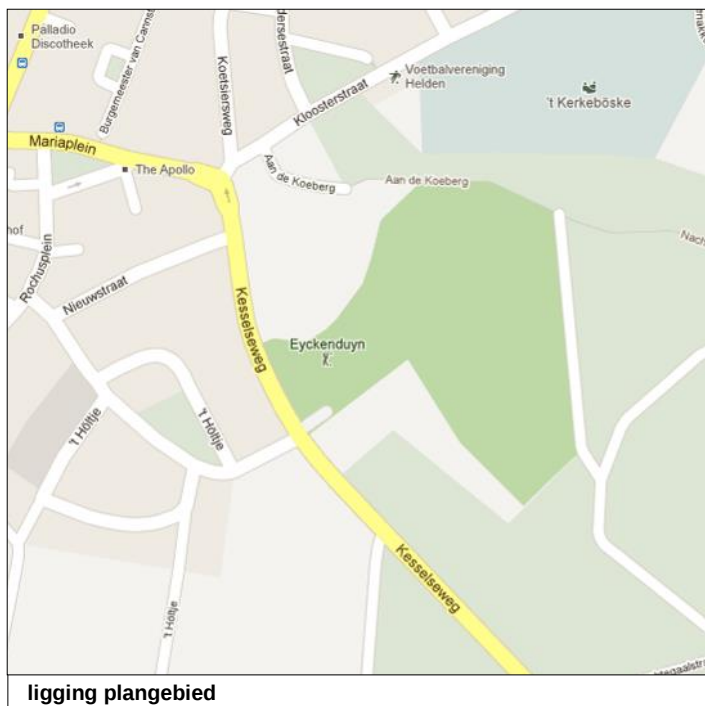
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Golf & Company Club Eyckenduyn was tot 2012 een exclusieve golfclub gericht op de zakelijke markt. De 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 is laagdrempelig en toegankelijk voor alle burgers. Het golfcomplex en de banen worden hiervoor gemoderniseerd.





Bovendien is gebleken dat een deel van de op het complex reeds aanwezige bebouwing is gerealiseerd zonder de benodigde vergunning en dat in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” niet is voorzien in bouwregels die het alsnog verlenen van de vergunning mogelijk zouden kunnen maken. Onderhavig bestemmingsplan voorziet alsnog in de planologische legalisatie van de betreffende bouwwerken, zodat alsnog vergunning kan worden verleend.

Het bestaande clubhuis wordt voortgezet en zal samen met de huidige woning (begane grond) worden gebruikt als restaurant.

1.2 Ligging plangebied

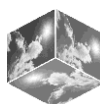
Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Helden aan de Kesselseweg 9. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Helden, Sectie C, nummer 5565. Het plangebied is bereikbaar via de Rijksweg (N273), Roggelseweg/Molenstraat en de Kesselseweg.

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, in samenhang met het besluit van de raad d.d. 5 november 2013 om het plan gedeeltelijk in gewijzigde vorm opnieuw vast te stellen.

Enkelbestemmingen

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 sport-



functie, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Een bedrijfswoning is expliciet uitgesloten door middel van een aanduiding. Tevens is het overgrote gedeelte van de golfbaan aangeduid als ecologische hoofdstructuur.

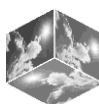
Op de golfbaan zijn al jaren een aantal bouwwerken aanwezig die naar nu is gebleken zonder de (destijds) benodigde bouwvergunning zijn gerealiseerd. Het betreft een ondergrondse berging van behoefte van de opslag c.q. stalling van gereedschappen en machines ten behoeve van het onderhoud van de golfbaan, een afslaggebouw c.q. -overkapping op de driving range ter bescherming van de golfers tegen weersinvloeden bij slecht weer en de netten die rond de driving range zijn opgesteld om te voorkomen dat ballen buiten de driving range belanden. Deze bebouwing is voorts in strijd met het geldende bestemmingsplan, gezien de bouwregels voor de bestemming 'Sport'.

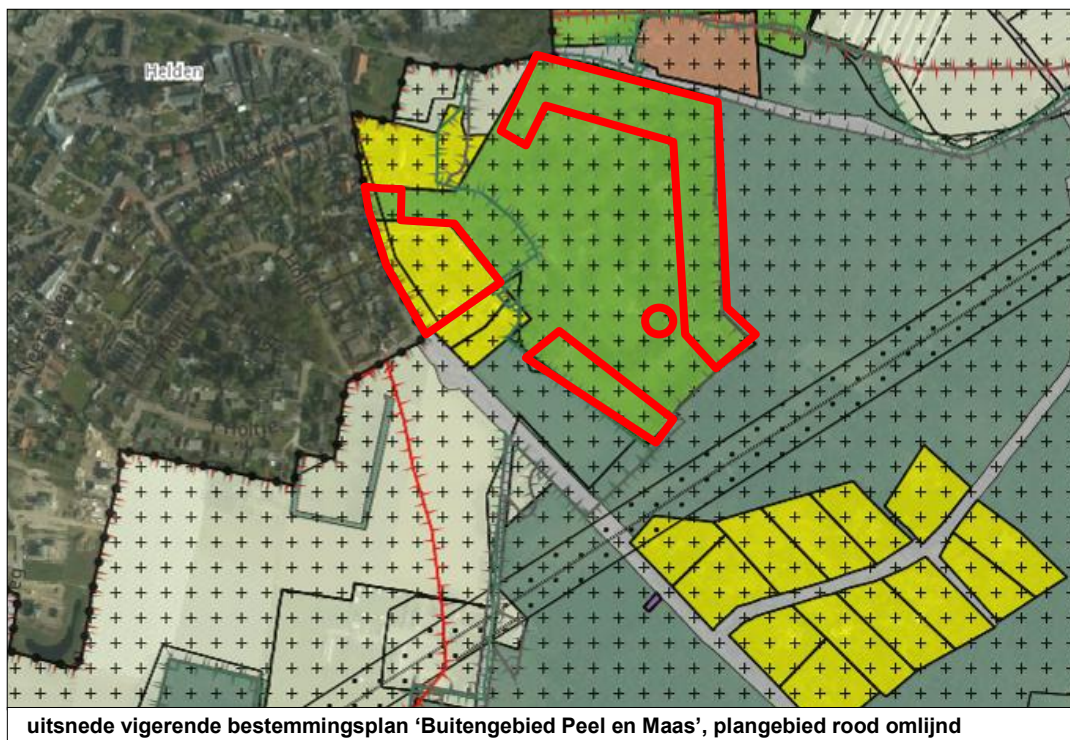
De woning Kesselseweg 9 is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' waarbij de gronden mogen worden gebruikt voor wonen met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het beoogde gebruik van het pand als restaurant en brasserie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde. Voor de driving range en nagenoeg het gehele perceel Kesselseweg voor zover bestemd voor 'Wonen' is voorzien van de bestemming 'Waarde – Archeologie - 5', een klein deel van de gronden is voorzien van de bestemming 'Waarde – Archeologie - 4'. Tevens maakt het gehele plangebied onderdeel uit van een gebied dat is aangeduid als 'kernrandzone'. Deze kernrandzone is een zone die is bestemd als buffer tussen de woon- en leefkernen enerzijds en het buitengebied anderzijds. De zone is aangeduid ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen.

In het kader van de reconstructie is het plangebied door middel van een aanduiding deels aangewezen als 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en deels als 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Een verwevingsgebied is een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een dergelijke gebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten. Een extensiveringsgebied is een gebied met het primaat wonen of natuur waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is.



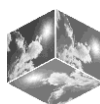


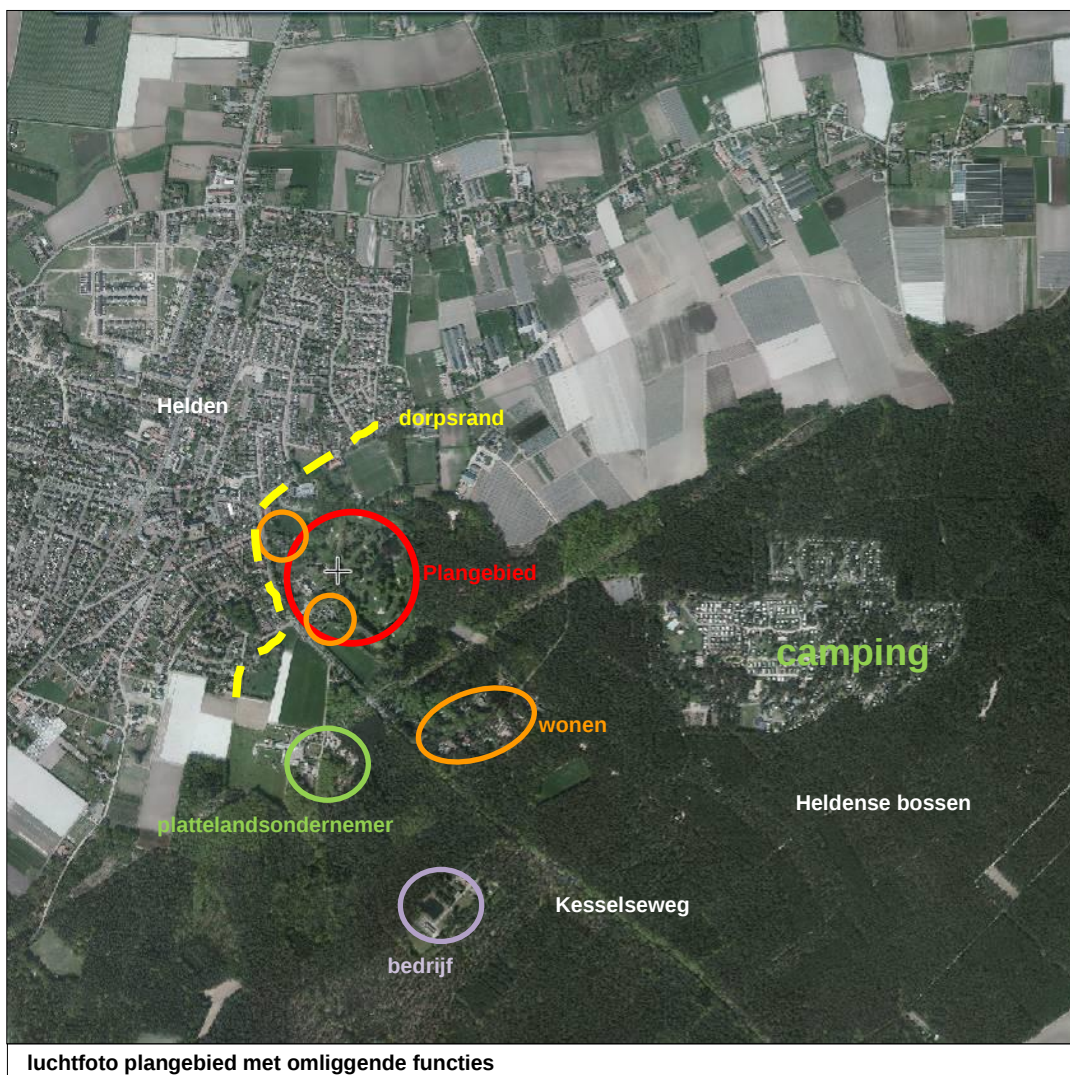
1.4 Leeswijzer

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 procedure die onderhavig bestemmingsplan doorloopt c.q. doorlopen heeft.





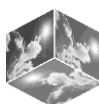
luchtfoto plangebied met omliggende functies

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 aan de dorpsrand van Helden, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, in een omgeving met afwisselend burgerwoningen, bossen, agrarisch gebied, recreatieve functies en een enkel (agrarisch) bedrijf. Het plangebied is gelegen aan de Kesselweg, de oude en nog altijd belangrijke 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.



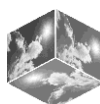


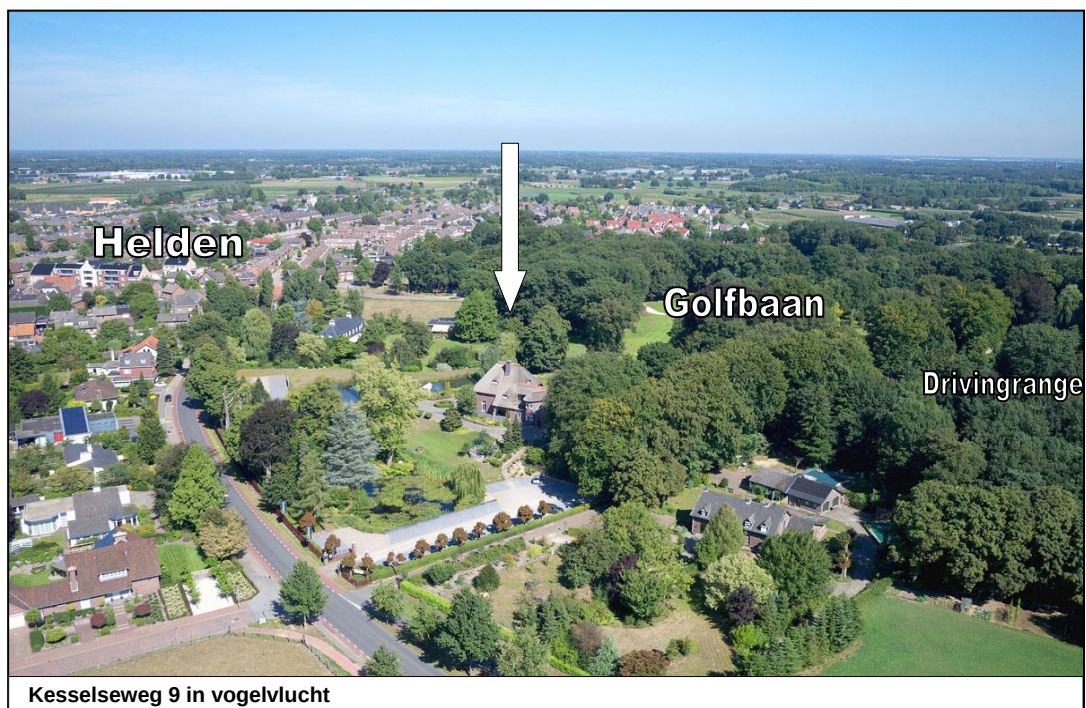
2.2 Huidige situatie plangebied

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 was van oorsprong een besloten club waarbij bedrijven betaalden om te mogen golfen. De club was voorheen niet toegankelijk voor particulieren.

De voormalige woning in het complex heeft tot 2012 ruim drie jaar leeg gestaan. De woning bleek niet meer bruikbaar te zijn voor de woonfunctie omdat deze niet te combineren was met de golfclub en dus in feite onverkoopbaar. De golfclub en de woning zijn zodanig met elkaar verweven dat geen sprake meer was van privacy voor de bewoners. Anderzijds zou beëindiging van het gebruik ten behoeve van de golfsport onherroepelijk leiden tot verloedering aangezien het onderhoud van het in zeer goede staat van onderhoud verkerende complex onbetaalbaar is zonder commerciële exploitatie ervan.

Het Eyckenduyncomplex ligt 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.

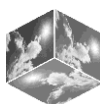




In de voormalige notariswoning was een clubhuis met horecagelegenheid en vergader-
ruimte gevestigd. Aan de achterzijde van het pand is voorts een groot terras aanwezig. De
overige ruimten werden in het verleden nog bewoond maar dit deel van het pand heeft ook
voor ruim drie jaar leeggestaan. De woning is gebouwd in de landhuisstijl en is opgetrok-
ken uit rode baksteen en afgedekt met een rieten kap. Karakteristiek zijn de gebogen
raampartijen.

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. Parkeermogelijk-
heden zijn op eigen terrein voldoende aanwezig, geclusterd in een tweetal parkeerterrei-
nen. Het huidige parkeerterrein van de golfbaan is bereikbaar via de zuidzijde van het ter-
rein. Vanaf deze parkeerplaats is de golfbaan via een pad toegankelijk. Ter hoogte van de
voormalige notariswoning is het tweede parkeerterrein aanwezig, met een eigen ont-
sluiting.



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*

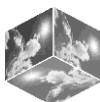
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

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 legalisering van reeds bestaande kleinschalige bebouwing ten behoeve van een reeds aanwezige, positief bestemde golfbaan en een functiewijziging van een bestaande woning ten behoeve van de realisatie van een horecavoorziening in het betreffende pand, aan de rand van de kern Helden, 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. Wel kan worden opgemerkt dat door de beoogde functiewijziging van het pand weer wordt voorzien in een doelmatig gebruik van een beeldbepalend karakteristiek en aantasting van de hoge beeldkwaliteit ter plaatse wordt voorkomen, hetgeen aansluit bij het nagestreefde behoud van cultuurhistorische waarden, efficiënt ruimtegebruik en het bieden van een goed en aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

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 welvarend 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.

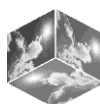
Bij de planuitwerking in onderhavige situatie dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

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 terug-



legging 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, grafvelden 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 onzekerheid 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

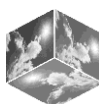
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

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.

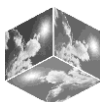
3.2.8 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

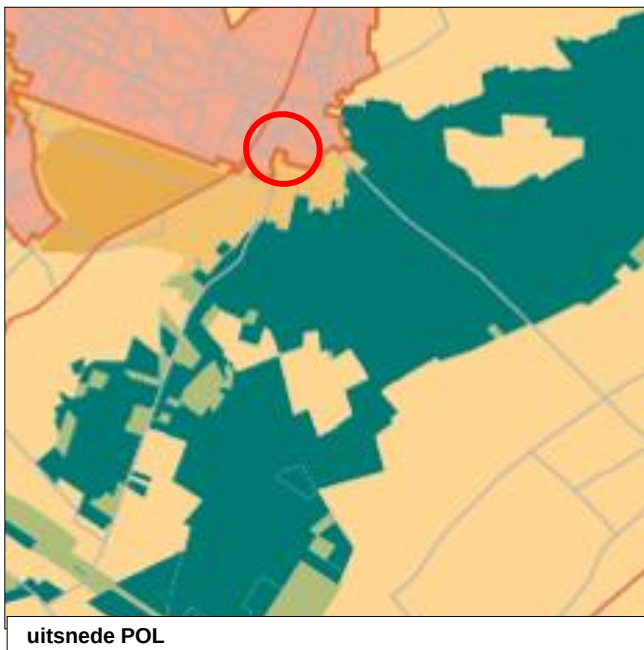
Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete 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 formeel beschermde cultuurhistorische waardevolle bebouwing of structuren. Wel is sprake van een beeldbepalend karakteristiek pand. Op dit aspect wordt verder ingegaan in o.a. paragrafen 4.1 en 5.10.

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 is onderhavig plangebied gelegen binnen een aantal perspectieven. Het woonhuis met aangrenzende tuin is aangewezen als perspectief 6a: Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg. Een 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.

De ontwikkeling van de horecavoorziening is gelegen binnen het perspectief 6a. Dit perspectief heeft betrekking op plattelandskernen die overwegend kleinschalig 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.

Aan de randen wordt ruimte gezien voor 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.

Van nieuwvestiging is in feite geen sprake. Het betreft bestaande bebouwing die van oudsher in gebruik is voor woondoeleinden en als clubhuis voor een golfclub. Het gebruik van het pand wordt nu – met respect voor de beeldbepalende kenmerken – uitgebreid met relatief lichte vormen van horeca in de vorm van een restaurant en brasserie. Een uitgebreid bedrijfsontwikkelingsplan is derhalve niet aan de orde. Op de kansen en de uitvoerbaarheid en in feite de noodzaak ter voorkoming van leegstand en verloedering wordt wel ingegaan in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 7 van deze toelichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie buitengebied

De structuurvisie Buitengebied is vastgesteld op 21 december 2011.

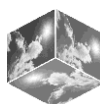
Doel van de structuurvisie buitengebied:

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

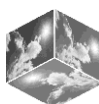
- Behoud en versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit een besloten boslandschap en/of half open natuurlandschap van bos met heide, veen of zand;
- Speciale aandacht is hierbij vereist voor de zonering van recreatie;
- Realisatie van een robuust besloten tot lokaal half open landschappelijk 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 toelaatbaar aan de randen. Ze dienen dan wel het landschappelijk raamwerk verder te versterken.

Met een landschapsinpassingsplan wordt aangetoond dat het planvoornemen een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het landschapsinpassingsplan, dat als bijlage is opgenomen bij zowel deze toelichting als de regeling, voorziet in een ruimer pakket ontwikkelingen dan mogelijk wordt gemaakt met onderhavig bestemmingsplan. Om die reden worden ten behoeve van onderhavig ontwikkeling enkel de onderdelen D1 en D2 gerealiseerd als opgenomen in inpassingsplan.

Voorts kan worden opgemerkt dat wordt voorzien in een nieuwe economische drager in de vorm van horeca, ten einde de golfbaan exploitabel te houden en het gehele complex in de uitstekende staat van onderhoud te houden, waarmee tevens wordt voorzien in een versterking van het toeristisch-recreatief product voor Peel en Maas.

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-

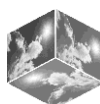


lingsplanologie. Dat betekent dat, als er ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het bestemmingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden. Gemeenten dienen het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in een structuurvisie vast te leggen. In het structuurplan buitengebied 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 de omzetting van de woonfunctie van het pand Kesselseweg 9 in een horecafunctie, het legaliseren van een bestaande ondergrondse berging, een afslaggebouw op de drivingrange en verhardingen ten behoeve van terrassen. Voor het planvoornemen is de kwaliteitsbijdrage vastgesteld op 'Basiskwaliteit Plus' (B+), met toepassing van maatwerk aangezien er in het (recente) verleden al veel is geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Basiskwaliteit Plus houdt in dat behalve een goede landschappelijke inpassing (basiskwaliteit) van de nieuwe bebouwing en verharding ook moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing en verharding (Plus). Voor gebiedseigen recreatie zoals een golfbaan dient de oppervlakte aan groen 80% van de oppervlakte te bedragen, inclusief bestaand groen.

Gezien het voorgaande wordt aan de oppervlakteis ruimschoots voldaan. De ruimtelijke kwaliteit van het totale perceel is zondermeer hoog te noemen. Aan de noord- en oostzijde van de golfbaan wordt verder geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit op basis van een landschappelijk inpassingsplan, dat voor advies is voorgelegd aan de adviescommissie en door de commissie ook akkoord is bevonden. Deze tegenprestatie wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke bestemming. Hierop zal verder worden ingegaan in hoofdstuk 4 en 7.





impressie restaurant-clubhuis



Impressie golfbaan



impressie terras



Impressie serre, terras en tuin



impressie serre

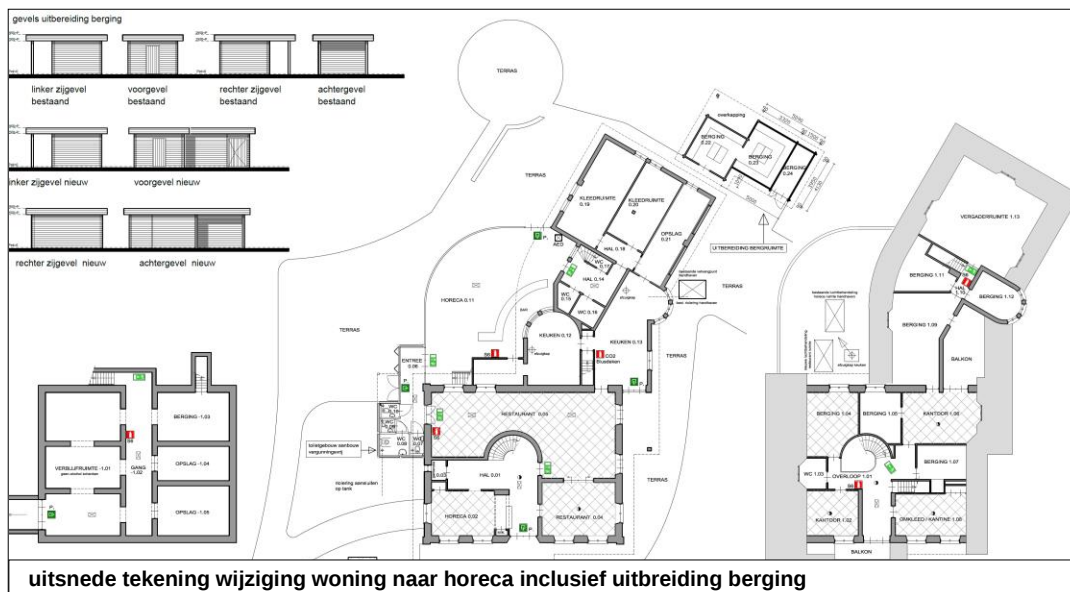
4 Planbeschrijving

4.1 Projectomschrijving

Horeca

Tot 2012 heeft het als karakteristiek en beeldbepalend aan te merken pand Kesselseweg zo; 'n drie jaar grotendeels leeggestaan. De onderhoudstoestand was toen nog zeer goed, maar om een en ander in goede staat van onderhoud te houden is naar een rendabele exploitatie van het totale complex, inclusief de siertuinen en golfbaan gezocht. De exploitatie van de golfbaan alleen kon deze kosten niet dragen. Om die reden is naar verbreding van de activiteiten gezocht met een tweede economische drager. Indien niet werd ingegrepen zou het gehele pand leeg komen te staan en zou verloedering van het terrein optreden. Gezien het gebruik van de gronden als golfterrein was een combinatie met de functie wonen niet meer realistisch. Niemand is immers bereid te gaan wonen in een huis, waarvan de tuin moet worden gedeeld met golfers en daarbij bereid het tekort van de onderhoudskosten te dragen.





Derhalve heeft de eigenaar er in 2012 voor gekozen het pand in gebruik te nemen als horecavoorziening. De woonruimten zijn ingericht als restaurant met interne verschuivingen in de situering van de keuken 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 huidige clubhuis kan ook worden gebruikt als brasserie/ restaurant.

In de brasserie wordt met name koffie met gebak, een kleine kaart en een drankje geserveerd. Het restaurant is niet alleen gericht op de golfer maar ook op overige (toeristische) gasten en passanten die die geen gebruik maken van de golfbaan.

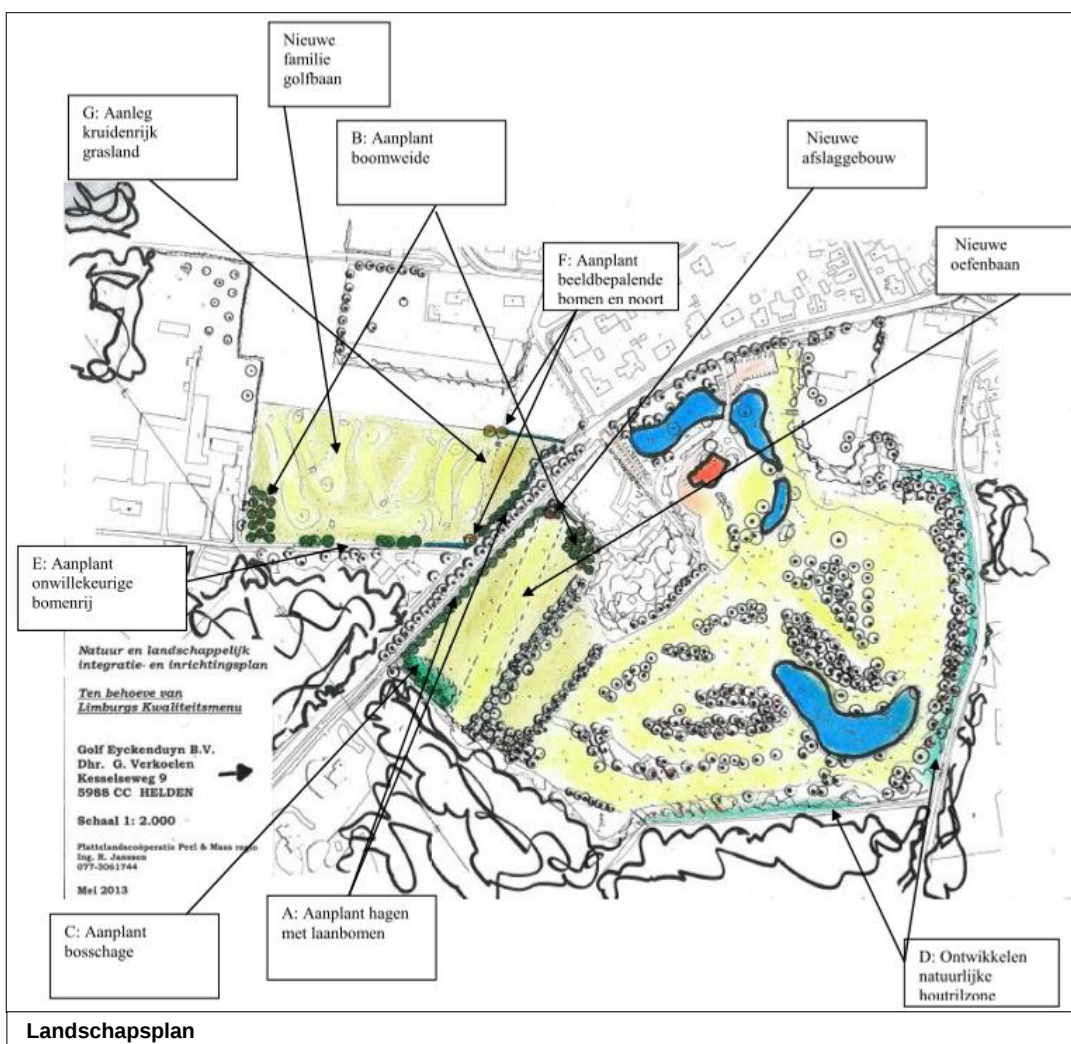
Aan het exterieur van het pand worden, op een kleine uitbreiding aan de westzijde en eventueel een bij het pand passende (licht)reclame na, geen wijzigingen doorgevoerd. De grote terrassen aan de achterzijde van het pand worden heringericht. Tevens wordt aan de voorzijde een terras aangelegd waardoor 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. De recreatieve activiteiten die onder meer ontplooid zullen worden zijn golfclinics, golfarrangementen (particulier en zakelijk), golfopleidingen en het behalen van golfvaardigheidsbewijzen.



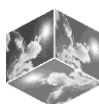
Bestaande bebouwing op de golfbaan

Op de golfbaan zijn in de huidige situatie een aantal bouwwerken aanwezig waarvan is gebleken dat daarvoor in het verleden geen vergunning is verleend. Aangezien deze bouwwerken ingevolge de regels van het geldende bestemmingsplan ook niet zijn toegestaan, wordt met onderhavig bestemmingsplan een planologische kader geboden om daarvoor alsnog vergunning te kunnen verlenen. Het betreft een afslaggebouw met een afschermende schutting en ballenvangers c.q. -netten op de driving range en een (gedeeltelijk) ondergrondse berging ten behoeve van machines en gereedschappen die worden gebruikt bij het onderhoud van de golfbaan en de siertuinen.

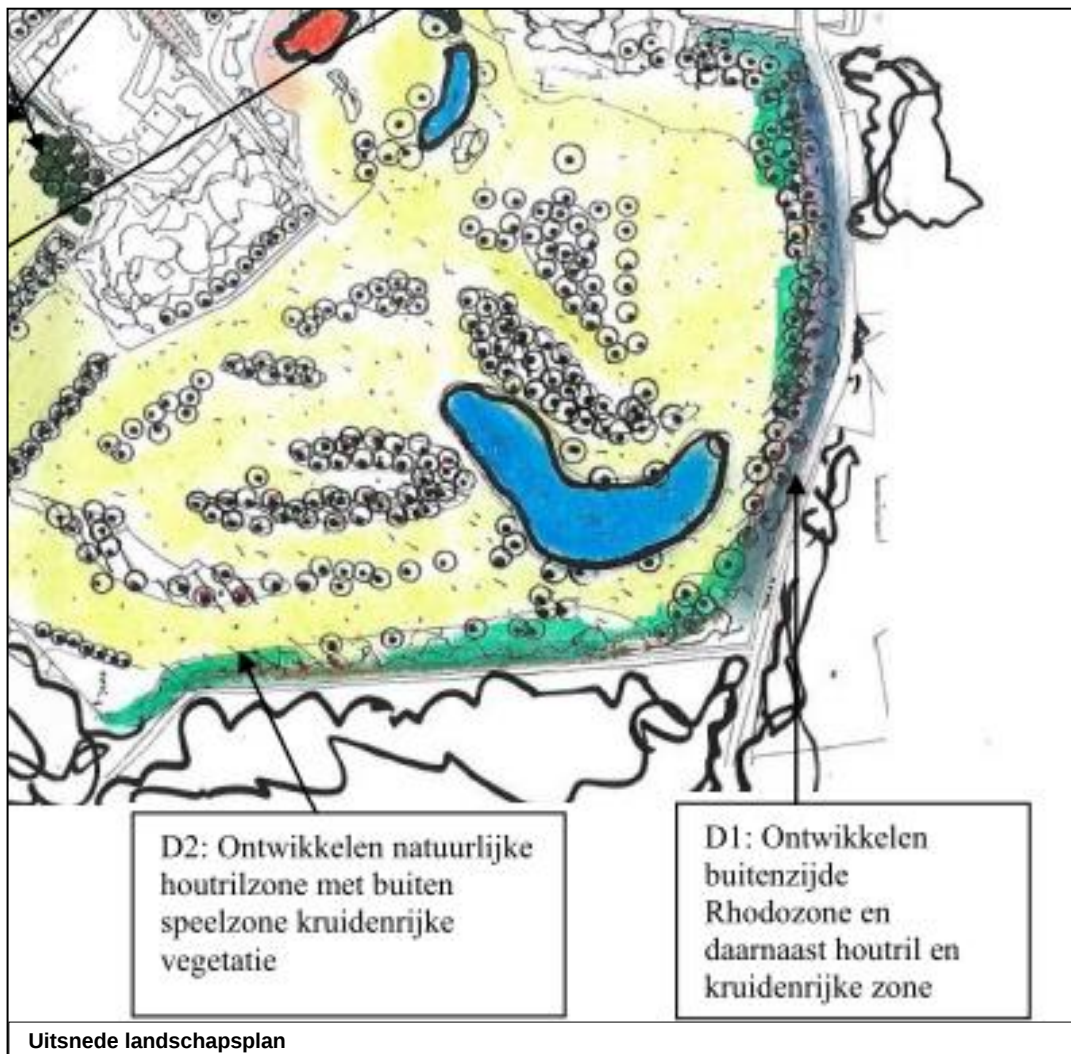


4.2 Landschappelijke inpassing

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. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat



het inpassingsplanbetrekking heeft op een ruimer pakket aan ontwikkelingen waarvan met onderhavig bestemmingsplan slechts een beperkt onderdeel mogelijk wordt gemaakt. Derhalve wordt slechts een gedeelte van het inpassingsplan gerealiseerd, te weten onderdeel D, bestaande uit onderdelen D1 en D2, zoals aangeduid in navolgende uitsnede.



In de zone langs Aan de Koeberg (D1) wordt onder de reeds bestaande bomen voorzien in een Rhododendronzone, met houtrillen om te voorzien in een overgang tussen deze zone en het golfcomplex. Dit zorgt, in samenhang met een extensief maaibeheer, voor een ecologische meerwaarde.

Aan de oostzijde van het golfcomplex (D2) is vanaf de openbare weg minder zicht op de golfbaan en hier worden daarom, passend binnen de speelzones, in de randen naast de houtrillen ook extensievere hoeken en zones gecreëerd, zodat ook dit een waardevolle overgang naar het bestaande bos oplevert. De houtrillen die in deze randzone gecreëerd worden, zullen zich verder ontwikkelen tot groene natuurlijke houtrillen, die juist wel ruimte krijgen om dicht te groeien.



Het afslaggebouw op de drivingrange en de ondergrondse berging zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Gezien de ligging daarvan en het omliggende reeds aanwezige en conform het voorgaande te realiseren groen én de reeds hoge ruimtelijke kwaliteit wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Uitvoerbaarheid

Op het kostenaspect in relatie tot de uitvoerbaarheid van het plan zal verder worden ingegaan in hoofdstuk 7 van deze toelichting.

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.

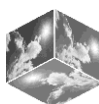
Door de ontsluiting op de Kesselseweg bestaat de kans dat bij het wegrijden vanaf het terrein, de verlichting afkomstig van de auto's zichtbaar is in de woningen die zijn gelegen tegenover de uitritten. Dit is echter, mede gelet op het aantal verkeersbewegingen, niet zodanig dat sprake is van onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu dan wel dat sprake is van onevenredige afbreuk van het woonkarakter.

4.4.2 Parkeren

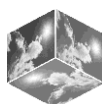
Parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein aanwezig dan wel worden op eigen terrein gerealiseerd. Het bestaande parkeerterrein dat van oudsher in gebruik is voor de 9-holes golfbaan en het clubhuis is bereikbaar vanuit de zuidzijde van het terrein. Vanaf deze parkeerplaats is de golfbaan via een pad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

Voor de restaurantfunctie (110m²) zijn uitgaande van een norm van 15 parkeerplaatsen per 100m² horeca in totaal 16,5 parkeerplaatsen benodigd. Bij het bepalen van deze 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'.

Ten behoeve van het planvoornemen zijn bij de woning reeds 3 parkeerplaatsen gerealiseerd voor invaliden. Bovendien zijn meer noordelijk gelegen 30 nieuwe parkeerplaatsen voor de nieuwe horecafunctie gerealiseerd. In totaal zijn er op het complex nu dus 65 parkeerplaatsen beschikbaar, plus 3 plaatsen voor invaliden. Dat aantal is ruim voldoende om de eigen behoefte te kunnen opvangen en (onevenredige) hinder in de omgeving te voorkomen. Bovendien kan nog worden opgemerkt dat de golfbaan en de brasserie met name



overdag zullen worden gebruikt en het restaurant met name 's avonds. Daardoor is een bepaalde mate van dubbelgebruik mogelijk.



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. Aangevoerd 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.

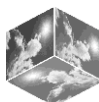
Het pand Kesselseweg 9 is altijd voor woondoeleinden in gebruik geweest, hetgeen een gevoeliger functie betreft dan horeca. Aangezien de bodemkwaliteit voldoende is bevonden voor woondoeleinden kan wordt gesteld dat bij een functieverandering naar horeca de bodemkwaliteit eveneens voldoende is voor de beoogde functie en behoeft geen bodemonderzoek plaats te vinden.

De bouwwerken op de golfbaan zijn reeds bestaand. De functie blijft golfbaan en wordt derhalve niet gewijzigd. Er bestaat derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit de beoogde legalisatie van de bestaande bouwwerken in de weg staat.

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).



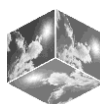
De geluidemissie als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie en als gevolg van indirecte hinder is getoetst aan de opgestelde geluideisen. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de situatie inclusief de inrichting sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de 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. Daarbij moet worden opgemerkt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van horeca een wijziging is het plan is aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. In het ontwerp-bestemmingsplan werd nog horeca van categorie 3 toegestaan, in het vastgestelde plan niet meer. Dat heeft een positief effect op de akoestische situatie. Op basis van het bestemmingsplan is er – in tegenstelling tot de de situatie waarop het akoestisch onderzoek is gebaseerd – namelijk geen mogelijkheid meer om (incidenteel) besloten feesten te houden.

Het Akoestisch onderzoek Industrielawaai Eyckenduyn, Kesselseweg 9, Helden is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Bovendien moet worden opgemerkt dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek ook nog betrekking heeft op een uitbreiding van het golf-



complex met een nieuwe driving range en de aanleg van een familie golfbaan aan de overzijde van de Kesselseweg. Deze ontwikkelingen worden vooralsnog niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, waardoor de ontwikkeling dus kleiner van opzet wordt. Aan gezien de totale ontwikkeling ten aanzien van het aspect geluid blijkt het onderzoek niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat ook bij een gedeeltelijke realisatie van de ontwikkeling kan worden voldaan aan het criterium goede ruimtelijke ordening.

Aanvullend onderzoek

In verband met de door omwonenden uitgesproken vrees voor geluidsoverlast als gevolg van stemgeluid, is ten aanzien van dit aspect een nader onderzoek verricht (Tritium, 5 november 2013), dat als eveneens als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Daarbij is het stemgeluid van mensen op het terras en op beide parkeerplaatsen beschouwd, uitgaande van een worst case-scenario ('s nachts, geen afscherming door objecten en geen luchtdemping). Uit het onderzoek blijkt dat stemgeluid verwaarloosbaar is ten opzichte van het muziekgeluid vanwege de inrichting. Er ontstaat geen overschrijding van de voor dit gebied gebruikelijke normen.

Uitgaande van een maximaal bronvermogen (L_{Wmax}) van 95dB(A) veroorzaakt door roepende mensen bedraagt de maximale geluidsbelasting (L_{Amax}) op de gevels van woningen van derden 60 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de gangbare geluidnorm.

Opgemerkt wordt dat stemgeluid een gebiedseigen geluid is, waarvan ook sprake is indien feestjes plaatsvinden op woonpercelen en als gevolg van bezoekers van horecagelegenheden in Helden die via de Kesselseweg huiswaarts keren.

Voorts wordt opgemerkt dat een horecaexploitant een zorgplicht heeft om overlast tot een minimum te beperken. Door het opstellen van huisregels, ophangen c.q. plaatsen van waarschuwbordjes en aanspreken van luidruchtige bezoekers kan en zal overlast tot een minimum worden beperkt.

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 CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende 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.

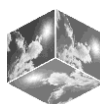
In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM [3] zijn categorieën 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 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² 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-betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Voor 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. Als gevolg hiervan ontstaan er extra verkeersbewegingen. Ter vergelijking: bij één ontsluitingsweg is sprake van een bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' indien meer dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Voorts kan op basis van te verwachten verkeersbewegingen door middel van de zogenoemde NIBM-tool (versie mei 2014), als ontwikkeld door Kenniscentrum InfoMil en het ministerie van Infrastructuur en Milieu, worden berekend of sprake is van een bijdrage 'niet in betekenende mate'. Uit toepassing van de tool blijkt dat bij 1.400 extra voertuigbewegingen nog altijd sprake is van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien het voorgaande en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is het aannemelijk dat de ontwikkeling van deze locatie niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader 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 agrarische of industriële objecten gelegen die geurhinder voor het plangebied zouden kunnen veroorzaken. Geurhinder vormt derhalve 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

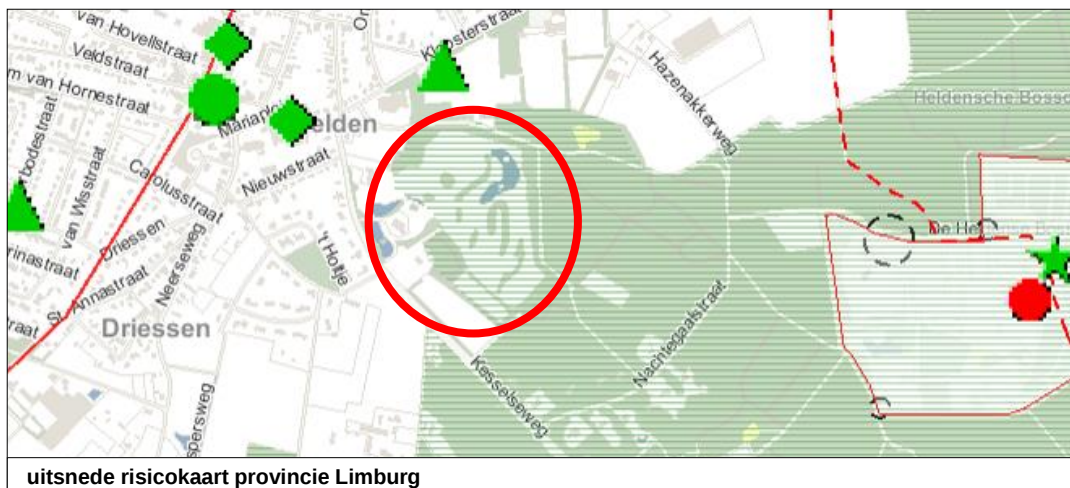
Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip 'plaatsgebonden risico' (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip 'groepsrisico' (GR) centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en van een buisleiding waardoor die stoffen worden vervoerd, is op dat punt onderzoek nodig. Daaruit volgt een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.





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.

Risicovolle inrichtingen

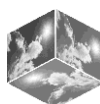
Binnen het plangebied, dan wel in de directe nabijheid daarvan liggen geen risicovolle inrichtingen die van invloed zijn op onderhavig planvoornemen.

Transportassen

Binnen het plangebied, dan wel in de directe nabijheid daarvan liggen geen transportassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meest nabijgelegen transportas voor vervoer van gevaarlijke stoffen betreft de N562 Maasbree-Roggel, ten oosten van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg bedraagt 0 meter en de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Deze weg is bovendien op een afstand van circa 400 meter van het plangebied gelegen en daarmee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze weg.

Buisleidingen

Binnen het plangebied, dan wel in de directe nabijheid daarvan liggen geen buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De dichtstbijzijnde leiding waarop het Bevb van toepassing is een 4 inch-gasleiding met een ontwerpdruk van 40 bar ten oosten van het plangebied. De 1% letaliteitsgrens daarvan bedraagt 45 meter en de 100% letaliteitsgrens bedraagt 30 m. De afstand van het plangebied tot de gasleiding bedraagt minimaal 600 meter waardoor de gasleiding geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.



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 ook niet van invloed op onderhavig ontwikkeling.

5.8 Ecologie

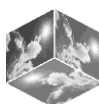
Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en 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.

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 (significant negatief) 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.



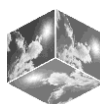


In het kader van de ontwikkeling van de locatie kan ten aanzien van gebiedsbescherming geconcludeerd worden dat er vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering is voor de beoogde bebouwing. Vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingwet is niet van toepassing.

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 Helden 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, hollen, 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.

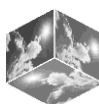
Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van bebouwing en beplanting 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 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. Ten aanzien van de reeds bestaande bebouwing waarvoor met onderhavig bestemmingsplan alsnog een planologische basis wordt geboden wordt opgemerkt dat daaraan geen ingrepen of werkzaamheden noodzakelijk zijn, waardoor ook geen strijdigheid kan ontstaan met de Flora- en faunawet.

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.

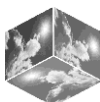
Verder zijn in of nabij het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven.

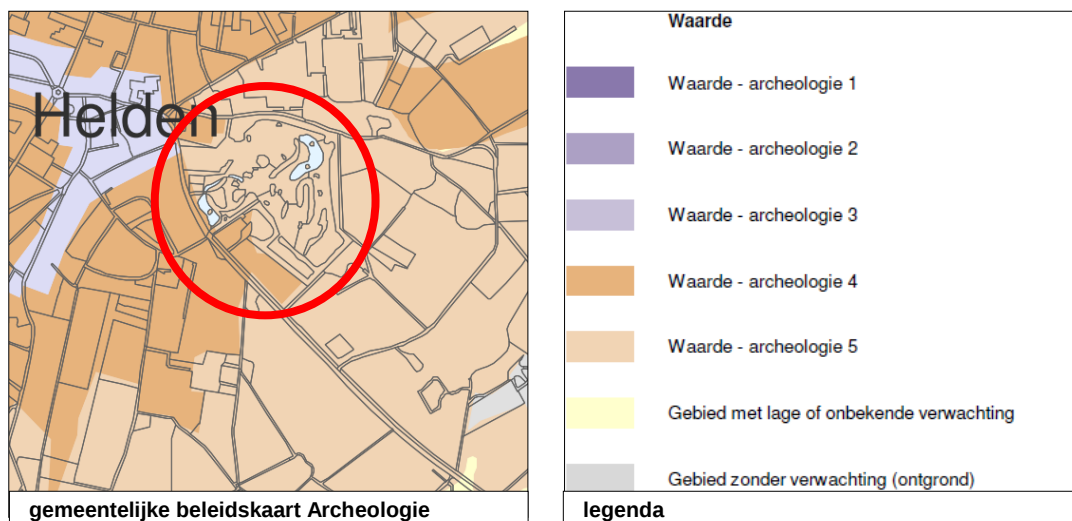
5.10 Archeologie en cultuurhistorie

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.



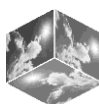


Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

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 m². Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde mag de oppervlakte niet groter zijn dan 250 m².

De geplande ingrepen betreffen een beperkte uitbreiding van de bestaande woning met een bergruimte van totaal ongeveer 45 m². Waarschijnlijk zal ten behoeve van de fundering, de grond dieper worden geroerd 0,4 m. Echter, de oppervlakte blijft ruim onder de 2500 m². De overige bebouwing is reeds aanwezig, waardoor daarvoor geen bodemingrepen meer noodzakelijk zijn. De daarmee gepaard gaande bodemingrepen hebben in het verleden reeds plaatsgevonden, maar hadden gezien de oppervlakte van die bouwwerken betrekking op een oppervlakte die fors kleiner is dan de drempel van 1500 m². Dit heeft verder dus ook geen archeologische consequenties. Mochten tijdens graafwerken in de toekomst 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. Voorts wordt conform de beleidskaart archeologie voorzien in beschermende dubbelbestemmingen.

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 blijkens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het planvoornemen heeft geen invloed op de hierboven genoemde cultuurhistorische elementen.

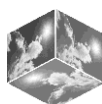
Het pand Kesselseweg 9 is wel beeldbepalend en karakteristiek te noemen. In 1883 heeft notaris Alphans Haffmans de villa in de landhuisstijl laten bouwen voor zijn zoon Eugène, ter gelegenheid van diens huwelijk met Louisa Gerrits. Ze noemden het 'Villa Louisa'. De notarisfamilie heeft tot 1982 in de villa gewoond. De nieuwe eigenaar heeft in 1982, vanwege de staat van onderhoud en de onpraktische indeling, de oorspronkelijke villa tot de grond afgebroken, maar wel in oorspronkelijke stijl herbouwd met de oude stenen. In plaats van het leien dak kwam een rietkap. De bosachtige tuin werd omgevormd tot (besloten) golfbaan en een serre werd aangebouwd die fungeerde als clubhuis van de golfclub.

De prachtige gewelvenkelder is het enige originele element van de oorspronkelijk villa dat behouden kon worden. Veel karakteristieke oude elementen zijn nog wel terug te vinden, waaronder de gebogen raampartijen. De bijzondere vormgeving van het pand en de inrichting van het bijbehorende perceel zijn als karakteristiek en beeldbepalend aan te merken.

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 be-



staande bebouwing met 160 m². De ondergrens van ruimtelijke plannen die aan het waterschap voorgelegd dienen te worden ligt op 2000 m². Het planvoornemen blijft hier dus ruim onder en hoeft derhalve niet voorgelegd te worden aan het Waterschap Peel en Maasvallei.

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.

5.11.2 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen heeft betrekking op een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing (wonen naar horeca). De totale oppervlakte van de beperkte uitbreiding van het verhard oppervlak bedraagt circa 45 m².

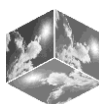
In de huidige situatie wordt al het hemelwater dat op de bebouwing valt verzameld en afgevoerd naar de vijvers die zijn gelegen voor de bebouwing van Kesselseweg 9. Dit vijverwater wordt weer gebruikt voor het besproeien van de golfbaan. Het hemelwater zal ter plaatse van de nieuwe berging eveneens worden 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 – reeds gerealiseerde – nieuwe parkeerterrein is uitgevoerd in een half-verharding. Het hemelwater dat hierop neerkomt kan direct infiltreren in de bodem. Ook het hemelwater dat op de (deels) ondergrondse berging en het afslagegebouw op de driving range terecht komt kan ter plaatse in de bodem infiltreren.

5.12 Milieueffectrapportage

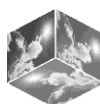
Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van ‘woonwijken’ de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

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 bruto vloeroppervlakte van 200.000 m². 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 2012 (SVBP 2012);
- 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:

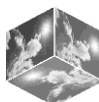
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Sport' en 'Horeca';
- functiaanduidingen 'horeca tot en met categorie 2', 'golfbaan', 'terras' 'parkeerterrein', 'specifieke vorm van sport-clubhuis' en 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing';
- bouwvlakken;
- 'specifieke bouwaanduiding – ondergrondse berging'
- de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5';
- 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 SVBP2012 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.

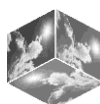
Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de „wijze van meten“ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 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

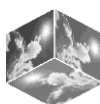
In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

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.



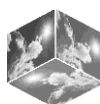
6.3.5 Overgangs- en slotregels

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 schrijven voor hoe het plan kan worden aangehaald.



7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

In het kader van de goede ruimtelijke ordening en gezien het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplantoelichting de uitvoerbaarheid van het betreffende planvoornemen te worden verantwoord, zowel in financieel-economisch opzicht als in maatschappelijk opzicht. In navolgende paragrafen wordt op deze uitvoerbaarheidsaspecten ingegaan.

7.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Bij de onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn twee aspecten van belang. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of en zo ja, welke kosten aan het planvoornemen zijn verbonden voor de gemeente en tevens dient te worden aangetoond dat het planvoornemen zodanig realistisch is dat het daadwerkelijk kan worden gerealiseerd binnen de planperiode van het bestemmingsplan.

Grondexploitatiewet

Indien een bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

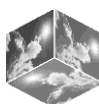
1. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d niet noodzakelijk is.

Onderhavig bouwplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er bestaat derhalve geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat de tegemoetkoming niet reeds voldoende anderszins mag zijn verzekerd. Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze schade boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt. Dit normaal maatschappelijk risico bedraagt minimaal 2%.

Gezien het feit dat onderhavig plan voorziet in een gebruikswijziging van een bestaand pand, zonder een noemenswaardige uitbreiding van de bouwmogelijkheden, de afstand tot



omliggende woningen, de voorwaardelijke bepaling die de goede ruimtelijke inpassing garandeert middels een landschappelijk inrichtingsplan en de te hanteren drempel voor het normaal maatschappelijk risico mag redelijkerwijs worden aangenomen dat het planvoornemen niet tot dusdanige planschade leidt dat de uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt. Bovendien is tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer als privépersoon een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waardoor de uit te keren tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van de gemeente, maar voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer is voldoende kapitaalkrachtig om in de betreffende vergoeding te voorzien.

Investerings korte termijn

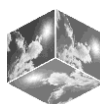
Het planvoornemen wordt voor eigen rekening en risico gerealiseerd door de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten verbonden aan het planvoornemen voor de gemeente Peel en Maas, anders dan het in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. De kosten daarvan worden echter gedekt via leges, op grond van de gemeentelijke legesverordening. Ondanks het feit dat gezien het voorgaande voor de gemeente Peel en Maas geen kosten zijn verbonden aan het planvoornemen, dient wel inzichtelijk worden gemaakt dat het planvoornemen binnen de planperiode ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd door de initiatiefnemer.

Alle gronden die nodig zijn om het plan te realiseren en het pand Kesselseweg 9 zijn reeds in privé-eigendom van de initiatiefnemer. Het gedeelte van het pand dat in gebruik zal worden genomen als restaurant – inclusief de keuken – is reeds volledig ingericht c.q. gemeubileerd. De serre die in gebruik zal worden genomen als brasserie is eveneens reeds aanwezig en in eigendom. De omliggende gronden zijn reeds ingericht als (sier)tuin, entree en parkeergelegenheid en worden – net als de golfbaan – goed onderhouden. De staat van onderhoud is zonder meer zeer goed te noemen.

Een investering die ten behoeve van het planvoornemen wel nog moeten worden gedaan is de uitvoering van onderdelen D1 en D2 van het inrichtingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke c.q. landschappelijke inrichting daarvan, een en ander conform het als bijlage opgenomen landschappelijk inrichtingsplan. Gezien de noodzakelijke werkzaamheden en materialen zijn de kosten relatief beperkt.

Betreft	Aantal	Stukprijs	Totaal
Rhododendrons, 40-60cm	225 stuks	15,00	€ 3.375,--
Kruiden- en graszaden	n.v.t.	n.v.t.	€ 1.000,--
Aanleg houtrillen	n.v.t.	n.v.t.	€ 4.345,--
Arbeid, 2 man, 2 dagen	32 uur	40,00	€ 1.280,--
Totaal			€ 10.000,--

Voorts zal de berging nog moeten worden gerealiseerd. De kosten daarvoor bedragen ca 20 m² à € 400,00 = € 8.000,-.



Deze kosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer, zonder aanwending van vreemd vermogen. Gezien de totale kosten van zo'n 18.000,-, bestaat geen aanleiding tot twijfelen aan de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan.

Bedrijfsvoering

Zoals reeds gemotiveerd in paragraaf 5.10 van deze toelichting (cultuurhistorie) is het pand Kesselseweg 9 en de inrichting van de bijbehorende gronden als karakteristiek en beeldbepalend aan te merken. De onderhoudstoestand is zeer goed. Om een en ander in goede staat van onderhoud te houden is een rendabele exploitatie noodzakelijk. De exploitatie van de golfbaan alleen kan deze kosten niet dragen. Om die reden is verbreding van de activiteiten met een tweede economische drager noodzakelijk. Indien niet wordt ingegrepen zal het pand leeg komen te staan en zal verloedering van het terrein optreden. Gezien het gebruik van de gronden als golfterrein is een combinatie met de functie wonen niet meer realistisch. Niemand is immers bereid te gaan wonen in een huis, waarvan de tuin moet worden gedeeld met golfers en is daarbij bereid het tekort van de onderhoudskosten te dragen.

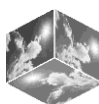
Gezien het voorgaande is verbreding van de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk om de golfbaan rendabel te kunnen houden in de goede staat van onderhoud en is verbreding tevens noodzakelijk ter behoud van cultuurhistorisch erfgoed. Gezien de bijzondere vormgeving van het pand en de exclusieve inrichting van het perceel is het pand uitermate geschikt voor de vestiging van een horecafunctie. Horeca draagt daarbij enerzijds bij aan het rendabel maken en houden van de goede onderhoudstoestand van het terrein, inclusief de golfbaan, als een kwaliteitsimpuls voor de golfbaan vanwege de uitbreiding en verbetering van de voorzieningen ten behoeve van de golfers.

Initiatiefnemer heeft de locatie als commercieel vastgoed in eigendom dat bedoeld is voor de verhuur. Om de verhuur op langere termijn te kunnen garanderen en hierover huurovereenkomsten te sluiten is een positieve bestemming van hetgeen feitelijk al is gerealiseerd noodzakelijk. De investeringen die nog gedaan worden, zijnde de landschappelijke inpassing en de uitbreiding van de berging, begroten en aangeven wanneer deze gerealiseerd worden (zie ook het gebruiksverbod in de regels). Of op termijn deze wijze van verhuur en exploitatie rendabel is, kan pas achteraf worden vastgesteld.

Horecafunctie

De horecafunctie bestaat uit enerzijds een brasserie met terras, die zowel de golfers als de vele toeristisch-recreatieve bezoekers van de gemeente kan bedienen. 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.

De locatie aan de rand van de kern Helden, nabij de Heldense Bossen en aan de Kesselseweg, die de verbinding vormt tussen Helden en het toeristisch-recreatief aantrekkelijke historische dorp Kessel, is zonder meer goed te noemen en is voorts ook goed bereikbaar.



Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voor de gemeente Peel en Maas geen kosten zijn verbonden aan de realisatie van het planvoornemen en dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

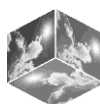
Er wordt een kwaliteitsimpuls aan het gebied en de directe omgeving door de (gedeeltelijke) realisatie van het ten behoeve van het planvoornemen opgestelde landschappelijk inrichtingsplan. De ontwikkeling draagt ook bij aan het behoud en verdere versterking van het beeldbepalend en karakteristiek pand Kesselweg 9 en omliggende gronden. Tevens biedt het planvoornemen een uitbreiding van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in de regio.

De omwonenden van het golfcomplex zijn tijdens diverse bijeenkomsten geïnformeerd over het planvoornemen. Waar mogelijk heeft is het plan daarbij afgestemd op basis van wensen c.q. bezwaren van omwonenden. Ook op basis van zienswijzen die zijn ingediend tegen het oorspronkelijk ontwerp-bestemmingsplan, dat medio 2013 ter inzage is gelegd, is het plan aangepast, waarbij nog verder tegemoet is gekomen aan de wensen c.q. bezwaren van omwonenden:

- er is afgezien van de realisatie van de supagolf, c.q. familie golfbaan aan de overzijde van de Kesselseweg 9;
- er is afgezien van de realisatie van een nieuwe driving range, die dicht bij de Kesselseweg was voorzien;
- om te voorkomen dat door de horeca overlast gaat ontstaan zijn geluidsnormen vastgelegd in de regels, die garanderen dat ter plaatse van omliggende woningen sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat;
- alle regels ten aanzien van evenementen zijn geschrapt, waarmee wordt afgezien van de standaardregels van de gemeente Peel en Maas, of duidelijk te maken richting de omgeving dat de eigenaar c.q. exploitant niet voornemens is evenementen te organiseren op de golfbaan.

Voorts is gebleken dat op de golfbaan een afslaggebouw en ondergrondse berging aanwezig zijn zonder de daarvoor benodigde vergunning. Aangezien is gebleken dat deze bouwwerken ook niet passen binnen de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt, zijn de gronden waarop deze bebouwing aanwezig is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Tot slot is een strook langs de noord- en oostzijde van de golfbaan meegenomen in het plangebied om – in combinatie met de daarvoor opgenomen regels – te borgen dat het landschappelijk inrichtingsplan daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Het nu voorliggende plan garandeert een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden en leidt niet tot onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden. Daarbij moet worden opgemerkt dat wanneer geen goede nieuwe invulling van Kesselseweg 9 wordt gevonden die kan bijdragen aan het in goede staat van onderhoud houden van het pand en het perceel,



aanzienlijk grotere nadelige gevolgen voor de omgeving zullen ontstaan als gevolg van leegstand en verloedering van het perceel.

Mocht iemand desondanks bezwaren hebben ten aanzien van het planvoornemen dan kan ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en kan na vaststelling eventueel beroep worden ingesteld door belanghebbenden.

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.



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 burge-meester en wethouders
- c. Vaststelling:
vaststelling door de gemeenteraad
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 voor-lopige 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 be-stuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelij-ke vorm.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

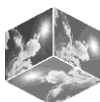
Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'golfbaan Eyckenduyn'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

8.3 Ontwerp

Van het bestemmingsplan "Golfbaan Eyckenduyn" heeft in juli-augustus 2013 reeds een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen (IDN: NL.IMRO.1894.BPL0071-ON01). Naar aanleiding van zienswijzen uit de omgeving heeft vervolgens een herijking van de plannen plaatsgevonden, waarbij waar mogelijk tegemoet is gekomen aan de bezwaren vanuit de omgeving. Deze aanpassingen zijn beschreven in paragraaf 7.3 en hebben geleid tot een nieuw ontwerp-bestemmingsplan dat opnieuw ter inzage wordt gelegd (IDN: NL.IMRO.1894.BPL0071-ON02).

8.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 26 mei 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij is in-gestemd met de Nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Tijdens



de raadsvergadering is voorts een amendement aangenomen dat heeft geleid tot aanvullende wijzigingen, welke wijzigingen zijn verwoord in het raadsbesluit.

