

Bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'

Gemeente Bernheze

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'

Gemeente Bernheze

Ontwerp

Rapportnummer:	212X00567.051238_1
Datum:	17 september 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer A. van Heumen / Company Club De Hooge Vorssel de heer K. Hendriks / gemeente Bernheze
Projectteam BRO:	Corianne Verberne, Chantal Zegers Roeland Mathijssen, Gerard Overkamp
Concept:	06 maart 2009 12 maart 2009 19 mei 2009 17 september 2009
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	juni 2012, september 2012
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (11)
Beknopte inhoud:	-

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDING	7
1.1	Voorgeschiedenis	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Milieueffectrapportage	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Procedure	11
2.3	Alternatieven en de keuze zoals vastgelegd in het bestemmingsplan	12
2.4	Ingebrachte opmerkingen, reacties en adviezen	15
Hoofdstuk 3	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Huidig grondgebruik golfbaan	17
3.3	Huidig grondgebruik buiten de bestaande baan	19
Hoofdstuk 4	BELEID	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Europees beleid	21
4.3	Rijksbeleid	22
4.4	Provincie Noord-Brabant	24
4.5	Gemeente Bernheze	30
Hoofdstuk 5	PLAN	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Ontwerp	33
5.3	Vertaling in bestemmingsplan	34
5.4	Natuurcompensatieplan	36
5.5	Ruimtelijke visie	39
5.6	Golfbaanbeheerplan	41
Hoofdstuk 6	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Archeologie	43
6.3	Bodem	47
6.4	Externe veiligheid	47
6.5	Flora en fauna	48
6.6	Geluid	49
6.7	Lucht	50
6.8	Verkeer	50
6.9	Water	50
Hoofdstuk 7	JURIDISCHE PLANOPZET	55
7.1	Inleiding	55
7.2	Systematiek van de regels	55
7.3	Beschrijving per bestemming	58
Hoofdstuk 8	UITVOERBAARHEID	59
8.1	Economische uitvoerbaarheid	59
8.2	Grondexploitatie	59
Hoofdstuk 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	61
9.1	Inleiding	61
9.2	Wettelijk vooroverleg	61
9.3	Inspraak	61

Separate bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1	Milieueffectrapportage
Bijlage 2	Natuurcompensatieplan
Bijlage 3	Golfbeheerplan
Bijlage 4	Het Plan
Bijlage 5	Realisatieovereenkomst
Bijlage 6	Vigerende plankaarten
Bijlage 7	Natuuronderzoek 2007
Bijlage 8	Natuuronderzoek 2012
Bijlage 9	Onderzoek naar de waarde van het golfbaan uitbreidingsgebied "De Hooge Vorssel" voor dassen, update (bijlage 1, bij bijlage 8 Natuuronderzoek 2012)
Bijlage 10	Actualiseren onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het gebied en de omgeving van golfclub Hooge Vorssel te Nistelrode (bijlage 2, bij bijlage 8 Natuuronderzoek 2012)
Bijlage 11	Een onderzoek naar de herpetofauna, vissen, dagvlinders, libellen en sprinkhanen op golfbaan De Hooge Vorssel te Nistelrode (bijlage 3, bij bijlage 8 Natuuronderzoek 2012)
Bijlage 12	Archeologisch onderzoek
Bijlage 13	Reactie waterschap op startnotitie
Bijlage 14	Ruimtelijke visie

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

Initiatiefnemer Company Club De Hooge Vorssel is voornemens de huidige 9 holes baan uit te breiden naar een 18-holes baan met een par van 72 slagen.

De huidige 9 holes golfbaan van Company Club De Hooge Vorssel kent een lange voorgeschiedenis. De baan is in 1990 met ontheffing en vergunning aangelegd (artikel 19 en 46, lid 8 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Nadat de baan op basis van beide artikelen inmiddels feitelijk gerealiseerd was, heeft de Raad van State zich drie maal uitgesproken over de bestaande golfbaan. De uitspraken hebben duidelijk gemaakt dat de planologische regeling dient te geschieden door middel van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij moet worden uitgegaan van de uitleg van het voormalige streekplan 2002 als ware sprake van een 'nieuwe' baan, en met een natuurcompensatie¹ op basis van de huidige normering daarvoor. Al met al is de bestaande baan nog niet volledig juridisch planologisch geborgd. Inmiddels is het staande ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd in de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte 2012 is als kader voor dit bestemmingsplan aangehouden.

Reeds vanaf de eerste ideevorming over de huidige baan heeft een omvang van 18 holes een rol gespeeld. Op aandrang van de provincie Noord-Brabant en de voormalige gemeente Nistelrode heeft de initiatiefnemer, Company Club De Hooge Vorssel, hiervan afgezien. De noodzaak tot realisering van het oorspronkelijke plan is sindsdien alleen maar toegenomen, om redenen van exploitatie en het behouden van de A-status en (inter)nationale toernooien op niveau. Het voormalige streekplan van de provincie Noord-Brabant gaat uit van de grondgedachte dat een golfbaan beschikt of zal beschikken over minimaal 18 holes. Aangezien het de enige businessbaan in Nederland is, zou dit ook bijdragen aan een onderscheidend ondernemersklimaat in Noord-Brabant. In Noord-Brabant en overig Nederland is er wel een aantal banen met de combinatie business – particulier/individueel, zoals in Best en Loon op Zand (Efteling).

Zowel de bestaande baan (9 holes) als de uitbreiding naar 18 holes moeten dus planologisch geregeld worden.

De gemeente heeft bij brief van 26 september 2006 aan initiatiefnemer enkele richtlijnen gegeven waaraan het plan en het planproces zullen moeten voldoen. De insteek is zo spoedig mogelijk te komen tot vaststelling van het vereiste bestemmingsplan. Drie essentiële onderdelen uit de brief:

Natuurcompensatie

Uit de uitspraken van de Raad van State volgt de eis dat de procedure voor de gehele baan dient te worden gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving en niet op die regels die golden ten tijde van de ingebruikname van de huidige baan. Het ontwerp van de nieuwe golfbaan dient te worden afgestemd op onder andere de Flora en Faunawet c.a. (Natuurbeschermingswet). Daarnaast raadt de gemeente aan om overleg te voeren met de drie procederende partijen Brabantse Milieu Federatie (BMF), Milieudefensie en IVN Vereniging voor natuur- en milieueducatie. Daarbij zou ook de verplichte natuurcompensatie onderwerp van gesprek dienen te zijn.

Niet-businessleden

Verder is voor de gemeente Bernheze een punt van aandacht het kunnen golfen door niet-businessleden uit Bernheze.

Erfpacht / eigendom

Tenslotte geeft de gemeente aan dat er overeenstemming moet zijn over de erfpacht en/of eigendomssituatie.

In het bestuursprogramma 2006-2010 van de gemeenteraad is vastgelegd dat bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan de uitbreiding betrokken kan worden. Dit is inmiddels ook in het bestuursprogramma 2010 - 2014 opnieuw als volgt vastgelegd:

"In eerste instantie gaat het om de legalisatie van de bestaande 9-holes baan. Het is bespreekbaar dat de golfbaan groeit naar een 18-holes baan onder de voorwaarden van:

- volledige natuurcompensatie;
- openbaarheid/toegankelijkheid;
- herziening van de erfpacht.

De gemeente legt deze voorwaarden vast in duidelijke contractuele overeenkomsten met de golfclub."

1.2 Ligging plangebied

De bestaande golfbaan en de uitbreiding van de golfbaan is gelegen in de oksel van de A59 – A50, ten noorden van de Berghemseweg en ten oosten van de Heescheweg. Daarnaast behoren de gebieden ten behoeve van de natuurcompensatie tot het plangebied (figuur 1.1).



Figuur 1.1. Globale begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit:

- de bestaande golfbaan met een oppervlakte van 33,2 hectare;
- een aantal percelen landbouwgrond ten oosten van de bestaande baan met een oppervlakte van 12,24 hectare;
- aan de westzijde van de bestaande baan het voormalige MOB-complex en het vatenopslagterrein met een oppervlakte van 7,47 hectare
- landbouwpercelen verspreid liggend in de gemeente Bernheze ten behoeve van de natuurcompensatie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De golfbaan De Hooge Vorssel: bestaand

Het vigerende bestemmingsplan "Herziening Buitengebied" gemeente Nistelrode is vastgesteld door gemeenteraad van de voormalige gemeente Nistelrode (augustus 1983) en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd op 6 juni 1984. Het plangebied heeft de volgende bestemming:

- Natuurgebied;
- Bosgebied met dagrecreatieve betekenis;
- Militaire doeleinden.

De golfbaan De Hooge Vorssel: uitbreiding en Natuurcompensatie

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 19 november 1998 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd. Het plangebied voor de uitbreiding en de natuurcompensatiegebieden van de golfbaan heeft de volgende bestemmingen:

- Agrarisch gebied;
- Agrarisch gebied met natuurwaarden;
- Bosgebied.

Door de gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 het Bestemmingsplan Buitengebied Blik op Bernheze vastgesteld. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk, dus is het bestemmingplan "Buitengebied" van 19 november 1998 nu nog vigerend.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt een beschrijving van de m.e.r.-procedure plaats en welke keuze er in het bestemmingsplan is gemaakt. In hoofdstuk 3 is de huidige situatie beschreven. De toets aan het beleid is terug te vinden in hoofdstuk 4. Het golfbaanontwerp is beschreven in hoofdstuk 5 en in dit hoofdstuk wordt tevens besproken hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planopzet toegelicht. In de hoofdstuk 6 worden de milieuhygienische aspecten besproken. In hoofdstuk 8 en hoofdstuk 9 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid, vooroverleg en inspraak aan de orde.

Hoofdstuk 2 Milieueffectrapportage

2.1 Inleiding

Ten tijde van de start van het planvormingsproces diende voor het bestemmingsplan een m.e.r-procedure doorlopen te worden. Na de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage van 1 april 2011 is de aanleg/uitbreiding van een golfbaan niet meer m.e.r-plichtig. Om de verschillende belangen die spelen rondom de aanleg/uitbreiding van de golfbaan goed te kunnen afwegen is besloten de reeds opgestarte m.e.r-procedure af te ronden. Het MER is toegevoegd als bijlage 1.

Volgens artikel 7.37 Wm dient het bevoegd gezag (de gemeente Bernheze) in het kader van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te vermelden:

- de wijze waarop rekening gehouden is met de in het milieueffectrapport beschreven gevolgen voor het milieu;
- hetgeen is overwogen over de in het MER beschreven alternatieven;
- hetgeen is overwogen over de inzake het MER ingebrachte opmerkingen en adviezen, waaronder het toetsingsadvies van de Commissie voor de milieueffectrapportage.

In dit hoofdstuk wordt hiervan verslag gedaan.

2.2 Procedure

Een m.e.r-procedure is een procedure waarbij nagegaan wordt wat de gevolgen zijn voor het milieu van bepaalde activiteiten alvorens die activiteiten worden ondernomen. Het is de bedoeling om op die manier verontreiniging of aantasting van het milieu zoveel mogelijk te voorkomen.

Het uiteindelijke product is een milieueffectrapport (MER). Het MER wordt gekoppeld aan een besluit van een bestuursorgaan inzake de vaststelling van bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Het MER is een openbaar document waarin zo objectief mogelijk is beschreven welke milieueffecten zijn te verwachten wanneer een bepaalde activiteit wordt ondernomen. In het MER wordt ook aangegeven welke mogelijke alternatieven er zijn en wat daarvan de milieueffecten zijn.

De m.e.r.-procedure is in dit geval gekoppeld aan het bestemmingsplan voor golfbaan de Hooge Vorssel, inclusief de noodzakelijke natuurcompensatie. Het MER zal in de gemeenteraad beoordeeld en aanvaard moeten worden. Vervolgens wordt het MER openbaar gemaakt via publicatie.

Na bekendmaking volgt een periode van advisering en inspraak (dit loopt gelijk met de inspraak van het ontwerpbestemmingsplan). Binnen deze inspraakperiode wordt een wettelijk verplichte hoorzitting georganiseerd. De inspraakreacties zullen door de Commissie voor de milieueffectrapportage betrokken worden bij de beoordeling van het MER. In het advies beoordeelt de Commissie voor de milieueffectrapportage of het MER volledig is en voldoende informatie bevat om tot een wijziging van de vigerende bestemmingsplannen te komen.

2.3 Alternatieven en de keuze zoals vastgelegd in het bestemmingsplan

2.3.1 Alternatieven

In het MER worden vier alternatieven beschreven:

- Nul-alternatief;
- Nulplus-alternatief: de beschrijving van het milieu met het gegeven dat de bestaande golfbaan reeds aanwezig is, maar zonder de uitbreiding van de golfbaan;
- Voorgenomen activiteit (VA): de uitbreiding van de baan naar 18 holes;
- Meest milieuvriendelijke alternatief (MMA)

Nul-alternatief/autonome ontwikkeling

Het nul-alternatief is de beschrijving van het milieu wanneer de voorgenomen activiteit (aanleg van de golfbaan) niet zal plaatsvinden. Het is de virtuele autonome ontwikkeling. Bij het nulalternatief wordt ervan uitgegaan dat het landgebruik zich min of meer continueert. Verondersteld wordt dat het gebied zonder de golfbaanaanleg zijn multifunctionele karakter had behouden. Dit betreft een mengsel van recreatie, natuurbeheer en bosbouw. Het uitbreidingsgebied is vooral landbouwkundig in gebruik. Het MOB-complex heeft zijn militaire functie verloren en wordt teruggegeven aan de natuur. Het Vatenopslagterrein blijft als bedrijfsterrein aangemerkt. Het compensatiegebied bestaat uit verspreide landbouwpercelen.

Nulplusalternatief

Het nulplusalternatief is de huidige situatie met de 9-holes golfbaan. Naast de 9 holes baan zijn een clubhuis, driving range en parkeerplaats aanwezig. De bestaande baan heeft een lengte van 3.050 meter. Ten behoeve van de aanleg van de baan is ruim 12 hectare bos gekapt. Binnen het gebied is 0,77 hectare herplant. Daarnaast is ten behoeve van de berekening van de baan een grote vijver gegraven en is met de uitkomende grond de baan gemodelleerd. In 2006 zijn de minder intensieve delen van de baan heringericht ten behoeve van natuurontwikkeling (4,69 hectare). Ten behoeve van de natuur- en boscompensatie wordt elders 19,77 hectare verspreide landbouwgrond omgevormd tot natuurgebied. Buiten de verplichte boscompensatie worden de compensatiegronden vooral ingericht ten behoeve van dassen en struweelvogels.



Figuur 2.1 Gebruik 2005

Voorgenomen activiteit

De bestaande 9-holes golfbaan wordt uitgebreid met 9 holes en er vindt een vergroting van het clubhuis en de parkeerplaats plaats. De uitbreiding wordt gerealiseerd door het aanleggen van 1 hole op de bestaande baan, 1 hole op het Vatenopslagterrein, 2 op het MOB-complex en 5 holes op de landbouwgronden ten westen van de Berghemseweg. De totale baanlengte wordt daarmee circa 5.630 meter. Ten behoeve van de baanuitbreiding wordt het clubhuis vergroot van 385 m² naar 582 m². Tevens wordt de bestaande parkeerplaats met een oppervlakte van 90 plaatsen in westelijke richting uitgebreid tot 120 plaatsen. Langs de Slotenseweg zijn 40 overloopparkerplaatsen (valt buiten het plangebied). Op het Vatenopslagterrein en het akkercomplex (perceel Achter de Vorssel) worden stroken afgezonderd en ingericht als dassenleefgebied (4,27 hectare). Andere doelsoorten zijn struweelvogels en amfibieën/reptielen. De natuurdoeltypen hiervoor zijn bosjes, houtwal, mantel/struweel, ruigte/zoom, bloemrijk grasland, heide/droog schraalgrasland en poel. De robuuste stukken die buiten de baan gehouden zijn worden als EHS aangemerkt, de natuur op de baan zelf is Groenblauwe mantel. Ten behoeve van de natuurcompensatie van zowel de huidige baan als de uitbreiding wordt elders 31,55 hectare verspreide percelen landbouwgronden geoptimaliseerd leefgebied voor zowel dassen als struweelvogels of omgevormd tot bosgebied.

Meest milieuvriendelijke alternatief

Bij de opzet en uitwerking is het milieubelang al vroegtijdig en volwaardig meegenomen. Hierdoor is in een 'milieugericht' ontwerpproces en inrichtingsontwerp ontstaan dat integraal gezien kan worden als het Meest milieuvriendelijke alternatief.

2.3.2 Afweging, voorkeursalternatief en mitigerende maatregelen

De conclusie van het MER is als volgt:

'De golfbaanaanleg in 1990 heeft meer negatieve dan positieve effecten gehad. Deze negatieve balans is enigszins in positieve richting opgeschoven door de natuurvriendelijke aanpassingen van de 9-holes-baan in 2006. Het resterende verlies wordt gecompenseerd door op de landbouwgronden verspreid over Bernheze 19,77 hectare bos en natuur te realiseren.

Omdat de uitbreiding van de golfbaan vooral op natuurarme landbouwgrond zal gebeuren, heeft de voorgenomen activiteit meer positieve dan negatieve effecten. Dit is vooral vanwege de grote hoeveelheid natuurcompensatie op en naast de baan. De uitbreiding op het MOB-complex en het Vatenopslagterrein heeft echter vooral negatieve effecten. Beide deelgebieden worden in de twee nulalternatieven terug gegeven aan de natuur. Om dit verlies te compenseren wordt nog tenminste 4,06 hectare nieuwe natuur aangelegd.

Boven de verplichte compensatie van 23, 83 (19,77 + 4,06) hectare wordt op de verspreide compensatiegronden en op de golfbaanuitbreiding zelf nog bijna 16 hectare extra natuur aangelegd. Deze extra natuur wordt vooral gebruikt om de schade aan struweelvogels, Das, Rugstreeppad en Levendbarende hagedis te mitigeren. De precieze invulling van deze nieuwe natuur (ven en natte heide) is uitgewerkt in het Golfbaanbeheerplan (zie hoofdstuk 5 en bijlage 5) en het Natuurcompensatieplan (zie hoofdstuk 5 en bijlage 2). In deze plannen wordt niet alleen de inrichting verder vormgegeven, maar zijn ook maximaal milieu- en natuurvriendelijke beheersmaatregelen opgenomen.

Mitigerende maatregelen

In het MER zijn in paragraaf 5.8 een aantal natuur- en milieuvriendelijke uitgangspunten opgenomen voor het ontwerp van de uitbreiding van de golfbaan en de inrichting van de compensatiegronden.

Ontwerp

- behoud zekere openheid van akkercomplex de Vorssel door vrij zicht hierop vanaf de randen (Vorsselse steeg, Berghemseweg);
- behoud Kampsstraat zijnde een recht bospad van een jonge heideontginning als zichtlijn;
- zoveel mogelijk ruimte voor natuurontwikkeling, belangrijke doelsoorten Das, struweelvogels, Rugstreeppad, Levendbarende hagedis, Kam- en Alpenwatersalamander, dagvlinders en sprinkhanen van struweel, heide en droog schraalgrasland, plantensoorten van nat schraalgrasland (alleen compensatiepercelen), bos en heide;

- voldoende ecologische infrastructuur met name voor de Das in de vorm van ruige greppels, (vlecht)hagen, houtwallen, dassentunnels en begeleidend raster;
- voldoende afstand (> 50 meter) van de intensieve delen van de golfbaan tot de (bij)burchten van de das;
- voor de Das voldoende foerageergelegenheid in de vorm van voedselrijk grasland (faunairijk grasland);
- voor struweelvogels veel afwisseling van kleine bosjes, (lage) houtwallen en (hoge) hagen, braam- en doornstruwelen, kruidenrijke bermen en perceelsranden, mantel- en zoomvegetaties langs bosranden en houtwallen, extensief beheerd agrarisch gebied.
- poelen voor amfibieën;
- hei en droog schraalgrasland voor reptielen, dagvlinders, sprinkhanen.

Grondverzet

- werkzaamheden in de aanlegfase worden zoveel mogelijk in de periode van 1 oktober tot 1 maart uitgevoerd;
- beperking van de toe te passen accidentatie;
- geen bodemingrepen in het als archeologisch monument aangewezen terrein (AMK-terrein 1036);
- geen bodemingrepen dieper dan de bouw voor in delen van het plangebied met een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vindplaatsen van landbouwers (neolithicum t/m nieuwe tijd);
- aanvulling gesaneerde gronden MOB-complex met schraal zand (leem- en humusarm);
- aanvulling gesaneerde gronden Vatenopslagterrein met humusrijk zand (zwarte grond) ten behoeve van faunairijk grasland;
- de voedselrijke landbouwzone (tot 30 cm diep) wordt opzij gezet en gebruikt om de graslanden ten behoeve van de Das (bloemrijk grasland) en de fairways op te bouwen;
- de bij het grondverzet vrijkomende schrale grond wordt gebruikt ten behoeve van de natuurontwikkeling op de rough met een botanische doelstelling (bloemrijk grasland gemaaid, hei, droog schraalgrasland).

Waterhuishouding

- nieuwe waterpartijen in de vorm van geïsoleerde poelen / vennen als potentieel biotoop voor met name amfibieën en libellen;
- ontwatering door middel van drainage en grindkoffers alleen bij tees en greens (circa 2,5 hectare);
- beregening alleen op greens en tees en incidenteel op (delen van) de fairways.

Nieuwbouw

- behoud kraamkolonie Gewone dwergvleermuis bij uitbreiding clubhuis;
- inrichting bunker als winterverblijfplaats voor vleermuizen.

Verlichting

- zo min mogelijk buitenverlichting.

Onderhoud

- geen of weinig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest.

De precieze invulling van de nieuwe natuur is uitgewerkt in een Natuurcompensatieplan (bijlage 2) en een Golfbaanbeheerplan² (bijlage 3). In deze plannen wordt niet alleen de inrichting verder vormgegeven, maar zijn ook de maximaal milieu- en natuurvriendelijke beheersmaatregelen opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat voor of gelijktijdig met de ingebruikname van de golfbaan natuurcompensatie dient plaats te vinden, conform het Natuurcompensatieplan.

2.4 Ingebrachte opmerkingen, reacties en adviezen

2.4.1 Reacties op het MER

Het MER wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

2.4.2 Toetsingsadvies en aanbevelingen

Na de terinzagelegging zal de Commissie voor de milieueffectrapportage om advies worden gevraagd.

Hoofdstuk 3 **BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**

3.1 Inleiding

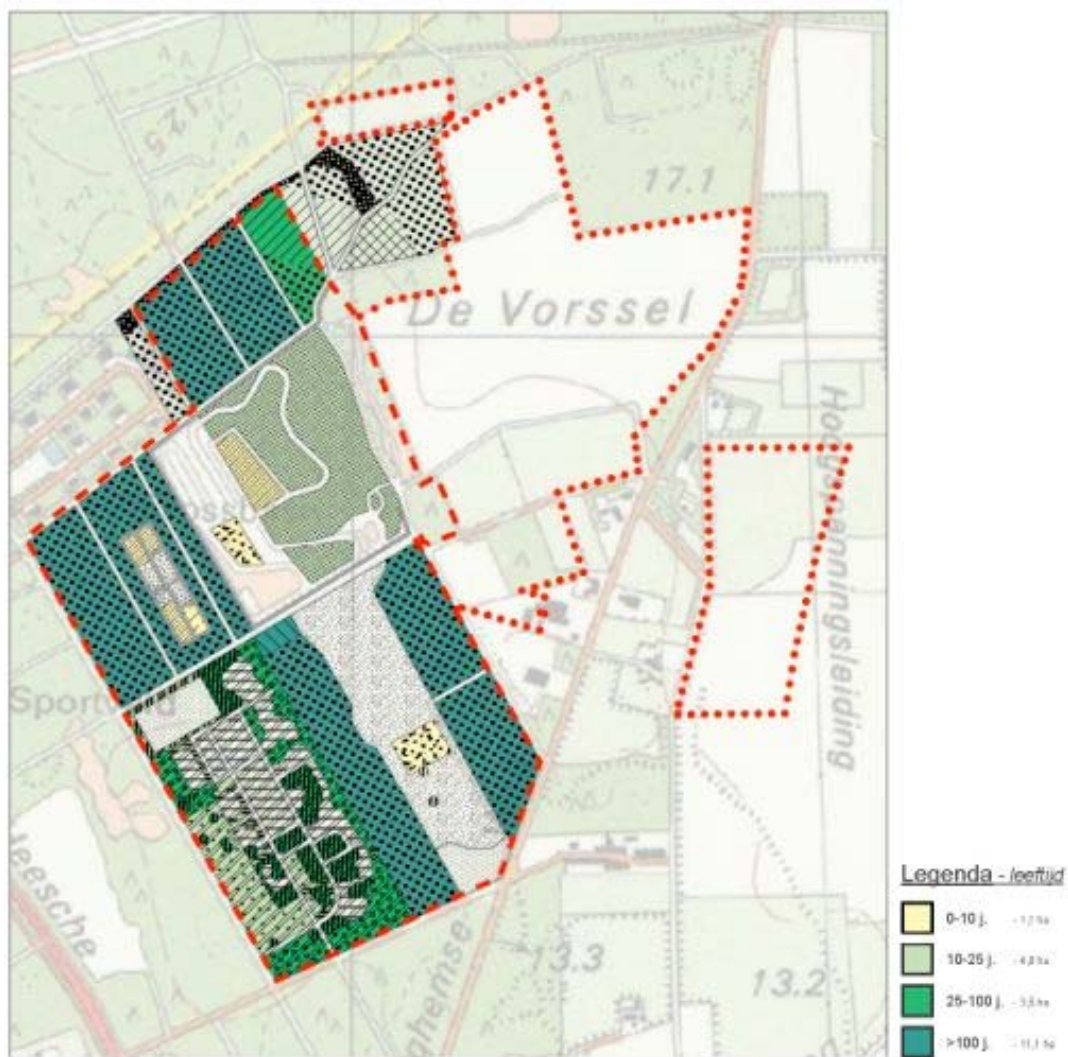
In dit hoofdstuk wordt kort in gegaan op de bestaande situatie. Voor zover relevant wordt ingegaan op de situatie van voor de aanleg van de bestaande golfbaan die in 1990/1991 is aangelegd.

3.2 Huidig grondgebruik golfbaan

Begin negentiende eeuw was het plangebied nog duidelijk in tweeën gedeeld: het bouwland De Vossel vanuit Kleinwijk ontsloten via de Berghemseweg en de Zandbergseweg en de heide De Heide vanuit Donzel ontsloten via 3 parallelle schaapsdriften t.w. de Vosselse steeg, Middelpad/Heidedreef en Doolfhof/Slotenseweg³. De eerste keuterijen (kleine particuliere landbouwpercelen) werden vanaf 1850 gevestigd op de overgang van hei naar bouwland en wel vooral langs het Middelpad. De daadwerkelijke vestiging van keuterboerderijen gebeurde pas na 1930. De grootschalige (en gemene) ontginning van De Heide werd al rond 1850 ter hand genomen. Op de topografische kaart van 1869 is de heide al ingeplant met naaldhout.

Reeds in 1897 was een deel van het bos (nu het hart van de bestaande golfbaan) omgevormd tot bouwland. In 1944 vestigde zich hier een werkkamp, t.w. Kamp Donzel, later (1955-1966) ook gebruikt voor de huisvesting van Molukkers. In het kader van de werkverschaffing zijn toen verschillende percelen afgegraven. Ook later, zoals in de zeventiger jaren ten oosten van de Wingweg, is er nog in het studiegebied afgegraven. Na de tweede wereldoorlog zijn het MOB-complex, verschillende particuliere huizen, de hoogspanningsleiding, een hondensportterrein en een motorcrossbaan gevestigd. De golfbaan is in 1990/1991 aangelegd.

Het grondgebruik voor 1990 is door de BMF, Milieudefensie en IVN Vereniging voor natuur- en milieueducatie geïnventariseerd (figuur 3.1). Uit deze inventarisatie blijkt dat het plangebied van de bestaande golfbaan voor ongeveer 0,6 hectare bestaat uit een voetbalterrein en een hondensportterrein. Een deel bestaat uit parkachtig bos. Ongeveer een kwart is zo waardevol dat de identiteit en waarde zoveel mogelijk gehandhaafd moet blijven. Het overige deel van het plangebied bestaat uit een open terrein met schraal grasland en dennenbos.



Legenda - inventarisatie Milieudefensie Uden

	Waardevolle boom/boomgroep/element		Grove dennenbos		Ruigte met enkele mooie ruglekruiden
	Uitgegroeide beukenhaag		Jonge grove dennen aanplant ± 6m hoog		1. Gazon: voetbalterrein
	Talud/dijkje		Eiken-berkenbos met grove den en soms wilgenstruwelen		2. Gazon: Hondensportterrein
	Singel		Amerikaanse eik-hakhout		Schraal grasland met o.a. strukheide, buntgras, zandlaur
	Soortrijk parkachtig bos met veel orchideeën		Loothout opslag ± 6m hoog; voornamelijk wilgenstruwelen		Croossterrein met o.a. grondster
	Berken met rozenstruwelen		eik-berk: grove den-opslag		Waardevolle terreinen: Identiteit en bestaande waarde zoveel mogelijk handhaven
	Schraal grasland: open terrein met solitaire berken en rozenstruwelen		1. Nat struweel met wilgen, pinus en veel mos		
			2. Ruig wilgenstruweel		

Figuur 3.1 Inventarisatie bestaande natuur- en recreatiewaarden

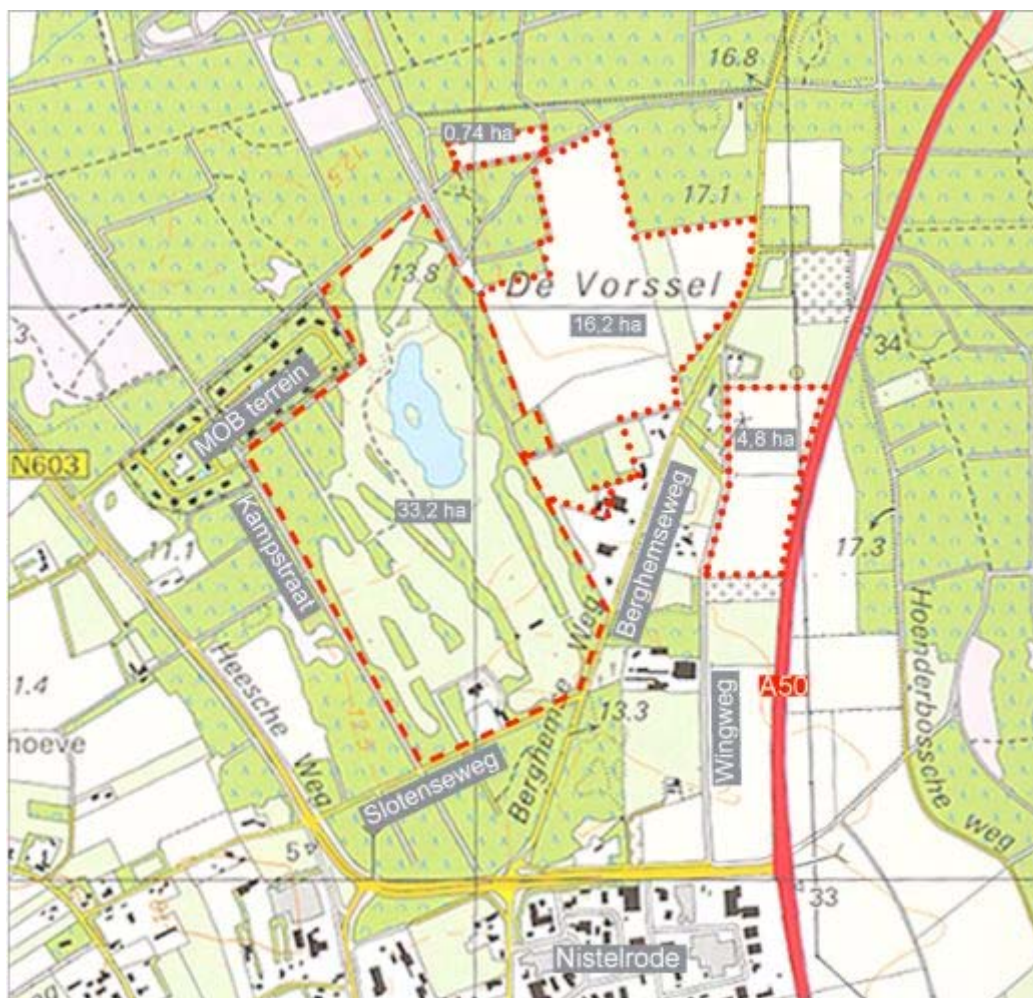
3.3 Huidig grondgebruik buiten de bestaande baan

Het huidig grondgebruik⁴ buiten de reeds aangelegde golfbaan is divers: agrarisch, militair, bosbouwkundig, industrieel (opslag), wonen en recreatie (figuur 3.2). De meeste functies zijn nauwelijks nog herkenbaar of niet meer in gebruik. De meeste landbouwpercelen worden gebruikt voor de snijmaisteelt. Enkele kavels bestaan uit grasland waarvan, de meeste beweid met paarden. De andere worden gemaaid. Verder worden twee kavels voor de boomteelt gebruikt.

Het MOB-complex is verlaten. De gebouwen zijn afgebroken. Het hekwerk en de ontsluiting zijn nog grotendeels intact. Het vatenopslagterrein is van 1960 tot 2008 gebruik als opslagterrein voor een vatenhandel. Ten behoeve daarvan is het terrein over een oppervlakte van 0,8 hectare verhard met puin. Vanwege dit puin, maar ook vanwege de bedrijfsactiviteiten is de bodem verontreinigd met zware metalen, asbest en vluchtige gechloreerde oplosmiddelen. Het hondensportterrein ligt in het bos.

Het bos is circa 60 jaar oud, maar bestaat vooral uit jonge dennenopstand. Het bos is voor een groot deel geaccidenteerd omdat er heuveltjes zijn ontstaan door stuifzandafzettingen ter plaatse. Het bos wordt zowel door de gemeente als door Staatsbosbeheer beheerd volgens het principe van geïntegreerd bosbeheer waarbij natuurlijke processen zoveel mogelijk de ruimte krijgen. De bossen zijn daarom de laatste 10 jaar sterk gedund om meer ruimte te geven voor natuurlijke verjonging en om gevarieerdheid in het bos te krijgen.

Het bedrijfsterrein aan de Heescheweg was in gebruik voor de opslag van plastic vaten. Ook de bedrijven aan de Berghemseweg hebben een opslag- en transportfunctie. In de omgeving liggen een tiental woningen, vooral gesitueerd aan weerszijden van de Berghemseweg.



Figuur 3.2 Topografische ondergrond

Hoofdstuk 4 BELEID

4.1 Inleiding

Zowel op Europees-, Rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau zijn diverse beleidsnota's verschenen, die kaderstellend zijn voor het ruimtelijke beleid. De van toepassing zijnde beleidsdocumenten worden in dit hoofdstuk kort besproken.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn (1979) heeft betrekking op de instandhouding en de regulering van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten in Europa. Biotopen en leefgebieden van vogels moeten beschermd, hersteld, dan wel in stand gehouden worden. De Vogelrichtlijn wijst bepaalde beschermingszones aan. In deze leefgebieden moeten speciale beschermingsmaatregelen worden getroffen. De habitatrichtlijn (1992) heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit door het in standhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna in Europa. In Habitat-richtlijngebieden bestaat de verplichting maatregelen te treffen om de te beschermen habitats en/of soorten in stand te houden en de verplichting maatregelen te treffen om kwaliteitsverlies en verstoring te voorkomen.

Golfbaan De Hooge Vorssel

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn beschermd.

4.2.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Archeologische waarden zijn beschermd in het kader van het verdrag van Valletta (Europese Commissie 1992). Het verdrag van Valletta (ook bekend als het Verdrag van Malta) is in september 2007 in de nationale wetgeving (Monumentenwet) geïmplementeerd. Het aspect archeologie dient vanaf het begin bij de planvorming te worden betrokken. Archeologische waarden dienen zo veel mogelijk in-situ behouden te blijven. Bij graafwerkzaamheden dient vooraf onderzoek plaats te vinden naar de kans op verstoring van archeologische waarden. Wanneer verstoring van waarden verwacht wordt, dient onderzocht te worden of de planvorming zodanig kan worden aangepast dat de waarden beschermd blijven. Indien dit niet mogelijk is, dienen de waarden die verloren gaan door archeologisch onderzoek te worden gedocumenteerd.

Golfbaan De Hooge Vorssel

Er zijn archeologisch onderzoeken uitgevoerd (zie paragraaf 6.2). Hieruit blijkt dat de omgeving van de golfbaan een rijke bewoningsgeschiedenis kent, getuige de vele vindplaatsen uit de periode Bronstijd tot en met de Nieuwe tijd. In de noordoosthoek van het plangebied is een terrein aangewezen als archeologisch monument (AMK-terrein 1036). Voor het aanleggen van een golfbaan op deze gronden is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE). Op 17 november 2008⁵ is reeds een vergunning verleend, maar deze vergunning is inmiddels verlopen (geldigheid van de vergunning is 18 maanden). Aan deze vergunning waren de volgende voorwaarden verbonden:

- de grondwerkzaamheden gaan niet dieper dan 30 cm beneden het huidige bodemniveau;

- er vinden geen diepe bodemingrepen plaats ten behoeve van de aanleg van onder meer natte ruigte;
- bij te planten bomen wordt gekozen voor vlak wortelende soorten.

De voorwaarden zijn vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

De vergunning zal opnieuw worden aangevraagd voorafgaand aan de realisatie van de golfbaan.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 belangen weergegeven.

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

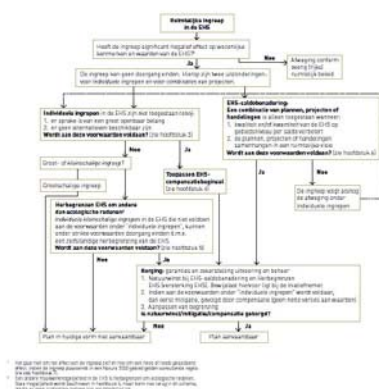
- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- Versterking van de primaire waterkeringen;
- Deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- Buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- Hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- Voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Golfbaan De Hooge Vorssel

Voor de golfbaan is de opgave met betrekking tot de EHS van belang, namelijk: "Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten". Het Rijk is verantwoordelijk voor en door de Europese Unie aanspreekbaar op het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale EHS. De provincies geven bij de inzet van middelen voor inrichting en beheer prioriteit aan internationale verplichtingen voortvloeiend uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water en de soortenbescherming. Ook de drinkwaterbedrijven en de landbouw hebben een rol bij het natuurbeheer.

De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken.

De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt (EHS-saldobenadering, herbegrenzen EHS, compensatie), blijven hierbij overeind. Hieronder is een schema weergegeven met betrekking tot het afwegingskader. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels geïmplementeerd in de Verordening ruimte. In paragraaf 4.4.2. zijn deze uitgewerkt.



Figuur 4.1 schema EHS

4.3.2 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding staat integraal waterbeheer centraal. Kernbegrippen zijn beperking van de grondwateronttrekking, beperking van uitstoot van afvalwater, verbetering van zuivering van afvalwater, infiltratie, benutting van gebiedseigen water en versterking van het ecologisch functioneren van oppervlaktewateren.

Golfbaan De Hooge Vorssel

De golfbaan wordt zo vormgegeven dat het voldoet aan de doelstellingen die zijn geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding, onder andere door infiltratie van water en het vasthouden en benutten van gebiedseigen water.

4.3.3 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel de bescherming van in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Daarnaast zijn er selectieve lijsten van beschermde planten, vissen, vlinders en ongewervelde dieren. De beschermde soorten en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden verstoord of vernietigd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief.

Golfbaan De Hooge Vorssel

In het gebied komen soorten voor die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd. Er zal een

aanvraag ex artikel 75C van de Flora- en Faunawet worden aangevraagd ten behoeve van een zogenaamde positieve afwijzing (zie ook paragraaf 6.5) .

4.3.4 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten) in Nederland. De Natura 2000-gebieden bestaan uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en vormen samen het Europese Natura 2000-netwerk. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de habitattypen en soorten.

Golfbaan De Hooge Vorssel

In een straal van 3 kilometer rondom de golfbaan liggen geen Natura 2000-gebieden.

4.3.5 Nota Belvédère

De nota behandelt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Op basis van de onderscheiden ruimtelijke kenmerken worden in de nota gebieden met een cultuurhistorische betekenis aangegeven.

Golfbaan De Hooge Vorssel

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Belvédère gebied.

4.4 Provincie Noord-Brabant

In deze paragraaf zijn de relevante delen van het beleid en de regelgeving van de provincie Noord-Brabant weergegeven. In paragraaf 5.3 is opgenomen hoe het beleid vertaald is in dit bestemmingsplan.

4.4.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (verder te noemen structuurvisie) van kracht geworden. In de structuurvisie is het ruimtelijk belang van de Provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten aangegeven en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. In de structuurvisie zijn de algemene uitgangspunten benoemd die de provincie van belang acht voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. De structuurvisie wordt als kaderstellend uitgangspunt gehanteerd voor de uitoefening van haar bevoegdheden. Indien nodig kan worden overgaan tot nadere uitwerking of concretisering van de algemene kaders uit de structuurvisie. Voor een aantal onderwerpen geeft de structuurvisie zelf al aan dat een concretisering gewenst.

De structuurvisie is samen met de Verordening ruimte een middel om de ruimtelijke visie van Brabant te realiseren. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het zwaartepunt ligt niet zozeer op het bestaand bebouwd gebied, maar op het buitengebied. De ruimtelijke (provinciale) belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimte structuur. De vier structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur: functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden.
2. het landelijk gebied: multifunctionele gebruikruimte met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.
3. de stedelijke structuur: stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en kernen in landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking (alleen opvang van eigen verstedelijkingsbehoefte).
4. de infrastructuur: goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische kennisclusters van Noord-Brabant.

Golfbaan De Hooge Vorssel

De golfbaan ligt in de groenblauwe structuur. Realisatie en uitbreiding van golfbanen is in dit nieuwe beleid onder voorwaarden mogelijk. De regels daarvoor zijn uitgewerkt in de provinciale Verordening ruimte (zie paragraaf 4.4.2).

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de EHS en de groenblauwe mantel, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Het kerngebied groenblauw bestaat uit de EHS inclusief (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreek. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd. Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS-spelregels (zie paragraaf 4.3.1), zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Golfbaan De Hooge Vorssel

De golfbaan ligt in de groenblauwe structuur. Het gebied buiten de bestaande golfbaan (fairways, afslagplaatsen en de greens) en een gedeelte van de uitbreiding (het MOB-complex en Vatenopslagterrein) is EHS. De rest van de uitbreiding van de golfbaan is geheel gelegen in de groenblauwe mantel. Voor de bestaande golfbaan geldt een compensatieverplichting. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.2.3 en 4.4.2.4.

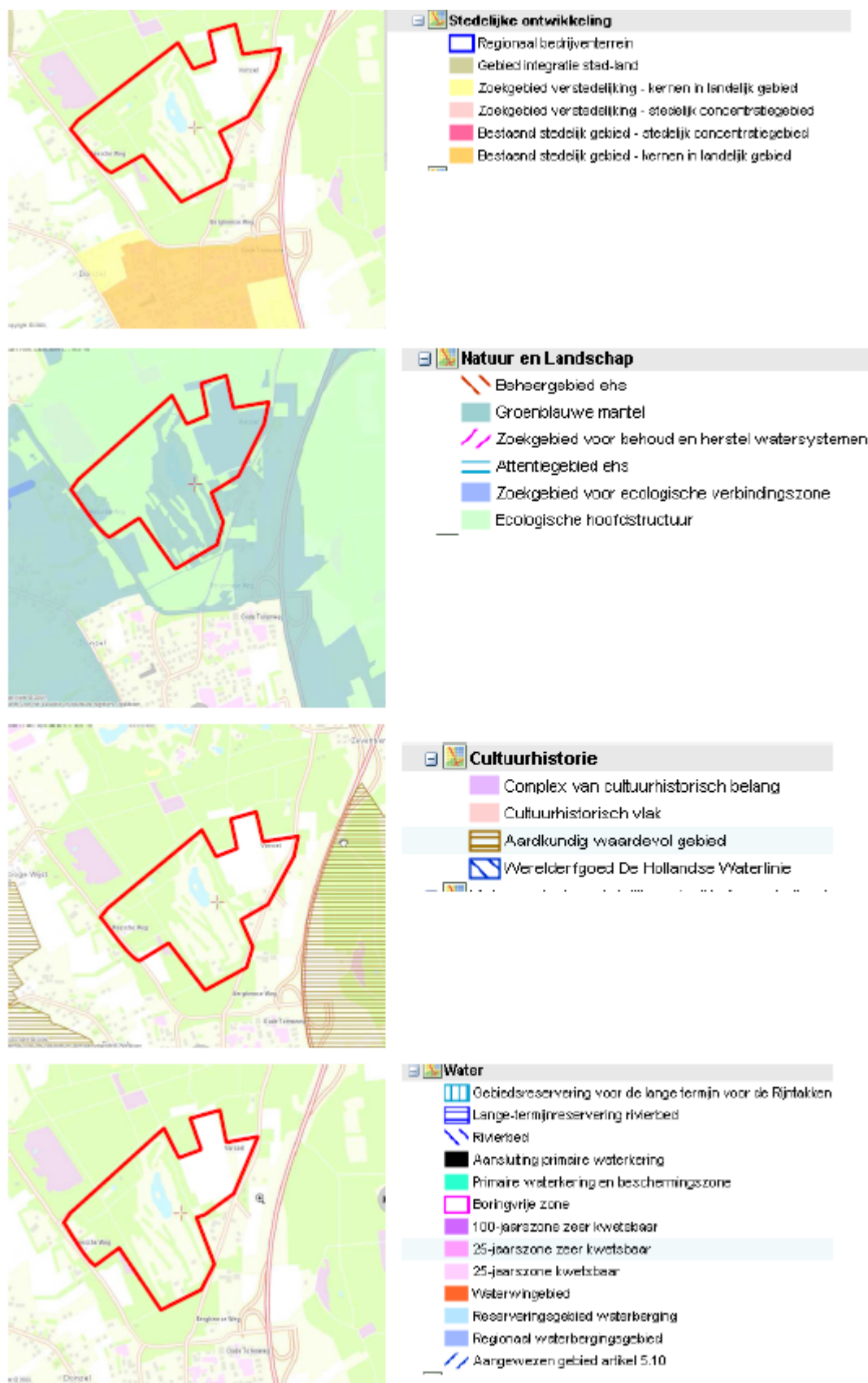
4.4.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 (verder te noemen verordening) in werking getreden⁶. De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke)bestemmingsplannen.

Golfbaan De Hooge Vorssel

Zoals te zien is in figuur 4.2 ligt een gedeelte van de bestaande golfbaan in de EHS. Dit betreft het gedeelte van de banen buiten de fairways, afslagplaatsen en de greens. Het overige deel van het bestaande terrein is groenblauwe mantel.

De uitbreiding van de golfbaan ligt in de groenblauwe mantel, met uitzondering van het MOB-complex. Het MOB-complex ligt geheel in de EHS.



Figuur 4.2 Verordening ruimte

4.4.2.1 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 11.6)

De golfbaan is een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling. Hiervoor zijn in de verordening regels opgenomen.

Uitbreiding van een niet agrarische ruimtelijk ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in en uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling mits,

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende bij milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

De toelichting bij een bestemmingsplan voor een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijk waarden en kenmerken.
- b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.
- c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert.
- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.
- e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Een bestemmingsplan dat in de groenblauwe mantel kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucat. 1, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij blijkt dat:

- a. overeenkomstige toepassing is gegeven aan de regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied of hun zoekgebied. In de toelichting moet een verantwoording opgenomen worden over de vestiging of uitbreiding van een bedrijf met een omvang van meer dan 5.000 m². Uit de verantwoording moet blijken dat:
 - de financiële juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik
 - aantoonbare ruimtelijke-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, een regionaal bedrijventerrein of enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeenten;
- b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- c. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte die passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel deze ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

4.4.2.2 Dagrecreatie (artikel 11.9)

Een golfbaan is een dagrecreatief terrein. Hiervoor zijn in de verordening regels opgenomen. Tot de golfbaan behoort het gehele terrein: zogenoemd buitengebied, carry, rough, semi-rough, fairway, tee, green en driving-rang.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de een uitbreiding van een dagrecreatief terrein, mits de beoogde ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel niet leidt tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare.

4.4.2.3 EHS

De EHS is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van de EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor biodiversiteit. Voor de EHS geldt op basis van het Rijksbeleid (Nota ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde "nee, tenzij"-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang dergelijk aantasting niet plaatsvindt, is er vanwege de EHS geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden.

Is er sprake van een significant effect op de wezenlijke kenmerken dan kan een ingreep in beginsel alleen nog plaatsvinden als er sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven beschikbaar zijn (bij individuele ingrepen) of als een combinatie van plannen, projecten of handelingen per saldo tot een (kwantitatieve en kwalitatieve) versterking van de EHS leidt.

Omdat een deel van de bestaande golfbaan en een deel van de uitbreiding (het MOB-complex en Vatenopslagterrein) in de EHS liggen is het noodzakelijk om de EHS te herbegrenzen om de functie te realiseren.

De verordening onderscheidt daarbij drie vormen van wijzigen:

- toepassing van het nee-tenzij principe;
- toepassing van de saldobenadering;
- kleinschalige ingrepen.

Golfbaan De Hooge Vorssel

Op dit bestemmingsplan is de saldobenadering van toepassing. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de EHS wijzigen door toepassing van de saldobenadering. Onder de saldobenadering wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op de EHS, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van de EHS als geheel.

Een wijziging van de begrenzing kan slechts plaatsvinden indien het verzoek van de gemeente om herbegrenzing vergezeld gaat van een ruimtelijke visie op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot de EHS waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken.

Een ruimtelijke visie op een gebied beschrijft:

- a. de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft;
- b. de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur waarbij is verzekerd dat:
 1. de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur minimaal gelijk blijft of toeneemt,
 2. of het areaal van de ecologische hoofdstructuur wordt vergroot ter compensatie van het gebied dat ten gevolge van de activiteiten verloren gaat waardoor een beter

- functionerende ecologische hoofdstructuur ontstaat;
- c. op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 4.11;
 - d. op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.

In hoofdstuk 5 is dit verder uitgewerkt.

4.4.2.4 Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Binnen de groenblauwe mantel zijn er kansen voor niet-agrarische functies om zich te vestigen (in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) en voor bestaande functies zijn er mogelijkheden om uit te breiden. Uiteraard kan dat niet zonder meer. De belangrijkste voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd en er een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken plaatsvindt.

Een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Golfbaan De Hooge Vorssel

In de toelichting van het bestemmingsplan is een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

4.5 Gemeente Bernheze

4.5.1 Structuurvisie Bernheze

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

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- Basis voor uitwerking in juridisch planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- Basis voor uitvoering.

Voor het buitengebied van Bernheze heeft een verdere uitwerking plaatsgevonden in het Landschapsontwikkelingsplan.

Golfbaan De Hooge Vorssel

Zie paragraaf 4.5.2.

4.5.2 Landschapsontwikkelingsplan Bernheze

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Bernheze is opgesteld (definitief, februari 2012) voor behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteiten in het buitengebied van Bernheze. Deze kwaliteiten zijn onder meer verbonden aan de beleving van landschapstypen, belangrijke landschapsstructuren, cultuurhistorische objecten en natuurwaarden. De structuurvisie Bernheze vormt, samen met andere beleidsplannen op het gebied van onder meer water, natuur en recreatie, een belangrijk beleidskader voor het LOP. Het buitengebied van Bernheze heeft veel kwaliteiten op het gebied van natuur en landschap. De gemeente werkt actief aan het behoud daarvan, onder meer door uitvoering van projecten uit het Landschapsplan Bernheze (1998). Het LOP is een actualisering van het Landschapsplan Bernheze. Actualisering was nodig door allerlei ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals de reconstructie landelijk gebied, dorpsuitbreidingen en nieuw beleid.

Golfbaan De Hooge Vorssel

In het Landschapsplan is een reeks van locaties opgenomen waar natuurontwikkeling in gebieden of verbindingzones wenselijk zou zijn. Het Landschapsplan is als leidraad gehanteerd bij de keuze van locaties ten behoeve van natuurcompensatie.

4.5.3 Archeologisch beleid

In de Nota Archeologiebeleid heeft de gemeente Bernheze een beleidsinstrument waarmee op gemeentelijk niveau op een verantwoorde wijze kan worden omgegaan met het archeologisch erfgoed. Naast de Nota is er ook een Archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld voor Bernheze. Voor de bescherming van de archeologische waarden moet voor de te beschermen gebieden een dubbelbestemming Waarde-archeologie worden opgenomen.

Golfbaan De Hooge Vorssel

Binnen het plangebied komen gronden voor met een middelhoge tot zeer hoge verwachtingswaarde archeologie. In de regels en op de verbeelding bij dit bestemmingsplan worden deze gronden beschermd via een dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

Hoofdstuk 5 PLAN

5.1 Inleiding

Midden jaren '80 van de vorige eeuw ontstonden er plannen voor de aanleg van een golfbaan met name ingegeven door overbezetting van reeds bestaande banen. Indertijd bestond er voor het gebied 'De Vossel' het voornemen er een regionale vuilstort te realiseren. In de Vosselse bossen was op dat moment een illegale motorcrossbaan in gebruik. Realisatie van een golfbaan op deze locatie werd beschouwd als een rehabilitatie en een bijdrage aan het duurzaam in stand houden en herstel van 'De Vossel' (zie ook hoofdstuk 3 Beschrijving huidige situatie).

5.2 Ontwerp

Reeds aangelegde golfbaan

De golfbaan is bereikbaar vanaf de Slotenseweg. Direct ten noorden hiervan ligt de parkeerplaats met een capaciteit van circa 90 plaatsen en het golfclubhuis. De baanopzet van de eerste 9 holes volgt in hoofdzaak de noord-west/zuid-oost gerichte landschappelijke structuur, gevormd door de bospercelen met tussenliggende akker en de aaneengeschakelde ruimtes van het voormalige huisvestingskamp. Op de grootste open ruimte –de bestaande akker- is de driving-range gesitueerd. Min of meer evenwijdig hieraan lopen 4 holes door de ruimtes van het huisvestingskamp en in de bosvakken uitgekapte open stroken. De holes variëren in lengte van 290 meter tot circa 470 meter. In het noordelijk deel van de baan is, in de laagte die vanaf de veertiger jaren van de vorige eeuw was ontstaan door zand- en grindwinning, een waterpartij gegraven. De overige 5 holes zijn rondom deze waterpartij aangelegd. De vrijkomende grond uit de waterpartij is vooral gebruikt om op en rond de greens van de baan accidentatie aan te brengen. De aanwezige bosranden zorgen voor een omzoming van de baan. Binnen dit kader heeft de baan door de ruimtelijke invloed van de centrale waterpartij, de aangeplante solitairbomen en het reliëf een parkachtig karakter.

Uitbreiding naar 18 holes

De bestaande parkeerplaats wordt uitgebreid met 30 plaatsen. In het baandeel met de eerste 9 holes wordt, door een nieuw eiland in de waterpartij aan te brengen, een extra (korte) hole gerealiseerd. De overige 8 holes, die verschillen in lengte en richting, worden ten oosten en westen van de bestaande baan op de landbouwgronden aangelegd. 1 hole wordt aangelegd op het Vatenopslagterrein, 2 op het MOB-complex, 5 holes op de landbouwgronden ten westen van de Berghemseweg. Het gehele uitbreidingsgebied wordt grotendeels omzoomd door bestaande bosranden. Daar waar deze omzoming ontbreekt, wordt een houtwal of een vlechthaag aangebracht.

De ligging van de holes wordt voornamelijk bepaald door de richting van de bosranden en in het zuiden van het uitbreidingsgebied door een markante perceelgrens. Ruimtelijk worden de holes begeleid en van elkaar gescheiden door een klein bosperceel en door een intensieve beplanting met boomgroepen en solitairbomen. De voor de uitbreiding benodigde accidentatie wordt aangebracht op het huidige maaiveld. De grond hiervoor (circa 100.000 m³) wordt van elders aangevoerd. In aansluiting op het karakter van de eerste 9 holes krijgt ook de uitbreiding met name door de accidentatie, de boomgroepen en de solitairbomen een parkachtige sfeer (zie figuur 5.1).



Figuur 5.1 Inrichting golfbaan

5.3 Vertaling in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de golfbaan (bestaande baan van 9 holes plus uitbreiding naar 18 holes) en de gebieden waar natuurcompensatie gerealiseerd wordt. Er zijn voor de golfbaan twee bouwvlakken opgenomen. Eén bouwvlak voor het clubhuis en een bouwvlak voor de afslagplaats bij de driving range. Het clubhuis is reeds in gebruik en zal worden uitgebreid. In het clubhuis zijn o.a. de volgende functies ondergebracht:

- receptie;
- aan de golfsport gelieerde detailhandel tot een maximum van 200 m²;
- een niet-zelfstandige kantoorfunctie;
- een horecavoorziening voor gebruikers van de golfbaan.

Op de golfbaan mag slechts beperkt gebouwd worden. Op het terrein is een bouwvlak opgenomen voor het clubhuis. Dit bouwvlak mag voor 40% bebouwd worden met een goot- en bouwhoogte van maximaal 6,5 en 10 meter. Bij de driving range is een bouwvlak opgenomen voor de afslagplaats. Dit bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden, met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Buiten de bouwvlakken zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van schuilen, sanitair en berging tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m². De beperkte bebouwing is passend bij een golfbaan. De ligging van de bestaande gebouwen is zo dicht mogelijk bij de ingang en bij de kern Nistelrode. De situering doet daarmee het minst afbreuk aan het landschap. Het overige gedeelte van de golfbaan is onbebouwd. Er is geen sprake van overvloedige bebouwing.

De golfbaan is geen grootschalige ontwikkeling. Een grootschalige ontwikkeling is een ontwikkeling waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt. De golfbaan trekt gemiddeld 150 bezoekers per dag. Dit is circa 55.000 bezoekers per jaar.

In de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (1999) worden golfbanen ingedeeld als categorie 1. Dit is passend voor een bedrijf in het landelijk gebied.

5.3.1 EHS en groenblauwe mantel

Voor de golfbaan zijn met name de EHS (rijk) en de groenblauwe mantel (provincie) van belang. Een golfbaan mag in de EHS en de groenblauwe mantel worden aangelegd, indien aan de in paragraaf 4.4 opgesomde voorwaarden wordt voldaan.

De bestaande golfbaan ligt in zijn geheel in de groenblauwe mantel (figuur 4.1). Het gebied direct buiten de bestaande golfbaan (fairways, afslagplaatsen en de greens) is EHS. De uitbreiding van de golfbaan, met uitzondering van het MOB-complex, is geheel gelegen in de groenblauwe mantel. Het MOB-complex is geheel gelegen in de EHS.

Tabel 5.1: Samenvatting status diverse deelgebieden

Terrein	Status
Bestaande golfbaan	Geheel gelegen in groenblauwe mantel
Uitbreiding in noordoostelijke richting	Geheel gelegen in groenblauwe mantel
MOB-complex	Geheel gelegen in de EHS
Vatenopslagterrein	Geheel gelegen in groenblauwe mantel
Overige directe omgeving bestaande baan (buiten de: fairways, afslagplaatsen en de greens)	Praktisch overal EHS en groenblauwe mantel

Het realiseren van de reeds bestaande baan werd in het midden van de jaren '80 van de vorige eeuw gezien als rehabilitatie en bijdrage aan het duurzaam behoud en herstel van de 'Vorsse'. De uitbreiding naar 18 holes vindt plaats op een akkerland in het noordoosten en op het voormalige MOB-complex en het Vatenopslagterrein in het noordwesten. Alle drie zijn direct gelegen aan de huidige baan, waardoor op zorgvuldige manier uitbreiding kan plaatsvinden.

Een golfbaan is een dagrecreatief terrein. Hiervoor zijn in de verordening regels opgenomen. Tot de golfbaan behoort het gehele terrein: zogenoemd buitengebied, carry, rough, semi-rough, fairway, tee, green en driving-rang.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de een uitbreiding van een dagrecreatief terrein, mits de beoogde ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel niet leidt tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare. Op het terrein kunnen twee gebouwen worden gerealiseerd waarvan de totale omvang minder is dan 1,5 hectare.

Het MOB-complex valt binnen de huidige EHS. De keuze om dit perceel te betrekken bij de uitbreiding van de golfbaan, is ingegeven door het gedeeld belang dat initiatiefnemer en milieuorganisaties hier in zien. Door een deel van het MOB-complex voor de uitbreiding te gebruiken, kan op het noordelijk deel van de uitbreiding ruimte gemaakt worden voor een extra versterking van de EHS. Zo ontstaat niet alleen een betere golfbaan, maar ook een sterkere, robuustere en betere EHS dan met alleen het MOB-complex als EHS mogelijk zou zijn. Dat maakt herbegrenzing van de EHS dus noodzakelijk. Herbegrenzing van de EHS vindt plaats met toepassing van de saldobenadering (artikel 4.8 Verordening ruimte Noord-Brabant), zie paragraaf 4.4.2.3.

De nieuwe EHS wordt door dit bestemmingsplan juridisch bindend vastgelegd. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, zal de provincie de herbegrenzing overnemen. In informeel vooroverleg met de provincie is de herbegrenzing van de EHS niet op problemen gestuit. Voor de herbegrenzing zijn twee aspecten van belang: de omvang en de locatie. Voor

beide ligt de basis in het Natuurcompensatieplan dat als bijlage 2 bij de toelichting onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Daarnaast kan een wijziging van de begrenzing van de EHS slechts plaatsvinden indien het verzoek van de gemeente om herbegrenzing vergezeld gaat van een ruimtelijke visie op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot de EHS waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken. De ruimtelijke visie is als bijlage 14 opgenomen bij dit bestemmingsplan en is in paragraaf 5.5 samengevat.

5.4 Natuurcompensatieplan

In 1990 is de bestaande golfbaan aangelegd. Daarbij zijn flinke hoeveelheden bos gekapt. In totaal betrof dit 12,03 hectare zowel jong als oud bos (bij compensatie geldt een toeslag factor van 1 tot 1,67). Daarnaast is er toen ook 4,4 hectare aan ruigte en schraalgrasland verdwenen. Anderzijds is er toen bijvoorbeeld op een motorcrossterrein, maar ook later op de golfbaan zelf nieuwe natuur in de vorm van bos en heide aangelegd. De provincie Noord-Brabant heeft uitgerekend dat de nog resterende compensatieplicht die voortkomt uit dit natuurverlies 19,77 hectare bedraagt. Dit is vervolgens door de verschillende partijen (gemeente, provincie Noord-Brabant, milieuorganisaties en initiatiefnemer) als gegeven meegenomen in de planvorming.

Daarnaast is geconstateerd dat de begrenzing van de EHS in de verordening op de bestaande golfbaan en op een klein deel van de uitbreiding niet in overeenkomt met de feitelijke situatie. Door de herbegrenzing 'verdwijnt' er formeel 3,69 hectare EHS (3,63 hectare op de bestaande baan en 0,06 hectare op de uitbreiding). Dit wordt meegenomen in de compensatie.

Door de uitbreiding van de golfbaan in de EHS verdwijnt 1,25 hectare bos (1,18 hectare MOB-complex en 0,07 hectare uitbreiding van de parkeerplaats). Er verdwijnt op het MOB-complex ook verharding, open zand, pioniervegetatie en water die als EHS zijn aangeduid, de totale oppervlakte hiervan is 2,27 hectare.

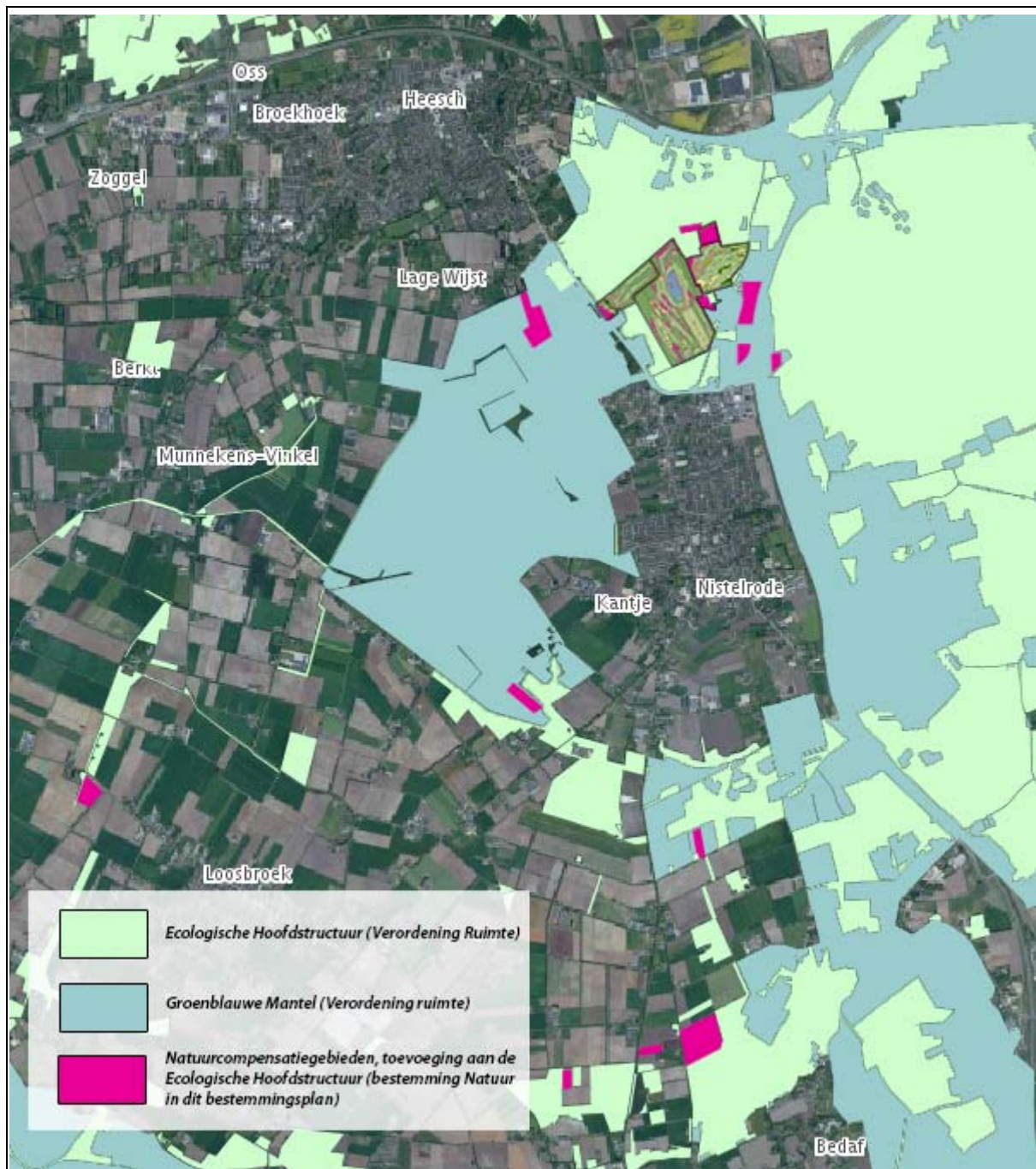
Tabel 5.2: Samenvatting compensatieverplichting

Terrein	Te compenseren	Berekening
Bestaande golfbaan	23,4 hectare	19,77 hectare (compensatieplicht uitgerekend door de provincie Noord-Brabant) / Herbegrenzing EHS, 3,63 hectare
Nieuwe golfbaan (MOB-complex en uitbreiding op akker)	4,42 hectare	1,25 hectare bos * toeslagfactor 1,67 hectare = 2,09 hectare 2,27 hectare kruidachtige pioniervegetatie (geen toeslagfactor) Herbegrenzing EHS, 0,06 hectare
Totaal	27,82 hectare	

Dit geeft een totale natuurcompensatieverplichting van 27,82 hectare.

Locaties voor de natuurcompensatie

Om te voldoen aan de natuurcompensatieverplichting zijn gronden gezocht die bij voorkeur in de groenblauwe mantel liggen, aansluiten aan de EHS en in de nabijheid van de golfbaan liggen.



Figuur 5.2: Natuurcompensatiegebieden i.r.t. EHS en groenblauwe mantel

Bovendien zijn ze genoemd in of maken ze deel uit van zones die genoemd zijn het Landschapsontwikkelingsplan Bernheze. Alle compensatiegronden zijn gelegen in de gemeente Bernheze. Daarvoor zijn de volgende percelen in dit bestemmingsplan opgenomen:

Tabel 5.3: Compensatiegronden

Locatie	Perceelnummer	Verordening Ruimte 2011	Oppervlakte gemeten maat hectare*	Kadastrale oppervlakte in m ²
			in	

1. Plattedel	I334	Groenblauwe mantel	2,32	23.150
2. Ruiterweg-oost	G374	Zoekgebied evz/Groenblauwe mantel	2,16	21.550
	G392	Zoekgebied evz/Groenblauwe mantel	2,87	28.710
3. Zevenbergen	L106	EHS ontwikkeling	2,08	20.820
4. Zandbergseweg	L936	Groenblauwe mantel	0,9	8.978
5. Molenweg	K528	Agrarische Verwerving	1,0	9.960
6. Nistelrodesedijk	K347	EHS bestaand Agrarisch Extensivering	1,16	11.630
7. Achter de Berg	K133	Groenblauwe mantel	1,36	13.640
8. Brakkensedijk	G178	Groenblauwe mantel/ EHS bestaand	0,53	5.340
	G179	Groenblauwe mantel	1,89	18.880
	G180	Groenblauwe mantel	2,34	23.380
	G703	Groenblauwe mantel	1,95	19.515
	G704	Groenblauwe mantel	1,95	19.515
9. Achter de Vossel	L4	Groenblauwe mantel	0,73	7.470
10. Wingweg-Noord	L21	Groenblauwe mantel EHS bestaand	1,97	19.651
11. Wingweg-Noord	L929	Groenblauwe mantel	1,97	19.677
12. Wingweg-Zuid	L933	Groenblauwe mantel	0,86	8.569
13. Wingweg-Zuid	L934	Groenblauwe mantel	0,31	3.090
14. De Bleken	D1504	Agrarisch Extensivering	1,52	15.420
15. De Bleken	D1505	Agrarisch Extensivering	1,09	11.050
A. Vossel-noord	L652, L5 en gedeeltelijk L7	Groenblauwe mantel	1,93	
B. Vossel-west	L707, L38, L39, L5, L6, en gedeeltelijk L7	Groenblauwe mantel	0,36	
C. Heidedreef	gedeeltelijk A5037	Groenblauwe mantel	1,48	
D. Heescheweg	A4860 en gedeeltelijke A4207	Groenblauwe mantel	0,5	
Totaal			35,23	

* Bij de berekening van bijvoorbeeld de hoeveelheid natuurcompensatie uitgegaan van de gemeten maten, niet de kadastrale maten.

Op het totaal van 35,23 hectare moet 0,67 hectare in mindering gebracht worden, omdat deze oppervlakte op dit moment al begroeid is met bos en daarom als bestaande natuur moet worden aangemerkt. Dit betreft de deelgebieden Nistelrodesedijk (nummer 6) en Brakkensedijk (nummer 8) en Wingweg-Noord (nummer 10). In totaal is dus 34,56 hectare voor

natuurcompensatie door dit bestemmingsplan geregeld. Het gebied Zevenbergen (nummer 3) is al EHS ontwikkeling.

Realisatie en onderhoud en beheer van de natuurcompensatie

De uitvoering van het natuurcompensatieplan is publiekrechtelijk en privaatrechtelijk verankerd. In de regels is bij de bestemmingen 'Sport-Golfbaan 1' en 'Sport-Golfbaan 2' een voorwaardelijke bepaling opgenomen waarin bepaald is dat natuurcompensatie moet plaatsvinden conform het natuurcompensatieplan. Daarnaast is privaatrechtelijk een overeenkomst gesloten waarin bepaald is dat de compensatie op de compensatiegronden gaat plaatsvinden.

De natuurcompensatiegronden zijn deels in het bezit van de gemeente. De overige gronden zijn in bezit van initiatiefnemer, of hij heeft daartoe inmiddels voorlopige koopcontracten gesloten. De realisatie is verder zeker gesteld door genoemde privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, die als bijlage 5 onderdeel uit maakt van dit bestemmingsplan. De initiatiefnemer betaalt niet alleen de realisatie, maar gedurende de eerste tien jaar vanaf het moment van realisatie ook het volledige onderhoud en beheer zoals opgenomen in het natuurcompensatieplan. Dit is meer dan de provincie in dergelijke gevallen volgens haar verordening verlangt. Verder is in de overeenkomst een boetebeding opgenomen voor het geval van niet of niet tijdig nakomen van de verplichtingen die de initiatiefnemer heeft.

5.5 Ruimtelijke visie

De herbegrenzing van de EHS kan slechts plaatsvinden indien het verzoek van de gemeente om herbegrenzing vergezeld gaat van een ruimtelijke visie op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot de EHS waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken. De ruimtelijke visie is als bijlage 14 opgenomen bij dit bestemmingsplan en is in deze paragraaf samengevat.

De herbegrenzing van de EHS heeft betrekking op:

- de bestaande golfbaan (verwijderen EHS);
- de uitbreiding van de golfbaan, met name het MOB-complex en een klein deel op de uitbreiding van de golfbaan ten oosten van de bestaande baan (verwijderen EHS);
- de natuurcompensatiepercelen, direct grenzend aan de golfbaan en verspreid liggend in de gemeente Bernheze (toevoegen EHS).

De herbegrenzing vindt plaats op basis van de saldobenadering, conform artikel 4.8 Verordening ruimte.

In tabel 5.4 is het aantal hectare EHS, conform de Verordening ruimte weergegeven en het aantal hectare EHS, na herbegrenzing.

Tabel 5.4: Te verwijderen EHS

	Verdwijnen (hectare)	EHS
Bestaande golfbaan	0,07 (bos, toeslag compensatie:	EHS) 1,67 1,97
Bestaande golfbaan en uitbreiding: correctie EHS, begrenzen EHS conform feitelijke situatie	3,69 hectare (3,36 hectare bestaande baan en 0,06 hectare uitbreiding)	
Uitbreiding (MOB-complex)	1,18 (bos, toeslag compensatie: 2,27 (verharding, open zand, pioniervegetatie, water, EHS) geen compensatie: 2,27	EHS) 1,67 0,12 toeslag
Totaal	8,05	

Tabel 5.5: Toe te voegen EHS

	Toegevoegde EHS (hectare)
Natuurcompensatiepercelen 1 t/m 15 en A t/m D, conform tabel 5.3	35,23*

* Op het totaal van 35,23 hectare moet 0,67 hectare in mindering gebracht worden, omdat deze oppervlakte op dit moment al begroeid is met bos en daarom als bestaande natuur moet worden aangemerkt.

In de ruimtelijke visie is aangetoond dat de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen samenhangen en er kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, optreedt. De ruimtelijke visie heeft als conclusie dat de aanleg en uitbreiding van de golfbaan een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit van de verrommelde dorpsrand van Nistelrode. De natuurcompensatiegebieden zorgen er voor dat de vorm en functie weer op elkaar aan kunnen sluiten. Uitgangspunt bij het ontwerp van de uitbreiding van de golfbaan was minimaal natuurverlies. Het overgebleven natuurverlies is zoveel mogelijk in de directe omgeving gecompenseerd. Doelsoorten zijn in eerste plaats dassen en struweelvogels. De meer verspreid liggende nieuwe natuur compenseert niet alleen het 20 jaar geleden verloren gegane bos, maar brengt ook lokaal natuurpotenties tot ontwikkeling, dient regionale natuur- en landschapsdoelen en is zo EHS-waardig.

De reeds aangelegde baan wordt omzoomd door bosranden. De uitbreiding wordt omzoomd door bestaande bosranden. Daar waar deze omzoming ontbreekt, wordt een houtwal of een vlechthaag aangebracht. De percelen die aangemerkt worden voor natuurcompensatie vormen in de huidige situatie een onderbreking in het rondom gelegen natuurgebied. Daarmee vormt het een obstakel voor een goed functionerend ecologisch systeem. Door hier natuur te ontwikkelen worden de gaten opgevuld en ontstaat er op termijn een aaneengesloten natuurgebied.

De herbegrenzing van de EHS is opgenomen in de regels. Op de verbeelding is een aanduiding verwijderde EHS en een aanduiding toegevoegde EHS opgenomen. Het bestemmingsplan regelt niet alleen meer natuur dan volgens de vigerende regels verplicht is, maar na realisatie zal per saldo ook meer van die natuur beschermd zijn door de EHS-status dan in de huidige situatie het geval is.

5.6 Golfbaanbeheerplan

Golfbaanbeheerplan voor de gehele golfbaan

Voor de golfbaan is een golfbaanbeheerplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het golfbaanbeheerplan geeft een visie over de inrichting en het beheer van alle (half)natuurlijke elementen op de bestaande golfbaan en de uitbreidingslocatie, inclusief de deelgebieden die exclusief voor natuur worden gereserveerd, de dassen in het bijzonder. Binnen de ruimte, die het gebruik van de golfbaan toestaat, worden zoveel mogelijk bijzondere en voor het oosten van Noord-Brabant karakteristieke landschapselementen, inclusief bijbehorende flora en fauna, behouden en ontwikkelt.

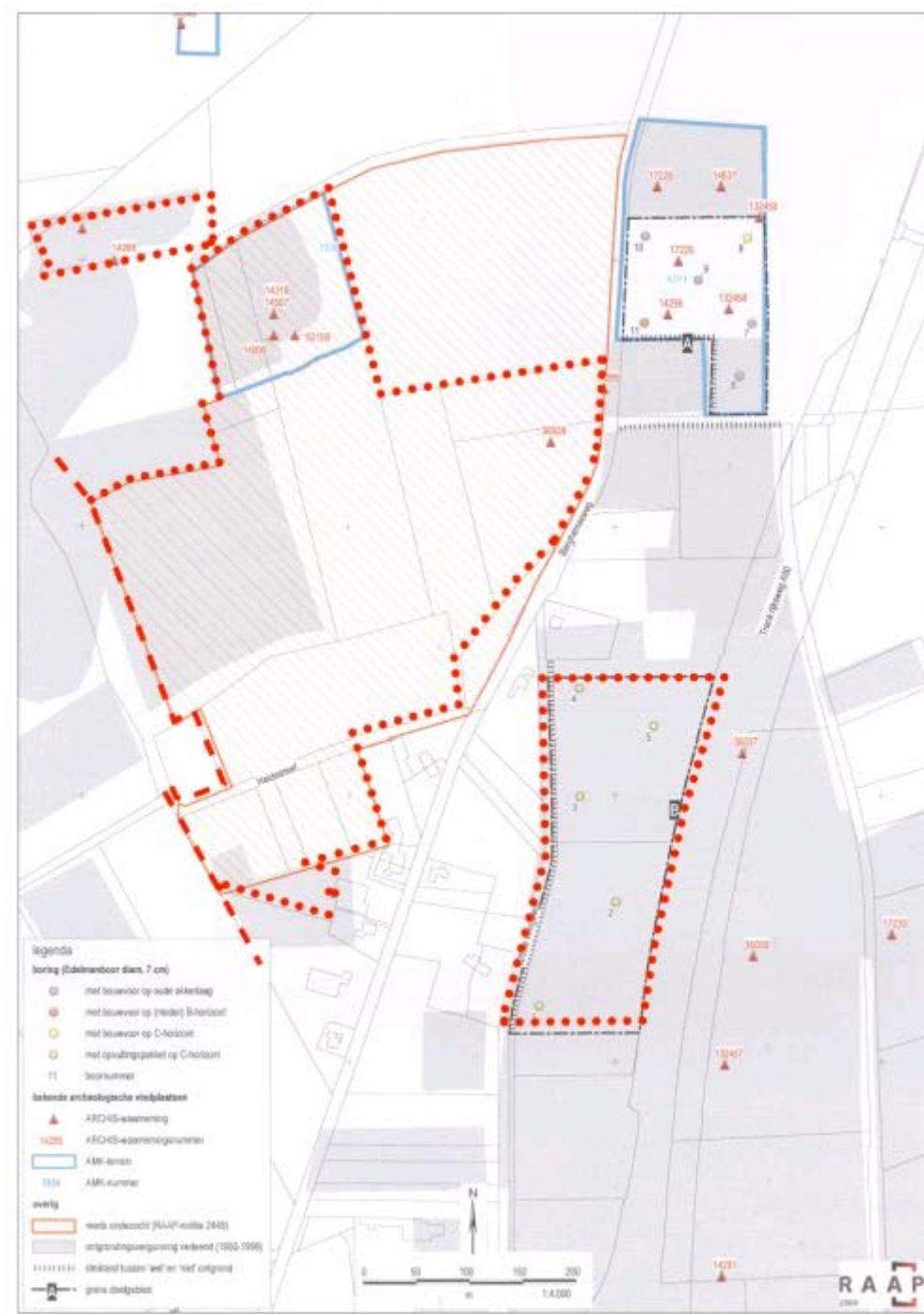
Hoofdstuk 6 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie, zo blijkt uit jurisprudentie en Rijksbeleid. Ook het uitgangspunt van provinciaal ruimtelijke ordeningsbeleid is het streven naar een duurzame ontwikkeling. Dit houdt onder meer in dat functies als wonen, verkeer, recreatie en bedrijvigheid (en de daarmee gepaard gaande milieurisico's) op elkaar afgestemd worden.

6.2 Archeologie

Uit het uitgevoerde archeologisch vooronderzoek⁷ (figuur 6.1) (bijlage 12) bestaande uit een bureauonderzoek en een veldinspectie, blijkt - gezien de vele vindplaatsen uit de periode Bronstijd t/m Nieuwe tijd - dat de omgeving van golfbaan De Vorssel een rijke bewoningsgeschiedenis kent. De veldinspectie toont aan dat het gebied alle historische kenmerken van 100 tot 200 jaar geleden nog bezit. In veel boringen is onder een esdek een oude akkerlaag aangetroffen, hetgeen duidt op een lange landbouwkundige geschiedenis. Op basis van deze gegevens is aan het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend voor vindplaatsen van landbouwers. (Neolithicum t/m Nieuwe tijd) In de noord-oosthoek van het uitbreidingsgebied is een terrein aangewezen als archeologisch monument (AMK-terrein 1036). Het is een terrein met een oude akkerlaag uit de Romeinse tijd en bewoningssporen.



Figuur 6.2 Resultaten archeologisch onderzoek

De aanleg van de golfbaan biedt kansen om de verwachte en reeds bekende archeologische resten in het plangebied duurzaam te beschermen. Aangezien de golfbaan aangelegd kan worden zonder diepe bodemingrepen en eerst wordt opgehoogd, worden archeologische waarden niet direct bedreigd. Binnen het plangebied komen gronden voor met een middelhoge tot zeer hoge verwachtingswaarde archeologie. In de regels en op de verbeelding bij dit bestemmingsplan worden deze gronden beschermd via een dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

In aanvulling op het uitgevoerde archeologische vooronderzoek is een archeologisch vooronderzoek (bijlage 12) uitgevoerd voor de twee percelen gelegen aan de oostzijde van de Berghemseweg (zie figuur 6.2). Uit het onderzoek blijkt dat voor deelgebied A een hoge

Voor de uitbreiding van het plangebied met het MOB-complex en het vatenopslagterrein heeft ook archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden (bijlage 12), zie figuur 6.3. Uit het concept onderzoek blijkt dat de bodem van het grootste deel van het plangebied verstoord is. Er zijn geen of geen intacte archeologische resten meer te verwachten. Uitzondering hierop vormt de noordgrens van het plangebied en een kleine zone in het oostelijk deel.



Op de verbeelding is voornamelijk de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Bernheze vertaald naar een dubbelbestemming Waarde-archeologie.

6.3 Bodem

Het plangebied is voor ongeveer 43% vergraven. De ongeschonden delen hebben enige aardkundige waarde als plateauachtige horst (zonder dekzand), holt- of haarpodzolengrond en zwarte enkeerdgrond. De waarden zijn van lokaal niveau. Tijdens de aanleg van de bestaande golfbaan is een deel van het plangebied opnieuw vergraven. Tevens is nog 12,6 hectare vergraven wat nog ongeschonden was. Bij de uitbreiding van de golfbaan zal het esdek grotendeels bespaard blijven. Wel zal het esdek minder goed zichtbaar zijn.

In de huidige situatie is er sprake van een bodem en grondwaterverontreiniging op het MOB-complex. Voor de sanering is een saneringsplan opgesteld⁸. De saneringsmaatregelen bestaan uit:

- Terreininspectie en handpicking bodemvreemde materialen MOB-complex;
- Veiligstellen kabels en leidingen;
- Ontgraven gebouwfunderingen MOB-complex;
- Verwijderen gebouwfunderingen MOB-complex;
- Ontgraven schone bovengrond MOB-complex;
- Saneringsontgraving MOB-complex;
- Bronnering voor diepe ontgravingen MOB-complex;
- Verificatie MOB-complex;
- Aanvullen ontgravingen MOB-complex;
- Verwijderen (half) verharding.

De werkzaamheden aan de golfbaan worden pas opgestart na afronding van de saneringswerkzaamheden.

6.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Over de A50 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In bijlage 5 bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS) is voor het wegvak B80 (Knp. Paalgraven - afrit 14 Zeeland) de afstand 0 vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebondenrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Er is voor de A50, ter hoogte van de golfbaan, geen sprake van een plasbrandaandachtgebied (bron: Basisnet weg). Uit het Basisnet weg (bijlage 7) blijkt dat voor de A50, wegvak B80 sprake is van een groepsrisico groter dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat noch het Basisnetweg, noch de CRVGS een duidelijke omvang geven voor het invloedsgebied van de rijksweg A50.

Een golfbaan is echter geen (beperkt) kwetsbaar object. Dit betekent dat de uitbreiding van de golfbaan niet getoetst hoeft te worden aan het Bevi en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

6.5 Flora en fauna

Sinds de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep verplicht om na te gaan of in het kader van de ingreep handelingen plaatsvinden die strijdig zijn met de bepalingen in die wet. Wanneer daarbij op (inter)nationaal bedreigde soorten effecten optreden, moet worden onderzocht of er alternatieven voor de ingreep mogelijk zijn. Naast de Flora- en Faunawet dient het plangebied ook getoetst te worden aan het gebiedsbeschermende beleid, zoals dat is vastgelegd in het provinciaal beleid (o.a. Natuurbeschermingsplannen) van de provincie Noord-Brabant en in de Natuurbeschermingswet.

In paragraaf 4.3 en hoofdstuk 8 van het MER is een natuurtoets uitgevoerd. Hier worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Door bureau Schenkveld is in 2007 een natuuronderzoek uitgevoerd⁹ (bijlage 7). Dit onderzoek is in 2012 geactualiseerd¹⁰ (bijlage 8). Tevens is een onderzoek naar dassen¹¹, een onderzoek naar vleermuizen¹² en een onderzoek naar herpetofauna, vissen, dagvlinders, libellen en sprinkhanen¹³ uitgevoerd (respectievelijk bijlage 9, 10 en 11).

Per soort wordt hieronder een opsomming gegeven van de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in het plangebied.

Flora

Er komen in het plangebied beschermde plantensoorten voor. Dit betreft uitsluitend algemeen beschermde soorten (categorie 1). Te weten Grasklokje, Brede wespenorchis, en Kleine maagdenpalm.

Broedvogels

In het plangebied komen de Buizerd, Havik en Huismus voor. De nesten van deze volgens zijn jaarrond beschermd. De nesten worden door de ingreep niet beschadigd, vernield, uitgethaald of verstoord.

Dassen

In het plangebied komen dassen voor. De wissels, (bij)burchten en belangrijke foerageergebieden van dassen zijn streng beschermd. Door de uitbreiding gaat tijdens de aanleg vooral secundair foerageergebied verloren. Het te kappen bos op het MOB-complex geldt als primair foerageergebied voor de Das. Bij de aanleg en het gebruik worden op het MOB-complex wissels en (bij)burchten verstoord. Om de ecologische functionaliteit overeind te houden moet er voorafgaande aan de aanleg voldoende alternatieve foerageergelegenheid zijn aangeboden. Dit betekent dat voorafgaand aan de werkzaamheden voor de golfbaan het dassenleefgebied op de baan en op de compensatiepercelen moet zijn ingericht. Om verstoring in de aanlegfase te verzachten worden de grondwerkzaamheden in de periode november-maart uitgevoerd. In het golfbaanbeheerplan is opgenomen dat de rand met de burchtlocatie ingeplant en beheerd wordt als middenbos (met veel struiken) om zo de verstoring van de dassen te verzachten bij de ingebruikname van de golfbaan.

Vleermuizen

De Gewone dwergvleermuis heeft een verblijfplaats in het clubhuis. Voorafgaand aan de verbouwing wordt deze preciezer gelokaliseerd. Bij de verbouwing wordt deze ontzien. Verder wordt er in de omgeving alternatieve verblijfsruimte geboden in de vorm van vleermuiskasten. De bunker wordt ingericht als winterverblijfplaats. De verblijfplaats van de rosse vleermuis in de solitaire eik van hole 10 wordt niet beïnvloed.

Overige zoogdieren

Algemeen beschermde zoogdieren die voorkomen in het plangebied zijn de Bosmuis, Egel, Gewone bosspitsmuis, Haas, Konijn, Mol, Ree, Veldmuis en Vos. Voor algemeen beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling.

Herpetofauna

In het plangebied komen de Rugstreeppad en de Levendbarende hagedis voor. De Rugstreeppad is streng beschermd, de Levendbarende hagedis is beschermd. Algemeen beschermde herpetofauna die in het plangebied voorkomt zijn de Bastaardkikker, Bruine kikker en Gewone pad.

Bij de aanleg van hole 7 wordt mogelijkwerijs een voortplantingsplek van de Rugstreeppad vernietigd. Deze moet daarom voorafgaand aan de werkzaamheden gemarkeerd worden en ontzien. Bij de aanleg van hole 7 worden eventuele aanwezige exemplaren van de Levendbarende hagedis weggevangen en uitgezet in het nieuw gemaakte leefgebied op de uitbreiding. De werkzaamheden worden voor het voortplantingsseizoen (voor 1 april) afgerond en er wordt in de directe omgeving een nieuwe voortplantingsgelegenheid gecreëerd.

Overige dieren

In het plangebied komen geen beschermde vissen, insecten of andere beschermde ongewervelden dieren voor.

6.6 Geluid

De Wet geluidhinder kent drie vormen van zonering, waaronder het vaststellen van zones langs wegen. Door deze zonering wordt beoogd de geluidsoverlast van het wegverkeer op milieugevoelige objecten zoals woningen te voorkomen of te beperken. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg met uitzondering van wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. De Wet geluidhinder vereist dat bij de herziening of vaststelling van bestemmingsplannen akoestisch onderzoek gedaan wordt naar de geluidsbelasting van milieugevoelige objecten als gevolg van (gezoneerde) wegen. De bedoeling daarbij is aan te tonen, dat de geluidsbelasting op de gevel van woningen die binnen de zone liggen, niet uitstijgt boven 48 dB. Van deze waarde kan ontheffing verleend worden. Vereist is dan wel dat een geluidsbelasting van 48 dB redelijkerwijs niet haalbaar is en dat de geluidsbelasting de waarde van 63 dB niet te boven gaat.

De golfbaan ligt nabij de van de wegen A50, Heescheweg (N603), Berghemseweg, Slotenseweg en Kortdreef. De belangrijkste geluidbron is de A50. De geluidscontour van 55 - 59 dB loopt over de uitbreidingslocaties ten oosten van de Berghemseweg (zie paragraaf 3.7 van het MER). Daarnaast is er het verkeersgeluid van de Berghemseweg en de Slotensweg. Het niveau hiervan is laag. Een golfbaan is echter geen geluidsgevoelige bestemming en hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

6.7 Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De uitbreiding van de golfbaan, en dan met name het extra aantal verkeersbewegingen van en naar de golfbaan (maximaal 250 motorvoertuigbewegingen) is gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen een "niet in betekenende mate" project en hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5).

6.8 Verkeer

Aan de oostzijde van de golfbaan loopt de A50. Aan de westzijde de provinciale weg de Heescheweg (N603). Op deze wegen en op de lokale wegen in de omgeving van de golfbaan komen de volgende motorvoertuigbewegingen per etmaal voor:

Tabel 6.1: Verkeersbewegingen

Weg	Motorvoertuigbewegingen per etmaal
A50	circa 14.000
Heescheweg (N603)	circa 9.150
Berghemseweg	circa 950
Slotenseweg	circa 250 (bestemmingsverkeer golfbaan)

Door de uitbreiding van de golfbaan neemt het aantal verkeersbewegingen naar en binnen het plangebied toe tot maximaal 250 motorvoertuigen per etmaal.

6.9 Water

Inleiding

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerend beleid zoals vastgelegd in de Europese Kaderrichtlijn Water, de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeheer 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant en het Waterbeheersplan van De Dommel. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat integraal waterbeheer centraal. Kernbegrippen zijn beperking van de grondwateronttrekking, beperking van uitstoot van afvalwater, verbetering van zuivering van afvalwater, infiltratie, benutting van gebiedseigen water en versterking van het ecologisch functioneren van oppervlaktewateren.

Beleidsnota uitgangspunten watertoets

Het waterschap Aa en Maas hanteert voor ruimtelijke ontwikkelingen de volgende beleidsuitgangspunten:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik- infiltratie- buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen. Op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Samenwerking met de waterbeheerder

Het bestemmingsplan, inclusief waterparagraaf, dient door de gemeente Bernheze te worden voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas. In het voortraject is het waterschap betrokken bij de m.e.r.-procedure. In bijlage 13 is de reactie van het waterschap Aa en Maas (d.d. 24 juli 2008) op de Startnotitie van het MER bijgevoegd. Hierin vraagt het waterschap nadrukkelijk om in de m.e.r.-procedure aandacht te schenken aan antiverdrogingsmaatregelen (project Maashorst) en de aanwezigheid van inrijgebieden voor rijst.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Het maaiveld in het plangebied ligt op circa 12,5 meter + NAP. In het kader van het MER zijn de grondwaterstanden geanalyseerd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de grondwatertrap VII geldt in het plangebied (GHG 230 cm –mv; GLG 300 cm –mv). De incidentele

uitschieters omhoog (tot aan het maaiveld) hangen samen met hoogwater van de Maas (bijvoorbeeld eind december 2002). Het moedermateriaal van de bovengrond bestaat uit grof zand. Dit materiaal is in het Holocene gepodzoleerd. Wat wil zeggen dat het de bovenste bodemlaag tamelijk humusrijk/ zwart is. In het plangebied geldt Grondwatertrap VII.

De ontgraven laagtes tenslotte hebben nog jonge bodems. Dit zijn zogenaamde vlakvaaggronden met grondwatertrap IV, V of VI. Bij de aanleg van de golfbaan en al eerder bij die van het MOB-complex, het kamp Donzel en het motorcrossterrein is de bodem vergraven. De aldus ontstane gronden moeten getypeerd worden als duinvaaggronden met grondwatertrap VII.

Het plangebied is door de hoge ligging en de doorlatendheid van de bovengrond een goed infiltratiegebied ($> 1\text{ mm/dag}$). Het geïnfiltreerde water stroomt in zuidwestelijke richting en komt ter hoogte van de breuklijn bij Donzel weer omhoog. De verblijftijd is kort.

Wijstgronden

Het gebied tussen Nistelrode en Heesch ligt op de Peelhorst niet ver van de Peelrandbreuk. De breuk scheidt de Peelhorst van de Centrale Slenk en is iets ten westen van de Heescheweg tussen Donzel en Hooge Wijst duidelijk zichtbaar in het terrein aanwezig. Een tweede breuklijn ligt net ten oosten van het plangebied ongeveer ter hoogte van de A50. Deze is minder zichtbaar.

Het plangebied ligt op een Maasterras uit het Saaliën. Door haar geëxponeerde ligging is het in het Weichselien niet bedekt met dekzand en liggen de grofzandige en grindrijke rivierafzettingen (Formatie van Beegden) aan de oppervlakte. De grindrijke bovengrond is op veel plaatsen in en rond het plangebied gewonnen t.b.v. de bouwnijverheid. Hierdoor komen er in het plangebied op verschillende plaatsen steilranden voor met een hoogteverschil tot 3 meter. Het oorspronkelijke maaiveld helt van noordoost naar zuidwest en verloopt van 17 naar 11 m +NAP.

De Formatie van Beegden is ter hoogte van het plangebied ongeveer 25 meter dik en wordt aan de onderkant begrensd door de Formatie van Breda. Deze bestaat uit mariene kleien, is meer dan 100 m dik en vormt de hydrologische basis. De doorlatendheid (k) van het eerste watervoerend pakket is 20-50 m/dag. Het doorlaatvermogen (kD) wordt gesteld op $1.100\text{ m}^2/\text{dag}$. Het grondwater stroomt in horizontale richting naar het zuidwesten bijna loodrecht op de breuklijn. Daar aangekomen stagneert het, omdat er op/tussen de schuivende aardlagen klei en leem is versmeerd. De doorlatendheid van het breukvlak is slechts 0,014 m/dag. Het grondwater stijgt hierdoor met als gevolg natte bodems aan de hoge zijde van de breuklijn. Dit zijn de zogenaamde wijstgronden. Wijst is herkenbaar aan de roestrode kleur van het kwellende water.

Vlakbij de breuk is de opstuwing het grootst en vind je de natste gronden (tot grondwatertrap I; zie wateratlas Noord-Brabant, GHG en GLG). Aan weerszijden van de breuk wordt er over een afstand van 5 meter een stijghoogteverschil van soms meer dan 3 meter gemeten. Wijstgronden liggen aan de oostzijde op de grens van het plangebied en in het westen buiten het plan- en onderzoeksgebied.

Oppervlaktewater

In de bestaande situatie is een grote waterpartij aanwezig op het golfterrein. Deze heeft deels een functioneel karakter en zorgt deels voor de berging van hemelwater. Afvloeiend hemelwater vormt gezien de groene inrichting geen probleem voor de het plangebied. Op het MOB-complex is een blusvijver aanwezig.

Riolering

Bestaande opstallen (clubhuis) op het golfterrein zijn aangesloten op de riolering. In deze situatie zal niets wijzigen.

Verdroging

Het plangebied ligt nabij een verdrogingsgevoelig gebied. Verdergaande onttrekking van grond- en/of oppervlaktewater kan gevolgen hebben voor dit gebied (de Maashorst).

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet niet of nauwelijks in een toename van verharde oppervlakken. De parkeervoorzieningen worden uitgebreid met 30 plaatsen. Afvloeiend hemelwater dat valt op deze verhardingen kan eenvoudig afstromen naar omringend groen gebied.

Wel wijzigt het gebruik in het plangebied. Zo worden agrarische activiteiten vervangen door gebruik als golfbaan en natuur. Het andere gebruik (golf en natuur i.p.v. landbouw, motorcross, bosbouw) heeft netto vermindering van de vermessing, verzuring en verontreiniging (met olie, bestrijdingsmiddelen, diermedicijnen) tot gevolg. (zie eerder in deze paragraaf). Door deze ontwikkeling zullen minder nutriënten in het grondwater terechtkomen. De ontwikkelingen hebben derhalve een positief effect op de grondwaterkwaliteit.

In 1990 is een grote waterpartij aangelegd. Deze heeft een landschappelijke en golftechnische functie maar wordt mede gebruikt ten behoeve van de beregening van fairway, tee en greens.

Jaarlijks wordt er maximaal 40.000 m³ (beregening) onttrokken. De verdamping van open water is groter als de verdamping van het oorspronkelijke motorcrossterrein. Deze toename bedraagt maximaal 5.000 m³ (200 mm x 2,5 hectare). De onttrekking en de hogere verdamping zorgen samen voor circa 22.000 m³ extra onttrekking aan de waterbalans van het plangebied. Vanwege het grote doorlaatvermogen ($k_D = 1.100 \text{ m}^2/\text{d}$) is het invloedsgebied groot. De grondwaterstands daling is echter juist vanwege de grote toestroom al op een afstand van 100 meter van de vijver minder dan 0,01 meter (bij $t = 100$ dagen berekend middels de oplossing van Edelman).

De beregening van de golfbaan en de verdamping vanuit de vijver zorgen samen voor een toename aan de negatieve kant van de waterbalans. Deze wordt gecompenseerd door de beëindiging van de beregening in de landbouw (13.000 m³) en de afname van de verdamping vanwege de vervanging van circa 10 hectare naaldbos door kort gras. Deze bedraagt 10.000 m³ (100 mm x 10 hectare).

De waterbalans van het hele plangebied (56 hectare) wordt derhalve enigszins verschoven. Er wordt over het hele plangebied 22.000 m³ meer ($40.000 + 5.000 - 13.000 - 10.000$) water onttrokken en verdampt. Dit heeft een zeer beperkt effect op de grondwaterstand en de hoeveelheid kwel (wistgronden) in de omgeving. Door het veranderd landgebruik verbetert de grondwaterkwaliteit.

De bestaande golfbaan is niet gedraineerd. In de uitbreiding worden de greens wel gedraineerd. Deze wateren af op een aan te leggen grindkoffer. Op deze manier wordt het drainagewater niet afgevoerd naar elders, maar geïnfiltreerd in de bodem binnen het plangebied.

Er zijn (in 1990) en worden (in 2010) geen ontwateringmiddelen in de vorm van drainagebuizen, greppels of sloten toegevoegd. De kwaliteit van het grondwater neemt toe door de vermindering van de belasting met meststoffen, bestrijdingsmiddelen, olie. Ook de sanering van het MOB-complex en de Vatenhandelopslag heeft een positief effect op de grondwaterkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding stuit het initiatief niet op grote bezwaren. De waterbalans verandert enigszins. Zowel de invloed van het initiatief op de wistgronden en gebied de antiverdrogingsmaatregelen in de Maashorst is op basis van de m.e.r.- rapportage (zeer gering).

Hoofdstuk 7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De planverbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planverbeeldingen hebben de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de planverbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

7.2 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Golfbaan de Hooge Vossel Bernheze' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

7.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden 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 planverbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

7.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend.

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunningen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor de vergunning wordt verleend, de maximale afwijking die met de vergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder een vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via de vergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een vergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

7.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. Het oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding e.d.).

Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de bebouwde kommen van alle kernen van de gemeente Bernheze, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de voorschriften. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Gebiedsaanduidingen die zijn gelegen over meerdere bestemmingen zijn in dit artikel geregeld.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7.3 Beschrijving per bestemming

Natuur

De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en/of ecologische waarden. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. De gronden zijn alleen bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en/of ecologische waarden.

Sport – Golfbaan 1

De gronden zijn bestemd voor een 10-holes golfbaan met de bijbehorende paden, wegen en parkeervoorzieningen. De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/of ecologische waarden. In de bestemmingsomschrijving wordt rechtstreeks een clubhuis met horeca, opslagruimte en een proshop toegelaten met dien verstande dat de horeca en detailhandel (proshop) ondergeschikt zijn aan de golfsport. Voor de driving range is een aparte aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Uitsluitend binnen het bouwvlak mag een clubhuis en/of een opslagruimte worden gebouwd. Een afslagplaats mag alleen in het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'driving range'. Het maximale bebouwingsoppervlak van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de planverbeelding is aangegeven (40% voor clubhuis en 60% voor driving range)). Buiten het bouwvlak mogen alleen gebouwen ten behoeve van sanitair en berging tot een maximale oppervlakte van 50 m² worden gebouwd. Voor schuilhutten is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Om de waarden binnen de bestemming te beschermen is een vergunningenstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

Sport – Golfbaan 2

De gronden zijn bestemd voor een 8-holes golfbaan (alle behorend tot de uitbreiding). De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/of ecologische waarden. Er mogen alleen gebouwen ten behoeve van sanitair en berging tot een maximale oppervlakte van 50 m² worden gebouwd. Voor schuilhutten is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Om de waarden binnen de bestemming te beschermen is een vergunningenstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

Water

De gronden zijn bestemd voor onder andere waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 5 meter hoog.

Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 t/m 3

Voor de gebieden met een zeer hoge, hoge en middelhoge verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1', respectievelijk 'Waarde – Archeologie 2', respectievelijk 'Waarde Archeologie 3', opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Hoofdstuk 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de reeds aangelegde golfbaan behoeft geen nadere aandacht, aangezien de golfbaan aangelegd is en reeds jaren functioneert. De uitvoering van de uitbreiding van de golfbaan is in handen van De Company Club De Hooge Vorssel. De Company Club beschikt over nagenoeg alle gronden in het plan. De overige gronden zijn in het bezit van de gemeente Bernheze.

Tussen de gemeente Bernheze en De Company Club zijn de volgende overeenkomsten gesloten:

- een realisatieovereenkomst, inzake het zeker stellen van de natuurcompensatie;
- een beheerovereenkomst, in het geval ook het beheer geregeld moest worden.

Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer.

De gemeente acht de Company Club De Hooge Vorssel in staat deze ontwikkeling te realiseren.

8.2 Grondexploitatie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project (voordat een exploitatieplan is vastgesteld) een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld worden.

In dit geval is er tussen de gemeente Bernheze en de Company Club De Hooge Vorssel een overeenkomst waarin alle te verhalen kosten zijn opgenomen. Daarin is het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Hoofdstuk 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

9.2 Wettelijk vooroverleg

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

9.3 Inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Separate bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1	Milieueffectrapportage
Bijlage 2	Natuurcompensatieplan
Bijlage 3	Golfbeheerplan
Bijlage 4	Plan
Bijlage 5	Realisatieovereenkomst
Bijlage 6	Vigerende plankaarten
Bijlage 7	Natuuronderzoek 2007
Bijlage 8	Natuuronderzoek 2012
Bijlage 9	Onderzoek naar de waarde van het golfbaan uitbreidingsgebied "De Hooge Vorssel" voor dassen, update (bijlage 1, bij bijlage 8 Natuuronderzoek 2012)
Bijlage 10	Actualiseren onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het gebied en de omgeving van golfclub Hooge Vorssel te Nistelrode (bijlage 2, bij bijlage 8 Natuuronderzoek 2012)
Bijlage 11	Een onderzoek naar de herpetofauna, vissen, dagvlinders, libellen en sprinkhanen op golfbaan De Hooge Vorssel te Nistelrode (bijlage 3, bij bijlage 8 Natuuronderzoek 2012)
Bijlage 12	Archeologisch onderzoek
Bijlage 13	Reactie waterschap op startnotitie
Bijlage 14	Ruimtelijke visie

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	69
Artikel 1	Begrippen	69
Artikel 2	Wijze van meten	74
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	75
Artikel 3	Natuur	75
Artikel 4	Sport - Golfbaan 1	77
Artikel 5	Sport - Golfbaan 2	80
Artikel 6	Water	83
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	84
Artikel 8	Waarde- Archeologie 2	86
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	88
Hoofdstuk 3	Algemene regels	91
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	91
Artikel 11	Algemene bouwregels	92
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	94
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	95
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	97
Artikel 14	Overgangsrecht	97
Artikel 15	Slotregel	98
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Natuurcompensatieplan	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooze Vorssel Bernheze' van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPHoozeVorssel-ow01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.17 driving range

een oefenterrein voor golfspelers dat bestaat uit een al dan niet overdekte afslagplaats met bijbehorende voorzieningen en een afgebakend grasveld;

1.18 ecologische hoofdstructuur

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.19 evenement

het geheel van al dan niet incidentele dan wel al dan niet kortdurende, maar wel tijdelijke activiteiten, dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis, zoals een feest, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking, waarbij het schenken van alcoholische dranken is toegestaan;

1.20 extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.21 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 horeca

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden,

1.23 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.25 houtwallen

met laag hout beplante wal, als grens tussen landerijen en agrarische percelen;

1.26 landschapselementen

punt-, lijn- en vlakelementen, die een groene of blauwe component bezitten, en die voor de identiteit van het landschap van algemeen belang zijn vanwege hun leeftijd (ouder dan 35 jaar) of om andere redenen, zoals hun schoonheids- of plaatselijke zeldzaamheidswaarde of hun beeldbepalende functie voor de omgeving. Een en ander met dien verstande dat onder landschapselementen niet worden verstaan elementen die zijn opgericht in het kader van nieuw groen is vrij groen;

1.27 maaiveld

een referentiepunt voor de visueel waarneembare hoogte en de overgang tussen het grondoppervlak en de lucht;

1.28 overkapping

een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan geen enkele of maximaal één zijde, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent.

1.29 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.30 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.31 proshop

bedrijf dat als hoofddoel heeft de detailhandel in sportartikelen, direct verband houdende met de golfsport;

1.32 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.33 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.34 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.35 winkelvloeroppervlakte (WVO)

de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en/of ecologische waarden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van bosgebieden;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschapselementen;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. agrarisch medegebruik;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. groenvoorzieningen;
- h. doeleinden van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat erfafscheidingen zijn toegestaan, mits passend binnen en afgestemd op de flora- en faunadoelstellingen.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. evenementen;
- d. standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- e. het gebruik van mest- en bestrijdingsmiddelen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen en rooien van houtgewas;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;

- c. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. verlagen van de grondwaterstand, drainage;
- g. het aanleggen, verbreden, verbeteren of dempen van sloten en greppels;
- h. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. betrekking hebben op de aanleg en inrichting van natuur en natuurcompensatie en de aanleg en inrichting van de golfbaan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de ecologische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 4 Sport - Golfbaan 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Golfbaan 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een 10-holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-driving range', een driving range met een overdekte afslagplaats;
- c. een clubhuis, inclusief:
 1. een niet zelfstandige kantoorfunctie en vergaderruimte;
 2. aan de golfsport ondergeschikte horeca;
 3. aan de golfsport ondergeschikte detailhandel in de vorm van een proshop tot een maximum WVO van 200 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport- schuilhutten', voor schuilhutten;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en/of ecologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zoals een clubhuis, een overdekte afslagplaats en/of een opslagruimte en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, gerekend vanaf de hoogte van het aansluitende parkeerterrein;
- d. in afwijking van het gestelde onder a mogen gebouwen ten behoeve van sanitair en berging tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² buiten de bouwvlakken worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van de gebouwen als bedoeld in 4.1 sub d en 4.2.1 sub d mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat deze worden afgestemd op de flora- en faunadoelstellingen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging/verhoging van de grondwaterstand.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichtingen

Vóór of gelijktijdig met de ingebruikname van de golfbaan zoals bedoeld in 5.1, moet voldaan worden aan de volgende voorwaardelijke verplichting:

- a. Natuurcompensatie dient plaats te vinden conform het natuurcompensatieplan d.d. 2 augustus 2012 dat is opgenomen als bijlage bij deze regels.
- b. De ontheffing op grond van artikel 75C Flora- en faunawet is verleend en aanleg en inrichting van de golfbaan vindt plaats met inachtneming van de voorwaarden bij de ontheffing.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Sport- Golfbaan 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het vellen en rooien van houtgewas;
- f. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- g. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- h. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of ontheffing;
- d. betrekking hebben op de aanleg en inrichting van de golfbaan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de ecologische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de grenzen van de bestemming 'Sport - Golfbaan 1' te overschrijden onder de volgende voorwaarden:

- a. de overschrijding van de bestemmingsgrenzen mag niet meer bedragen dan 10 meter, waarbij het totale bestemmingsvlak met niet meer dan 3% mag worden vergroot;
- b. de overschrijding mag uitsluitend betrekking hebben op Natuur die niet is aangeduid als 'toegevoegde ehs' of 'bestaande ehs';
- c. de oppervlakte van de bestemming Natuur mag niet worden verkleind;
- d. de terug te brengen natuur dient van een gelijkwaardige kwaliteit te zijn als de te verwijderen natuur.

Artikel 5 Sport - Golfbaan 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Golfbaan 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een 8-holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport- schuilhutten', voor schuilhutten;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en/of ecologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van sanitair en berging tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m²;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen als bedoeld in artikel 5.1 sub b en 5.2.1 sub a mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat deze worden afgestemd op de flora- en faunadoelstellingen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging/verhoging van de grondwaterstand.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichtingen

Vóór of gelijktijdig met de ingebruikname van de golfbaan zoals bedoeld in 5.1, moet voldaan worden aan de volgende voorwaardelijke verplichting:

- a. Natuurcompensatie dient plaats te vinden conform het natuurcompensatieplan d.d. 2 augustus 2012 dat is opgenomen als bijlage bij deze regels.
- b. De ontheffing op grond van artikel 75C Flora- en faunawet is verleend en aanleg en inrichting van de golfbaan vindt plaats met inachtneming van de voorwaarden bij de ontheffing.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Sport- Golfbaan 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het vellen en rooien van houtgewas;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- g. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- h. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of ontheffing;
- d. betrekking hebben op de aanleg en inrichting van de golfbaan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de grenzen van de bestemming 'Sport - Golfbaan 2' te overschrijden onder de volgende voorwaarden:

- a. de overschrijding van de bestemmingsgrenzen mag niet meer bedragen dan 10 meter, waarbij het totale bestemmingsvlak met niet meer dan 3% mag worden vergroot;
- b. de overschrijding mag uitsluitend betrekking hebben op Natuur die niet is aangeduid als 'toegevoegde ehs' of 'bestaande ehs';
- c. de oppervlakte van de bestemming Natuur mag niet worden verkleind;
- d. de terug te brengen natuur dient van een gelijkwaardige kwaliteit te zijn als de te verwijderen natuur.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en/of ecologische waarden
- e. groenvoorzieningen;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van (zeer hoge) archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 meter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

7.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 7.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

7.3.2 *Verlening*

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.3.3 *Uitzondering omgevingsvergunning*

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m² en niet dieper dan 0,4 meter vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 8 Waarde- Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 8.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

8.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

8.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

8.3.2 *Verlening*

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

8.3.3 *Uitzondering omgevingsvergunning*

Het in 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m² en niet dieper dan 0,4 meter vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 9.2.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

9.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 9.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

9.3.2 *Verlening*

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

9.3.3 *Uitzondering omgevingsvergunning*

Het in 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 meter vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

11.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

11.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 11.3.1 en 11.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 ehs

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'verwijderde ehs' is ecologische hoofdstructuur verwijderd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bestaande ehs' is de bestaande ecologische hoofdstructuur aangeduid.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'toegevoegde ehs' is ecologische hoofdstructuur toegevoegd.

12.2 wettelijk beschermd archeologisch monument

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd op of, binnen een afstand van 30 meter tot gebieden, die op de verbeelding zijn aangeduid als 'wettelijk beschermd archeologisch monument', zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende waardevolle terreinen, maar ook omdat de exacte begrenzingen van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10% verlenen.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

Bijlagen bij regels

DE HOOGHE VORSSEL

Natuurcompensatieplan

colofoon

2 augustus 2012

- tekst dr. A.J.M. Schenkeveld
- productie bureau Schenkeveld
Visstraat 1, 4101 AC Culemborg
T: 0345- 534245; M: 06-28307831
E: bramschenkeveld@ziggo.nl
- opdrachtgever Van Eerd Golf bv, Nistelrode
- contactpersonen Andre van Heumen van Van Eerd Golf bv

1 inleiding

1.1 aanleiding

aanleiding

Van Eerd Golf bv, eigenaar van Company Club de Hooge Vorssel, heeft al jaren het voornemen de huidige 9 holes golfbaan uit te breiden naar een 18 holes golfbaan. De bestaande baan is in 1990 met ontheffing en vergunning aangelegd (artikel 19 en 46, lid 8 WRO), maar is nog niet planologisch geregeld. De Raad van State heeft zich een aantal malen uitgesproken over de bestaande golfbaan en zich op het standpunt gesteld dat de planologische regeling moet plaatsvinden door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij moet worden uitgegaan van de uitleg van het streekplan Brabant in Balans (Provincie Noord-Brabant 2002) als ware er sprake van een 'nieuwe' baan, en met een natuurcompensatie volgens de huidige normering daarvoor.

Inmiddels is het Streekplan 2002 geen vigerend beleid meer en toetst de provincie Noord-Brabant ruimtelijke plannen aan de Verordening Ruimte 2012. De daarin opgestelde regels voor de bescherming van de EHS, wijziging van de begrenzing van de EHS, de daaruit voortvloeiende compensatieplicht en de inhoud van het compensatieplan zijn leidend geweest bij de planvorming over de invulling van de oude compensatieplicht en de uitbreiding naar 18 holes.

ontwerp

D.d. 7 februari 2011 is er tussen de initiatiefnemer Van Eerd Golf bv en de milieuorganisaties BMF, Milieudefensie, IVN, VNC overeenstemming bereikt over de uitbreiding van de golfbaan de Hooge Vorssel op het akkercomplex de Vorssel, de compensatie die nog voortkomt uit de aanleg van de oude 9-holes baan en de natuurinvestering die nodig is in samenhang met de uitbreiding naar 18 holes.

Omdat vanwege de grote compactheid van de baan de milieuorganisaties noch de golfbaan voor 100% tevreden waren over het ontwerp, is er in 2011 en 2012 in nauw overleg gezocht naar een alternatief, waarbij er voor zowel de golfer als de betreffende wilde planten en dieren, de dassen in het bijzonder, meer (belevings- en leef-)ruimte zou zijn. Dit alternatief is gezocht en gevonden op het voormalig MOB-terrein, later nog uitgebreid met de Vatenopslag.

Onderstaand figuur toont de laatste versie van de uitbreiding op het akkercomplex de Vorssel, het MOB- en Vatenopslagterrein.



figuur 1: ontwerp uitbreiding golfbaan 'de Hooge Vorssel' naar 18 holes

Omdat het MOB-terrein is begrensd als EHS, vloeit hier een nieuwe compensatieplicht uit voort. De precieze omvang hiervan is hieronder berekend volgens de oude beleidsregel natuurcompensatie, zoals overgenomen in de nieuwe Verordening Ruimte Noord-Brabant (2012) (zie paragraaf 2.1).

Daarnaast is onder de nieuwe verordening de natuurinvesteringsplicht vanwege aantasting van de GHS-landbouw en AHS-landschap vervallen. Wel geldt voor aantasting van de zogenaamde groenblauwe mantel een zogenaamde landschapsinvesteringsplicht. Deze is nog niet nader uitgewerkt. In artikel 6.3 van de Verordening Ruimte wordt alleen in (heel) algemene termen gesteld dat het watersysteem en aanwezige ecologische en landschappelijke waarden behouden, hersteld of duurzaam ontwikkeld moeten worden. Er rust ook een onderzoeksplicht naar aanwezige ecologische en landschappelijke waarden bij de initiatiefnemer. Op

grond van het natuuronderzoek uit 2007¹, de actualisatie hiervan uit 2012² en de landschapsanalyse in de mer³ wordt rekening gehouden met de volgende waarden:

- de Vorssel, oud en open akkercomplex
- (naald)bossen rond golfbaan, jonge en besloten heideontginning
- Peelrandbreuk en wijstgronden tussen Hooge Wijst en Donzel
- vleermuizen op de golfbaan
- roofvogels, uilen en spechten in de (naald)bossen
- dassenleefgebied van het besloten agrarische gebied tussen A50 en Peelrandbreuk
- struweelvogels van het besloten agrarisch gebied tussen A50 en Peelrandbreuk
- amfibieën en reptielen van de heiderestanten
- vlinders en sprinkhanen van de heiderestanten
- flora en vegetatie van arm droog bos, hei en akker

1.2 opgave

In de artikelen 4.11, 4.12 en 4.13 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant (2012) staat vermeld respectievelijk aan welke regels het compensatieplan moet voldoen, welke voorwaarden er voor compensatie gelden en hoe de monitoring moet worden uitgevoerd. Al deze aspecten zullen in het definitieve plan belicht worden. Voorlopig ligt de nadruk op de berekening van de hoeveelheid compensatie en de kwaliteit hiervan, de ligging en huidige situatie van de betreffende percelen (1-15, A-D), de streefbeelden en doelsoorten, de inrichting en het beheer en het bestek om de kosten (per doeltype en per perceel) te berekenen.

Zekerstelling, uitvoering, registratie en monitoring zullen in een apart stuk ('uitvoerings- en beheerovereenkomst') vorm gegeven worden.

¹ Schenkeveld A.J.M., 2007: De Hooge Vorssel natuuronderzoek; bureau Schenkeveld, Culemborg

² Schenkeveld A.J.M., 2012: Uitbreiding Golfbaan De Hooge Vorssel natuuronderzoek actualisatie; bureau Schenkeveld, Culemborg

³ Alderen, R.J.M. e.a., 2012: Companyclub De Hooge Vorssel Gemeente Bernheze Milieueffectrapport; VEVAP, Heemstede.

2 compensatie

2.1 kwantiteit- en kwaliteitsverlies

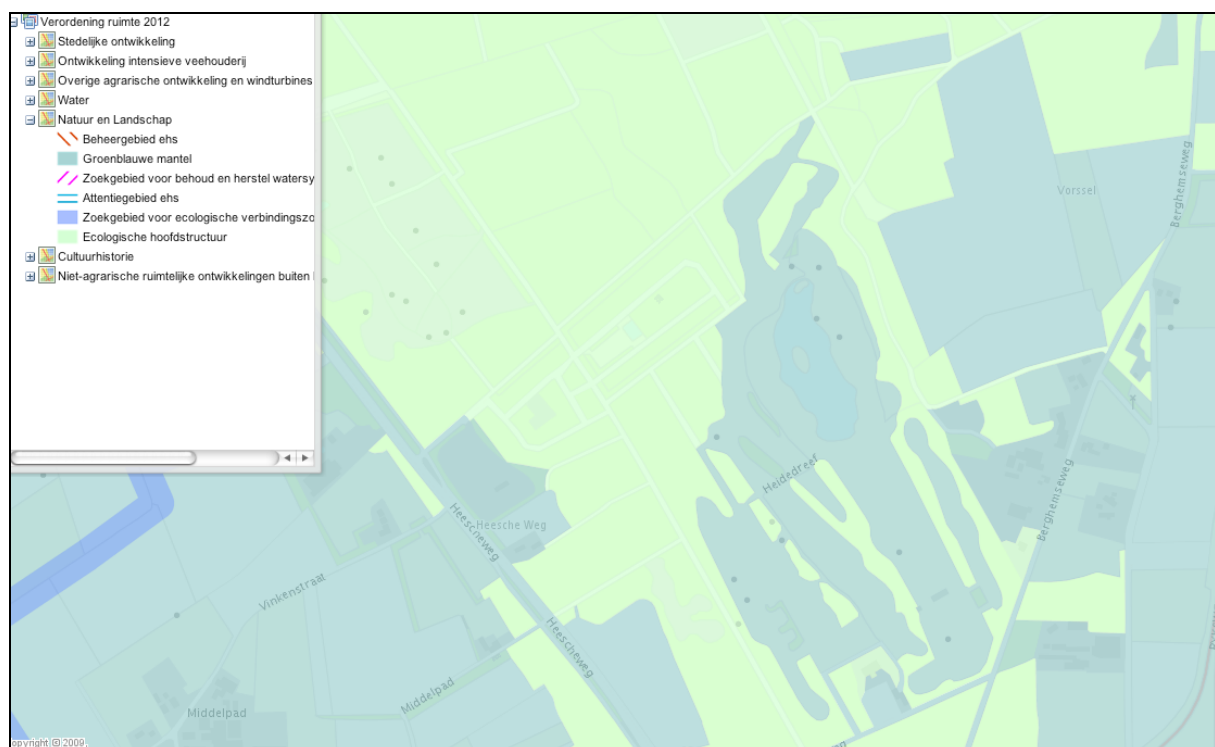
EHS

In 1990 zijn de eerste 9 holes aangelegd. Daarbij zijn flinke hoeveelheden bos gekapt. In totaal betrof dit 12,03 ha zowel jong als oud bos (toeslagfactor 1 tot 1,67).

Daarnaast is er toen ook 4,4 ha ruigte en schraalgrasland verdwenen. Anderzijds is er toen bijvoorbeeld op een motorcrossterrein maar ook later op de golfbaan zelf nieuwe natuur in de vorm van bos en hei aangelegd.

De provincie Noord-Brabant heeft ooit uitgerekend dat de compensatieplicht die voortkomt uit dit natuurverlies 19,77 ha bedraagt.

Figuur 2 toont de begrenzing van de EHS rond het MOB-terrein volgens de Verordening Ruimte 2012.



figuur 2: begrenzing EHS en Groenblauwe mantel omgeving MOB-terrein⁴

Door de aanleg van de holes op het MOB-terrein en uitbreiding van de parkeerplaats verdwijnt respectievelijk 1,18 en 0,07 = 1,25 ha bos. Er verdwijnt op het MOB-terrein ook verharding, open zand, pioniervegetatie, die als EHS zijn aangeduid. De oppervlakte hiervan is 2,27 ha.

Voor het verlies van bovengenoemde natuur moet 2,09 ha ($1,25 \times \text{toeslagfactor } 1,67$) en 2,27 ha kruidachtige pioniervegetatie (geen toeslagfactor) gecompenseerd worden. In totaal moet dus $1,67 \times 1,25 (= 2,09) + 1 \times 2,27 (= 2,27) = 4,36$ ha extra gecompenseerd worden.

Daarnaast wijkt de begrenzing van de EHS op de kaart bij de Verordening Ruimte 2012 af van de werkelijkheid. Waar holes liggen is EHS en andersom. Verder zijn sommige bosdelen op de baan niet EHS-waardig, omdat ze vaak betreden worden om

⁴ www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/natuur-en-landschap/natuur/

ballen te zoeken en omdat de ondergroei om die reden laag wordt gehouden. Door deze herbegrenzing wordt het areaal EHS op de bestaande golfbaan en de uitbreiding respectievelijk 3,63 en 0,06 = 3,69 ha kleiner.

Een en ander betekent dat er vanwege de aantasting en herbegrenzing van de EHS in het verleden en heden respectievelijk $19,77 + 4,36 + 3,69 = 27,82$ ha wordt gecompenseerd. De ontwikkeling hiervan moet vooral ten goede komen van de soorten en habitattypen van het verdwenen bos, het schraalgrasland en de ruigte. Dit betreft dan vooral:

- jonge en besloten heideontginning
- vleermuizen
- spechten, uilen en spechten
- amfibieën en reptielen
- vlinders en sprinkhanen
- flora en vegetatie van arm droog bos en hei

Groenblauwe mantel

Daarnaast eist de Verordening Ruimte dat bij de herinrichting van gebieden in de Groenblauwe mantel (akkercomplex en Vatenopslagterrein, zie figuur 2) de landschappelijke en ecologische waarden (van het uitbreidingsgebied) worden bewaard, hersteld en duurzaam ontwikkeld. Voor zover daar extra ruimte voor nodig is moet dit ten goede komen aan de kwaliteiten die onder druk komen te staan. Dit zijn:

- oud en open akkercomplex
- breuk en wijst
- dassen
- struweelvogels
- vlinders en sprinkhanen
- flora en vegetatie van arm droog bos, hei en akker

Flora en faunawet

Vervolgens wordt ook de mitigatie die nodig is om de ecologische functionaliteit van een aantal (categorie 2 en 3) beschermde soorten in het uitbreidingsgebied in stand te houden in dit plan vormgegeven. Dit betreft de volgende soorten:

- Das
- Rugstreeppad en Levendbarende hagedis
- Gewone dwergvleermuis

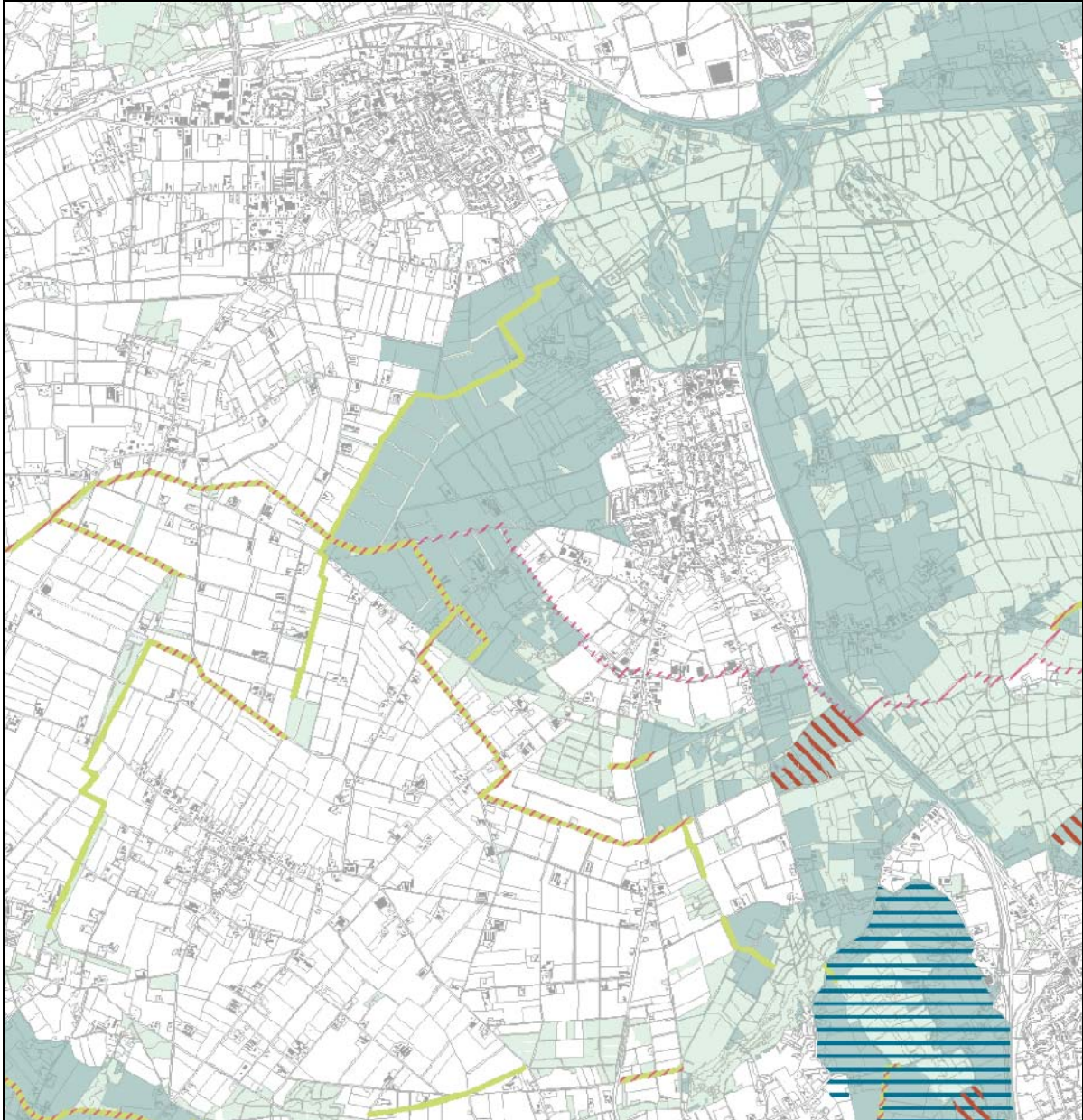
In de regels over de Groenblauwe mantel in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 (artikel 6.1 - 6.3) en de bepalingen in de Flora- en faunawet zijn geen handvaten gegeven om de hoeveelheid die hiervoor nodig is te bepalen. Op grond van de eerdere Streekplanregels (natuurinvestering ten behoeve van dassen en struweelvogels op en rond golfbaanuitbreidingen), consensus hierover tussen de belanghebbende partijen (initiatiefnemer, milieugroepen, gemeente, provincie) en jurisprudentie over mitigatie en compensatie in het kader van ontheffingsaanvragen ex artikel 75C van de Flora- en faunawet is de totale hoeveelheid nieuwe natuur op de verspreide compensatiepercelen 1-15 en de robuuste natuurdelen A-D aan de randen van de uitbreiding opgelopen tot ca. 34,3 ha, terwijl op de uitbreiding zelf tussen de holes nog eens ca. 5,2 ha nieuwe natuur gerealiseerd zal gaan worden.

Deze notitie gaat uitsluitend over de nieuwe natuur van de verspreide compensatiepercelen (1-15) en de robuuste natuurdelen (A-D) aan de randen van de

golfbaanuitbreiding. De nieuwe natuur op de golfbaan komt aan de orde in het golfbaanbeheerplan.

2.2 ligging

De beschikbaarheid van agrarische percelen binnen de gemeentegrenzen van Bernheze, die bij voorkeur in de groenblauwe mantel liggen (zie figuur 3), is beperkt. De verwerving van de compensatiegronden heeft daarom veel moeite gekost.



figuur 3: ligging groenblauwe mantel (groenblauw) rond Nistelrode

Omdat de herbegrenzing van de EHS middels toepassing van de saldobenadering (artikel 4.8) een ruimtelijke visie vraagt is getracht percelen te vinden, die de verwezenlijking van een op gemeentelijk/regionaal niveau geformuleerd natuur- of landschapsdoel dichterbij brengen.

Figuur 4 toont een kaart uit het LOP Bernheze met een overzicht van de lopende en nieuwe landschapsprojecten in het buitengebied van de gemeente⁵.



figuur 4: projectenkaart LOP Bernheze

⁵ Scherrenburg, M. e.a., 2012: Landschapsontwikkelingsplan Bernheze; Nieuwland Advies, Wageningen.

Figuur 5 toont de ligging van de golfbaan, de uitbreiding en de verspreiding van de verschillende compensatiepercelen in het buitengebied van de gemeente Bernheze.



figuur 5: ligging natuurcompensatiepercelen

Onderstaand schema geeft een opsomming van de verschillende percelen, hun kadastrale nummers, oppervlaktes en de Verordening Ruimte NB en LOP Bernheze kwalificaties.

nr	locatie	kadnr.	opp (ha)	Verordening Ruimte 2012	LOP
1	Plattedel	I 334	2,32	Groenblauwe mantel (GB)	
2	Ruiterweg-oost	G374	2,16	Zoekgebied evz/GB	IV, 4
		G392	2,87	Zoekgebied evz/GB	IV, 4
3	Zevenbergen	L106	2,08	EHS ontwikkeling	VII
4	Zandbergseweg	L936	0,90	GB	VII
5	Molenweg	K528	1,00	Agrarisch Verweving	III
6	Nistelrodesedijk	K347	0,38	EHS bestaand	III
			0,78	Agrarisch Extensivering	
7	Achter de Berg	K133	1,36	GB	
8	Brakkensedijk	G178	0,37	GB	III
			0,16	EHS bestaand	
		G179	1,89	GB	
		G180	2,34	GB	
		G703	1,95	GB	
		G704	1,95	GB	
9	Achter de Vorssel	L4	0,73	GB	
10	Wingweg-noord	L21	1,84	GB	
			0,13	EHS bestaand	
11	Wingweg-noord	L929	1,97	GB	
12	Wingweg-zuid	L933	0,86	GB	
13	Wingweg-zuid	L934	0,31	GB	
14	De Bleken	1504	1,52	Agrarisch Extensivering	8
15	De Bleken	1505	1,09	Agrarisch Extensivering	8
A	Vorssel-noord		1,93	GB	
B	Vorssel-west		0,36	GB	
C	Heidedreef		1,48	GB	
D	Heescheweg		0,50	GB	
T	Totaal		35,23		

Op het totaal van 35,23 ha moet 0,67 ha in mindering gebracht worden, omdat deze oppervlakte op dit moment al begroeid is met bos en daarom als bestaande natuur moet worden aangemerkt. Dit betreft de deelgebieden Nistelrodesedijk (nr. 6), Brakkensedijk (nr. 8) en Wingweg-Noord (nr. 10). In totaal is dus 34,56 ha voor natuurcompensatie beschikbaar. Hiervan is 2,08 ha al EHS ontwikkeling. Dit betreft deelgebied Zevenbergen

2.3 bodem en water

Hieronder worden een aantal abiotische eigenschappen van de verschillende percelen op een rijtje gezet.

nr	Geomorfologie	Bodem	Gwt	Grondgebruik 1880
1	dekzandvlakte (2M3)	laarpodzolgrond	III	akker
2	horst (4F1)	gooreerdgrond	III	weiland, akker, elzensingel
3	horst (4F2)	haarpodzolgrond	VIII	akker
4	horst (4F2)	zwarte enkeerdgrond	VIII	akker
5	dekzandvlakte (2M3)	veldpodzolgrond	VI	hei
6	dekzandrug (3L5)	veldpodzolgrond	VI	naaldbos
7	dekzandvlakte (2M3)	veldpodzolgrond	VI	weiland
8	dekzandrug (3L5) vergraven laagte door afgraving (3N8)	vlakvaaggrond gooreerdgrond	V, VI	hei, akker, naaldbos
9	laagte door afgraving (3N8)	duinvaaggrond	VII	hei
10	laagte door afgraving (3N8)	zwarte enkeerdgrond	VII	akker
11	laagte door afgraving (3N8)	zwarte enkeerdgrond	VII	akker
12	laagte door afgraving (3N8)	zwarte enkeerdgrond	VII	akker
13	laagte door afgraving (3N8)	zwarte enkeerdgrond	VII	akker
14	dekzandvlakte (2M9/13)	gooreerdgrond	IV	weiland, elzensingel
15	dekzandvlakte (2M9/13)	gooreerdgrond	IV	weiland, elzensingel
A	horst (4F1)	zwarte enkeerdgrond	VIII	akker
B	horst (4F1)	haarpodzolgrond	VIII	akker, hei
C	horst (4F1)	haarpodzolgrond	VIII	hei
D	horst (4F1)	zwarte enkeerdgrond	VIII	akker

Deze eigenschappen zijn bepaald m.b.v. grootschalige (1:50.000) kaarten. Daarnaast zijn er in het veld boringen verricht. De belangrijkste afwijkingen zullen bij de beschrijving van de streefbeelden (H3) aan de orde komen. In dit hoofdstuk zullen ook de perceelspecifieke (bijzondere) veldwaarnemingen op het gebied van flora en fauna aan de orde komen.

3 ***natuurdoeltypen***

Hieronder worden eerst in algemene zin aangegeven welke factoren de keuze van de natuurdoeltypen hebben bepaald. In de laatste paragraaf (3.4) wordt de specifieke inrichting van de verschillende percelen besproken en de verdeling van de streefbeelden toegelicht.

3.1 **ontwikkelingskansen**

Potentieel natuurlijke vegetatie

De ontwikkelingskansen op de verschillende percelen zijn in de eerste plaats afhankelijk van de natuurlijke vegetatieontwikkeling. Bij een beheer van niets doen ontstaat uiteindelijk bos. Deze zogenaamde climaxvegetatie wordt hieronder beschreven. Verder is er in deze paragraaf aandacht voor de vegetatietypen van de bosranden, struwelen, overige vervangingsgemeenschappen en voorstadia.

De climaxvegetatie van de gepodzoleerde grove zanden van de Formatie van Beegden zonder dekzand of leem (percelen 2-4, 9-13) of de matig fijne zanden van de Formatie van Twente zonder leem (percelen 1, 5-8) bestaat uit tot 20 m hoog opgaand, open eikenbos van het type Berken-Eikenbos (42Aa1)⁶. Zomereik en Ruwe Berk zijn de dominante boomsoorten. Andere soorten zijn Zachte berk en Grove den. In de struiklaag is Wilde lijsterbes de meest constante soort. Andere struikvormers zijn Sporkehout en na verstoring Amerikaanse vogelkers, Drents krentenboompje en Braam. De kruidlaag wordt gedomineerd door Bochtige smele⁷.

Langs de randen met name op de overgang naar cultuurland groeien struwelen van het Brummelverbond (35Aa). Dergelijke struwelen komen ook los voor. Begroeiingen met framboos vormen de overgang naar struwelen.

Heide kan door kap en lichte begrazing bos vervangen. Het betreft dan de Associatie van Struikhei en Stekelbrem (20Aa1).

Op vermeste en/of verzuurde plekken ontstaat na boskap ruigte van de Wilgenroosje-associatie (34Aa1).

Bij begrazing of door maaien wordt ruigte omgevormd naar grasland. Bij een lage bemestingsgraad behoren deze vegetaties tot de Vogelpootjes-associatie (14Ba1). Op kaal zand ontstaat eerst de Associatie van Buntgras en Heidespurrie (14Aa1).

De grazige vegetatie op (licht) bemeste bodems behoort als hooiland tot de Glanshaver-associatie (16Bb1) en beweide tot de Kamgrasweide (16Bc1).

De akkers van de oude essen tenslotte ontwikkelen zich bij een natuurvriendelijke beheer zonder herbiciden tot de Korensla-associatie (wintergraan; 30Ba1) of de Associatie van Gele ganzenbloem (zomergraan, en hakvruchten; 30Bb1).

Omdat op veel plekken door (eeuwenlange) bemesting een voedselrijke uitgangssituatie is ontstaan, zal de eigenlijke vegetatieontwikkeling nogal afwijken van het hierboven geschetste beeld. De climaxvegetatie op laarpodzolgronden en enkeerdgronden is eerder Beuken-Eikenbos (42Aa2). Verder zullen er nog lang storingsindicatoren in de kruid- en struiklaag aanwezig zijn. Voorbeelden hiervan zijn Braam, Gewone vlier, Amerikaanse vogelkers, Gestreepte witbol, Gewone hennepnetel, Hondsdraf, Zevenblad en Grote brandnetel. Een aantal percelen (8-13) hebben vergraven gronden. Ook hier zal de uitgangssituatie voedselrijker zijn dan hierboven geschetst.

⁶ typering volgens Schaminee, J. e.a., 1995-1999: De vegetatie van Nederland I-V; Opulus Press, Leiden.

⁷ Werf, S. van der, 1991: Bosgemeenschappen; Pudoc, Wageningen.

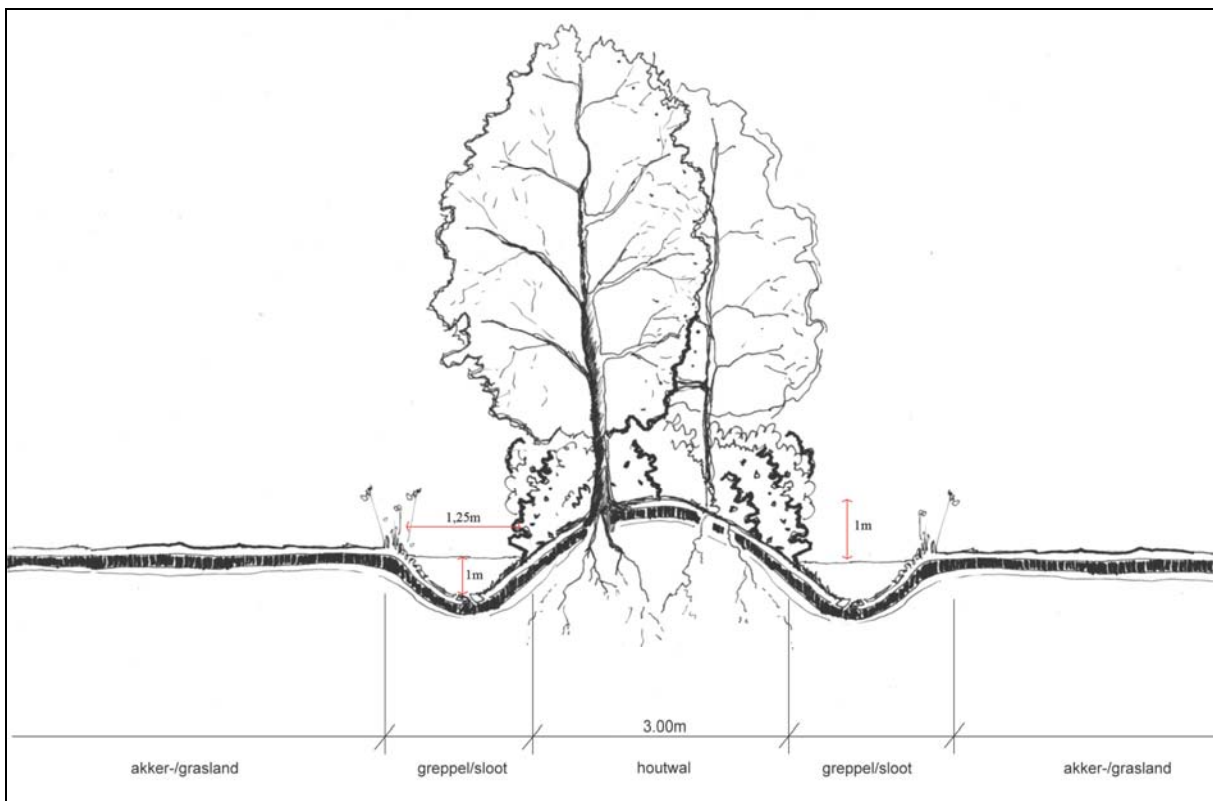
De climaxvegetatie van de leemhoudende gooreerdgronden van de broekontginning de Bleken (percelen 14 en 15) is ook voedselrijker en betreft de vochtige variant (met Pijpenstrootje) van het Beuken-Eikenbos (42Aa2d).

Op gooreerdgronden (percelen 2, 14 en 15) en veldpodzolgronden met lokale kwel (perceel 7) liggen ook kansen voor de ontwikkeling van beekdalgraslanden van het Dotterbloem-verbond (16 Ab). Dit zijn schrale, drassige hooilanden. Ten behoeve van een goede waterhuishouding en bodemvruchtbaarheid zal dan wel de bouwvoor (gedeeltelijk) moeten worden afgevoerd. Verder is de fosfaatverzadiging van de ondergrond cruciaal. Hier moet nog onderzoek naar gedaan worden.

Tenslotte moet nog vermeld dat het beheer van de graslanden in dassenleefgebied gericht zal zijn op het behoud van de voedselrijkdom (geen verschrallend beheer). Het vegetatietype van dergelijke zogenaamde faunarijke graslanden betreft eerder de Rompgemeenschap met Ruw beemdgras en Engels raaigras (12RG01) dan de Kamgrasweide (16Bc1).

Ten behoeve van de dassen zullen ook veel houtwallen worden aangelegd. Dit zijn grondwallen met houtachtige vegetatie (zie figuur 5). Door uit- en afspoeling verschrallen grondwallen sneller. Houtwallen hadden vroeger een functie als veekering en houtleverancier. De houtachtige vegetatie bestaat daarom uit hakhout (brandhout), doornstruiken (veekering) en overstaanders (timmerhout).

Houtwallen bevatten afhankelijk van voedselrijkdom en beheer(sintensiteit) elementen van de volgende vegetatietypen: Eiken-verbond (42Aa), Verbond van Bramen en Sleedoorn (37Aa), Verbond van Sleedoorn en Meidoorn (37Ab), Brummel-verbond (35Aa), Wilgeroosje-associatie (34Aa1), Verbond van Look-zonder-look (33Aa), Associatie van Struikhei en Stekelbrem (20Aa1), Rompgemeenschap met Brem (20RG1), Verbond van Gladde witbol en Havikskruiden (18Aa).



figuur 5: dwarsdoorsnede houtwal (bron: VNC)

Behalve voor dassen zijn houtwallen en andere overgangen in vegetatiestructuurtypen (van dicht naar open) zoals hagen, mantels en zomen belangrijk voor struweelvogels, dagvlinders en sprinkhanen, vleermuizen (zie verder hieronder).

Doelsoorten

Het succes van de natuurontwikkeling is verder afhankelijk van de wijze waarop nieuwe soorten het gebied kunnen koloniseren. De meeste percelen liggen in het leefgebied van struweelvogels en dassen. De natuurontwikkeling zal zich daarom vooral hierop richten. Struweelvogelsoorten zijn o.a. Patrijs, Geelgors, Grasmus, Roodborsttapuit, Zomertortel, Torenvalk, Kneu, Braamsluiper. Daarnaast moeten ook bosvogels gecompenseerd worden. Bijzondere voorbeelden hiervan zijn Groene specht, Zwarte specht, Kleine bonte specht, Mat- en Glanskop, Boomklever, Goudvink.

Andere diergroepen die van de ontwikkeling kunnen profiteren zijn vleermuizen (Watervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis), Vos, Ree, amfibieën (Alpenwatersalamander, Rugstreeppad), reptielen (Levendbarende hagedis) dagvlinders (Icarusblauwtje, Bruin blauwtje, Geelsprietdikkopje, Kleine ijsvogelvlinder, Eikenpage), sprinkhanen (Zeggedoorntje, Knosprietje).

3.2 knelpunten

Het belangrijkste knelpunt is de verspreide ligging. Er is daarom getracht zoveel mogelijk op bestaande of geplande structuren aan te sluiten. Alle percelen grenzen aan bestaand of gepland natuurgebied. Bij de bepaling van de streefbeelden is zoveel mogelijk gezocht naar aanvulling van bestaande waarden. Hiervoor is ook overleg gevoerd met Staatsbosbeheer Regio Zuid in veel gevallen de directe buurman. Het tweede knelpunt hangt ook samen met de verspreide ligging. De meeste percelen zijn klein en worden omringd door agrarisch gebied. Dit betekent dat negatieve randinvloeden als verdroging, verzuring en vermessing groot zijn. Het natuurdoel moet hierop afgestemd worden (laag ambitieniveau).

Een laatste knelpunt tenslotte betreft de eis vanuit de Boswet (herplantplicht) dat tenminste 13,3 ha bos moet worden aangelegd. In veel gevallen zijn in het leefgebied van dassen en struweelvogels andere natuurtypen dan bos gewenst. Om dit knelpunt te minimaliseren zijn daarom ook andere houtachtige vegetaties zoals struweel, mantel en houtwal als bos (in de zin van de Boswet) gekwalificeerd.

3.3 visie

Voor de algemene visie wordt verwezen naar de ruimtelijke visie in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de natuurdoelen beoogt dit compensatieplan om binnen de eisen, die de Boswet en het compensatiebeleid van de provincie Noord-Brabant stellen, zoveel mogelijk bijzondere en voor het oosten van Noord-Brabant karakteristieke landschapselementen inclusief de bijhorende flora en fauna op te richten en optimaal te ontwikkelen.

Deze vlakvormige elementen zijn in alfabetische volgorde: bloemrijk grasland, bos (oud en nieuw), faunairijk grasland, haag (los), hei/ droog schraalgrasland, houtwal, moeras/oevervegetatie, ruigte/zoom, struweel/mantel, water (poel, ven). Daarnaast zijn er puntvormige elementen als fruitboom en loofboom (bestaand en nieuw).

De streefbeelden staan in het golfbaanbeheerplan beschreven. Hieronder zal de keuze en verdeling hiervan per locatie worden toegelicht. Verder worden per locatie de maatregelen en hoeveelheden gegeven in de vorm van een grof bestek.

1 Plattedel



1. Plattedel (2,31 ha)

Legenda

	Houtwal (nieuw)	0,35 ha		Mantel, struweel	0,15 ha
	Hoogstamboomgaard	35 st		Ruigte / zoom	0,39 ha
	Onderhoudspad			Faunarijk grasland	1,32 ha
				Poel	0,1 ha

Het betreffende perceel is een vroeg-moderne (17^e-eeuws ?) ontginning, in 1880 als akker (met randbeplanting van eiken) in gebruik en anno 2009 ingeplant met schorseneren. Het perceel is droger (gwt VI i.p.v. III) dan gekarteerd. De inspoelingshorizont (B2b) is ijzerrijk.

Het aanliggende perceel lijkt door een particulier als natuurgebied ingericht. Hier ligt een hoofdburcht en verschillende bijburchten van een dassenfamilie. Verder broedt er o.a. Sperwer, Ransuil, Spotvogel, Boomleeuwerik. De inrichting van de locatie (kleinschalig extensief agrarisch) is hierop afgestemd. De houtwal wordt opgebouwd met het grond dat vrijkomt bij de aanleg van de poel en de greppels aan weerszijden.



schorsenerenakker

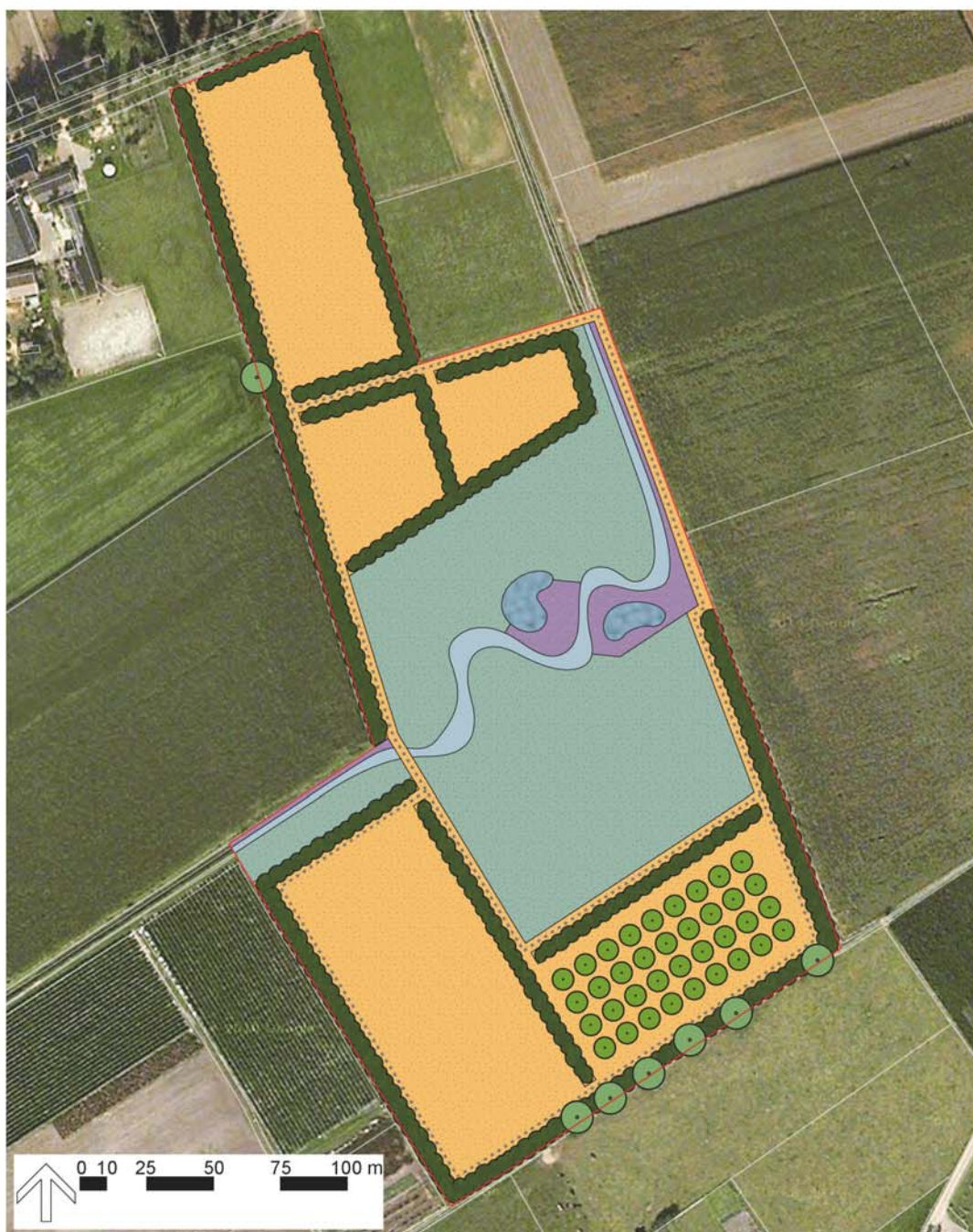


belopen pijp van dassenburcht in aangrenzend perceel1

Plattedel 2,31 ha

- poel 0,1 ha; tot 3 m –mv; vrijgekomen 1.500 m³ wordt verwerkt in houtwal
- houtwal 0,35 ha; ca. 50 cm ophogen; met greppels van 1 m -mv aan beide zijden; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m²; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hulst, wintereik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, winterlinde, gelderse roos
- verspreid struweel 0,15 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m²; liefst autochtoon; assortiment: eenstijlige meidoorn, jeneverbes, sleedoorn, hondsroos,
- faunarijk grasland/zoom 1,71 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); integraal extensief beweiden; 2-3 x/jaar kort inscharen; zoom (en verspreid struweel) maar 1x/2 jaar meenemen met begrazing, andere keren uitrasteren
- hoogstamfruit 35 stuks; assortiment appel, peer, kers; met paal en bescherming tegen schapenvraat
- onderhoudspad onderdeel grasland; eventueel 2-4x/jaar extra klepelen

2 Ruiterweg-Oost



2. Ruiterweg - oost (5,29 ha)

Legenda

	Solitairbomen (bestaand)	7	st		Faunarijk grasland	2,55	ha
	Houtwallen (nieuw)	0,81	ha		Nieuwe watergang (deels)	0,15	ha
	Hoogstamboomgaard	36	st		Poel	0,05	ha
	Nat schraal grasland	1,59	ha		Onderhoudspad		
	Moeras-/ oevervegetatie	0,14	ha				

Het betreft hier 2 percelen, die van elkaar gescheiden worden door een hoofdwatgang, die in het Streekplan en de Verordening Ruimte (2012) is aangewezen als ecologische verbindingszone (evz).

De locatie is op dit moment in gebruik als akker (vroege aardappel) en lijkt recent gevlakt. De grondwatertrap is IV (droger dan gekarteerd). Op sommige plekken is een veentussenlaag aangetroffen. De locatie ligt op 300 m van de Peelrandbreuk, maar vertoont geen wijst. Langs de (gestuwde) hoofdwatgang groeit o.a. Biezenknoppen, Pinksterbloem, Reukgras en Kale jonker. In 1 van de eiken langs de zuidelijke perceelgrens broedt Groene specht.

Voorgesteld wordt het gebied aan weerszijden van de watgang in te richten als open beekdal met een meanderende watgang, poelen, moerasruigte en nat schraalgrasland (Dotterbloem-verbond). Hiervoor moet de zone afgegraven worden. Die grond wordt verwerkt in de houtwallen en het faunarijck grasland. De rest van beide percelen wordt als dassenleefgebied ingericht. Er ligt een hoofdburcht op ca. 350 m in oostelijke richting.

In overleg met het waterschap wordt nog onderzocht of opstuwing van het waterpeil mogelijk en wenselijk is. Ook de fosfaatverzadiging van de ondergrond wordt nog voorafgaand aan de herinrichting onderzocht.



zuidelijke perceelgrens met eiken



hoofdwatgang

Ruiterweg-Oost 5,29 ha

- beek, oever en nat schraalgrasland 1,88 ha; uitgraven met steile en flauwe kant; gemiddeld 40 cm diep; vrijgekomen 7.520 m³ wordt verwerkt in houtwallen en faunarijck grasland
- nat schraalgrasland 1,59 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor schrale, natte omstandigheden bv NGW1 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); maaien en afvoeren 2x/jaar
- moeras-/oevervegetatie 0,14 ha; maaien en afvoeren 1x/2 jaar
- poel (2x) 0,05 ha; tot 2 m –mv; vrijgekomen 500 m³ wordt verwerkt in houtwallen
- houtwal 0,81 ha; tot 1 m ophogen; met greppels van 1 m -mv aan beide zijden; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m²; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hulst, wintereik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, winterlinde, gelderse roos
- faunarijck grasland 2,55 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); integraal extensief beweiden; 2-3 x/jaar kort inscharen
- hoogstamfruit 36 stuks; assortiment appel, peer, kers; met paal en bescherming tegen (schapen)vraat
- onderhouds-/wandelpad onderdeel grasland; eventueel 2-4x/jaar extra klepelen

3 Zevenbergen



Legenda

	Bos (nieuw)	0,6 ha
	Mantel, struweel	0,23 ha
	Faunarijk grasland	1,24 ha

3. Zevenbergen (2,07 ha)

Dit perceel grenst direct aan de Maashorst, het grote natuurgebied van Noordoost-Brabant. Het ligt ook in de omgeving waar een ecoduct over de N324 en de A50 is gepland. Dit ecoduct moet de Maashorst met het Herperduin verbinden (doelsoorten Das, Ree, Vos, amfibieën ?).

Het perceel is op dit moment in gebruik als grasland (hooiland). Het betreft een moderne (19^e-eeuwse) ontginning. De bouwvoor is nog dun.

Ten behoeve van geleiding en dekking wordt voorgesteld een strook te reserveren voor spontane bosontwikkeling. De rest van het gebied wordt beheerd als weiland ten behoeve van de dassen. In de omgeving liggen verschillende burchten en de ontwikkeling van regenwormrijk grasland lijkt hier de meest toegevoegde waarde voor de betreffende families.



houtwal aan oostzijde perceel

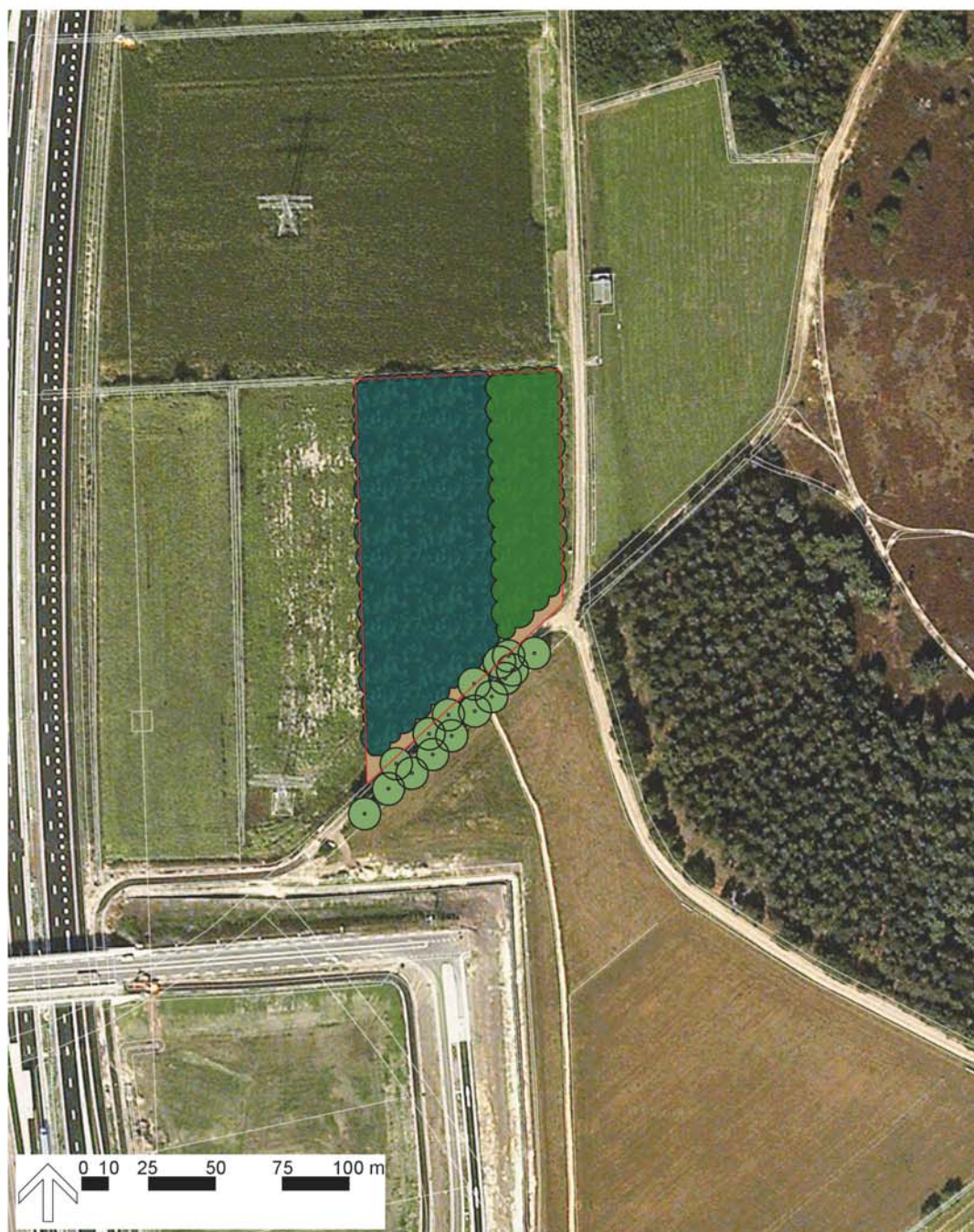


perceel in gebruik als hooiland

Zevenbergen 2,07 ha

- bos 0,6 ha; inplanten veren winterlinde, groepsgewijs: 6 x 10; inzaaien zaden zomereik en beuk, 2x 300
- mantel 0,23 ha; spontane ontwikkeling
- faunarijk grasland 1,24 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); integraal extensief beweiden met schapen of runderen; 2-3 x/jaar kort inscharen

4 Zandbergseweg



Legenda

	Bos (nieuw)	0,23 ha
	Broekbos (nieuw)	0,62 ha
	Ruigte / zoom	0,05 ha

4. Zandbergseweg (0,9 ha)

Dit perceel is onderdeel van het oude (Middeleeuwse) akkercomplex van Nistelrode. De oorspronkelijke bodem betreft een zwarte enkeerdgrond, maar hiervan is een deel afgegraven. Het gebied ligt tegen de (begraven) Peelrandbreuk aan, maar er zijn geen wijstverschijnselen zichtbaar. Aan de andere kant grenst het gebied aan de bossen en heidevelden van de Maashorst.

Een deel van het perceel wordt gereserveerd voor de aanleg nat middenbos. Hiertoe wordt het al lager liggende westelijk deel verder afgegraven. Ten behoeve van de openheid wordt de struiklaag regelmatig teruggezet. De bomen staan dun.

Het met de vrijgekomen grond oostelijk deel wordt gereserveerd voor spontane bosontwikkeling. Tussen het nieuwe bos en de bestaande beplanting in de berm van de Zandbergseweg is ruimte voor een zoomvegetatie.



westelijke perceelgrens (buiten plangebied)

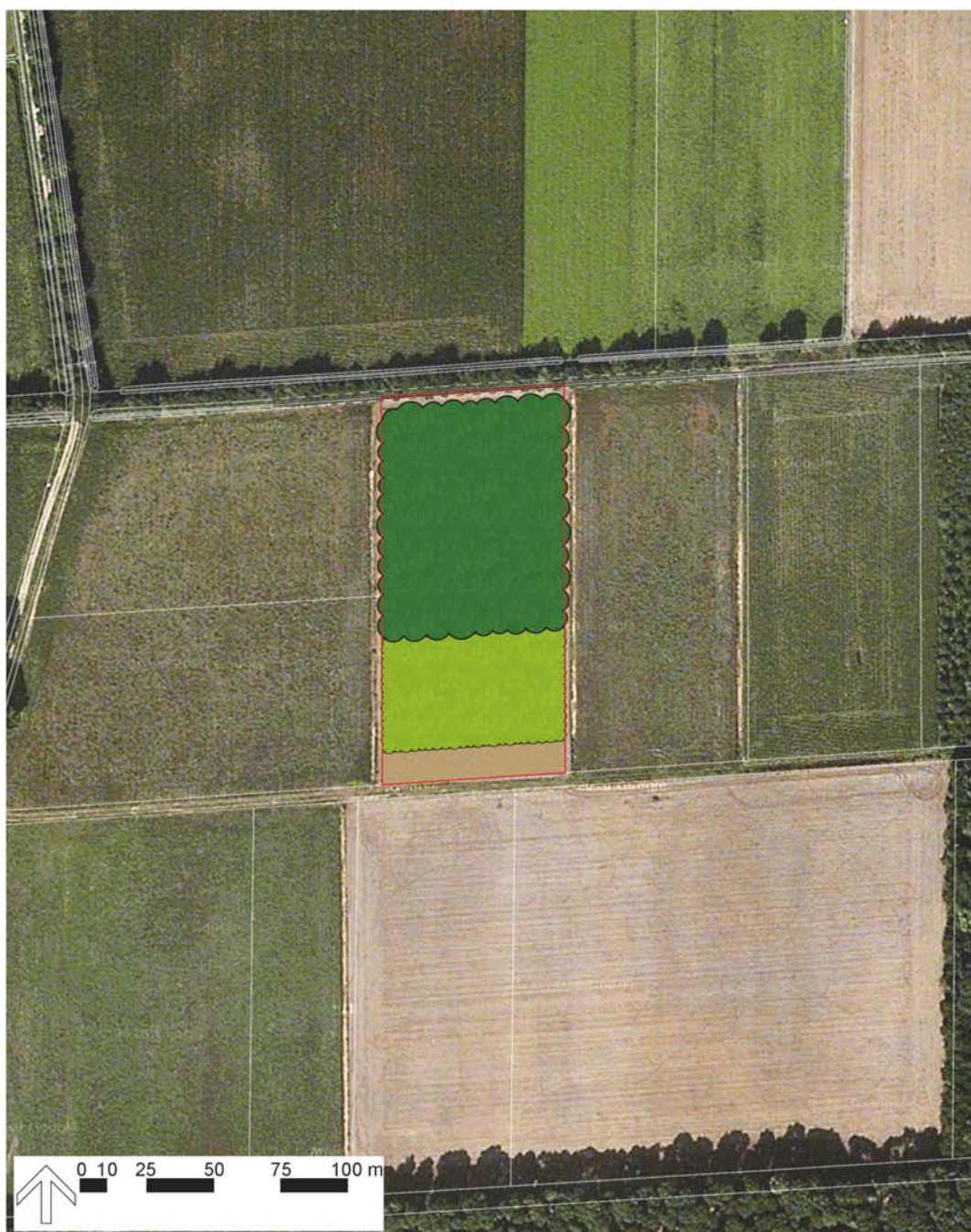


zicht op bestaande beplanting langs Zandbergseweg

Zandbergseweg 0,9 ha

- broekbos/middenbos 0,62 ha; het maaiveld wordt met 0,4 m verlaagd; de vrijgekomen 2.480 m³ wordt verwerkt in het nieuwe bos; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m²; liefst autochtoon; assortiment: esp, zachte berk, zwarte els, hazelaar, gewone es, zomereik, sporkehout, grauwe wilg, wilde lijsterbes, gelderse roos, vogelkers, hulst
- bos 0,23 ha; inplanten veren winterlinde, groepsgewijs: 2 x 10; inzaaien zaden zomereik en beuk, 2x 100
- ruigte/zoom 0,05 ha; spontane ontwikkeling; 1x/2 jaar maaien en afvoeren

5 Molenweg



5. Molenweg (0,99 ha)

Legenda

	Bos (nieuw)	0,59 ha
	Mantel, struweel	0,29 ha
	Ruigte / zoom	0,11 ha
	Bestaande watergang	0,002 ha

Dit perceel ligt op de Groote Heide, een late (20^e-eeuwse) ontginning. Op dit moment is het in gebruik als maïsakker, maar wordt omringd door jonge aanplant. Hierin bevinden zich veel muizen (Veldmuis) en struweelvogels (o.a. Grasmus, Koekoek, Geelgors). In de greppel op de perceelgrens is een vossenhol. Het bodemtype is een veldpodzolgrond, grondwatertrap VI. Voorgesteld wordt een deel van het perceel als ruigte te behouden en de rest in te planten.



vossenhol in greppel op oostelijke perceelgrens



jonge aanplant met Mispel in aangrenzend perceel

Molenweg 0,99 ha

- bos 0,59 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment : ruwe berk, gewone es, beuk, wintereik, zomereik
- mantel 0,29 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, eenstijlige meidoorn, rode kornoelje, hazelaar, hulst, sporkehout, hondsroos, boswilg, wilde lijsterbes, gelderse roos
- ruigte/zoom 0,11 ha; spontane ontwikkeling; maaien en afvoeren 1x/2 jaar

6 *Nistelrodesedijk*



Legenda

	Bos (bestaand)	0,39 ha
	Bos (nieuw)	0,77 ha

6. Nistelrodesedijk (1,16 ha)

Dit deel van de Groote Heide was eind negentiende eeuw al ontgonnen en ingeplant met naalddhout. Later is het in landbouwkundig gebruik genomen. Een deel van het bos is blijven staan. Het bodemtype betreft een veldpodzolgrond, gwt VI.

Het perceel is nu als maïsakker in gebruik.

Het voorstel is dit perceel in te planten, zodat het een schakel vormt tussen de bosgebieden van de Bedafsche bergen en de Groote Heide.



maïsakker met aangrenzende houtwal



en met jonge aanplant aan oostzijde

Nistelrodesedijk 1,16 ha

- bos (bestaand) 0,39 ha; niets doen
- bos (nieuw) 0,77 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hult, wintereik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, gelderse roos

7 *Achter de berg*



7. Achter de berg (1,37 ha)

Legenda

	Bos (nieuw)	0,35 ha		Moeras-/ oevervegetatie	0,01 ha
	Houtwal (nieuw)	0,13 ha		Poel	0,05 ha
	Bloemrijk grasland	0,63 ha		Onderhoudspad	
	Nat schraal grasland	0,20 ha			

Dit deel van de Meeuwerheide was eind 19^e eeuw al ontgonnen en fungeerde toen al als weiland. Het perceel is natter dan door Stiboka gekarteerd. De grondwatertrap is III. Het bodemtype betreft een beekeerdgrond (geen veldpodzolgrond). Er groeien langs de watergang typische natte hooilandsoorten als Dotterbloem, Moeraszegge, Echte koekoeksbloem. De oever hiervan wordt daarom verflauwd en beheerd als Dotterbloemhooiland.

De bosranden langs het perceel zijn gaaf ontwikkeld met soorten als Grootbloemmuur, Klimop, Gewone salomonszegel en Lelietje-van-dalen. Er wordt daarom langs het bestaande bos niet vergraven en langs het onderhoudspad ruimte behouden voor de betreffende zoomvegetatie.



Dotterbloem in sloot zuidelijke perceelgrens



Grootbloemmuur op westelijke perceelgrens

Achter de berg 1,37 ha

- poel 0,05 ha; tot 2,5 m –mv; vrijgekomen 750 m³ wordt verwerkt in houtwal
- moeras-/oevervegetatie 0,01 ha; rond poel; spontane ontwikkeling; maaïen en afvoeren 1x/2 jaar
- nat schraalgrasland 0,2 ha; oever watergang wordt verflauwd (talud 1:50); vrijgekomen 1.000 m³ wordt verwerkt in houtwallen; spontane ontwikkeling; maaïen en afvoeren 2x/jaar
- houtwal 0,13 ha; tot 1 m ophogen; met greppels van 1 m -mv aan beide zijden; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m²; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hult, winterik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, winterlinde, gelderse roos
- bos (nieuw) 0,35 ha; graszode inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m²; liefst autochtoon; assortiment : ruwe berk, gewone es, beuk, winterik, zomereik, gladde iep
- bloemrijk grasland 0,63 ha; spontane ontwikkeling; maaïen en afvoeren 2x/jaar; eventueel nabeweiden met schapen; 1x/jaar kort inscharen
- onderhoudspad; langs bosrand ruimte laten voor zoomvegetatie; eventueel 2-4x/jaar extra klepelen

8 Brakkensedijk



8. Brakkensedijk (8,7 ha)

Legenda

	Bos (bestaand)	0,16 ha		Moeras-/ oevervegetatie	0,31 ha
	Bos (nieuw)	4,69 ha		Poel	0,06 ha
	Houtwal (nieuw)	0,14 ha		Bestaande watergang	0,07 ha
	Faunarijk grasland	3,27 ha		Onderhoudspad	

Dit deel van de Meeuwerheide is pas in de twintigste eeuw ontgonnen. Het zuidelijk deel was eerder afgegraven maar recent weer opgehoogd met 'zwarte aarde'. Ten zuiden en oosten van het plangebied heeft heel recent natuurontwikkeling plaatsgevonden. Mogelijk is de zwarte grond hiervandaan afkomstig. De bodem betreft nu (na alle vergravingen) vlakvaaggronden en gooreerdgronden; de grondwatertrap is VI.

Het voorstel is het zuidelijk perceel met de rijke grond in te richten als dassenleefgebied. Het noordelijk deel wordt bos.



Bruine kikker bij sloot in zuidelijk deel



geherprofileerde sloot aan noordzijde met Brem

Brakkensedijk 8,7 ha

- bos (bestaand) 0,16 ha; niets doen
- bos (nieuw) 4,69 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hulst, winteraik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, gelderse roos
- poel 0,06 ha; tot 2 m –mv; vrijgekomen 900 m3 wordt verwerkt in houtwal
- moeras-/oeervegetatie 0,31 ha; tot 1 m –mv; vrijgekomen 1.550 m3 wordt verwerkt in houtwal; 1x/3 jaar maaien en afvoeren
- houtwal 0,14 ha; tot 1 m ophogen; met greppels van 1 m -mv aan beide zijden; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hulst, winteraik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, winterlinde, gelderse roos
- faunarijk grasland 3,27 ha; ; spontane ontwikkeling; extensief beweiden; 2-3 x/jaar kort inscharen
- watergang 0,07 ha; noordelijke oever verflauwen; vrijgekomen 300 m3 wordt verwerkt in houtwal; 1x/jaar maaien en afvoeren
- onderhoudspad langs noordelijk sloot en oostelijke perceelgrens; meenemen in begrazingsbeheer; eventueel 2-4x/jaar klepelen

9 *Achter de Vorssel*



Legenda

	Ruigte / zoom	0,12 ha		Moeras-/ oeervegetatie	0,03 ha
	Faunarijk grasland	0,53 ha		Poel	0,01 ha
	Droog schraal grasland	0,09 ha			

9. Achter de Vorssel (0,78)

Dit smalle perceel betreft een naoorlogse zandafgraving op de hei, die daarna in landbouwkundig gebruik is genomen. De omringende hei is tegelijkertijd ontgonnen en ingeplant met dennen. De bodem is matig humeus (geen minerale eerdlaag), droog en grofzandig.

Het perceel is op dit moment in gebruik ten behoeve van de snijmaïsteelt. Op en rond het perceel is veel dassenactiviteit. Het op het zuiden geëxponeerd talud aan de noordzijde herbergt een schrale vegetatie (met o.a. Zilverhaver en Zandblauwtje). Het perceel wordt ingericht ten behoeve van de dassen.

Omdat er in de directe omgeving ook Rugstreeppad is waargenomen wordt er een (ondiepe) poel aangelegd.



jonge snijmaïs



rijpe snijmaïs door dassen omgetrokken

Achter de Vorssel 0,78 ha

- poel 0,01 ha; deze wordt tot 2 m –mv uitgegraven; de vrijgekomen 100 m3 wordt uitgereden over de akker
- moeras-/oevervegetatie 0,03 ha; achterzijde poel; uitgraven tot 1 m –mv; vrijgekomen 150 m3 wordt uitgereden over akker; 1x/2 jaar meenemen met begrazing, andere keren uitrasteren
- droog schraalgrasland 0,09 ha; deze schrale en droge steilrand wordt steeds meegenomen in het begrazingsbeheer
- faunarijk grasland 0,53 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); integraal extensief beweiden met schapen of runderen; 2-3 x/jaar kort inscharen; ruigte/zoom maar 1x/2 jaar meenemen met begrazing, andere keren uitrasteren
- ruigte/zoom 0,12 ha; zie hierboven

10+11 Wingweg-Noord**10 en 11. Wingweg - noord (3,93 ha)**Legenda

	Bos (nieuw)	0,37 ha		Losse hagen	0,12 ha
	Houtwal (bestaand)	0,13 ha		Faunarijk grasland	2,65 ha
	Houtwal (nieuw)	0,45 ha		Moeras-/ oevervegetatie	0,11 ha
	Solitairbomen (nieuw)	7 st		Poel	0,1 ha
	Hoogstamboomgaard	67 st			

Beide percelen zijn onderdeel van het oude akkercomplex rond Nistelrode en ooit oppervlakkig afgegraven. De bodem is (matig) humeus tot op zekere diepte (> 50 cm – mv, dus minerale eerdlaag), droog en grofzandig.

Er is langs het raster en bij de dassentunnel onder de A50 veel dassenactiviteit. Het gebied wordt ingericht ten behoeve van de dassen.



raster en bestaande houtwal langs perceel 11



vluchtpijp op perceel 10

Wingweg-Noord 3,93 ha

- bos (nieuw) 0,37 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: ruwe berk, beuk, hulst, winteraik, zomereik, boswilg, wilde lijsterbes
- bomen 7 st; zomereik 8/10 cm omtrek; met paal en bescherming tegen vraat
- houtwal (bestaand) 0,13 ha
- houtwal (nieuw) 0,45 ha; tot 1 m ophogen; met greppels van 1 m –mv aan beide zijden; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hulst, winteraik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, winterlinde, gelderse roos
- moeras-/oevervegetatie 0,11 ha; achterzijde poel; uitgraven tot 1 m –mv; vrijgekomen 550 m3 wordt verwerkt in houtwal; 1x/2 jaar meenemen met begrazing, andere keren uitrasteren
- losse haag 0,12 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 5/m; liefst autochtoon materiaal; assortiment: eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hondsroos
- faunarijk grasland 2,65 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); extensief beweiden met schapen, paarden of runderen; 2-3 x/jaar kort inscharen; oevervegetatie maar 1x/2 jaar meenemen met begrazing, andere keren uitrasteren
- poel 0,1 ha; uitgraven tot 2 m –mv; vrijgekomen 1.500 m3 verwerken in houtwal en bos (nieuw)
- hoogstamfruit 67 stuks; assortiment appel, peer, kers; met paal en bescherming tegen schapenvraat

12+13 Wingweg-Zuid**12 en 13. Wingweg - zuid (1,16 ha)**Legenda

	Bos (nieuw)	0,27 ha		Losse hagen	0,06 ha
	Houtwal (nieuw)	0,17 ha		Faunairijk grasland	0,61 ha
	Solitairbomen (nieuw)	6 st		Oevervegetatie	0,03 ha
	Hoogstamboomgaard	18 st		Poel	0,02 ha

Deze percelen zijn verder afgegraven dan 10 en 11. De bovengrond betreft echter nog steeds een minerale eerdlaag (bouwvoor > 50 cm). De bodem is verder droog en grofzandig. Beide percelen zijn op dit moment in gebruik als ten behoeve van de snijmaïsteelt.

Ook hier is veel dassenactiviteit geconstateerd. Het gebied wordt daarom ingericht als dassenleefgebied. Net als in deelgebied Wingweg-Noord wordt er ruimte gemaakt voor een poel vanwege de nabijheid van een kleine populatie Kamsalamander (poel in villapark Vliegvelweg).



Wingweg met rechts perceel 12 en 13



belopen dassentunnel ten noorden van perceel 12

Wingweg-Zuid 1,16 ha

- bos (nieuw) 0,27 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment : ruwe berk, beuk, hulst, winterik, zomereik, boswilg, wilde lijsterbes, veldesdoorn, rode kornoelje, hazelaar, sporkehout, gelderse roos
- bomen 6 st; zomereik 8/10 cm omtrek; met paal en bescherming tegen vraat
- houtwal (nieuw) 0,17 ha; tot 1 m ophogen; met greppels van 1 m –mv aan beide zijden; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hulst, winterik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, winterlinde, gelderse roos
- oevervegetatie 0,03 ha; achterzijde poel; uitgraven tot 1 m –mv; vrijgekomen 250 m3 wordt verwerkt in houtwal; 1x/2 jaar meenemen met begrazing, andere keren uitrasteren
- losse haag 0,06 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 5/m; liefst autochtoon materiaal; assortiment: eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hondsroos;
- faunarijk grasland 0,61 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); integraal extensief beweiden met schapen, paarden of runderen; 2-3 x/jaar kort inscharen; ruigte/zoom en oevervegetatie maar 1x/2 jaar meenemen met begrazing, andere keren uitrasteren
- poel 0,02 ha; uitgraven tot 2 m –mv; vrijgekomen 300 m3 verwerken in houtwal (nieuw)
- hoogstamfruit 18 stuks; assortiment appel, peer, kers; met paal en bescherming tegen schapenvraat

14+15 de Bleken**14 en 15. De Bleken (2,63 ha)**Legenda

	Houtwal (nieuw)	0,09 ha
	Solitairbomen (nieuw)	16 st
	Losse hagen	0,09 ha
	Nat schraal grasland	1,22 ha
	Faunarijk grasland	1,23 ha

Beide percelen zijn onderdeel van een vroeg-moderne (18^e-eeuwse ?) broekontginning. De bodem is leemhoudend en vochtig. De bovengrond humusrijk over ca. 30 cm (minerale eerdlaag). Het bodemtype is een gooreerdgrond.

In het verleden was het gebied verkaveld in smalle stroken met elzenhagen als randbeplanting. Recentelijk is direct ten westen en zuiden van het gebied een ecologische verbindingzone ingericht.

Het gebied wordt ingericht ten behoeve van dassen (dichstbijzijnde burcht ?). De oorspronkelijke verkaveling met elzenhagen wordt hersteld.

Op de laagste delen wordt nat schraalgrasland ontwikkeld. Er wordt nog onderzocht hoeveel er van de bouwvoor wordt weggehaald (P-verzadiging ?)

De Bleken 2,63 ha

- houtwal (nieuw) 0,09 ha; tot 1 m ophogen; met greppels van 1 m –mv aan beide zijden; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m²; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hulst, winterik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, winterlinde, gelderse roos
- bomen 16 st; zomereik 8/10 cm omtrek; met paal en bescherming tegen vraat
- losse haag langs greppel 0,09 ha; greppel uitgraven tot 50 cm diep en 1 m breed; vrijgekomen 100 m³ verwerken in houtwal; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 5/m; liefst autochtoon materiaal; assortiment: zwarte els, grauwe wilg, gelderse roos, sporkehout
- nat schraalgrasland 1,22 ha; de eventueel afgevoerde bouwvoor wordt verwerkt in het faunarijk grasland; dun (5kg/ha) inzaaien met een bloemenmengsel voor natte, matig voedselrijke omstandigheden bv. G3 van de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); 2x/jaar maaien en afvoeren; eventueel nabeweiden
- faunarijk grasland 1,23 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 van de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); extensief beweiden; 2-3 x/jaar kort inscharen

A Vorssel-noord**A. De Vorssel-noord (1,93 ha)**Legenda

	Bos (nieuw)	0,41 ha
	Losse hagen	0,03 ha
	Faunarijk grasland	1,49 ha

Dit deel van de golfbaanuitbreiding is specifiek gereserveerd als dassenleefgebied. Het gebied is ook archeologisch monument. Er mag niet gegraven worden. Alle beplanting is op aarden wallen van tenminste 1 m hoog. De grond wordt van elders aangevoerd.



Vorssel-noord aan oostzijde



en noordzijde

Vorssel-noord 1,93 ha

- bos (nieuw) 0,41 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: ruwe berk, beuk, hulst, winterik, zomereik, boswilg, wilde lijsterbes, veldesdoorn, rode kornoelje, hazelaar, sporkehout, gelderse roos
- losse haag 0,03 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 5/m; liefst autochtoon materiaal; assortiment: eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hondsroos;
- faunarijk grasland 1,49 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); integraal extensief beweiden met schapen of runderen; 2-3 x/jaar kort inscharen

B Vorssel-west



Legenda



Bos (nieuw)

0,36 ha

B. De Vorssel-west (0,36 ha)

Dit deel van de golfbaanuitbreiding moet de steilrand met dassenburcht afschermen met (stekelige) beplanting

Vorsel-west 0,36 ha

- bos (nieuw) 0,36 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: braam, hondsroos, sleedoorn, eenstijlige meidoorn, hulst, zomereik, gewone es, robinia

C Heidedreef**C. Heidedreef (1,47 ha)**Legenda

	Bos (bestaand)	0,59 ha		Solitairebomen (nieuw)	2 st
	Bos (nieuw)	0,17 ha		Faunairijk grasland	0,56 ha
	Houtwal (nieuw)	0,09 ha			
	Mantel / struweel	0,06 ha			

Ook dit deel van de golfbaanuitbreiding is specifiek gereserveerd voor dassen. Het gebied is nu in gebruik als stortplaats van maaisel en snoeihout. Dit wordt eerst afgevoerd.

Heidedreef 1,47 ha

- bos (bestaand) 0,59 ha; niets doen
- bos (nieuw) 0,17 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: ruwe berk, beuk, hulst, winteraik, zomereik, boswilg, wilde lijsterbes, veldesdoorn, rode kornoelje, hazelaar, sporkehout, gelderse roos
- houtwal 0,09 ha; ca. 50 cm ophogen; met greppels van 1 m -mv aan beide zijden; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: veldesdoorn, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, beuk, hulst, winteraik, zomereik, sporkehout, boswilg, wilde lijsterbes, winterlinde, gelderse roos
- mantel/struweel 0,06 ha; inplanten met 2 jarig bosplantsoen 2x2 m2; liefst autochtoon; assortiment: eenstijlige meidoorn, jeneverbes, sleedoorn, hondsroos
- bomen 2 st; zoete kers 8/10 cm omtrek; met paal en bescherming tegen vraat
- faunarijk grasland 0,56 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); integraal extensief beweiden met schapen of runderen; 2-3 x/jaar kort inscharen

D Heescheweg**D. Heesche weg (0,5 ha)**Legenda

	Bos (bestaand)	0,19 ha
	Hoogstamboomgaard	15 st
	Faunarijk grasland	0,31 ha

Dit deel van de golfbaanuitbreiding wordt ook specifiek ingericht voor dassen, als migratieroute in het bijzonder. Het gebied wordt nog gesaneerd. De puinhoudende en vervuilde bovengrond wordt afgevoerd. Het terrein wordt weer op niveau gebracht met zwarte aarde (humusrijk zand) uit de omgeving. De bestaande beplanting wordt zoveel mogelijk gespaard.



groepje Ruwe berk op Vatenopslagterrein



bestaande singelbeplanting op Vatenopslagterrein

Heescheweg 0,5 ha

- bos (bestaand) 0,19 ha; selectief dunnen van exoten
- hoogstamfruit 15 stuks; assortiment appel, peer, kers; met paal en bescherming tegen schapenvraat
- faunarijk grasland 0,31 ha; dun (50 kg/ha) inzaaien met grasmengsel voor matig voedselrijke omstandigheden bv NGW2 de Cruydhoeck (zie www.cruydhoeck.nl); integraal extensief beweiden met schapen of runderen; 2-3 x/jaar kort inscharen

3.5 conclusie

Het onderstaand schema geeft een totaaloverzicht van de compensatie in ha.

Natuurtype / Deelgebieden	1. Houtwal	2. Houtwal - oost	3. Zandbergen	4. Zandbergen	5. Houtwal	6. Houtwal	7. Achter de berg	8. Grasmantel	9. Achter de Vorrssel	10 en 11. Waterverloop	12 en 13. Waterverloop	14 en 15. De Boven	16. De Vorrssel	17. De Vorrssel	18. Houtwal	Totaal bestaande natuur	Totaal nieuwe natuur
Bos (bestaand)					0,39	0,16								0,59	0,19	1,33	ha
Bos (nieuw)			0,8	0,23	0,58	0,77	0,35	4,98		0,37	0,27		0,41	0,38	0,17	0,08	ha
Broekbos (nieuw)			0,62													0,62	ha
Houtwal (bestaand)									0,13							0,13	ha
Houtwal (nieuw)	0,35	0,81				0,13	0,14		0,45	0,17	0,09			0,09		2,23	ha
Hoogstamboomgaard	35	38							67	18					15	171	st
Solitaire bomen (bestaand)		7														7	st
Solitaire bomen (nieuw)									7	8	16					29	st
Mantel / struweel	0,15		0,23		0,29									0,06		0,73	ha
Ruigte / zoom	0,38			0,05	0,11			0,12								0,67	ha
Losse hagen									0,12	0,06	0,09	0,03				0,3	ha
Bloemrijk (vochtig) grasland						0,03										0,03	ha
Faunairijk grasland (begrast)	1,32	2,55	1,24				3,27	0,53	2,65	0,61	1,23	1,49		0,56	0,31	15,76	ha
Doog schraal grasland								0,09								0,09	ha
Nat schraal grasland		1,59				0,2					1,22					3,01	ha
Moeras- / Oevervegetatie		0,14				0,01	0,31	0,03	0,11	0,03						0,63	ha
Bestaande watergang (exclusief greppels)				0			0,07									0,07	ha
Nieuwe watergang		0,15														0,15	ha
Poel	0,1	0,05				0,05	0,06	0,01	0,1	0,02						0,39	ha
	2,31	5,29	2,07	0,9	0,99	1,16	1,37	8,97	0,78	3,83	1,18	2,63	1,83	0,38	1,47	0,5	
	Totaal bestaand natuurareal															1,53	ha
	Totaal nieuwe natuurareal															34,29	ha

Het totaal bestaand natuurareal is 1,53 ha. Het totaal nieuw natuurareal is 34,29 ha. Hiervan is 13,06 ha houtachtige vegetatie (bos, houtwal, mantel/struweel, haag). Volgens de Boswet moet er 13,1 ha bos herplant worden (zie paragraaf 2.1). Het tekort van 0,04 ha bos zal op de golfbaanuitbreiding gevonden moeten worden. Dat is goed mogelijk.

- N.b. De hoeveelheden van bovenstaande tabel wijken iets af van de hoeveelheden van het schema van paragraaf 2.2. Het totaal van paragraaf 3.5 is 35,82 ha, dat van paragraaf 2.2 35,23 ha. Dit heeft te maken met kleine meetfouten in het tekenprogramma, afrondingen en het feit dat in paragraaf 2.2 in deelgebied 2 de watergang niet is meegenomen.

Eindnoten

1. Natuurcompensatie betreft de ruimte, die elders (bij voorkeur in de gemeente zelf) gereserveerd wordt voor natuurontwikkeling. Deze compenseert met toeslag natuurverlies, dat veroorzaakt wordt door de ruimtelijke ingreep. De toeslag wordt bepaald door de ontwikkelingsduur van het ecosysteem dat verloren gaat.
2. voor de golfbaan zelf
3. www.watwaswaar.nl
4. Bron: Uitbreiding Golfbaan "De Hooge Vorssel" Natuuronderzoek, Bureau Schenkeveld, 19 novem-ber 2007.
5. nummer RZ2008931 van de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap op basis van de Monu-mentenwet 1988.
6. Vastgesteld door Provinciale Staten op 11 mei 2012.
7. Gemeente Bernheze Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en veldinspectie, RAAP-notitie, 2449, 2007.
8. Dijkhuis, J.E. em R. van Lotringen, 2011: saneringsplan voormalig MOB-complex en vatenopslagterrein Boeijen te Nistelrode; provincie Noord-Brabant.
9. Bron: Uitbreiding Golfbaan "De Hooge Vorssel" Natuuronderzoek , Bureau Schenkeveld, 2007.
10. Uitbreiding Golbaan "De hooge vorssel" natuuronderzoek actualisatie, bureau Schenkelveld, 1 juni 2012).
11. Onderzoek naar de waarde van het golfbaan uitrbeidingsgebied " De Hooge Vorssel" voor dassen update, Das & Boom, maart 2012.
12. Actualiserend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het gebied en omgeving van golfclub Hooge Vorssel te Nistelrode, Adviesbureau Mertens, mei 2012.
13. Een onderzoek naar herpetofauna, vissen, dagvlinders, libellen en sprinkhanen op golfbaan de Hooge Vorssel te Nistelrode, Adviesbureau Cuppen, september 2011.

