

Uitbreiding golfbaan Spieleshof

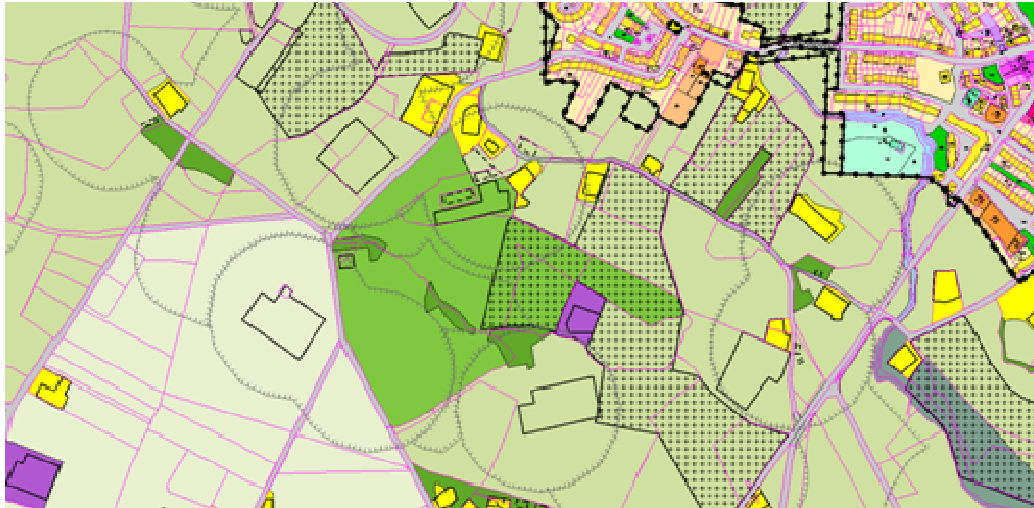
In het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest wordt als ontwikkeling opgenomen de uitbreiding van het golfterrein Spieleshof met ongeveer 9 hectare. De directe aanleiding hiervoor is het vrijkomen van de gemeentelijke voetbalvelden in Boekelo. Door de bestaande short-golfbaan van 6 hectare te combineren met onder andere uitbreiding van de bestaande voetbalvelden ontstaat een 9 holes golfaccommodatie. Door toepassing van Rood voor Rood ontstaat een tweede bedrijfswoning nabij de voormalige kleedruimte/kantine.



Stedenbouwkundig plan uitbreiding golfterrein Spieleshof

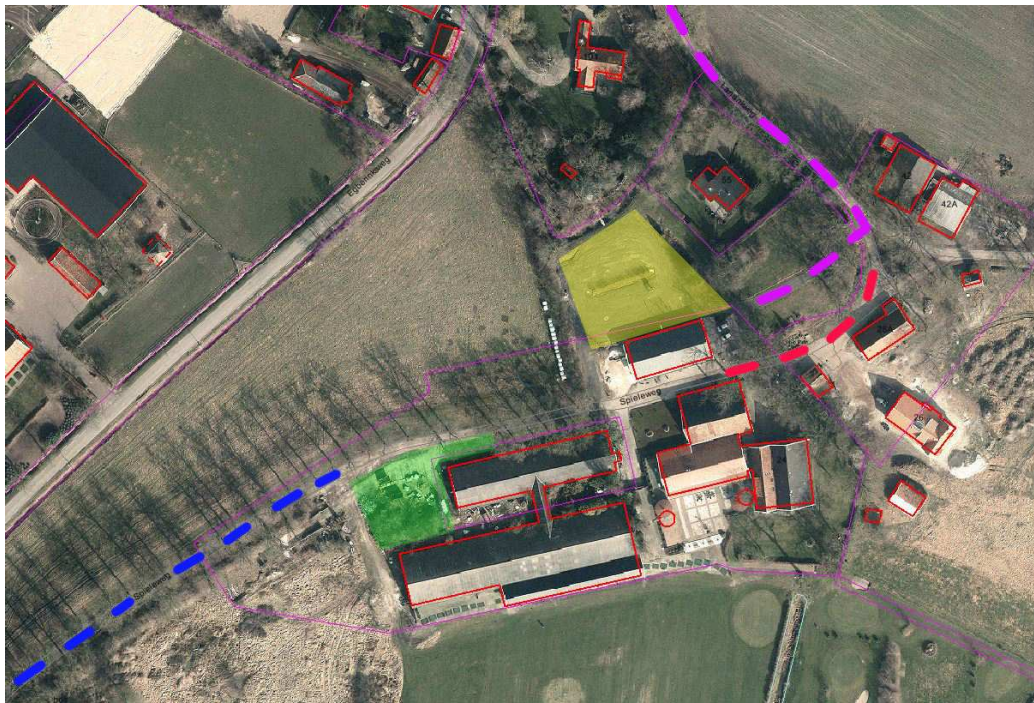
Het bestaande golfterrein ligt op ongeveer 200 meter afstand van Boekelo. Het gebied is onderdeel van het hoog gewaardeerde kleinschalige kampenlandschap ter plaatse. Het gebied kenmerkt zich door de afwisseling van houtwallen, bebouwingen met erfbeplantingen en open boerenland. De landschappelijke elementen ter plaatse zijn waardevol en dienen gerespecteerd te worden als het gaat om de inpassing van extra golfbanen. De uitbreiding van de golfbaan dient zodanig te zijn dat de verbondenheid met het kleinschalige kampenlandschap gehandhaafd blijft. Concreet betekent dit dat erfafscheidingen bestaan uit groene houtwalachtige elementen en dat er ook doorzichten in het terrein mogelijk blijven en dat bestaande opgaande beplanting ingepast wordt in het ontwerp. Kleinschaligheid en op maat ontworpen oplossingen zijn het lijdende motief.

Uitbreiding golfbaan Spieleshof



Verkeer Spieleshof

De bereikbaarheid van het golfterrein Spieleshof gebeurt via de Spielesweg. De voorkeur bestaat om het verkeer via de zijde van de Oude Deldenerweg te leiden (blauwe stippellijn) om overlast voor aanwonenden aan de oostzijde van de Spielesweg en de Lansinkweg (paarse stippellijn) zoveel mogelijk te voorkomen. Nu wordt regelmatig ook nog via de rood gemarkeerde route gereden vlak langs een naburig erf. Om het verkeer via de blauwe route te leiden is het gewenst om de recreatieve bewegwijzering naar de Spieleshof aan te passen en verdere aanvullende maatregelen te nemen om het verkeer te ontmoedigen de oostelijke ontsluiting te kiezen.



Ontsluiting en parkeren Spieleshof

Ook is bekeken of er na de uitbreiding voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Uitbreiding golfbaan Spieleshof

In de bestaande situatie is er op het terrein ten noorden van de Spielesweg ruimte voor ongeveer 50 auto's (ingeschat op basis van het gele gebied op de luchtfoto). Er zijn geen signalen dat er parkeeroverlast optreedt.

Nu het terrein wordt uitgebreid met 9 holes zal dat gevolgen hebben voor de te verwachten parkeervraag. Het terrein van nu 6 hectare groeit uit naar 15 hectare. De parkeerkentallen van het CROW voor golfaccommodaties zijn verschillend voor golfoefencentra (met een omvang van ca 6 hectare) en golfbanen (18 holes met een omvang van 60 tot 70 hectare). Voor een golfoefencentrum van 6 hectare wordt een kental van minimaal 54 tot maximaal 58 parkeerplaatsen gehanteerd; voor een 18 holes golfbaan is dat aantal minimaal 108 en maximaal 128 parkeerplaatsen. De accommodatie in de huidige vorm met accommodatiegebouw, driving range en 18 shortgolfbanen kan wel gekwalificeerd worden als een golfoefencentrum. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen komt redelijk overeen met het aantal volgens de kentallen.

Duidelijk is dat Shortgolf Spieleshof in de uiteindelijke situatie meer is dan een golfoefencentrum, maar niet voldoet aan de kwalificatie 18 holes-golfbaan. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is dus niet eenduidig uit de kentallen af te leiden, maar zal een inschatting zijn tussen het maximum van een golfoefencentrum (58) en het minimum van een 18 holesbaan (108). Ingeschat wordt dat een aantal parkeerplaatsen van 70 tot 80 in totaliteit de parkeervraag moet kunnen opvangen. Afgezet tegen de bestaande ruimte voor 50 auto's, houdt dat in dat ruimte gevonden moet worden voor 20 tot 30 auto's. Het ruimtegebruik per parkeerplaats inclusief uitrijruimte is gemiddeld ongeveer 25 m²; 30 parkeerplaatsen vergen dus 750 m². Die ruimte lijkt aanwezig te zijn aan de zuidzijde van de Spielesweg naast de schuur en tegen de afslagruimte (het groen gemarkeerde gebied op bovenstaande luchtfoto is ca. 900 m²).

Voor de te realiseren tweede bedrijfswoning dienen 2 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn in de directe nabijheid. Dat kan eenvoudig worden ingepast in het bouwplan voor die woning.

Uitbreiding golfbaan Spielhof



Bestaande short-golfterrein.

Landschap

In de Gids Buitenkans staat het gebied aangegeven binnen de contouren Oude Hoevenlandschap en Essen.

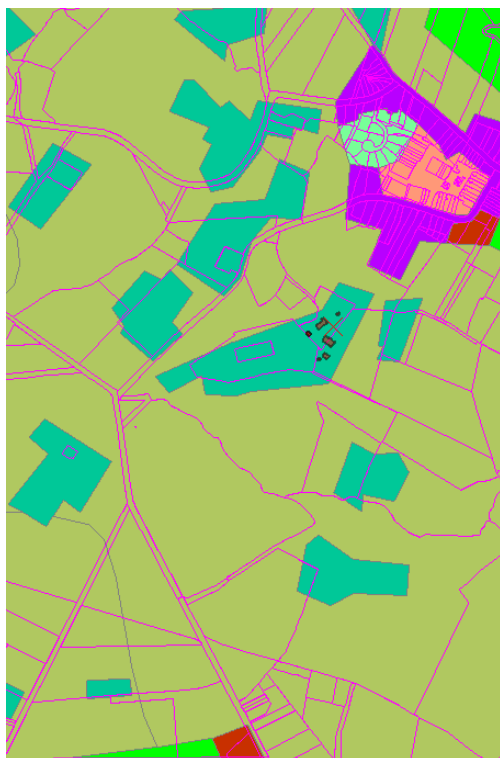
Een nieuw inrichtingsplan voor de uitbreiding van de golfbanen op de Spielhof moet met respect voor de bestaande beplantingen gemaakt worden. Bestaande bomen, houtwallen en bosschages moeten worden ingepast in het nieuwe plan en als het noodzakelijk is om erfafscheidingen aan te leggen, dan moeten deze het groene karakter van het omringende landschap aannemen. Het uiteindelijke doel moet zijn de omgeving en het landschappelijke karakter te behouden en waar mogelijk te versterken.

Uitbreiding golfbaan Spielhof



Verkeer voor Spielhof dient hier rechtsaf de inrit in te gaan, maar kiest regelmatig de linker route: de Spieweg langs het naburige erf.

Welstand en Beeldkwaliteit MFA



Uitsnede kaart Welstandscategorieën

Uitbreiding golfbaan Spieleshof

Het plangebied ligt in de welstandscategorie “Vrije landelijke bebouwing” en “Boerenerven”. Deze welstandsidentiteit bestaat uit gebouwen die ruimtelijk een bescheiden rol spelen. De gebouwen staan min of meer 'toevallig' verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar. Vrije landelijke bebouwing heeft een belangrijk aandeel in de levendigheid van het landelijk gebied. De welstandszorg wil beperkt ruimte geven aan nieuwe, vrije landelijke woningen, met behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied. In dit specifieke gebied betekent het dat de architectuur van nieuwbouw zich voegt naar de bestaande bebouwing die over het algemeen een landelijke boerderijachtige indruk achterlaat op de beschouwer. Al aanwezige goot- en dakhoogten zijn hierin bepalende factoren en ook materialisatie van het bouwvolume speelt mee bij het bepalen van datgene wat hier toelaatbaar is.



Bodemkwaliteit en het golfterrein

In het kader van de verkoop van de voetbalvelden is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat er geen noemenswaardige vervuilingen zijn aangetroffen en dat de bouw van een dienstwoning en uitbreiding van het golfterrein aanvaardbaar is.

Geluid en de uitbreiding van het golfterrein

In vergelijking met de geluidproductie van de voormalige voetbalvelden, is de omzetting naar een golfterrein te beschouwen als een afname in geluidproductie. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie geluid

Met het plan, de realisatie van de uitbreiding van het golfterrein en de tweede dienstwoning, zal de geluidsbelasting op de omgeving afnemen. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Uitbreiding golfbaan Spieleshof

Luchtkwaliteit en de uitbreiding van het golfterrein

In artikel 5.16 van de Wm zijn limitatief situaties opgesomd waarbij een toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit dient plaats te vinden. De ontwikkelingen zijn zo gering dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van de uitbreiding van golfbaan Spieleshof of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen

Uitbreiding golfbaan Spieleshof

het wettelijk kader. Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van die nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnetten Weg, Water en Spoor

Binnen het plangebied van de uitbreiding golfbaan Spieleshof of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Gebruik van luchthavens

De aanwezigheid van vliegvelden en grote luchthavens in de omgeving is van belang in het kader van de externe veiligheid omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld of luchthaven groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen. Een vliegtuig of helikopter kan overal neerstorten, de gevolgen kunnen dus in beginsel op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld of luchthaven, met name bij het opstijgen en landen. Het plangebied van de uitbreiding golfbaan Spieleshof is hemelsbreed op meer dan 12 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bedrijven- en milieu-inventarisatie en milieuzonering

In het kader van de uitbreiding van golfbaan Spieleshof heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar de potentiële milieubelasting van deze inrichtingen (bedrijven en voorzieningen). De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar.

Aan de hand van veld- en dossieronderzoek is met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" van de aanwezige en toekomstige bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied en in een rondom het plangebied de invloed bepaald.

Onderzoeksresultaten

Conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn golfbanen in te delen in milieucategorie 1 met de daarbij behorende milieucontour van 10 meter. Binnen de contour van 10 meter vanaf het plangebied zijn geen gevoelige objecten gelegen.

In de directe omgeving van de Golfbaan liggen twee agrarische bedrijven; een stoeterij aan de Engberinksweg 138 en een melkveebedrijf aan de Oude Deldenerweg 375.

Uitbreiding golfbaan Spieleshof

Een golfbaan wordt volgens de definitie in de Wet geurhinder en veehouderij niet gezien als een geurgevoelig object en volgens de Wet geluidhinder niet als een geluidsgevoelig object. De afstandseis bedraagt 50 meter.

Engberinksweg 138

De afstand vanaf het bouwblok ten opzichte van de kantine van de golfbaan bedraagt meer dan 100 meter en voldoet daarmee aan de afstandseis van 50 meter. De afstand vanaf het bouwblok tot aan de nieuw te realiseren bedrijfswoning is 120 meter en voldoet daarmee ook ruimschoots aan de afstandseis van 50 meter.

Oude Deldenerweg 375

De afstand vanaf het bouwblok ten opzichte van de kantine van de golfbaan bedraagt meer dan 250 meter en voldoet daarmee ruimschoots aan de afstandseis van 50 meter. De afstand vanaf het bouwblok tot aan de nieuw te realiseren bedrijfswoning is 110 meter en voldoet daarmee ook aan de afstandseis van 50 meter.

Onderzoeksresultaten

De algemene conclusie van de bedrijven- en milieu-inventarisatie is dat bedrijven en voorzieningen in of nabij het plangebied de uitbreiding van de golfbaan Spieleshof geen milieuhinder veroorzaken die van invloed is op de wijze van bestemmen van functies op aangrenzende gronden in het plangebied of knelpunten opleveren voor de omgeving in het plangebied.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van bedrijven (en voorzieningen) en milieuzonering geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Verlaging van de grondwaterstand is ongewenst. Drainage kan zodoende alleen worden toegepast om de velden bespeelbaar te houden, zolang het geen (permanente) verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft. Er moet grondwaterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de grondwaterstand niet permanent verlaagd mag worden.

Conclusie uitbreiding Spieleshof en tweede bedrijfswoning op de waterhuishouding

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Natuur

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet is opgenomen dat bepaalde soorten planten en dieren worden beschermd. Zo zijn alle van nature in Nederland voorkomende zoogdieren, amfibieën en reptielen beschermd, maar ook alle (dus niet alleen de van nature in Nederland voorkomende) vogels. Niet alleen de dieren zelf maar ook de vaste rust- en verblijfplaatsen en de daarbij behorende functionele leefomgeving van deze beschermde soorten zijn beschermd. Op de projectlocatie Spieleshof is een aantal

Uitbreiding golfbaan Spieleshof

elementen aanwezig die in potentie tot de functionele leefomgeving van (strikt) beschermde soorten kunnen behoren. Het betreft de bestaande bebouwing, de bomen en struiken en het waterelement dat centraal door het plangebied loopt. Aantasting of (gedeeltelijke) verwijdering van deze elementen kan betekenen dat verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Op basis van een veldonderzoek ter plaatse kan over de ecologische waarden van deze elementen in relatie tot de mogelijke aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van (strikt) beschermde soorten het volgende worden gezegd:

De te slopen bebouwing heeft geen pannendak of zolderruimte. Ook andere mogelijke verblijfplaatsen voor strikt beschermde soorten zijn niet aanwezig.

De bomen en struiken in het gebied maken onderdeel uit van lijnvormige structuren. Zowel langs de beek als rondom het sportveld zijn (voornamelijk) eiken met ondergroei aanwezig. Deze lijnvormige groenstructuren kunnen deel uitmaken van het functionele leefgebied van (strikt) beschermde soorten. In de houtwallen kunnen beschermde planten, holen en nesten aanwezig zijn. De wat oudere bomen en de structuren als geheel kunnen dienen als vliegrouwe voor vleermuizen.

De aanwezige beekloop is ver onder het maaiveld gelegen en heeft een vrij natuurlijk karakter. Er is nagenoeg geen beschoeiing aanwezig in de oevers en aan beide zijden is een groene structuur aanwezig. Het is mogelijk dat de beek tot de functionele leefomgeving behoort van (strikt) beschermde soorten. Uit ecologisch onderzoek van adviesbureau Eelerwoude (rapport nr. P6235) dat in april 2013 in de omgeving van de projectlocatie Spieleshof is uitgevoerd blijkt dat beken en hun oevers in deze omgeving potentieel geschikt zijn voor strikt(er) beschermde soorten, zoals de waterspitsmuis, grote keverorchis en daslook. Op voorhand valt niet uit te sluiten dat deze strikt(er) beschermde soorten op de projectlocatie Spieleshof voorkomen.

Omdat er nog geen inrichtingsschets beschikbaar is kunnen er vooralsnog geen gefundeerde uitspraken worden gedaan over of er al of niet mogelijk sprake is van aantasting of verwijdering van functionele leefomgeving van (strikt) beschermde soorten. Ook zijn er onvoldoende gegevens bekend over de eventuele aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van (strikt) beschermde soorten op de projectlocatie. Op basis van het voorgaande moet worden geconcludeerd dat het vooralsnog niet is uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd zonder overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet vormt voor wat betreft de beoogde ontwikkeling Spieleshof vooralsnog een belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Om die belemmering weg te kunnen nemen dient er een (verkennd) Flora- en faunawet onderzoek te worden uitgevoerd, waarbij de effecten worden getoetst aan de hand van een zo concreet mogelijk uitgewerkt inrichtingsplan. Alleen indien de aanwezige groenstructuren en de beekloop ongewijzigd aanwezig blijven kan het uitvoeren van (verkennd) ecologisch onderzoek achterwege blijven.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden geregeld. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 dienen voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan te worden vastgesteld. Bestaand gebruik mag worden voortgezet, mits niet conflicterend met de instandhoudingsdoelstellingen en als zodanig vastgelegd in het beheerplan.

Uitbreiding golfbaan Spieleshof

Voor alle andere activiteiten is een Natuurbeschermingswetvergunning van het bevoegd gezag noodzakelijk. Voor de meeste Natura 2000 gebieden is Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag. Alleen voor een aantal expliciet in het Besluit vergunningen Natuurbeschermingswet 1998 genoemde gebieden is de staatssecretaris van Economische zaken, Landbouw en Innovatie het bevoegd gezag.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of die activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer significant negatieve effecten inderdaad niet uitgesloten kunnen worden dient voor de betreffende activiteiten een Natuurbeschermingswetvergunning te worden aangevraagd.

De uitbreiding van de golfbaan Spieleshof is gelegen op grote afstand van Natura 2000 gebieden en gelet op de aard en omvang van de MFA is de conclusie dat er geen significante gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling.

Ecologische Hoofdstructuur

De uitbreiding van het golfbaan Spieleshof is niet of nabij gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Er is veldonderzoek uitgevoerd. Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat met de uitbreiding van de golfbaan en de tweede bedrijfswoning geen wezenlijk negatieve effecten worden verwacht op aanwezige (strikt) beschermde dier- en plantensoorten. Het uitvoeren van nader veldonderzoek of het aanvragen van ontheffing is niet noodzakelijk.

Conclusie invloed uitbreiding golfterrein Spieleshof en tweede bedrijfswoning.

Uit het onderzoek blijkt voorts dat geen wezenlijk negatieve effecten worden verwacht op aanwezige (strikt) beschermde dier- en plantensoorten.

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende stelligheid worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de EHS op voorhand geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de uitbreiding de golfbaan Spieleshof en de tweede dienstwoning.

De eindconclusie is dat de uitbreiding golfterrein Spieleshof en de tweede bedrijfswoning inpasbaar is.