

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Reg.nr. : RV12.0044/MR
Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ordening/Recreatie en Toerisme
Programma : Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp : Uitbreiding golfbaan Groot Engelenburg

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 3 juli 2012

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Een positieve principe-uitspraak te doen dat de ontwikkeling van een 18-holes golfbaan een gewenste ontwikkeling is, deze ontwikkeling past binnen de ruimtelijke visie van de gemeente en daarbij in overweging te geven (aanvullende) kaderstellende uitspraken te doen;
-

Inleiding

Medio 2011 is een verzoek om een principe-uitspraak ingediend voor de uitbreiding van golfbaan Groot Engelenburg (9-holes → 18-holes). Dat verzoek (zie: 11.005112, incl. bijlage) is de aanleiding voor dit voorstel. Na indiening van het verzoek is frequent overleg gevoerd met de initiatiefnemers (o.a. over de positionering van het huidige beheerplan in relatie tot hun toekomstige ontwikkelingen). Deze gesprekken hebben geleid tot dit voorstel.

Voor de verdere planontwikkeling is een positieve principe-uitspraak van de gemeenteraad een vereiste voor de initiatiefnemer om verdere investeringen te kunnen verantwoorden. Met begrip daarvoor wordt nu primair aan de gemeenteraad gevraagd een principiële uitspraak te doen: "Is een uitbreiding tot een 18-holes golfbaan bespreekbaar, ja of nee?". En daarbij wordt de gemeenteraad tevens in overweging gegeven (aanvullende) kaderstellende uitspraken te doen.

Voorgeschiedens

In 2003 is de bestaande 9-holes golfbaan aangelegd in combinatie met de ontwikkeling van natuur. Een succesvol resultaat van de samenwerking tussen de toenmalige initiatiefnemer, lokale en provinciale natuur- en milieuorganisaties en het waterschap.

In de jaren daarna zijn er (formele en informele) initiatieven geweest voor de uitbreiding naar een 18-holes en zelfs een 27-holes golfbaan. Dit leidde op 25 september 2005 tot een positieve principe-uitspraak door de gemeenteraad om te komen tot een 18-holes golfbaan (zie: BW05.004244 + motie RD05.0172 + amendement RD05.0175). Desondanks heeft de toenmalige initiatiefnemer wegens diverse factoren geen verdere actie ondernomen om tot daadwerkelijke realisatie te komen.

Na voorafgaand overleg is op 23 september 2008 een nieuw initiatief ingediend (zie: 08.003602, excl. bijlage). Het college van B&W heeft op 30 september 2008 een positieve principe-uitspraak gedaan (zie: BW08.0384) en direct daaropvolgend is op 2 oktober 2008 tijdens een speciale bijeenkomst de gemeenteraad daarover geïnformeerd. Echter op verzoek van de initiatiefnemer heeft het college van B&W op 17 augustus 2010 alsnog besloten het initiatief (voorlopig) buiten behandeling te laten (zie: BW10.0279). Aan dat verzoek van de initiatiefnemer lagen meerdere overwegingen ten grondslag, o.a. recessie, mogelijke concurrentie van omliggende golfbanen en de (volgens de initiatiefnemers) onzekerheid over de uiteindelijke besluitvorming door de gemeenteraad.

Inmiddels was uit ambtelijke contacten al wel gebleken dat de Gelderse Milieufederatie op voorhand niet negatief stond tegenover het initiatief en ook Natuurmonumenten kansen zag.

Actuele situatie

Het voorliggende initiatief is ingediend door een organisatie die reeds elders 2 golfbanen exploiteert en het plan is (inhoudelijk) gebaseerd op het inrichtingsvoorstel 'Golfbaan Groot Engelenburg' van 22 september 2008.

Argumenten

1.1 *Het initiatief is minder ingrijpend dan eerdere initiatieven*

Het inrichtingsvoorstel heeft betrekking op de uitbreiding tot een volwaardige 18-holes golfbaan, een clubhuis (met aanverwante voorzieningen) en oefenfaciliteiten. Het clubhuis is geprojecteerd op het voormalige agrarische bouwperceel LR Beijnenlaan 3, waarbij de bestaande dienstwoning behouden blijft en de agrarische bijgebouwen gesloopt worden.

De initiatiefnemers benadrukken dat de inrichtingsschets vooralsnog beschouwd moet worden als een goede impressie van de mogelijkheden, maar zeker nog geen blauwdruk is voor de definitieve uitbreiding. Pas uit de nog op te starten overleggen met alle betrokken partijen volgt een concreet plan.

1.2 *Initiatief past in ruimtelijke kaders structuurvisie 'Ligt op Groen'*

De structuurvisie 'Ligt op Groen' hanteert als motto (citaat): "Letterlijk ligt Brummen in en op groene waarden, maar figuurlijk zetten we ook het licht op groen voor nieuwe ontwikkelingen die het groene karakter versterken". Dit initiatief voor uitbreiding tot een 18-holes golfbaan in combinatie met een verdere ontwikkeling van natuur kan daaraan een bijdrage leveren.

De projectomgeving ligt (volgens de structuurvisie 'Ligt op Groen') in de gebieden 'Arcadisch Landschap' en 'Oeverwal'. Bij toetsing daaraan kan geconcludeerd worden dat in het 'Arcadisch Landschap' de groene kwaliteiten voorop staan, extensieve vormen van recreatie zijn toegestaan en toevoeging van nieuwe bebouwing niet aan de orde is. Op de 'Oeverwal' zijn er wel kansen voor nieuwe bebouwing en intensievere recreatie, maar staan de groene belangen daarbij voorop.

Vooralsnog zijn wij van oordeel dat de uitbreiding van de golfbaan kansen lijkt te bieden op basis van de volgende argumenten:

- Versterking en ontwikkeling van natuur en landschap (incl. EHS);
- Situering van nieuwe bebouwing (clubhuis) en intensievere gebruiksvormen (parkeervoorziening en oefenfaciliteiten) op (de rand van) de 'Oeverwal';
- Geen toevoeging van bebouwing, maar hanteren van het principe 'rood-voor-rood' (bijv. nieuwbouw clubhuis ter vervanging van de te slopen voormalige agrarische bijgebouwen);
- Mogelijke realisatie van de gewenste (groene) kwaliteitsimpuls ten westen van de kern Brummen (omgeving Engelenburgerlaan-Eerbeekseweg-Rhienderense beek);
- Versterking van het recreatief-toeristisch potentieel (werkgelegenheid met een groen karakter);
- Benutten van initiatieven vanuit de markt ten gunste van het 'Arcadisch Landschap';
Structuurvisie 'Ligt op Groen' (citaat): "Centraal idee is de landgoederen te ontwikkelen tot trek- kers in bijv. recreatieve, commerciële of culturele zin. Ontwikkelen bestaande landgoederen tot kuuroord, conferentieoord, bed-and-breakfast, museum, galerie, historische tuin, hotel, theater, etc."
- Realisatie van een 'poort' als vertrekpunt naar het 'Arcadisch Landschap';
- Meer routes voor voetgangers en fietsers, mits openbaar toegankelijk;
- Een mogelijk positief 'vliegwieleffect' voor De Vinkenweide en Brummen-centrum;

1.3 *Provinciaal beleid biedt mogelijkheden*

De projectomgeving is gelegen in de provinciale gebiedsaanduidingen "EHS: natuur/verweving" en "Waardevol Landschap" waarbij de realisatie van een 18-holes golfbaan niet per definitie is uitgesloten. In een zo vroeg mogelijk stadium in overleg treden met de provinciale diensten is cruciaal voor het laten slagen van dit initiatief.

1.4 *Relatie met Integrale Toekomstvisie: nu doen wat kan!*

De voorbereiding van de integrale toekomstvisie is gestart. Daarbij heeft u aangegeven zo veel als mogelijk te doen wat nu kan en moet!. Met behoud van het goede! Ook voor wat betreft geldend beleid als uitgangspunt. Zoals al aangegeven past het initiatief goed in de geldende ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'. Natuurlijk kennen we de inhoud van de nieuwe visie nog niet. Maar, gelet op alle (mogelijke) positieve effecten van dit initiatief stellen wij voor een positief principe standpunt in te nemen. Daarmee vormt de uitbreiding van een golfbaan een piketpaal voor de visievorming. Wat ons betreft wordt hierop niet meer terug gekomen bij de vaststelling van de nieuwe visie in 2013.

Kanttekeningen

Gemeentelijke uitgangspunten

Voor de verdere planontwikkeling is een positieve principe-uitspraak een vereiste voor de initiatiefnemers om verdere investeringen te kunnen verantwoorden. Met begrip daarvoor wordt nu primair aan de ge-

meenteraad gevraagd een principiële uitspraak te doen: "Is een uitbreiding tot een 18-holes golfbaan bespreekbaar, ja of nee?"

Secundair wordt in overweging gegeven middels moties kaderstellende (voorwaardelijke) uitspraken te doen, echter de gemeenteraad kan er ook voor kiezen nu een positieve principe-uitspraak te doen en eventuele kaders pas in een later stadium op basis van de verdere planontwikkeling te stellen.

In deze fase is het onmogelijk een uitputtend kaderstellend overzicht te formuleren. Eerder genoemde algemene uitgangspunten waren:

- Evaluatie van het huidige beheerplan (voor 9-holes golfbaan) en de resultaten (èn leerpunten) daarvan meenemen bij de nieuwe planontwikkeling;
- Zorgvuldige afbakening van het zoekgebied waarbij deze zo compact mogelijk worden gehouden, maar tevens voldoende flexibiliteit èn ruimte biedt voor een meest optimale planontwikkeling (vanuit het perspectief van ruimtelijke ordening, grondpositie, maatschappelijk draagvlak en financiële uitvoerbaarheid);
- Compenserende en mitigerende maatregelen rechtvaardigen niet elke ingreep in bestaande natuur, daarom moet het aantasten van bestaande natuurwaarden zo beperkt mogelijk zijn;
- Een goed functionerend clubhuis en beperkte bebouwingsmogelijkheden voor de oefenfaciliteiten moeten uiteraard mogelijk zijn (in samenhang met sloop van de voormalige agrarische bijgebouwen), maar het streven is de hoeveelheid bebouwing zo beperkt mogelijk te houden;
- De aanwezigheid van agrarische functies in en nabij het projectgebied vergt een vroegtijdige inventarisatie van de effecten voor de agrarische sector;
- Naast een integrale gebiedsontwikkeling op het gebied van natuur, recreatie en agrarisch dienen ook alle infrastructurele belangen te worden betrokken en afgewogen, waarbij gedacht kan worden aan een verkeersveilige ontsluiting van het gebied (rekening houdend met bestaande functies èn de verkeerskundige impact van dit initiatief), voorkomen van belemmeringen voor een toekomstige westelijke rondweg en de verbetering van de verharding van het Hallsepada op een goede wijze afronden;
- Samenwerking met natuur- en milieuorganisaties bij planvorming.

Vooralsnog worden deze uitgangspunten wederom als vertrekpunt gehanteerd bij de verdere planontwikkeling, maar wordt de gemeenteraad ook in overweging gegeven deze te nuanceren, aan te scherpen of aan te vullen. Optioneel kunnen moties of amendementen daarvoor dienen.

Communicatie en burgerparticipatie

De ontwikkeling van een 18-holes golfbaan is een omvangrijke gebiedsontwikkeling waarbij vele belangen zijn betrokken. In het op te stellen Plan van Aanpak (zie ook: paragraaf 'Uitvoering') moet een gedegen communicatiehoofdstuk worden opgenomen waaruit moet blijken op welke wijze direct betrokkenen (omwonenden èn eigenaren) participeren in de planontwikkeling. Maar ook de inbreng van andere organisaties (o.a. provincie, waterschap, natuur- en milieuorganisaties en wijkraden) moet worden verankerd.

Financiële toelichting

Principe-uitspraak

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om een principe-uitspraak worden leges (€ 1.083,- o.b.v. Tarieventabel 2011) in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Planologische procedures (incl. voorbereiding)

De uiteindelijke planrealisatie van de 18-holes golfbaan komt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemers (binnen- en buitenplanners). De voorafgaande planontwikkeling vergt een aanzienlijke ambtelijke inzet (o.a. formeren van een ambtelijk projectteam) en ook die kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor worden nadere afspraken gemaakt (zie ook: paragraaf 'Uitvoering').

Juridische grondslag

Een principe-uitspraak is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en heeft derhalve geen juridische status. Wel kan het voor de initiatiefnemers voldoende aanleiding zijn om verdere investeringen te doen, echter pas na een onherroepelijke vergunning is er volledige zekerheid.

Nu kan op basis van een positieve principe-uitspraak het vervolgproces pas daadwerkelijk opgestart worden en om tot uiteindelijke realisatie te komen moeten planologische procedures worden doorlopen (zie ook: paragraaf 'Uitvoering').

Uitvoering

De 1^e fase wordt nu afgesloten middels de principe-uitspraak (gemeenteraad) en op basis daarvan kunnen vervolgcacties worden opgestart, waarbij het initiatief bij de marktpartijen en andere betrokkenen ligt en de gemeente als partner deelneemt.

Het maken van proces- en financiële afspraken met de initiatiefnemers is de eerstvolgende actie. Pas daarna worden de volgende projectfasen opgestart. Onze visie op de te doorlopen stappen:

- Proces- en financiële afspraken
Door de initiatiefnemers wordt een 'routekaart' voorgesteld waaruit blijkt welke processtappen moeten worden doorlopen en hoe (per fase) de financiering (met name financiële verantwoording van de ambtelijke inzet) is geregeld. Deze 'routekaart' leidt tot een 1^e overeenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente om tot realisatie te komen en na bestuurlijke instemming (college van B&W) kan de volgende fase worden opgestart.
- Initiatiefase
Door de initiatiefnemers wordt een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld. In dat PvA wordt beschreven op welke wijze het project wordt aangepakt en gerealiseerd (Geld, Tijd, Kwaliteit, Organisatie en Communicatie). Ook wordt in deze fase in beeld gebracht welke planologische procedures vereist zijn (bijv. MER, bestemmingsplan, etc.) en in hoeverre de gehanteerde fasering daardoor beïnvloed wordt. Na bestuurlijke instemming (college van B&W) kan de volgende fase worden opgestart.
- Definitiefase
Door de initiatiefnemers wordt een Programma van Eisen (PvE) opgesteld waarmee de definitieve (ruimtelijke) kaders van het project duidelijk worden. Na bestuurlijke instemming (gemeenteraad) kan de volgende fase worden opgestart.
- Ontwerpfase
Binnen de geformuleerde kaders wordt het voorlopige en definitieve ontwerp gemaakt dat als basis dient voor de vereiste (planologische / vergunning-) procedures. Na bestuurlijke instemming (college van B&W) kan de volgende fase worden opgestart.
- Vorbereiding- en realisatiefase
De afgeronde (planologische / vergunning-) procedures bieden de basis om de voorbereidingen te treffen om het project ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. De verantwoordelijkheid komt nu (nagenoeg) volledig bij de initiatiefnemer te liggen, echter de gemeente behoudt een toetsende rol ("Wordt er gerealiseerd conform hetgeen vergund is?") en om knelpunten te voorkomen wordt de initiatiefnemers geadviseerd de gemeente blijvend te betrekken in deze fase.
- Evaluatie- en beheerfase
Op een vergelijkbare wijze als bij de huidige 9-holes golfbaan wordt een gedegen beheerplan noodzakelijk geacht om ook na realisatie de aanwezige gebiedswaarden blijvend in stand te houden. Al in de voorgaande fasen (met name definitie- en ontwerpfase) wordt beschreven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven.

Ingeval geen positieve principe-uitspraak wordt gedaan is het zeer waarschijnlijk dat de initiatiefnemers de verdere planontwikkeling stopzetten.

Stukken ter inzage:

1. Collegebesluit BW12.0183/MR inclusief de volgende bijlagen:

Actuele aanvraag

- Aanvraag: 11.005112 / tevens ingeboekt onder RD11.0179, incl. bijlage

Voorgaande documenten

- Principe-uitspraak: 05.04244 + RD05.0172 (motie) + RD05.0175 (amendement)
- Aanvraag: 08.003602, excl. bijlage
- Principe-uitspraak: BW08.0384
- Intrekking: BW10.0279

2. Concept-raadsbesluit RB12.0046

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

N.E. Joosten bc.
burgemeester