

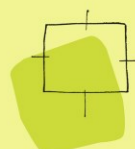
**Ruimtelijke onderbouwing
Vernieuwbouw driving range Golf en
Country Club Lauswolt Beetsterzwaag**



DEFINITIEF



Behoort bij besluit van B en W d.d. 20-9-2018
OV-2018-2600
Teamleider Vergunning, W. Smit



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Ruimtelijke onderbouwing
Vernieuwbouw driving range Golf en
Country Club Lauswolt Beetsterzwaag**

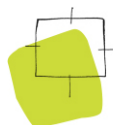
DEFINITIEF

Inhoud

Rapport + bijlagen

23 mei 2018

Projectnummer 184.28.50.01.00



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Noodzaak	3
1.3	Plangebied	4
1.4	Juridisch kader	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Omgevingsaspecten	12
4.1	Geluidhinder	12
4.2	Luchtkwaliteit	12
4.3	Externe veiligheid	12
4.4	Ecologie	14
4.5	Erfgoed	14
	4.5.1 Archeologie	15
	4.5.2 Cultuurhistorie	15
4.6	Water	16
4.7	Bodem	16
4.8	Bedrijfshinder	17
5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlage

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op plannen van de Golf en Country Club Lauswolt aan de Van Harinxmaweg 8A te Beetsterzwaag om de driving range van de golfbaan te vernieuwen.

De plannen voor de driving range bestaan concreet uit op de volgende ingrepen:

- Nieuwbouw van de accommodatie voor les- en trainingsmogelijkheden;
- Aanleg van zonnepanelen op het dak van de nieuwbouw;
- Herstellen en verbeteren aanwezige verlichting;
- Vernieuwen en verhogen gaaswerk west- en noordzijde driving range.

De meeste van de voorgenomen ruimtelijke ingrepen en werkzaamheden zijn (met een lichte/reguliere vergunningenprocedure) op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Dit geldt alleen niet voor de nieuwbouw van de accommodatie. Hiervoor moet een zwaarde-re/uitgebreide procedure om omgevingsvergunning worden doorlopen. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve alleen op deze ontwikkeling ingegaan.

1.2 Noodzaak

De huidige accommodatie voor les- en trainingsmogelijkheden op de driving range is verouderd en onvoldoende toegerust om de nieuwste golflesmogelijkheden toe te kunnen passen. Een modernisering en uitbreiding is nodig om aan te blijven sluiten op de groeiende en veranderende vraag. Bovendien is er de verplichting om zeer binnenkort het complete dak van asbestdakplaten te vervangen. De vereniging heeft besloten alles in één keer ter hand te nemen en een nieuw gebouw te realiseren.

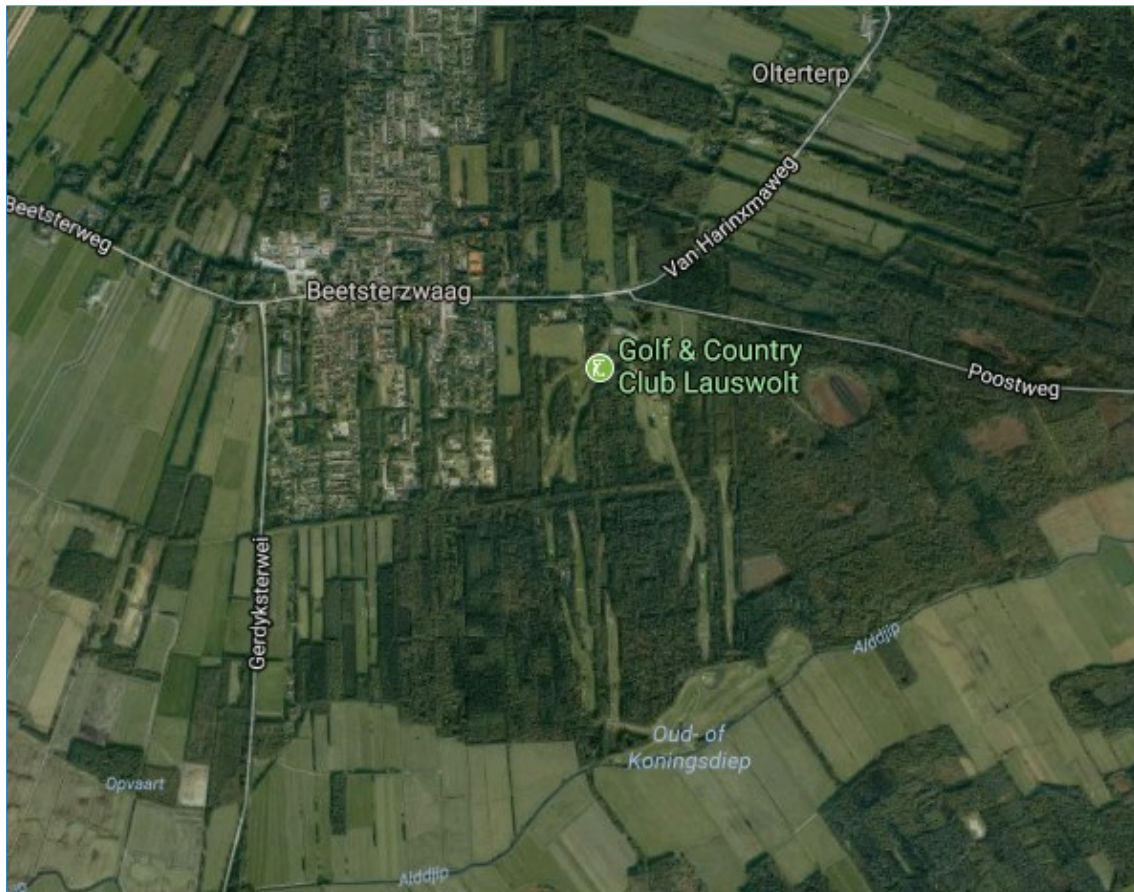
Het nieuwe gebouw op de driving range moet voldoen aan de nieuwste inzichten op het gebied van golfles- en trainingsfaciliteiten. Er wordt voorzien in professionele apparatuur (trackman golf simulator o.g.) waarmee de leraar de slag, de balvlucht en afstand kan analyseren, om kwalitatief goede lessen te kunnen bieden.

De nieuwe bebouwing biedt tevens meer stallingsruimte voor handicarts en (elektrische) trolleys. Door de oudere leden, maar ook door een groeiend aantal bezoekers dat gebruik maakt van een arrangement bij hotel Lauswolt, wordt hier steeds meer om gevraagd. Om de mensen die nog wel een bal kunnen slaan maar niet meer 2 uur door de baan kunnen lopen, goed te kunnen bedienen is het belangrijk voldoende handicarts beschikbaar te hebben.

De bestaande bebouwing is hiervoor niet toereikend, waardoor vernieuwing van de driving range gewenst is.

1.3 Plangebied

De Golf en Country Club Lauswolt ligt aan de oostzijde van Beetsterzwaag in de gemeente Opsterland. De driving range waarvoor voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, ligt ten noorden van de golfbaan, nabij het clubhuis. De bebouwing staat op kadastraal perceel 410, sectie B, gemeentecode BSZ00. Op de luchtfoto in figuur 1 is de ligging van de golfbaan ten opzichte van Beetsterzwaag weergegeven.



Figuur 1. Ligging Golf en Country Club Lauswolt (bron: GoogleMaps)

1.4 Juridisch kader

Het geldend planologisch-juridisch kader in plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 30 juni 2014 door de raad van de gemeente Opsterland. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Sport' met een functieaanduiding 'golfbaan', op grond waarvan de huidige golfbaan is toegestaan. Voor het gehele gebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', ter bescherming van het in de omgeving aanwezig natuurlijk reliëf. Voor de bestaande driving range is een bouwvlak opgenomen.

De nieuwbouw van de driving range past niet binnen het opgenomen bouwvlak. Het voornemen is de ontwikkeling van de planlocatie mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning met

uitgebreide procedure, waarmee afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. De aanvraag omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt gemotiveerd waarom de aanpassing van het bestemmingsplan verantwoord is en of het plan voldoet aan de te stellen milieueisen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie en gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 betreft het onderzoek naar de omgevingsaspecten; de diverse op het planvoornemen van toepassing zijnde planologische en milieukundige randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

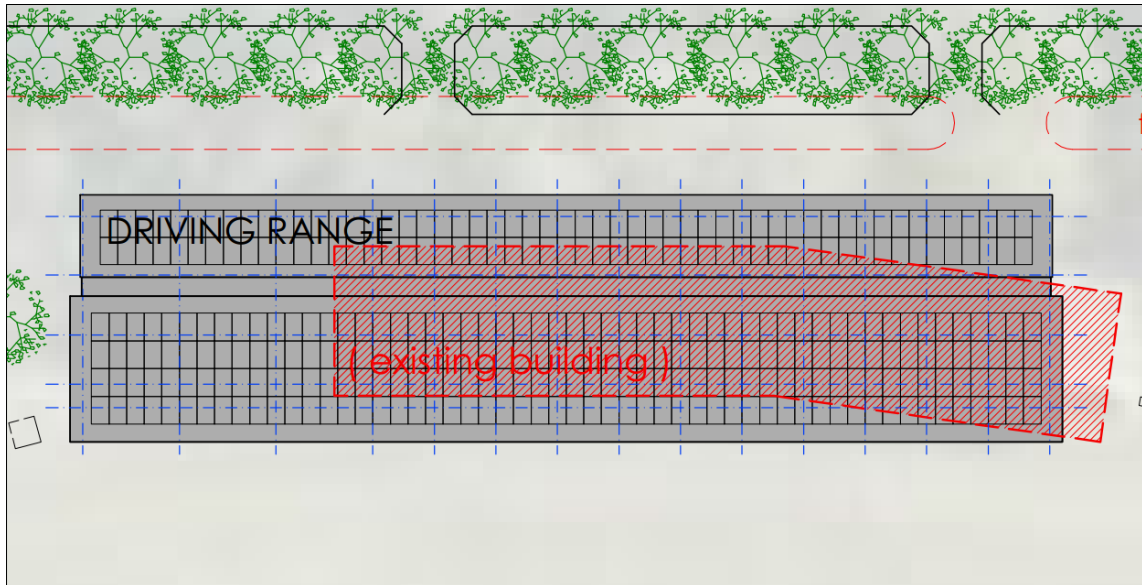
De driving range waar voorliggend planvoornemen betrekking op heeft, is het oefenterrein van de Golf en Country Club Lauswolt. Het bestaat uit een gebouw met daarvoor, ten westen van de bebouwing, een omheind grasveld. In de bebouwing bevinden zich onder meer afslagplaatsen, ruimte voor de stalling van handicarts en overige voorzieningen. Ten noorden van de bebouwing zijn nog enkele niet overdekte afslagplaatsen. Ten noorden van de driving range bevindt zich het parkeerterrein. De feitelijke golfbaan en het clubhuis liggen ten zuiden van de driving range.



Figuur 2. Luchtfoto bebouwing driving range (rood omcirkeld)

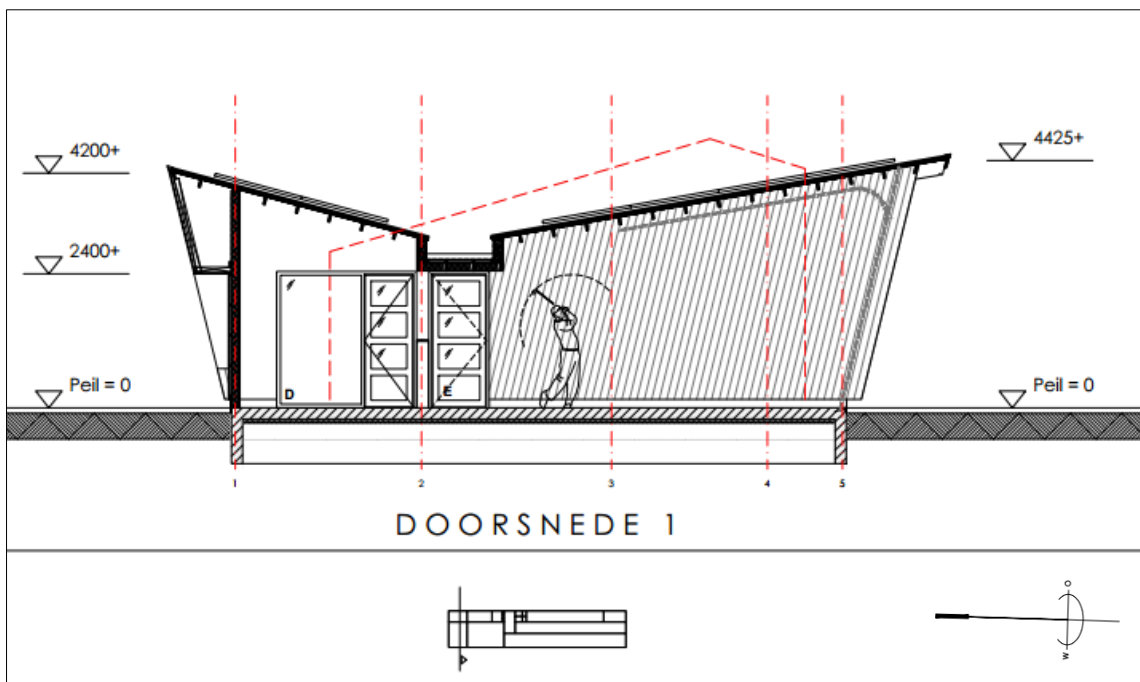
2.2 Toekomstige situatie

De op de driving range aanwezige bebouwing voldoet niet meer aan de wensen uit deze tijd, qua capaciteit en professionaliteit. Vernieuwing van het gebouw is gewenst. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het gebouw met 212 m² uitgebreid (378 m² inclusief overstekken). Figuur 3 toont de nieuwe bebouwing in vergelijking met de bestaande situatie. De uitbreiding vindt hoofdzakelijk in noordelijke richting plaats, ter plaatse van de niet-overdekte afslagplaatsen.



Figuur 3. Bestaande bebouwing in rood, en nieuwe bebouwing in grijs (afbeelding met het noorden links)

Het nieuwe gebouw biedt ruimte voor overdekte afslagplaatsen, verruimde stalling voor handicarts, lockers en enkele andere voorzieningen, waaronder een kantoorruimte voor de pro's. Daarnaast wordt het gebruik van professionele apparatuur (trackman golf simulator o.g.) mogelijk gemaakt. Onderstaand figuur geeft een dwarsdoorsnede van het nieuwe gebouw weer.



Figuur 4. Dwarsdoorsnede nieuwbouw driving range

3 **Beleidskader**

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk schenkt vertrouwen in en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap worden bij de provincies en gemeenten neergelegd. Hiervoor wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe vereenvoudigde Laddersystematiek geldt. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Voordat deze voorwaarden echter een rol van betekenis spelen, moet eerst de aanvraag worden beantwoord of inderdaad sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro).

Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van de driving range van een golfbaan. Dit is een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De bebouwing van de driving range wordt als accommodatie voor maatschappelijke functie, waaronder sportfaciliteiten, gezien als overige stedelijke voorziening.

Of er ook sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Hierbij geldt dat een voorziene ruimtelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Voor overige stedelijke functies wordt in jurisprudentie over de ladder voor duurzame verstedelijking gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Middels de nieuwbouw vindt een uitbreiding van 212 m² aan bebouwing plaats (378 m² inclusief overstekken). Het nieuwe ruimte beslag van de ontwikkeling is derhalve kleiner dan 500 m². Daarnaast betreft de ontwikkeling de nieuwbouw ten behoeve van een bestaande functie. Het feitelijk gebruik van de locatie kan vanwege de uitbreiding in geringe mate toe nemen, maar blijft qua aard ongewijzigd. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Motivering van het planvoornemen aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor niet aan de orde. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de ontwikkeling aannemelijk worden gemaakt. In paragraaf 1.1 is de noodzaak voor de uitbreiding reeds uiteen gezet.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden aangegeven dat ten aanzien van dit planvoornemen geen nationale belangen in het geding zijn, en het planvoornemen passend is in het ruimtelijke beleid van het rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Centraal in het streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

Verordening Romte Fryslân (2014)

Op 25 juni 2014 is de “Verordening Romte Fryslân 2014” door het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân vastgesteld. Deze verordening betreft een integrale herziening van de eerdere provinciale verordening uit 2011 en is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Op 21 februari 2018 is de Verordening Romte op onderdelen gewijzigd. Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als daaraan onvoldoende tegemoet is gekomen.

In de verordening is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies (artikel 1.1.1 onder 1). De golfbaan is een bestaande stedelijke functie in het landelijk gebied. De nieuwbouw voor de driving range wordt gerealiseerd om de bestaande vraag beter te kunnen bedienen. De bestaande bebouwing wordt vervangen. Het gebouw wordt in oppervlakte kleinschalig uitgebreid. De golfbaan in zijn geheel neemt niet in omvang toe. In artikel 2.1 van de verordening Romte wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige inpassing van functies in het landelijk gebied, met oog op de ruimtelijke kwaliteit. In dit kader is het van belang dat voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op vervangende nieuwbouw. Op deze locatie is al sprake van bebouwing voor deze functie. Wel is aandacht nodig voor de vormgeving en materialisering van het gebouw. De mate waarin het nieuwe gebouw past in zijn omgeving wordt getoetst aan de hand van het gemeentelijk welstandsbeleid.

Conclusie

Het planvoornemen is opgesteld in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2015-2030

In de omgevingsvisie is het integraal beleid het sociaal domein als het fysiek domein van de gemeente Opsterland geformuleerd. Hierbij staat de vitaliteit van de gemeenschap centraal. De missie van de gemeente Opsterland is het creëren van randvoorwaarden, die zorgen voor vitale leefgemeenschap-

pen in een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving. Opsterland wil een faciliterende gemeente zijn, die regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen, door duidelijke doelen te stellen en het maatschappelijk middenveld uit te nodigen om te investeren in de samenleving en in de leefomgeving.

In de omgevingsvisie wordt de golfbaan als bestaande voorziening gewaardeerd. De vervangende nieuwbouw versterkt de kwaliteit van deze voorziening. Het maakt het mogelijk om beter in te spelen op de bestaande vraag. Dit draagt bij aan de vitaliteit en het langdurig voortbestaan van de golfbaan. Het planvoornemen past daarmee binnen de randvoorwaarden die de gemeente in haar omgevingsvisie stelt.

Welstandsnota Gemeente Opsterland

Het welstandsbeleid van de gemeente Opsterland is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Opsterland uit 2009. De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Opsterland te weren. Daarnaast kunnen de welstandscriteria gebruikt worden als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In de welstandsnota zijn zowel gebiedsgerichte als objectgerichte welstandscriteria opgenomen.

De golfbaan ligt in deelgebied 9 Buitengebied (besloten landschap). De beslotenheid van het landschap door bossen en houtwallen typeert dit gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door verspreid liggende bebouwing; zowel geconcentreerd in de linten als meer individueel gelegen. De architectuur is over het algemeen rijker dan in andere delen van het buitengebied. Het welstandbeleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie, ingrijpende veranderingen worden in dit gebied niet verwacht. Er geldt een regulier ambitieniveau. De welstandscriteria zijn gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezig basiskwaliteiten. Het nieuwbouwplan voor de driving range zal hierop worden beoordeeld en daarmee aansluiten op de omgeving.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een bepaalde grenswaarde. In dit licht moet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek worden gedaan naar wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Met dit planvoornemen wordt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Derhalve is toetsing aan de Wgh voor dit planvoornemen niet nodig.

4.2 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.504 auto's (bij 100% autoverkeer) dan wel 109 vrachtwagens (bij 100% vrachtverkeer) per weekdagemaal leidt (grenswaarden 2017). Kenniscentrum InfoMil vermeld op hun website dat als de luchtkwaliteit aan de PM_{10} normen voldoet, dit ook geldt voor de $\text{PM}_{2,5}$ normen. Op grond hiervan is toetsing aan de grenswaarden voor $\text{PM}_{2,5}$ niet nodig, als aan de PM_{10} normen wordt voldaan.

In de CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Voor een nieuw golfoefencentrum in het buitengebied is een verwachte verkeersgeneratie van 455 motorvoertuigbewegingen per etmaal opgenomen. Voorliggend planvoornemen betreft de uitbreiding en modernisering van een bestaande driving range door middel van nieuwbouw. Er is derhalve geen sprake van een nieuw golfoefencentrum, maar vervanging en geringe uitbreiding van een bestaande voorziening. De verkeersgeneratie voortkomend uit de ontwikkeling zal dan ook gering zijn, en zeker lager dan 455 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiermee worden de grenswaarden niet overschreden en kan het planvoornemen worden beschouwd als een nibm-plan. Verder toetsing aan het Wet milieubeheer in het kader van de luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie

Het planvoornemen is voor het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen

(Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Activiteitenbesluit.

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor het planvoornemen is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn.



Figuur 5. Uitsnede Risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

AARDGASTRANSPORTLEIDINGEN

Op de risicokaart staan ten noorden en westen van het plangebied twee aardgastransportleidingen aangegeven. Het betreft een leiding met een diameter van 4 inch en één met een diameter van 8 inch. Beide hebben een druk van 40 bar. Het invloedsgebied van beide leidingen is in onderstaande tabel opgenomen. Er geldt voor de leidingen geen plaatsgebonden risicocontour.

Tabel 1. 1%- en 100%-letaliteitsgrens

Leiding	Werkdruk (bar)	Diameter (inch)	1%-letaliteit (m)	100%-letaliteit (m)
N-505-60 (oostelijk)	40	4	45	25
N-511-01 (westelijk)	40	8	95	50

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de invloedszone voor de grootste leiding (N-511-01) reikt tot 95 m vanuit het midden van de leiding. Voor de kleinere leiding (N-505-06) is dit 45 m. Het plangebied ligt

op ongeveer 140 m afstand van de leidingen en valt daarmee buiten de invloedzone van beide leidingen. Verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet aan de orde.

In het plangebied zelf worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet in de uitvoering belemmerd vanwege het aspect externe veiligheid.

4.4 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora en faunasoorten vastgelegd, als ook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming geregeld was. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig.

Het planvoornemen betreft de driving range van Golf en Country Club Lauswolt. De driving range vormt de oefenruimte van de golfbaan en bestaat uit een gebouw met afslagplaatsen. Voor de afslagplaatsen is een goed onderhouden grasveld aanwezig. Ten oosten van de driving range is een bomenrij aanwezig. Hierin worden geen wijzigingen aangebracht. Er wordt slechts een nieuw gebouw gebouwd ter vervanging van de bestaande bebouwing. Voor sloop van de bestaande bebouwing is reeds een sloopvergunning aangevraagd. Dit staat derhalve procedureel los van deze ruimtelijke onderbouwning. De oprichting van een nieuw gebouw ter plaatse zal gezien de eerdere bebouwing en aanwezige terreinomstandigheden niet leiden tot verstoring van beschermde natuurwaarden.

Conclusie

Het is niet aannemelijk dat het planvoornemen een significant negatief effect heeft op aanwezige ecologische waarden. De uitvoering van dit plan wordt niet door ecologische aspecten beperkt.

4.5 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.5.1 Archeologie

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) biedt informatie over in de provincie bekende of te verwachten archeologische waarden. Voor de tijdperiode ijzertijd-middeleeuwen staat op de FAMKE-kaart aangegeven dat een Karterend onderzoek (cat. 3) nodig is. Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 5000 m² een archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Voor de periode steentijd-bronstijd staat op de FAMKE-kaart aangegeven dat een Quicksan moet worden uitgevoerd bij ingrepen met, eveneens, een omvang groter dan 5000 m². Het nieuw te bouwen gebouw krijgt een oppervlakte van 500 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt hiervoor niet nodig geacht.

Conclusie

Het planvoornemen ondervindt op het gebied van archeologie geen belemmeringen in de uitvoering.

NOTA BENE

De archeologische meldingsplicht blijft overigens gewoon van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

4.5.2 Cultuurhistorie

Via de cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) is informatie te raadplegen over de cultuurhistorische waarden in de provincie Fryslân. Voor het planvoornemen is deze kaart geraadpleegd. Ter plaatse van de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische elementen aangewezen op de kaart. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied geldt op de locatie wel een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Aan deze dubbelbestemming is een regeling gekoppeld die het behoud, het herstel en de uitbouw van landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden met reliëf borgt. Hierdoor is het onder meer niet toegestaan gronden af te graven of op te hogen. Uit het Algemeen Hoogtebestand Nederland is af te lezen dat de grond rondom de driving range iets hoger ligt dan de omliggende gronden, ongeveer 0,5 m. In dit geval is geen sprake van natuurlijk reliëf. Voor de nieuwbouw van de driving range is een geringe ophoging van te bebouwen gronden nodig. Hiermee wordt in dit geval geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gaafheid van het gebied. De omliggende structuur van de lanen en bospaden wordt eveneens gerespecteerd.

Conclusie

Het planvoornemen zal niet leiden tot een verlies van cultuurhistorische waarde.

4.6 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

De waterbeheerder in de directe omgeving van het plangebied is het Wetterskip Fryslân. Bij het Wetterskip Fryslân is op 3 oktober 2017 een digitale watertoets aangevraagd, waaruit bleek dat de korte watertoetsprocedure van toepassing is. Het planvoornemen heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Het Wetterskip verwacht geen problemen ten aanzien van de waterhuishouding. De beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. De maatregelen zijn opgenomen in de Leidraad Watertoets. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 1.

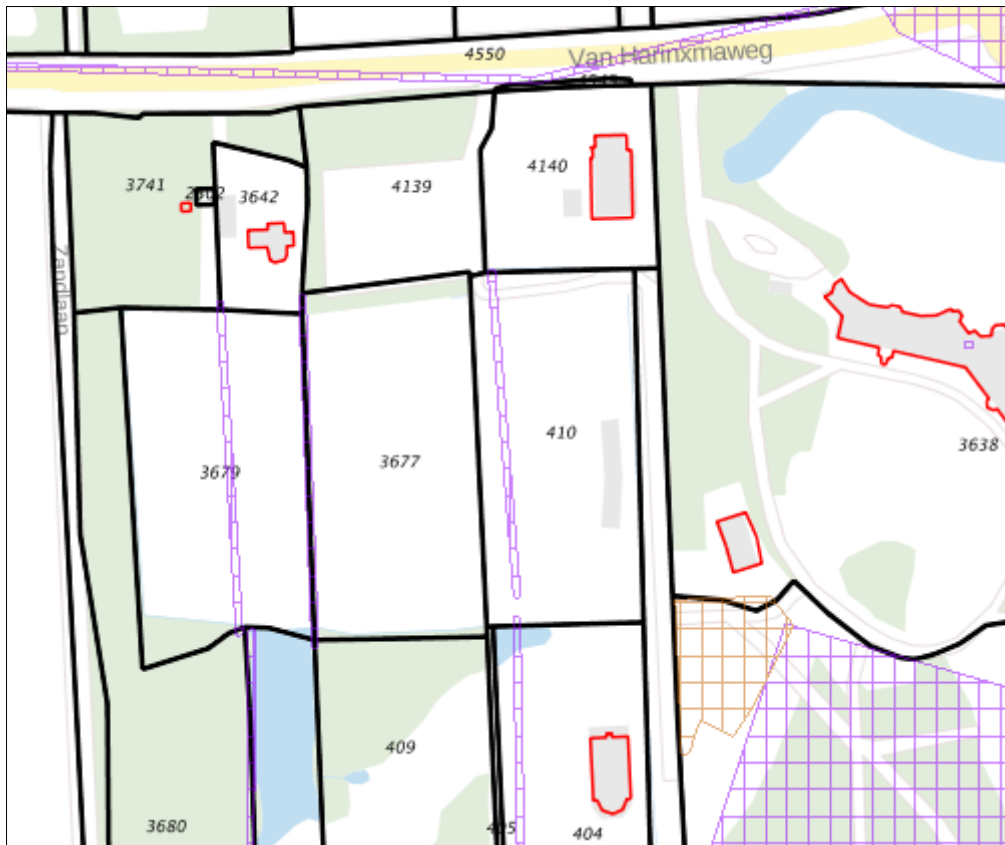
Conclusie

Het planvoornemen is voor wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.7 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Voor dit planvoornemen is de bodeminformatiekaart van het bodemloket geraadpleegd. Hieruit blijken geen bijzonderheden voor het plangebied. In het plangebied zijn geen verdachte historische activiteiten bekend, zie figuur 6. De bestaande functie ter plaatse wordt bovendien niet gewijzigd. Planologisch gezien bestaan er derhalve op dit punt geen bezwaren tegen het planvoornemen.



Figuur 6. Kaartfragment bodeminformatiekaart (bron: www.bodemloket.nl)

Voor te ontgraven en eventueel naar buiten het plangebied af te voeren gronden kunnen op basis van het Besluit Bodemkwaliteit beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik bestaan. Hergebruik is sterk afhankelijk van de toepassingslocatie en dient met het bevoegd gezag afgestemd te worden.

Conclusie

Het planvoornemen kan op het gebied van milieuhygiënische bodemkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.8 Bedrijfshinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De ge-

noemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Een golfbaan wordt in de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 1 (SBI-2008 code 931 nummer H). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter vanwege geluid. De dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is de woonboerderij ten noorden van de golfbaan. Deze ligt in de huidige situatie op ruim 60 meter ten noorden van de bestaande bebouwing van de driving range. Vanwege de nieuwbouw wordt de bebouwing van de driving range met ca. 10 m uitgebreid in de richting van deze woonboerderij. Gezien de resulterende afstand tot de woonboerderij (ca. 50 m) wordt ook in de nieuwe situatie ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen is uitvoerbaar op het gebied van bedrijfshinder.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Bro aangegeven. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de nieuwbouw van de driving range van Golf en Country Club Lauswolt, en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro onder b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen".

Doel van een grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de ontwikkelende partij gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd via de legesheffing.

Realisatiekosten en financiële uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer van het planvoornemen is een private partij; te weten Golf en Country Club Lauswolt uit Beetsterzwaag. De kosten voor realisatie van het planvoornemen komen voor rekening van de golfbaan. De vereniging heeft hiertoe budget gereserveerd. Het gaat om een financieel gezond bedrijf met kennis van zaken. Op grond daarvan mag in redelijkheid worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling wordt uitgevoerd.

Planschade

Vanwege het planvoornemen voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de initiatiefnemer gedragen. In verband hiermee is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Conclusie

De exploitatiekosten, evenals de afwenteling van de planschade, komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente hoeft hieromtrent geen risicodragende investeringen te doen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding worden vergoed via de legesheffing. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat het planvoornemen niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan naar voren te brengen.

Bijlage

Bijlage 1. Watertoets

datum 3-10-2017
dossiercode 20171003-2-16140

Wateradvies korte procedure

Project: Ruimtelijke onderbouwing Driving range Beetsterzwaag
Gemeente: Opsterland
Aanvrager: M. Verheijen
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw M. Verheijen,

Voor het plan Ruimtelijke onderbouwing Driving range Beetsterzwaag heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan Ruimtelijke onderbouwing Driving range Beetsterzwaag heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets. Naast dit wateradvies vindt u hieronder eventueel enkele aandachtspunten die gelden voor uw plan.

Leidraad watertoets

Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets te raadplegen via de link: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. In Leidraad Watertoets, hoofdstuk 4. De wateraspecten, staan de aandachtspunten voor alle wateraspecten omschreven waarmee rekening gehouden moet worden en is informatie te vinden over de te nemen standaard maatregelen.

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Afronden procedure

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E Info@wetterskipfryslan.nl

De WaterToets 2014

Colofon

Opdrachtgever

Auke J. de Vries Architecten BV

Rapport

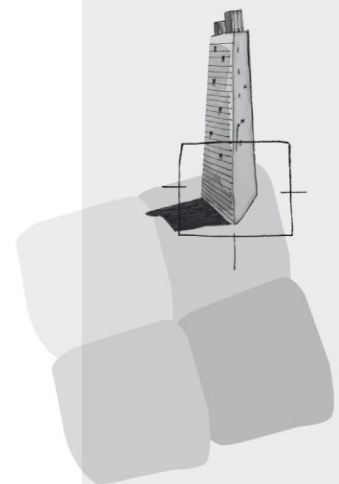
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

184.28.50.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort