

## Richtlijnen schetsontwerp golfbaan Vlagheide

### Inleiding

Voor u liggen de (concept) Richtlijnen voor het schetsontwerp voor de golfbaan Vlagheide. Op basis van de Richtlijnen zal aan de initiatiefnemers worden gevraagd een schetsontwerp in te dienen. Vervolgens is het de bedoeling dat de verantwoordelijke overheden een intentieverklaring sluiten met de initiatiefnemers over de realisatie van een golfbaan op de Vlagheide. De intentieverklaring (met de gemeenten en het stadsgewest) vormt de opmaat naar de te doorlopen ruimtelijke procedures (bestemmingsplan, MER) en de bijbehorende verdere uitwerking van het ontwerp.

De intentieverklaring is gericht op het afsluiten van een pachtcontract met de beoogde golfbaanexploitant/ontwikkelaars en afspraken over aanleg, beheer en onderhoud van de golfbaan al dan niet in de vorm van een PPS-constructie.

De stuurgroep zal zich bij de besluitvorming over het schetsontwerp laten adviseren door een deskundigencommissie.

### Procedure en besluitvorming

De golfbaan met al zijn voorzieningen vormt het hart van het te ontwikkelen gebied Vlagheide. De richtlijnen voor het schets-ontwerp vormen daarbij een belangrijke eerste stap. In dat kader is het van belang de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen ten aanzien van de status van en besluitvorming over de richtlijnen.

De belangrijkste vraag daarbij is: Kiest de stuurgroep voor de voorliggende zachtere opstelling in de vorm van richtlijnen die basis zijn voor overleg met de initiatiefnemers of kiest de stuurgroep voor de hardere vorm van een Programma van Eisen met daarin expliciet onderhandelbare en niet onderhandelbare randvoorwaarden, uitgangspunten, eisen en suggesties?

Mijn suggestie op dit punt is. Als de initiatiefnemers er samen uitkomen kiezen we voor het overlegmodel. Als er meerdere initiatieven komen dan kiezen we voor de hardere vorm van een Programma van Eisen.

Recent heeft zich nog een initiatiefnemer voor een golfbaan aangemeld via de gemeente Sint-Oedenrode. Ook heeft de firma Den Ouden belangstelling getoond voor ontwikkeling van de golfbaan. Op dat punt is het van belang helderheid te scheppen richting de initiatiefnemers waar we nu mee in gesprek zijn. Voorgesteld wordt de uitspraak van de stuurgroep in december te vertalen in exclusieve onderhandelingen met de initiatiefnemers De Leeuw, Trikels en Schellekens / Van de Laar tot het moment waarop blijkt dat partijen er niet in slagen tot een gezamenlijke intentieverklaring te komen en de onderhandelingen worden beëindigd. Mochten de drie initiatiefnemers uit elkaar gaan dan wordt op basis van de richtlijnen en het

*Deze richtlijnen zijn opgesteld onder voorbehoud van alle te doorlopen wettelijke procedures.*

advies voor de adviescommissie het beste schetsontwerp gekozen door de stuurgroep en met die partij onderhandeld over een intentieverklaring.

Vanwege het grote belang van de golfbaan stel ik voor de richtlijnen te laten vaststellen door de colleges van B&W en ter kennisname aan te bieden aan de gemeenteraden.

In lijn daarmee is een rol voor de klankbordgroep weggelegd. De bespreking in de klankbordgroep op 9 januari heeft geleid tot de volgende opmerkingen heeft geleid tot een ondersteuning van de ambities van de stuurgroep voor natuur en recreatie, beperking van het verkeer, zuinig gebruik van agrarische grond en een goede benutting van de MOP-complexen. De klankbordgroep heeft een voorkeur voor koppeling van de poortfunctie aan het golfclubhuis. De stuurgroep wil op dit punt de ontwikkelingen (uitwerking golfbaan, Eerdse Molen en Koevingse Molen) nog even afwachten

### **Voorstel**

Op grond van voorgaande wordt voorgesteld:

- De richtlijnen vast te stellen als basis voor de uitwerking van een schetsontwerp door de drie initiatiefnemers (van vóór 29 oktober 2007) en deze ter kennisname aan te bieden aan de gemeenteraden.

*Deze richtlijnen zijn opgesteld onder voorbehoud van alle te doorlopen wettelijke procedures.*

## 1. Ruimtelijk ontwerp

### 1.1. Golfbaan

- Schetsontwerp dient te zijn gebaseerd op de technische specificaties zoals die door de NGF worden gehanteerd.
- De stuurgroep gaat er vanuit dat er bij realisatie van een golfbaan een natuurlijke behoefte bestaat om door te groeien naar een volwaardige 18 holes golfbaan, al is een voorwaardige exploitatie van een 9 holes baan ook denkbaar. Wij vragen u bij het schetsontwerp aan te geven of en hoe op termijn een 18 holes variant kan worden gerealiseerd.
- De golfbaan dient een openbaar karakter te hebben. Dat wil zeggen dat het terrein ook mogelijkheden moet bieden voor medegebruik door onder andere wandelaars, ruiters en mountainbikers. Voorts valt te denken aan golf-faciliteiten die te gebruiken zijn zonder GVB, bijvoorbeeld in de vorm van een ‘pitch en put’ voorziening.

De provincie Noord-Brabant hanteert in het streekplan de volgende uitgangspunten voor golfbanen:

- initiatieven voor 9-holes zullen altijd beoordeeld worden als zijnde een 18-holes baan (is er naar de toekomst, gezien vanuit het streekplanbeleid, nog de mogelijkheid om de golfbaan uit te breiden)
- nieuwe golfbanen bij voorkeur in de stedelijke regio mits ze aansluiten bij een kern of een recreatiepark
- geen golfbaan in de GHS-natuur
- een nieuwe golfbaan mag voor hoogstens de helft worden aangelegd binnen de GHS-Landbouw, leefgebied struweelvogels. Hiervoor gelden nadere voorwaarden, opgenomen in het streekplan (Par. 3.4.11).

### 1.2. Verkeer en vervoer

- De stuurgroep vraagt u bij het schetsontwerp aan te geven hoeveel bezoekers u verwacht voor de golfbaan en de functie van bezoekerscentrum, welke verkeerstromen daarbij horen en welke parkeervoorzieningen u daarvoor gaat realiseren.

*Deze richtlijnen zijn opgesteld onder voorbehoud van alle te doorlopen wettelijke procedures.*

### 1.3. Natuur en landschap

- De stuurgroep beoogt een golfbaan te realiseren met een hoog ambitieniveau qua ontwikkeling van natuur en landschap. In oppervlakte vertaalt dit tot een streefoppervlak van 70 ha voor een 18 hole variant en 45 ha voor een 9 holes variant, waarvan 20 ha beschikbaar is voor natuur en recreatie tussen de golfbaan (bron: Een golfbaan natuurlijk, Natuur en Milieufederatie Utrecht).
- Qua natuur en landschap dient de inrichting van de golfbaan een brugfunctie te vervullen tussen het grootschalige open landschap aan de westkant en het besloten landschap aan de oostkant van de Vlagheide. Wij vragen u bij de uitwerking van het ontwerp gebruik te maken van ter zake deskundige organisaties, zoals het Brabants Landschap.
- Wij vragen u op delen van het terrein mogelijkheden te realiseren voor natuurlijke begrazing.

### 1.4. Water

- Wij vragen u bij het schets-ontwerp voor de golfbaan te streven naar een zo duurzaam mogelijk watersysteem - binnen de randvoorwaarden van de noodzakelijke nazorgactiviteiten - door bijvoorbeeld:
  - Scheiden van schoon regenwater en vuil afvalwater.
  - Regenwater dat valt binnen het plangebied - waar mogelijk -infiltreren.
  - Het afkoppelen van schone verharde oppervlakken zoals de daken en streven naar: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer.
  - Minimale hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.
  - Toepassen van duurzame, niet uitloogbare (bouw)materialen
  - Het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
  - Water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
  - Water vormt een aantrekkelijk element.
  - Water als kans. De (recreatieve) belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
  - Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m<sup>2</sup> duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m<sup>2</sup> door de ruimtevrage van water beperkt worden.
  - Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen voorkomen te worden

*Deze richtlijnen zijn opgesteld onder voorbehoud van alle te doorlopen wettelijke procedures.*

### 1.5. Recreatie

- De golfbaan dient ruimte te bieden voor recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, paardrijden en mountainbiken. De aangegeven streefoppervlakten bieden voldoende ruimte om tussen alle banen veilige recreatieve routes te realiseren. Qua mountainbiken wordt gedacht aan een volwaardige route die ook gebruikt kan worden voor (internationale) wedstrijden. Het is wenselijk de nieuwe routes te laten aansluiten op de routes en paden in de directe omgeving.
- Op het hoogste punt van de voormalige vuilstort rekening te houden met realisatie van een uitzichtpunt.

### 1.6. Clubhuis

- Het is denkbaar dat het 'clubhuis' met de horecafunctie voor de golfbaan ook zal functioneren als centraal bezoekerscentrum voor de Vlagheide. Wij vragen u in uw schetsontwerp aan te geven hoe u denkt de beide functies te combineren. De stuurgroep zal op een later tijdstip een definitieve keuze maken voor de locatie van het centrale bezoekerscentrum.
- Uitgangspunt voor het te realiseren clubhuis en eventuele andere bebouwing (terreinonderhoud) is maximale inpassing in het landschap, te denken valt aan verdiepte ligging, gebruik van natuurlijke materialen en dakbegroeiing.

## 2. Behoefteraming

- Voor de realisatie van een golfbaan is een zorgvuldige en objectieve onderbouwing van de behoefte aan een golfbaan op de Vlagheide een vereiste. Daarbij is het van belang specifiek in te gaan op het karakter van de golfbaan op de Vlagheide in relatie tot de omliggende (aanwezige en geplande) voorzieningen, met name de ontwikkelingen in Sint Oedenrode (De Schoot).

## 3. Bijdrage aan maatschappelijke doelen

- Leidraad voor de uitvoering van het Masterplan is een duurzame inrichting van de Vlagheide. De duurzaamheid van de inrichting neemt toe naarmate een bredere palet aan doelstellingen kan worden gerealiseerd. Voor de economische en ecologische aspecten van duurzaamheid zijn in deze Richtlijnen concrete suggesties aan te reiken.

*Deze richtlijnen zijn opgesteld onder voorbehoud van alle te doorlopen wettelijke procedures.*

Wij vragen u waar mogelijk bij het uitwerken van het schets-ontwerp suggesties op te nemen voor andere maatschappelijk doelen (kunst, zorg, welzijn, cultuurhistorie) die met de aanleg van een golfbaan kunnen worden gerealiseerd.

#### 4. Planning en fasering

- De stuurgroep gaat er vooralsnog vanuit dat tot 2013 een terrein van circa 14 ha (met permanente afdichting) beschikbaar is voor inrichting ten behoeve van golfactiviteiten en dat na 1 januari 2013 de rest van het terrein (circa 29 ha) beschikbaar komt.
- Wij verzoeken u bij de uitwerking van uw schetsontwerp specifiek in te gaan op de te realiseren voorzieningen in de periode tot 1 januari 2013 en de uitbouw van de voorzieningen in de periode daarna.
- Wij verzoeken u in uw schets-ontwerp een zo concreet mogelijke planning op te nemen.

#### 5. Exploitatie

- Wij vragen u bij de uitwerking van het schetsontwerp een eerste uitwerking van een exploitatie-opzet te voegen die een beeld geeft van de verwachte investeringen, de jaarlijkse exploitatielasten (personeel, beheer en onderhoud, financiering, inkoop, energie, onvoorzien, pacht) en de opbrengsten (Nazorg, golf, horeca, subsidies)
- Ook vragen wij u in de exploitatieopzet de organisatiestructuur en beoogde eigendomsverhoudingen en samenwerkingsverbanden te schetsen. Te denken valt aan mogelijke particuliere samenwerkingspartners en samenwerking met de overheden in het gebied.
- Wij gaan er vanuit dat er mogelijkheden zullen ontstaan voor realisatie van een horecafunctie. Voor eventuele detailhandelfunctie gaan wij vooralsnog uit van een functie gekoppeld aan de golfvoorzieningen.

*Deze richtlijnen zijn opgesteld onder voorbehoud van alle te doorlopen wettelijke procedures.*

## 6. Nazorg

- Zoals u weet is ook na 2013 sprake van eeuwigdurende nazorg ten aanzien van de voormalige vuilstort Vlagheide. De verantwoordelijkheid voor vuilstort ligt nu bij het stadsgewest 's-Hertogenbosch en zal naar verwachting per 1 januari 2013 overgaan naar de provincie Noord-Brabant.
- Randvoorwaarde voor de realisatie van een golfbaan is dat de nazorg-activiteiten uitgevoerd moeten kunnen worden en dat de realisatie van een golfbaan niet leidt tot verhoging van het risico van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen uit de voormalige vuilstort. Het kader voor hergebruik van stortplaatsen is vastgelegd in de provinciale nota 'Hergebruik van stortplaatsen, van bedreiging naar kans (2004)'.
- Tot de overdracht van de nazorg aan de provincie Noord-Brabant zal ontwikkeling van golfactiviteiten moeten plaatsvinden binnen de randvoorwaarden van de vergunningen van het stadsgewest 's-Hertogenbosch.
- Omgekeerd vragen wij u in uw schetsontwerp de mogelijkheden aan te geven voor inpassing van uitvoerende nazorgactiviteiten (in opdracht van de verantwoordelijke instantie) in het beheer en onderhoud van de golfbaan. Hangende de uitkomsten van lopende onderzoeken is nog onduidelijk hoe de nazorgactiviteiten er uit zullen zien en welke middelen daarvoor beschikbaar komen.
- Voor de periode tot de overdracht van de golfbaan zult u rekening moeten houden met de bepalingen in de bestaande milieuvergunning en eventuele andere vergunningen. Inpassing van tijdelijke voorzieningen vooruitlopend op de overdracht is denkbaar maar zal moeten plaatsvinden in overleg met de eigenaar en vergunninghouder het stadsgewest 's-Hertogenbosch.
- Voor de uitwerking van het schetsontwerp kunt u contact opnemen met dhr. Folmer van het stadsgewest 's-Hertogenbosch.

*Deze richtlijnen zijn opgesteld onder voorbehoud van alle te doorlopen wettelijke procedures.*