

164-4  
166-4 (2°)

# AMEV Levensverzekering N.V.

Startnotitie milieu-effect rapportage  
in verband met de plannen tot de aanleg van een  
golfbaan op het landgoed DE UTRECHT  
in de gemeente Hilvarenbeek



Bureau voor  
Ruimtelijke  
Ordening  
van Heesewijk b.v.

Oktober 1987

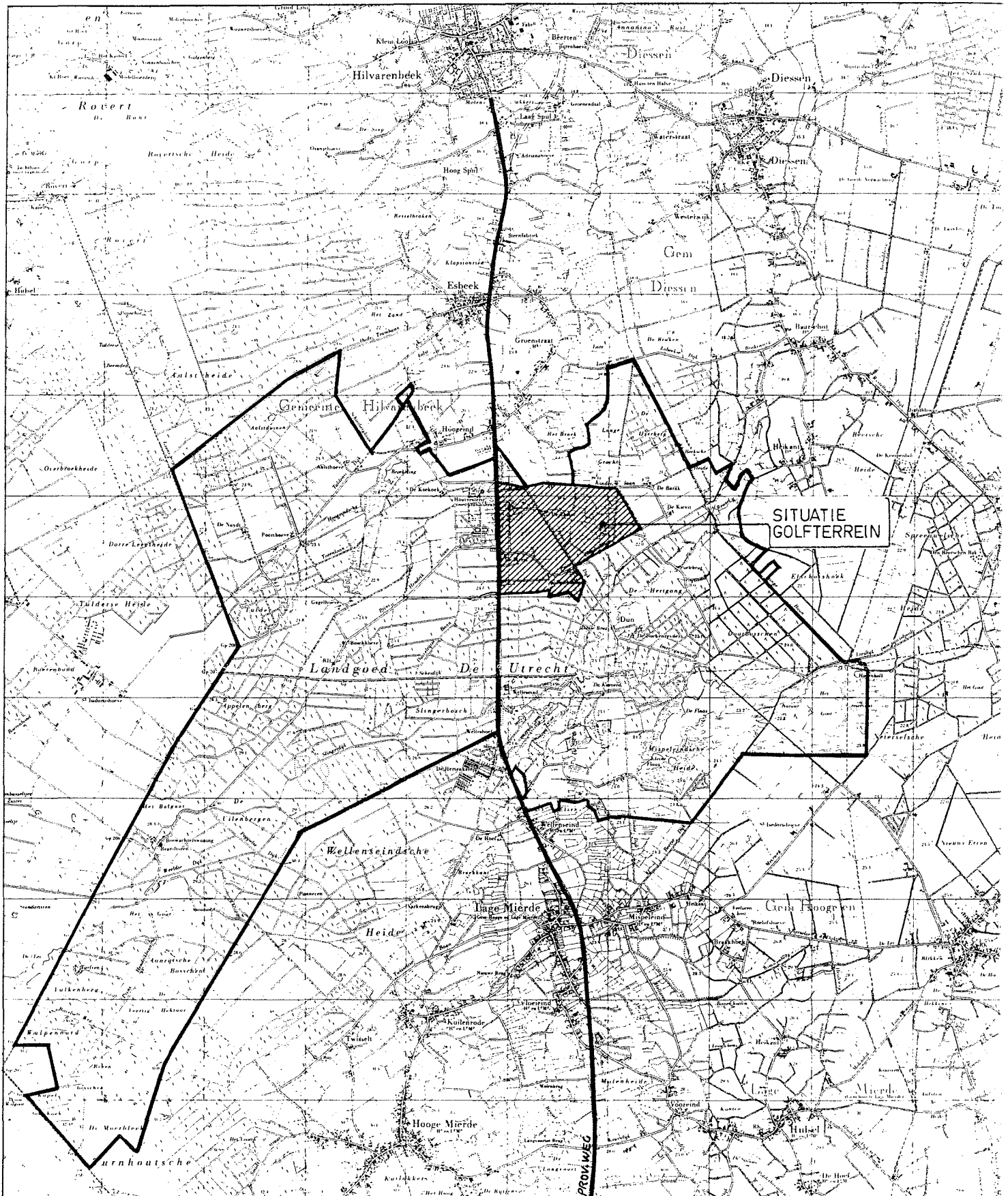
C. 4030.010.3271

AMEV LEVENSVZERKERING N.V.

Startnotitie milieu-effect rapportage in verband met de plannen tot de aanleg van een golfbaan op het landgoed De Utrecht in de gemeente Hilvarenbeek.

Oktober 1987

# Landgoed DIE UTRECHT



overzicht

AFBEELDING 1

C. 4030.010.3271

## **I. INLEIDING.**

### **I.1. Aanleiding.**

Het landgoed "De Utrecht" voor een belangrijk deel gelegen in de gemeenten Hilvarenbeek en Hooge en Lage Mierde is gesticht door en in eigendom van AMEV Levensverzekeringen N.V. te Utrecht. De exploitatie van dit landgoed richt zich primair op de land- en bosbouw. De exploitatie is reeds vanaf het einde van de zeventiger jaren van licht positief tot verliesgevend.

Teneinde tot een rendabele exploitatie te komen en daarmee het landgoed duurzaam als eenheid in stand te kunnen houden, wil AMEV zich behalve op land- en bosbouw ook op de toeristisch-recreatieve markt richten. Uitgangspunt daarbij is, dat het karakter van het landgoed niet wezenlijk verstoord mag worden. Deze uitgangspunten worden bereikt, indien op het landgoed een golfbaan in combinatie met vakantiewoningen wordt gerealiseerd.

AMEV heeft daartoe in samenspraak met het gemeentebestuur van Hilvarenbeek een geïntegreerd golf/vakantiewoningenplan bij huize Rustoord ontwikkeld. Dit plan omvat een 27 holes golfbaan en maximaal 100 vakantiewoningen en beslaat een oppervlak van circa 95 hectaren. Hiermee wordt slechts een relatief klein deel van het totale 2.613 hectaren grote landgoed in beslag genomen.

### **I.2. Situering van de lokatie van de voorgenomen activiteit.**

De keuze van de op nevenstaande afbeelding aangegeven lokatie van de voorgenomen activiteit is mede bepaald vanwege de zorg van zowel het gemeentebestuur van Hilvarenbeek als van AMEV voor het behoud van en natuur- en landschapsschoon. Met de ontwikkeling van deze lokatie wordt het aanwezige bosareaal zo weinig mogelijk aangetast. Voorts zijn deze gronden momenteel pachtvrij.

### **I.3. Milieu-effect rapportage.**

De publicatie van het Besluit milieu-effect rapportage in het Staatsblad 278 d.d. 25 juni 1987 maakt met ingang van 1 september 1987 het opstellen van een milieu-effect rapportage tot een wettelijke verplichting.

De aanleg van een golfbaan valt onder 10.1 "Aanleg van een recreatieve of toeristische voorziening" van het voornoemde Besluit. Op grond van het bepaalde is het opstellen van een milieu-effect rapportage noodzakelijk in gevallen, waarin de activiteit redelijkerwijs een verkeersaantrekkende werking zal hebben van 1000 motorvoertuigen per dag of meer of betrekking heeft op een oppervlak van 50 ha. of meer. De omvang van de door AMEV voorgestane plannen is zodanig, dat deze voldoet aan laatstgenoemd criterium, waardoor verplichting tot het opstellen van de milieu-effect rapportage een feit is.

AMEV Levensverzekering N.V. treedt in de zin van de wettelijke regeling als initiatiefnemer op, de gemeenteraad van Hilvarenbeek als bevoegd gezag. Het besluit ten aanzien waarvan de MER-verplichting geldt, kan omschreven worden als "Vaststelling van een ruimtelijk plan dat als

eerste in de desbetreffende aanleg voorziet". In casu betreft het de vaststelling van een bestemmingsplan, dat de ruimte biedt voor de realisering van de uitbreidingsplannen.

Als eerste aanzet tot de in de Wet Algemene Bepalingen Milieuhygiëne omschreven procedure is de onderhavige startnotitie opgesteld. Deze is opgesteld met in achtnaam van het bepaalde in het "Besluit startnotitie milieu-effect rapportage".

#### **I.4. Vigerende bestemmingsplannen.**

Voor het gebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 26 september 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit d.d. 16 maart 1966 Gnr. 75.450;
- bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 27 februari 1986 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit d.d. 13 april 1987.

## II. MOTIVERING VAN DE VOORGENOMEN ACTIVITEIT.

### II.1. Voorgeschiedenis.

Het landgoed "De Utrecht" heeft een oppervlakte van 2613 ha., waarvan circa 1600 ha. produktiebos, circa 600 ha. in pacht en erfpacht uitgegeven landbouwgrond en circa 400 ha. natuurterrein en overig terrein. Op het landgoed bevinden zich 20 pachtboerderijen, hotel Dalan, uitspanning De Bockenreijder, houtvesterijgebouwen, enkele verhuurde woningen en het (voormalige) verblijfsaccommodatiecomplex Rustoord. Dit complex was tot 1976 in gebruik als personeelsvakantieoord van de verzekeringsmaatschappij "De Utrecht" en had een capaciteit van 80 slaappleatsen.

### Nota "Van probleemstelling naar advies".

De financiële situatie van het landgoed is niet rooskleurig. Deze situatie vormde aan het einde van de zeventiger jaren de directe aanleiding tot het instellen van een stuurgroep met een adviserende planologische taak. In deze stuurgroep hadden ondermeer zitting:

- \* de rentmeester van het landgoed "De Utrecht";
- \* de gemeente Hilvarenbeek;
- \* de gemeente Hooge en Lage Mierde;
- \* stadsgewest Tilburg;
- \* provincie Noord-Brabant.

De werkzaamheden van de stuurgroep resulteerde uiteindelijk in de nota "Van probleemstelling naar advies", d.d. mei 1981. De conclusies luiden als volgt:

1. het landgoed "De Utrecht" vormt een ondeelbaar geheel, waarbij de verscheidenheid aan milieutypen een te behouden en te verzorgen groot goed is;
2. het landgoed "De Utrecht" is al vele jaren een verliesgevend object;
3. het verlies uit het bosbedrijf bij de huidige houtmarkt- en loonverhoudingen en de huidige subsidieregelingen, kan niet omgezet worden in quitte-spelen of winst;
4. de dagrecreatieve functies hebben grotere financiële verliezen tot gevolg, vooral in de indirecte sferen van het natuur- en landschapsbeheer;
5. het "niets-doen-model" is in strijd met de huidige sociale- en ecologische opvattingen, mede gelet op de ontstaanswijze en de ontwikkelingsgang van het landgoed;
6. de verblijfsrecreatieve aspecten moeten nader in beschouwing genomen worden.

Met name de verblijfsrecreatieve aspecten boden destijds de nodige perspectieven om het negatieve exploitatie-resultaat om te buigen. De geografische ligging van "Rustoord" en zijn ruimtelijke capaciteiten en kwaliteiten doen de gedachte aan een spilfunctie binnen een groter verblijfsrecreatief geheel ontstaan. Een spilfunctie, waarvan organisatie, verzorging, ontmoetings- en culturele aspecten deel uitmaken, ingebed in de eigen sfeer van het landgoed. Daartoe is een raming van het ruimtebeslag en financiële aspecten opgezet. Deze raming resulteerde in het voorstel tot de bouw van 100 vakantiewoningen. Deze omvang wordt door de Stuurgroep in overeenstemming geacht met de consoliderende gedachte inzake het totale landgoed.

### **Principe-uitspraak P.P.C.**

De nota "Van probleemstelling naar advies" is voorgelegd voor een principe-uitspraak van de Provinciale Planologische Commissie. De P.P.C. heeft bij schrijven d.d. 23 november 1983 ten aanzien van deze ontwikkelingen de volgende conclusies geformuleerd:

- de bouw van 100 vakantiewoningen voor de verhuur aan steeds wisselende groepen gebruikers is alleen mogelijk op de landbouwgronden ten zuiden van Rustoord. Dit aantal wordt echter uitdrukkelijk als maximum bestempeld;
- het voorzieningenniveau op het landgoed moet gericht zijn op de in de 100 vakantiewoningen verblijvende recreanten; een beperkte uitbreiding en modernisering van de aanwezige voorzieningen voor sport en spel is toegestaan;
- een camping van 1,5 ha. nabij de kampeerboederij "De Ekster" wordt afgewezen. Voor de toeristen is in de omgeving voldoende mogelijkheid om te kamperen aanwezig. Aantasting van het landgoed is niet noodzakelijk en niet gewenst.

### **Ontwerp-bestemmingsplan Rustoord.**

Het gemeentebestuur is bereid aan de ontwikkeling van verblijfsaccommodatie medewerking te verlenen. Daartoe is het ontwerp-bestemmingsplan "Rustoord" (oktober 1985) in procedure gebracht.

### **II.2. Verblijfsaccommodatie in combinatie met golfbaan.**

Voornoemde oplossing biedt momenteel een onvoldoende basis om de financiële problematiek rond het landgoed op te lossen. Als redenen hiervoor kunnen worden genoemd:

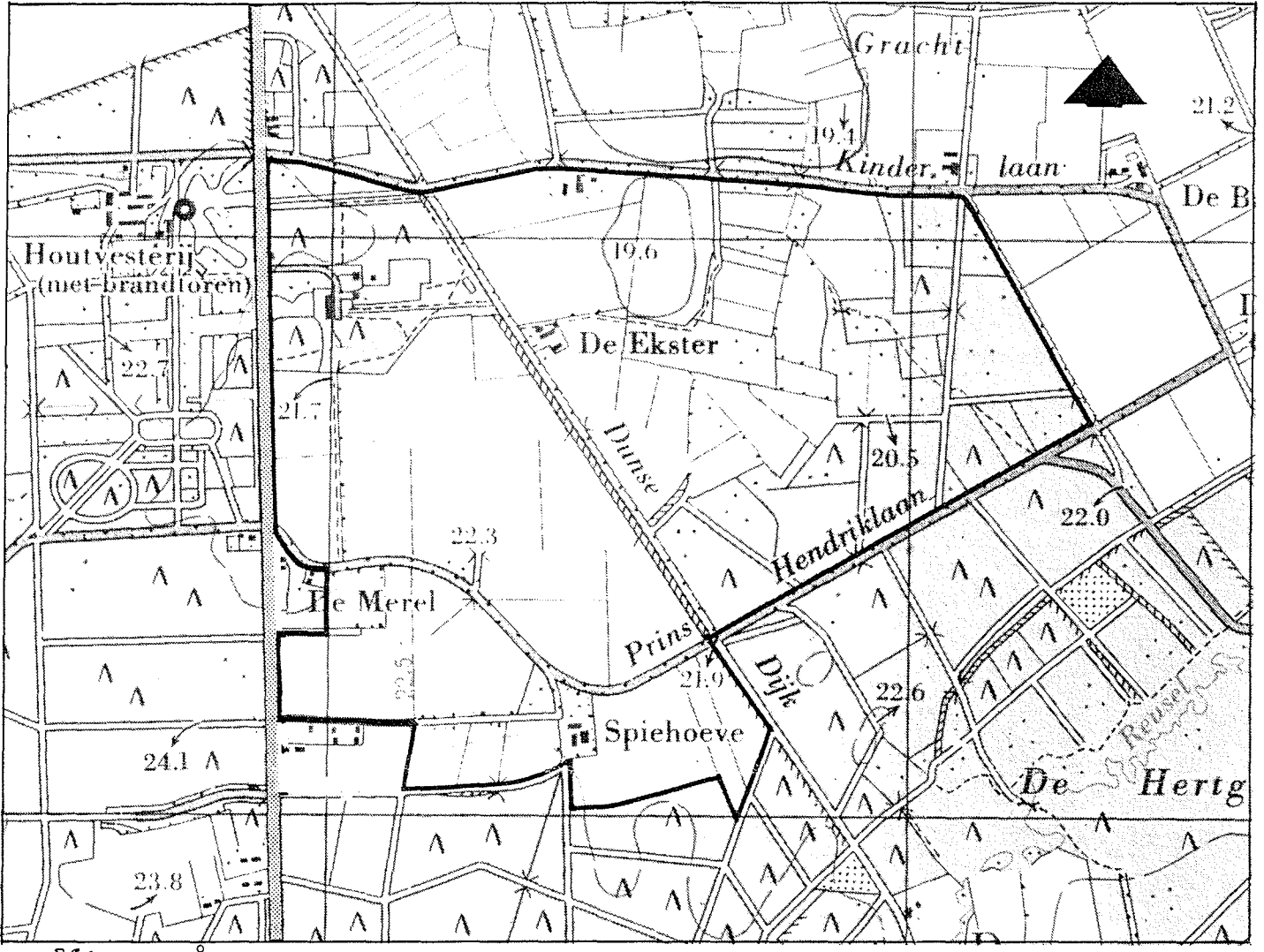
1. de lange proceduretijd om het vereiste planologisch-juridisch kader te verkrijgen, waardoor inmiddels een zekere verzaadiging van de markt is opgetreden;
2. de beperkende voorwaarde van de provincie om de maximum inhoud van de vakantiewoningen tot 150 à 180 m<sup>3</sup> te beperken in plaats van de voor de produktformule benodigde 300 m<sup>3</sup>.

Teneinde toch een voldoende brede exploitatie-basis voor deze vakantiewoningen te verkrijgen, dient niet alleen de natuurbeleving door wandelen en fietsen centraal te worden gesteld. De ontwikkeling van een ondersteunend doel is daarvoor absoluut noodzakelijk.

Dit ondersteunend doel is gevonden door in te spelen op de sterke opkomst van de golfsport gevoegd bij de wens van de Nederlandse Golffederatie (N.G.F.) om accommodatie voor kampioenschappen. AMEV heeft daartoe - in overleg met het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilvarenbeek - besloten tot de ontwikkeling van een geïntegreerd golf/vakantiewoningenplan. Uitgegaan wordt van de bouw van maximaal 100 vakantiewoningen en de aanleg van een 18 holes kampioenbaan en een eenvoudige 9 holesbaan. De golfbaan beslaat daarmee een oppervlak van circa 95 hectare. Het ligt in de bedoeling dat deze baan een zogenaamde championcourse wordt. Dit betekent dat deze baan zowel moet voldoen aan golftechnische eisen als landschappelijk fraai van aanleg zal zijn. Hiermee wordt aansluiting gevonden op de kwalificatie van De Utrecht als grote landschappelijke eenheid.

De aanleg van de golfbaan ontmoet voorts een duidelijk maatschappelijk draagvlak. Zowel vanuit de Tilburgse golfclub Den Rijacker (zonder golfbaan) als vanuit de gemeenschap van Hilvarenbeek wordt druk op AMEV uitgeoefend om tot aanleg van de golfaccommodatie over te gaan. Beide groepen golfenthousiasten hebben zich verenigd in een Comité Golfbelangen Hilvarenbeek. Deze ontwikkelingen, de grote wachtlijsten bij bestaande clubs, de ondersteuning van het initiatief door de Nederlandse Golf Federatie en de gemeente Hilvarenbeek maken duidelijk dat er een voldoende draagvlak voor een dergelijk project in de regio bestaat. Overigens zal AMEV ook bedingen, dat een op de baan spelende vereniging gelegenheid geeft aan niet-verenigingsleden om het golfspel te beoefenen. Het hoofdgebruik berust uiteraard bij de vereniging.





golfterrein

— omvang

### III. MILIEU-EFFECT RAPPORTAGE.

#### III.1. Waarom een milieu-effect rapportage.

De ontwikkeling van de in het voorgaande hoofdstuk aangegeven golfbaan/-verblijfsaccommodatie complex is, zoals in paragraaf I.3. gesteld, MER-plichtig.

De geschetste ontwikkeling kan worden getypeerd als een complex met een (zeer) extensieve bebouwing en een extensief gebruik. De recreatieve druk in het hoogseizoen zal gemiddeld circa 500 personen en in het laagseizoen gemiddeld circa 100 personen bedragen. Incidenteel zal de recreatieve druk hoger zijn als gevolg van het bezoek aan wedstrijden. Behalve de directe gevolgen van het gebruik moeten ook het grondwerk tijdens de aanleg en de - geringe- bemesting als milieu-effect worden aangemerkt.

#### III.2. Lokatiekeuze.

Door de geschetste studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het landgoed en de ter zake gedane beleidsuitspraken is het gebied waar de voorgenomen ontwikkeling dient plaats te vinden min of meer afgebakend (zie afbeelding 2).

Voor de op nevenstaande afbeelding aangegeven lokatie kunnen vanuit de totale situatie van het landgoed bezien de volgende argumenten worden aangevoerd:

- de rendabele en verpachte delen van het landgoed worden niet aangetaast;
- er wordt een voldoende oppervlak verkregen om de gewenste produktformule te kunnen realiseren;
- het verlies aan bosareaal blijft ten opzichte van alternatieve lokaties elders op het landgoed beperkt;
- er kan een vervangende gebruiksfunctie worden toegekend aan de nu karakteristieke, beeldbepalende en deels leegstaande gebouwen;
- de ontwikkeling past in het occupatiepatroon van de Esbeekseweg en kan direct vanaf deze weg worden ontsloten, waarbij de wegen binnen het landgoed zelf slechts over een minimum lengte extra worden belast;
- het gebied ligt niet in, noch grenst aan het gebied dat aangewezen is in het kader van de Natuurbescherminswet.

De beoogde lokatie omvat circa 95 hectare, waarvan circa 25 hectare in beslag wordt genomen door bos. Van dit bosareaal zal circa 10 hectare moeten worden geslecht ten behoeve van de voorgenomen activiteit. Dit "verlies" zal op tweeërlei wijzen worden gecompenseerd:

- door de aanleg van 125% van het verloren gegane areaal bos elders op het landgoed;
- door de aanleg van bos- en lijnbeplantingen op de golfbaan zelf waardoor een ecologisch netwerk zal worden opgebouwd.

### III.3. Alternatief.

Het vorenstaande betekent, dat het MER onderzoek zich in principe zal dienen te richten op de wijze waarop voorgenomen activiteit in het landschap kan worden ingepast. De effecten op de natuur en het milieu dienen daarbij niet of in zo gering mogelijke mate aanwezig te zijn. Daartoe zullen eventueel alternatieve modellen binnen deze lokatie worden opgesteld.

Aan de hand van de resultaten van het veldonderzoek zal worden nagegaan op welke wijze de golfbaan in het bestaande landschap kan worden ingepast. Daartoe zullen randvoorwaarden worden geformuleerd met betrekking tot de begrenzing van de golfbaan, de situering van de holes, de aan te brengen c.q. te handhaven beplantingen en daarmee samenhangend de landschapsbeleving. Ter bescherming c.q. versterking van de bestaande natuurwaarden - zoals deze in het veldonderzoek zijn geconstateerd - zullen randvoorwaarden worden ontwikkeld met betrekking tot de situering van de extensief en intensief bespeelde delen van de golfbaan, de te realiseren ecotopen, landschapsvormen en ecologisch belangrijke gradiëntsituaties, het te voeren beplantings- en beheerregime.

AMEV acht een lokatie voor de golfbaan elders op het landgoed geen alternatief, omdat dat altijd ten koste zal gaan van thans door AMEV duurzaam aan derden verpachte landbouwbedrijven. Bovendien bestaat er binnen het landgoed geen mogelijkheden om deze bedrijven te verplaatsen. Een lokatie van de golfbaan elders op het landgoed betekent - zoals reeds eerder is gesteld - ook dat er een groter areaal bos moet worden geslecht. De enige mogelijkheid om de exploitatie-problemen op te lossen anders dan door middel van het aanleggen van een golfbaan, is het vestigen van een optimaal functionerend landbouwbedrijf ter plaatse van een van de huidige boerderijen nabij Rustoord en het optimaal inrichten van de bijbehorende agarische gronden. Het huidige extensieve landbouwkundig gebruik is een gevolg van het al langer lopende onderzoek naar mogelijkheden van een ander gebruik van Rustoord en de verschillende omliggende boerderijen.

### III.4. Basisonderzoek.

De milieu-effect rapportage zal uit moeten gaan van de navolgende reeds uitgevoerde deelonderzoeken:

- a. het basisonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Hilvarenbeek;
- b. het beheerplan van het landgoed De Utrecht;
- c. het veldonderzoek van het op afbeelding 2 aangegeven gebied (BRO van Heesewijk, oktober 1987);
- d. nadere informatie van de zijde van de AMEV.