

B en W voorstel

21int04425

Voorgestelde behandeldatum in B&W

2 november 2021

Onderwerp	: Verplaatsen driving range golfbaan Weleveld
------------------	---

Samenvatting voorstel

Op 1 oktober 2021 is een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van het bouwvlak om ter plaatse van de afslagplaatsen op Golfbaan Weleveld een overdekte driving range te realiseren. Golfbaan Weleveld is voornemens om de acht afslagplaatsen te voorzien van een overkapping/overdekte driving range met een oppervlakte van 151 m² en een maximale bouwhoogte van 3,45 meter. De locatie van de afslagplaatsen (driving range) is op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Borne niet voorzien van een bouwvlak waardoor de bouw van de overdekte driving range niet mogelijk is. Derhalve heeft de initiatiefnemer verzocht om het bestaande bouwvlak te verplaatsen.

Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak om de bouw van de overdekte driving range mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat:

- de oppervlakte van het te verplaatsen bouwvlak niet wordt vergroot;
- de maximum oppervlakte aan bebouwing conform het bestaande bouwvlak maximaal 180 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter;

Ontwerpbesluit

1. Medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak om de bouw van de overdekte driving range mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat:

- de oppervlakte van het te verplaatsen bouwvlak niet wordt vergroot;
- de maximum oppervlakte aan bebouwing conform het bestaande bouwvlak maximaal 180 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter.

Openbaar	Ja
-----------------	----

Programma	Borne Algemeen
------------------	----------------

Portefeuillehouder	A.A.L.M. Spekschoor
---------------------------	---------------------

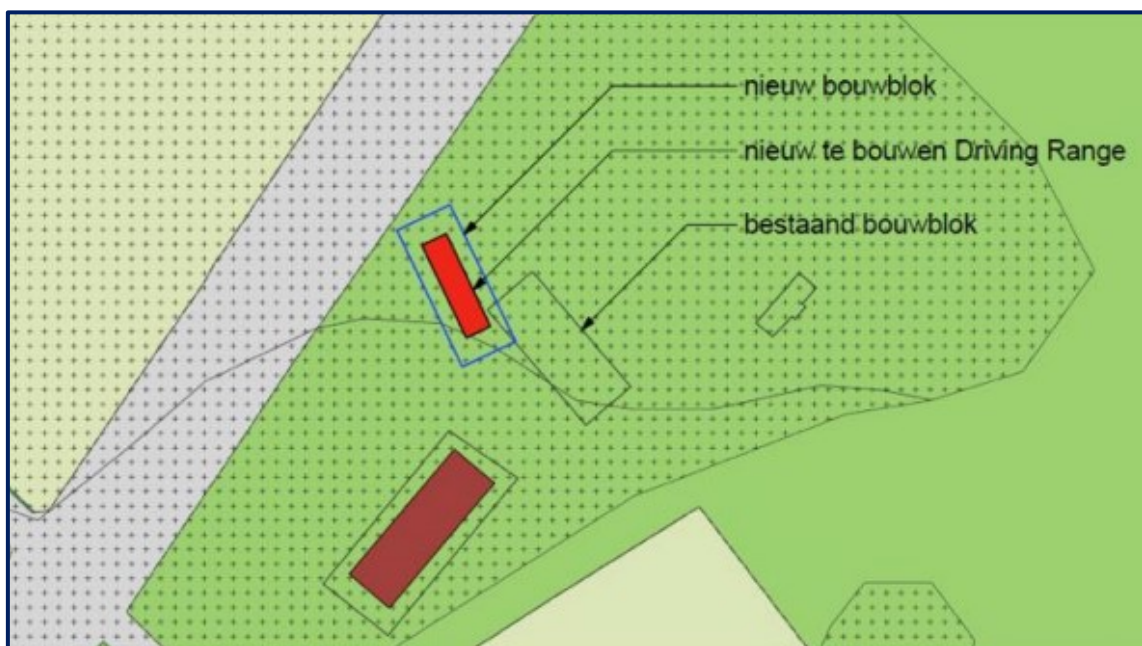
Opgesteld door	Tim Boswerger
-----------------------	---------------

Team	Ruimtelijke- en economische ontwikkeling
-------------	--

Medezeggenschap	Nee
------------------------	-----

1 Inleiding

Op 1 oktober 2021 is een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van het bouwvlak om ter plaatse van de afslagplaatsen op Golfbaan Weleveld een overdekte driving range te realiseren. Golfbaan Weleveld is voornemens om de acht afslagplaatsen te voorzien van een overkapping/overdekte driving range met een oppervlakte van 151 m² en een maximale bouwhoogte van 3,45 meter. De locatie van de afslagplaatsen (driving range) is op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Borne niet voorzien van een bouwvlak waardoor de bouw van de overdekte driving range niet mogelijk is. Derhalve heeft de initiatiefnemer verzocht om het bestaande bouwvlak te verplaatsen. In onderstaande afbeelding is het huidige bouwvlak weergegeven en het toekomstige bouwvlak. De nieuw te bouwen overdekte afslagplaats in het bouwvlak is middels de rode kleur aangegeven.



Afbeelding 1: Gewenste situatie (bron: Te Kieffe architecten)

Om de veiligheid op de Zenderseweg te kunnen vergroten heeft Golfbaan Weleveld reeds de bestaande onoverdekte afslagplaatsen op de driving range verplaatst naar de nieuwe locatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn onoverdekte afslagplaatsen op de driving range toegestaan, aangezien de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Sport' met functieaanduiding 'golfbaan'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een 18 holes golfbaan. De huidige driving range en de daarbij behorende afslagplaatsen maken onderdeel uit van de 18 holes golfbaan en zijn derhalve binnen de bestemming toegestaan. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is een overdekte afslagplaats niet toegestaan. Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak om de bouw van de overdekte afslagplaats op de driving range mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat:

- de oppervlakte van het te verplaatsen bouwvlak niet wordt vergroot;
- de maximum oppervlakte aan bebouwing conform het bestaande bouwvlak maximaal 180 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter;

2 Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de gewenste overdekte afslagplaatsen op de driving range van golfbaan Weleveld.

3 Argumenten

1.1 Het verplaatsen van de afslagplaats op de driving range heeft als doel om de veiligheid op de Albergerweg (N744) te vergroten.

Om de veiligheid op de Zenderseweg te kunnen vergroten heeft Golfbaan Weleveld reeds de bestaande onoverdekte afslagplaats verplaatst naar de nieuwe locatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een onoverdekte afslagplaats op de driving range toegestaan, aangezien de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Sport' met functieaanduiding 'golfbaan'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een 18 holes golfbaan. Het oefenterrein (de driving range) maakt onderdeel uit van de 18 holes golfbaan en is derhalve binnen de bestemming toegestaan.

Het verplaatsen van de afslagplaatsen op de driving range heeft als doel om het risico op verkeerd afgeslagen ballen die richting de Zenderseweg worden geslagen te voorkomen. Vanaf de nieuwe afslagplaatsen worden de golfballen van de weg afgeslagen in tegenstelling tot de locatie van het huidige bouwvlak van de afslagplaats op de driving range. Vanaf het huidige bouwvlak worden de ballen evenwijdig aan de Zenderseweg afgeslagen, wat ertoe kan leiden dat een golfbal bij een verkeerde slag op de Zenderseweg verdwijnt. Bij de nieuwe locatie is dit risico tot een minimum beperkt.

Om de golfers die gebruik maken van de afslagplaatsen te beschermen tegen de weersinvloeden (regen etc.) wenst Golfbaan Weleveld een overkapping/overdekte driving range te realiseren met een maximale bouwhoogte van 3,45 meter en een oppervlakte van circa 152 m²

1.2 Het verplaatsen van het bouwvlak doet geen afbreuk aan het landschap.

Het verplaatsen van het bouwvlak maakt het mogelijk om de afslagplaatsen (driving range) te overdekken. De overdekte driving range wordt gepositioneerd achter de grondwal waardoor het vanaf de Zenderseweg nauwelijks tot niet zichtbaar is. Vanuit landschappelijk oogpunt heeft het verplaatsen van het bouwvlak een positieve invloed op het gedachtegoed van 'een compact erf'. De driving range is gelegen binnen het oude hoevenlandschap dat zich kenmerkt door de verspreid liggende erven in het landschap. Door het verplaatsen van het bouwvlak naar de huidige locatie van de afslagplaatsen ontstaat een compact erf waar de bebouwing zoveel mogelijk is geconcentreerd rond de parkeerplaats. Vanuit landschappelijk oogpunt heeft de verplaatsing van het bouwvlak een meerwaarde voor het gebied.

1.3 Het verplaatsen van het bouwvlak wordt in het bestemmingsplan waarin de tijdelijke omgevingsvergunning juridisch-planologisch wordt opgenomen meegenomen.

Op 6 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de tijdelijke omgevingsvergunning voor het verbreden van de gebruiksmogelijkheden van het clubhuis bij golfbaan Weleveld aan de Bekkingvelderweg 8 te Zenderen verleend voor een periode van 5 jaar en inmiddels is er sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Stichting Weleveld Golf is voornemens om het bestemmingsplan voor de golfbaan te laten herzien in die zin dat de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het clubhuis juridisch-planologisch wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Vanzelfsprekend blijven de voorwaarden die in de omgevingsvergunning zijn opgenomen gelden. Deze worden in de partiële herziening van het bestemmingsplan verwerkt zoals is aangegeven in het extra fractievoorzittersoverleg, thema Weleveld d.d. 28 april 2021. Het verplaatsen van het bouwvlak voor de realisatie van een overdekte driving range/afslagplaatsen kan tevens in de partiële herziening worden opgenomen.

4 Kanttekeningen

N.v.t.

5 Kosten, baten en dekking

Voor het behandelen van een principeverzoek worden leges geheven. Het tarief voor het innemen van een bestuurlijk standpunt op een principeverzoek tot herziening of wijziging van een bestemmingsplan bedraagt € 515,00 (Indien een aanvraag tot het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan voor een op basis van een principeverzoek uitgewerkt plan in behandeling wordt genomen, worden de daarvoor geheven leges met deze leges verrekend, indien de aanvrager en locatie hetzelfde zijn).

6 Juridisch

Het onderhavige principebesluit is geen besluit in de zin van artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het is dan ook niet mogelijk tegen dit besluit in bezwaar te gaan.

7 Personeel en organisatie

De werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling ruimtelijke en economische ontwikkeling.

8 Vervolg na besluitvorming college

Na uw besluitvorming worden de fractievoorzitters van de gemeenteraad geïnformeerd over uw besluit.

9 Communicatie

Na besluitvorming wordt uw besluit aan de initiatiefnemer verzonden en worden de fractievoorzitters van de gemeenteraad geïnformeerd over uw besluit.

10 Bijlage(n)

Corsanummers:

21ink11044 - Principeverzoek verplaatsen bouwvlak driving range golfbaan Weleveld