



Bestemmingsplan Golfbaan Hoogland-West

**Toelichting
3803414**

Gemeente Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
Bezoekadres: Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort
Telefoon (033) 469 51 11
Fax (033) 461 07 10
E-mail: info_gemeente@amersfoort.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave toelichting

1. INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING.....	1
1.2. DOELSTELLING.....	1
1.3. LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLAN	1
1.4. HET BESTEMMINGSPLAN.....	2
1.5. GELDENDE(E) PLAN(NEN)	2
1.6. LEESWIJZER.....	3
2. BELEIDSKADERS	4
2.1. INLEIDING.....	4
2.2. GEMEENTELIJK BELEID	4
2.3. PROVINCIAAL BELEID.....	6
2.4. RIJKSBELEID	8
2.5. CONCLUSIE	10
3. INVENTARISATIE	11
3.1. INLEIDING.....	11
3.2. HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING (GEOLOGIE/GEOMORFOLOGIE).....	11
3.3. LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE.....	12
3.4. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN.....	13
3.5. BODEM EN BODEMKWALITEIT	15
3.6. WATERHUISHOUDING	16
3.7. NATUURWAARDEN	16
3.8. BESTAANDE FUNCTIES	18
3.9. INFRASTRUCTUUR	18
3.10. LEIDINGEN.....	18
3.11. CONCLUSIE	18
4. ONTWIKKELINGSVISIE.....	19
4.1. INLEIDING.....	19
4.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN DE GOLFBAAN	19
4.3. OPZET VAN DE GOLFBAAN	19
4.4. NATUURONTWIKKELING	21
4.5. LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE.....	21
4.6. VERKEER EN PARKEREN.....	22
5. MILIEUASPECTEN	23
5.1. INLEIDING.....	23
5.2. AANMELDINGSNOTITIE M.E.R.....	23
5.3. WATER	23
5.4. LUCHTKWALITEIT	24
5.5. CONCLUSIE	24
5.6. EXTERNE VEILIGHEID	25
5.7. PLANOLOGISCH RELEVANTE LEIDINGEN	26
5.8. BODEM	26
5.9. GELUID	26
5.10. FLORA EN FAUNA / ECOLOGIE.....	27
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
6.1. INLEIDING.....	30
6.2. DE BESTEMMINGEN.....	30
6.3. ALGEMENE REGELS	31

7. UITVOERBAARHEID.....	32
7.1. INLEIDING.....	32
7.2. EXPLOITATIEPLAN.....	32
7.3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	32
7.4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	32
7.5. HANDHAVING.....	33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Golfclub Soestduinen heeft het voornemen om op gronden ten westen van de Bunschoterstraat in Hoogland een 9 holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen volgens het A-status van de Nederlandse Golf Federatie (NGF) aan te leggen. Deze gronden zijn inclusief de gronden en opstallen van de manege aan de Bunschoterstraat.

In dit kader is bij de planontwikkeling van de golfbaan studie gedaan naar het aanpassen van de manegehallen voor de huisvesting van GymXL/Nika. Resultaat was dat de twee gekoppelde hallen geschikt zouden zijn voor gebruik door GymXL/Nika. De derde hal zou dan worden ingericht voor de golfsport. In september 2010 werd echter duidelijk dat GymXL zich toch niet zal gaan vestigen in de hallen aan de Bunschoterstraat 32 te Hoogland. De exploitant heeft vervolgens verzocht aan de gemeente om de hallen voor indoorgolf te mogen gebruiken. Deze bestemming past beter bij de bestemming op het aangrenzende terrein waar het plan bestaat om de golfbaan aan te leggen. Naast een afslaggebouw op de drivingrange komt er geen nieuwe bebouwing.

De golfbaan vormt een uitwerking van het beleid zoals vastgesteld door de raad in de Groen Blauwe Structuur en nader onderbouwd met de eveneens door de raad vastgestelde "Ruimtelijke verkenning Buitengebied-West".

Toelichting plannen indoorgolf

De grote hal (1800 m²) zal ingericht gaan worden als overdekte zogenaamde pitch & put baan. De golfbaan buiten zal zoveel als mogelijk nagebootst worden. De spelers van golfclub Hoogland-West kunnen ook van de indoorgolf gebruik maken. De aangesloten rechter hal (800 m²) zal gebruikt gaan worden als les en oefenruimte, ingericht met simulatorencabines, indoorgolfapparatuur, golffitness en een kunstgras puttinggreen.

In het middengedeelte komt de receptie, de golfshop, kleedruimtes en horeca met terras. De losstaande (linker) hal (1600²) zal in zijn geheel als opslagloods worden gebruikt. In het totaal zal geen versterking plaatsvinden. Het landhuis gelegen op de golfbaan zal gebruikt gaan worden als bedrijfswoning/beheerderwoning.

1.2. Doelstelling

Doel van dit bestemmingsplan is de juridisch-planologische basis te verschaffen voor de realisatie van de 9 holes golfbaan in de gemeente Amersfoort alsmede de huisvesting van indoorgolf in de gekoppelde hallen van de manege aan de Bunschoterstraat en een opslagruimte in de losstaande (linker) hal.

1.3. Ligging en begrenzing van het plan

Het bestemmingsplan "Golfbaan Hoogland-West" beslaat een gebied van circa 26 hectare, gelegen ten westen van de Bunschoterstraat. Het gebied wordt globaal begrensd door de Mgr. van de Weteringstraat aan de noordzijde, de Bunschoterstraat aan de westzijde, de Coelhorsterweg ten zuiden en de Oudeweg ten oosten. De meer specifieke begrenzing is aangegeven in de navolgende afbeelding.



Ligging plangebied

1.4. Het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan "Golfbaan Hoogland-West" bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is conform de IMRO-standaard (informatie model ruimtelijke ordening) vervaardigd. Hierdoor is het bestemmingsplan eenvoudig in te brengen in het gemeentelijk (raadpleeg-)systeem en kan het bestemmingsplan op een eenvoudige wijze worden uitgewisseld met andere overheden zoals de provincie. De nieuwe digitale systematiek heeft weliswaar gevolgen voor het vertrouwde kaartbeeld (verbeelding) en de opbouw van de regels, maar sluit naadloos aan bij de huidige eisen van het bestemmingsplan.

1.5. Geldende(e) plan(nen)

Op dit moment gelden binnen het plangebied de bestemmingsplannen die staan weergegeven in de navolgende tabel. Ter plaatse van het plangebied gelden volgens deze plannen de bestemmingen "Agrarische gebied met landschappelijke waarden (AGL)" en "recreatieve doeleinden, categorie M (manege)".

De gronden met de bestemming AGL zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en terreinen. De gronden zijn tevens bestemd voor de opbouw, het behoud en herstel van de voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke waarde.

Gronden bestemd voor recreatieve doeleinden, categorie M (manege), zijn bestemd voor een manege met de daarbij behorende gebouwen in de vorm van een binnenmanege, stallen en berg-ruimten, bedrijfswoning, andere bouwwerken, andere werken en terreinen.

Naam plan	Raad	GS	Kroon/RvS
Bestemmingsplan Buitengebied I en II	29-09-1987	17-05-1988	27-05-1988
Bestemmingsplan Buitengebied I, II en III, herziening ex artikel 30 WRO	29-09-1992	27-04-1993	n.v.t.
Bestemmingsplan Buitengebied I, herziening 1999-h1 (manege Bunschoterstraat)	20-04-1999	03-06-1999	n.v.t.

1.6. Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht, ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de actuele situatie voor verschillende ruimtelijke aspecten beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ontwikkelingsvisie voor het gebied. Hoofdstuk 5 beschrijft de effecten die de ontwikkelingen in het plangebied hebben op het milieu. Daarna volgt de juridische planopzet voor het bestemmingsplan die in hoofdstuk 6 is verwerkt. Deze toelichting van het bestemmingsplan wordt afgesloten met hoofdstuk 7, waarin de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde komt alsmede de resultaten van het overleg.

2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Golfbaan Hoogland-West" op lokaal-, provinciaal- en rijksniveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee een van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

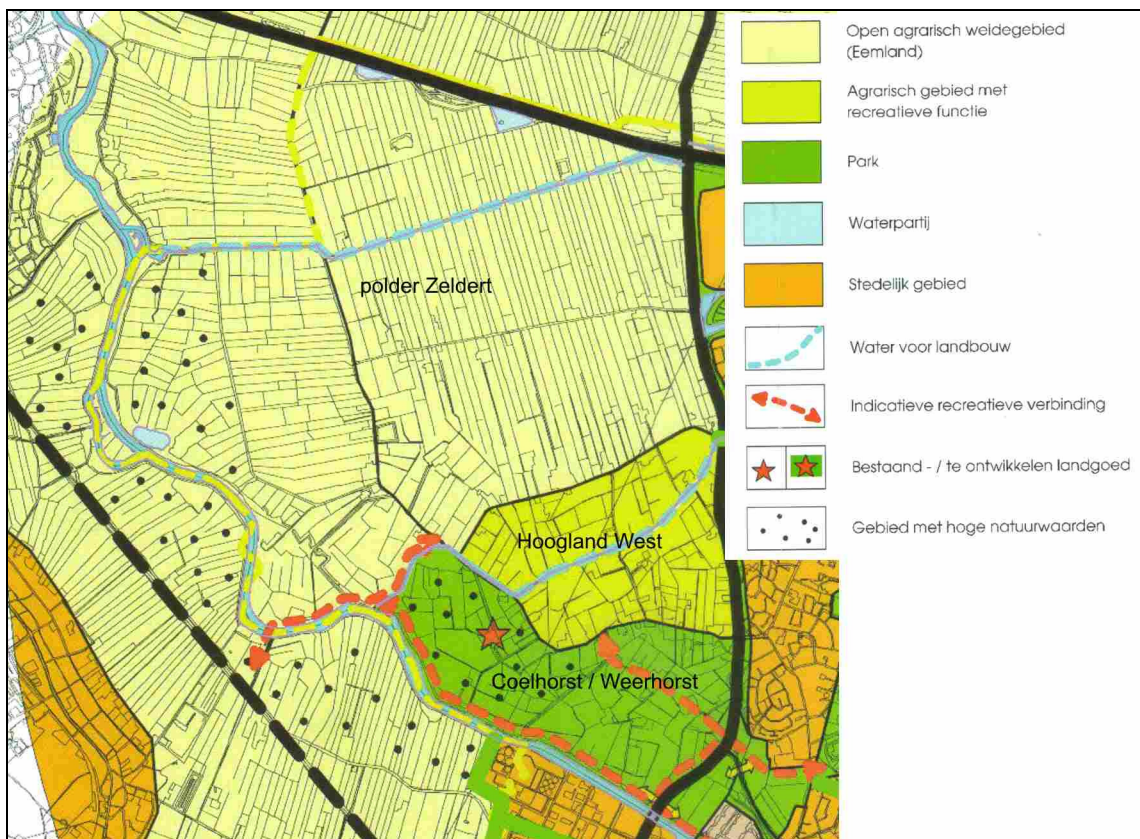
2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur

Op 31 maart 2004 heeft de gemeenteraad voor de ontwikkeling van de functies natuur, water, recreatie, cultuurhistorie en landbouw de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur vastgesteld. Hiermee is een integraal beleidskader voor de grote groengebieden in en rond de stad tot stand gekomen. Dit beleidskader vormt een toetsingkader op hoofdlijnen voor diverse uitwerkingsplannen en projecten.

De beleidsvisie geeft een beeld van de gewenste situatie in 2015 en maakt afwegingen tussen de verschillende functies van het landschap, zoals recreatie, natuur en landbouw. De nadruk ligt daarbij op:

- Behoud van landschappen het karakter van 'groen en blauw' in de stad;
- Versterken van natuur en cultuurhistorische elementen;
- Voldoende recreatieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden, sportvoorzieningen en volkstuinen.



Beleidsvisie groen blauwe structuur

In de Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur zijn op basis van de ruimtelijke kenmerken binnen de gemeente, vijf deelgebieden onderscheiden waaronder het deelgebied Eemland en omgeving. Het plangebied van de Golfbaan Hoogland-West maakt deel uit van dit deelgebied.

Op basis van de aanwezige kenmerken in dit gebied alsmede de ligging ten opzichte van de stad, zijn op hoofdlijnen ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd. Het plangebied ligt in het gebied aangeduid als “agrarisch gebied met recreatieve functie”. Aan de noordzijde sluit dit gebied aan op het open weide gebied en aan de zuidkant op het parklandschap. In het “agrarisch gebied met recreatieve functie” kan een gevarieerd gebied ontstaan, waarin zowel agrarische als recreatieve functies ontwikkeld kunnen worden. Een landschappelijk raamwerk, met daarin opgenomen de ecologische waarden en recreatieve paden, moet de basis vormen waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn. Bij deze functies wordt bijvoorbeeld gedacht aan verbrede landbouw, agrarisch natuurbeheer, kwekerijen, recreatieve voorzieningen met bijbehorende horeca, sportvoorzieningen en als mogelijke optie een golfbaan. In de vrijkomende bebouwing zijn nieuwe functies mogelijk die qua aard en schaal passen in dit landelijk gebied.

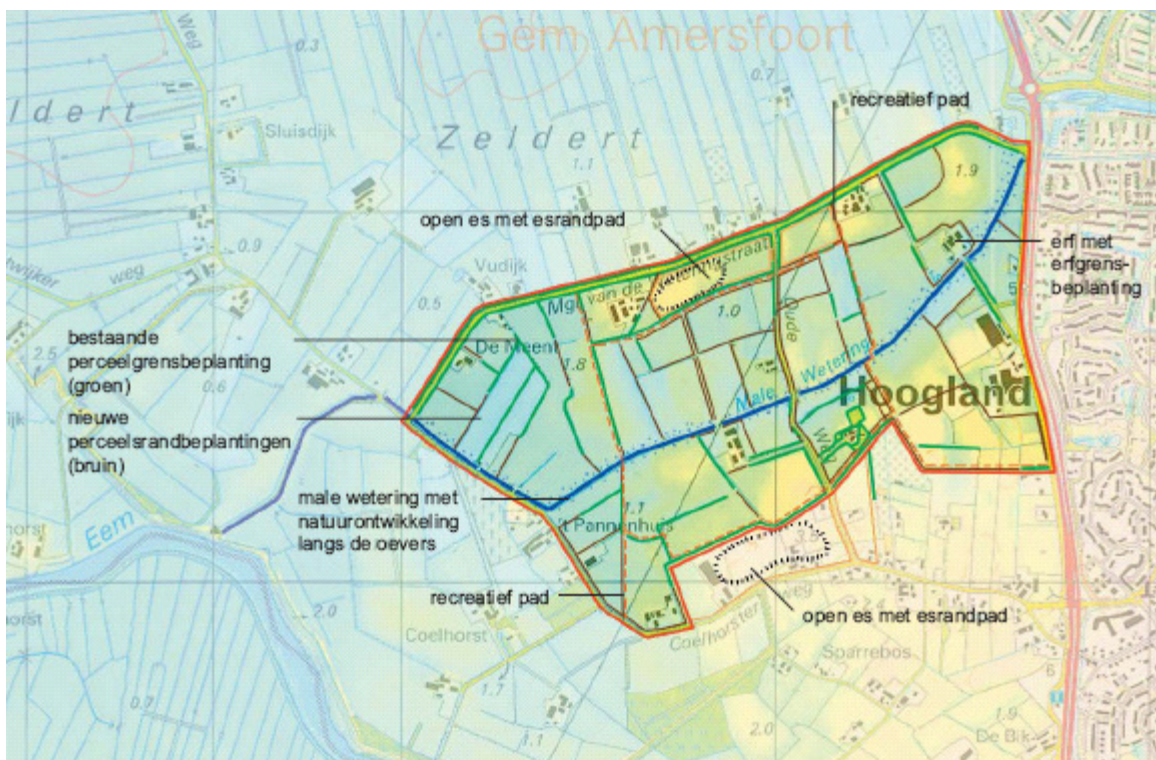
2.2.2. Ruimtelijke verkenning Buitengebied West, verbeelding van een mogelijk landschappelijke ontwikkeling.

De Ruimtelijke verkenning Buitengebied West is opgesteld om beter inzicht te krijgen in de ruimtelijke consequenties en mogelijkheden van het in de beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur geformuleerde beleid en de zich aandienende ontwikkelingen in het gebied. De Ruimtelijke verkenning Buitengebied West heeft tot doel een duurzame ontwikkeling van het agrarische landschap ten westen van de Bunschoterstraat mogelijk te maken. De belangrijkste opgaven zijn om de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het landschap te versterken en om het landschap openbaar toegankelijk te maken. Ingezet wordt op vermindering van verstening, verbreed en vitaal agrarisch gebruik en geschiktheid als recreatieuitlooptgebied door een fijnmazig netwerk van paden. Met de vertaling van het beleid en de verkenning in bestemmingsplannen, ontstaat een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven en projecten.

Streefbeeld agrarische gebied met recreatieve functie.

Het plangebied van de golfbaan ligt in het agrarisch gebied met recreatieve functie ook wel te typeren als hoeven- of kampenlandschap met daarin de Male Weteringzone. Het streefbeeld voor dit gebied is een raamwerk van paden en houtwallen, een ecologische verbindingzone langs de Male Wetering, een waardevolle open es en waardevolle erf ensembles. Uitgangspunt voor het streefbeeld is een gevarieerd landelijk gebied waarin zowel agrarische als recreatieve functies, ontwikkeld kunnen worden. Door de bestaande perceels- en erfgrenzen in te planten ontstaat er een landschappelijk raamwerk. Het raamwerk vergroot de beleavings-, landschappelijke en ecologische waarden en is perceelsgewijs te realiseren. Binnen dit raamwerk kunnen verschillende agrarische en recreatieve functies een plek krijgen. De keuze voor het type beplanting is afhankelijk van de landschappelijke situatie. Elzensingels in de lagere delen langs de Male Wetering en houtwallen op de hogere delen rond de kampen en de boerenerven. Het streefbeeld gaat verder uit van het realiseren van ecologische oevers langs de Male Wetering.

Om het gebied recreatief te ontsluiten worden er wandelpaden aangelegd. Om de paden in het landschap in te voegen worden de bestaande kavelgrenzen gebruikt. Het beoogde padenstelsel volgt de randen van de aanwezige essen (essenpaden). Twee paden over de Male Wetering verbinden de esrandpaden met elkaar. Het padenstelsel kan stapsgewijs worden gerealiseerd.



Streefbeeld Hoevenlandschap

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Streekplan Utrecht 2005-2015

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. In het streekplan zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie vastgelegd. Het streekplan is met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een structuurvisie in de zin van artikel 2.2 Wro. Provinciale Staten hebben hiervoor de "Beleidslijn nieuwe Wro" vastgesteld op 23 juni 2008.

Algemeen

Zo is het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied. Hierbij staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het zowel om de kwaliteit van de afzonderlijke landschapstypen als om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij. Het hoge verstedelijkingsniveau in stadsgewesten Utrecht en Amersfoort vraagt als tegenpool om een aantrekkelijk en divers landelijk gebied met een hoge gebruikswaarde. Instrumenten als Ruimte voor Ruimte, Rood voor Groen en plattelandsvernieuwing worden gestimuleerd. Het hele buitengebied van de provincie staat onder stedelijke invloed. In combinatie met een afnemend economisch belang van de landbouw ontleent het buitengebied steeds meer zijn waarde aan de betekenis die het heeft voor het stedelijk gebied. Er moet aandacht zijn voor de functionele relatie tussen stad en land. Dit betekent echter geen ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies. Juist het landelijk gebied kan als tegenpool van het stedelijk gebied rust, ruimte en recreatieve mogelijkheden bieden in een aantrekkelijke omgeving.

Een zorgvuldig ruimtegebruik betekent voor het landelijk gebied dat de mogelijkheden voor meerzijdig ruimtegebruik moeten worden gestimuleerd. Dit kan door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur en recreatie en door het stimuleren van groene en blauwe diensten.

Water moet meer als vertrekpunt genomen worden bij nieuwe ruimtelijke afwegingen. Dit betekent dat de locatiekeuze voor functies als verstedelijking, landbouw en natuur en de inrichting van de ruimte daarvoor mede worden gebaseerd op de randvoorwaarden die het watersysteem stelt.

Het gemiddeld minder gunstige economische perspectief voor de landbouw maakt andere inkomstenbronnen voor de agrariërs dan alleen de landbouw nodig. Voor agrarische bedrijven wordt het steeds moeilijker om inkomsten alleen uit voedselproductie te verwerven. Rendabele grondgebonden landbouw blijft echter noodzakelijk voor een kwalitatief hoogwaardig beheer van het landelijk gebied waarbij te denken valt aan biodiversiteit, schoon produceren en een recreatief aantrekkelijk landschap.

Daarom is het van belang dat voor het landelijk gebied een actief ontwikkelings- en inrichtingsbeleid wordt gevoerd om de functieveranderingen in goede banen te leiden en daarmee de kwaliteit van het landelijk gebied te verhogen. Met name in gebieden waar sprake is van een verweving van functies worden groene en blauwe diensten gestimuleerd. Bij dit alles is ook het waterbeheer van groot belang.

In het landelijk gebied ligt zowel bij de ontwikkeling van natuur en landschap als bij het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur, de nadruk in belangrijke mate op de recreërende mens. De ecologische functie moet daarbij echter niet uit het oog worden verloren.

De zonering van het landelijk gebied

Om de kernkwaliteiten van het landelijk gebied optimaal te benutten is in het streekplan een zonering opgenomen (zie afbeelding). Deze zonering sluit niet alleen aan op de feitelijke situatie, maar geeft ook aan welke ontwikkelingsrichting voor een gebied voor ogen staat:

- | | |
|---------------------|---|
| Landelijk gebied 1: | hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied;
een strook langs de Bunschoterstraat en het gebied rond de Weerhorsterweg; |
| Landelijk gebied 2: | hoofdfunctie agrarisch;
het gebied tussen de rijksweg A1 en de Mgr. van de Weteringstraat; |
| Landelijk gebied 3: | verweving van functies;
een zone rond een deel van de Coelhorsterweg; |
| Landelijk gebied 4: | hoofdfunctie natuur;
het gebied ten westen van de Krachtwijkerweg. |

Het plangebied ligt in zijn geheel in het landelijk gebied 1.

Landelijk gebied 1: hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied

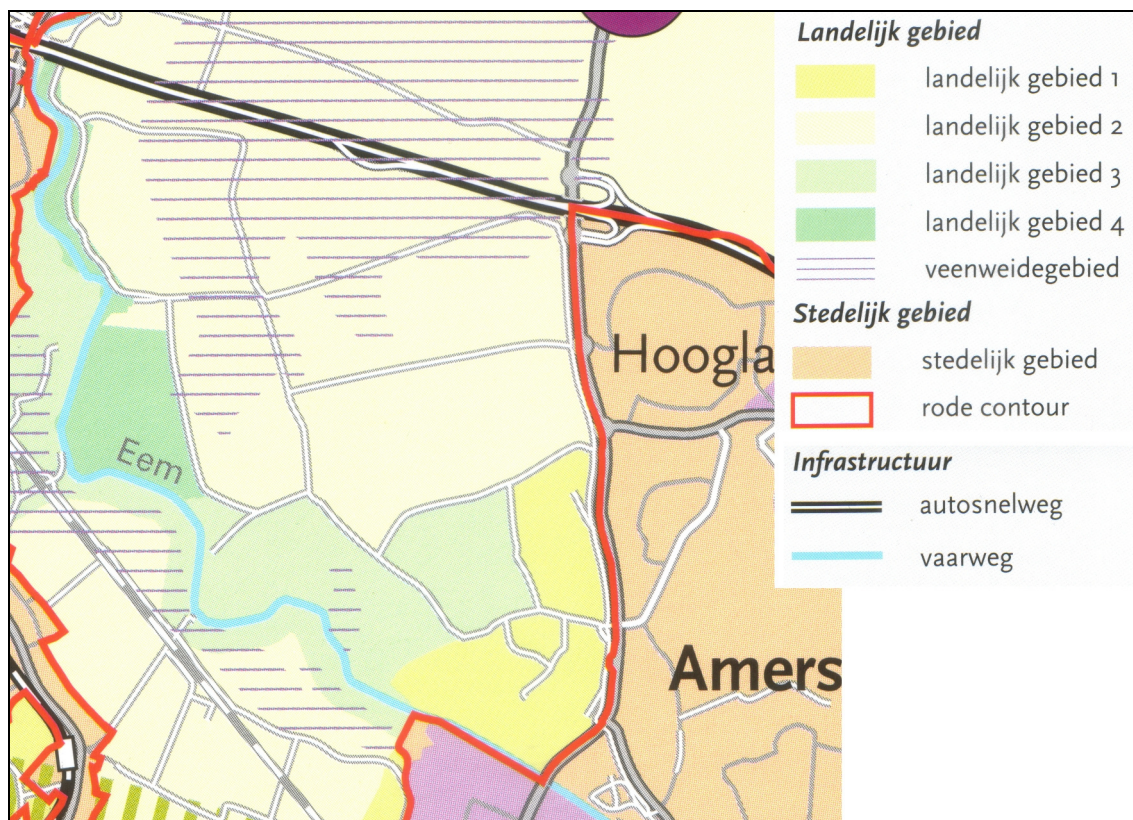
Dit betreft landelijk gebied grenzend aan stedelijk gebied, met een stedelijke invloed door een afwisseling van (dag)recreatieterreinen, recreatief groen, fiets- en wandelpaden, omvangrijkere sportcomplexen, maneges, volkstuincomplexen, agrarisch gebruik, incidenteel tuinbouw en kleine natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Behoud en versterking van de kwaliteit als stedelijk uitloopgebied staat hier centraal. De aanduiding landelijk gebied 1 is opgenomen voor bestaande situaties met meer dan circa 10-15 hectare stadsrandfuncties en voor gebieden die zich (verder) als stedelijk uitloopgebied kunnen ontwikkelen. De ontwikkelingsgebieden zijn met name aangegeven rondom Utrecht en Amersfoort. Juist vanwege de recreatieve functie voor het aangrenzend stedelijk gebied is het essentieel dat het gebied landschappelijk aantrekkelijk blijft en zo mogelijk verder wordt ontwikkeld. Het zijn de gebieden voor vestiging of uitplaatsing van stedelijke randactiviteiten. Dit vraagt om een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing van bijvoorbeeld stadsrandactiviteiten. Het is vanzelfsprekend om de meer intensieve functies (zoals sportvelden en tuincentra) zo dicht mogelijk bij de kern te situeren en kwetsbare delen van de Ecologische Hoofdstructuur te ontzien.

Natuur: verspreide natuurgebieden worden zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden.

Recreatie: zoekgebied voor het versterken van recreatieve en toeristische voorzieningen die gebonden zijn aan de ligging nabij stedelijk gebied (golfterreinen, maneges, volkstuincomplexen, dagrecreatieterreinen, Randstadgroenstructuur); zoekgebied voor nieuwe landgoederen met intensief recreatief medegebruik.

Water en milieu: beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt binnen randvoorwaarden afgestemd op hoofdzakelijk agrarisch en recreatief gebruik.

Stadsrandfuncties: de delen van landelijk gebied 1 die direct aansluiten bij de kernen zijn zoekgebied voor uitbreiding en vestiging van functies die afhankelijk zijn van de stadsrandzones, zoals tuincentra en sportcomplexen, voor zover de mogelijkheden als stedelijk uitloopgebied niet worden belemmerd.



De zonering van het landelijk gebied volgens het streekplan

Recreatie en toerisme

In het streekplan wordt geconstateerd dat een kwalitatieve en kwantitatieve inhaalslag nodig is. Hierbij zijn de belangrijkste aandachtspunten: voldoende aanbod, bereikbaarheid, toegankelijkheid en diversiteit. De intensiteit van het gebruik verschilt per gebied, afhankelijk van de aantrekkelijkheid en de bereikbaarheid vanuit het stedelijk gebied. Fietsen, wandelen en varen zijn belangrijke vormen van recreatief medegebruik. Het recreatief medegebruik door uitbreiding van wandelpaden, fietspaden wordt gestimuleerd.

2.3.2. Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland, open en vitaal

Onder leiding van de provincie Utrecht is de aanwijzing van het gebied Arkemheen-Eemland als Nationaal Landschap concreet ingevuld met als resultaat de nota: Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland, open en vitaal. Het beleid is in deze nota nader uitgewerkt en de begrenzing van het Nationaal Landschap is hierin vastgelegd. Het plangebied ligt in een overgangsgebied. Te beschermen en ontwikkelen van de overgangsgebieden zijn:

- Contrast met het open gebied;
- Afwisseling in landschap (open en besloten);
- Landschappelijke kenmerken van het aanliggende open gebied én de meer halfopen en gesloten landschappen;
- De doorlopende zichtlijnen van het open gebied in het overgangsgebied.

2.4. Rijksbeleid

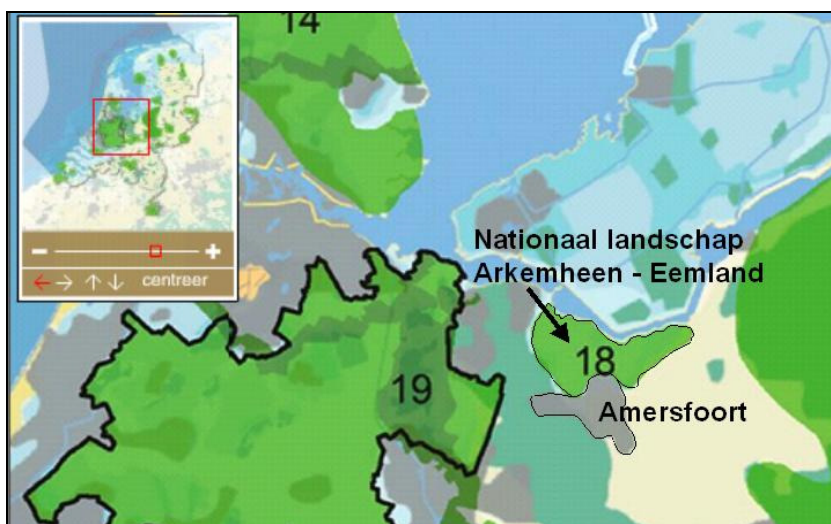
Bij het rijksbeleid is vooral de Nota Ruimte van belang. Omdat geruime tijd aan de voorbereiding en totstandkoming van deze nota is gewerkt, is het hierin opgenomen beleid grotendeels al verwerkt in het Streekplan. In deze paragraaf wordt daarom slechts kort op de Nota Ruimte ingegaan. Verder wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de wetgeving die voor het gebied van de golfbaan Hoogland-West van belang zijn.

2.4.1. De Nota Ruimte en het nationaal landschap

Het nationale beleid zoals geformuleerd in de Nota Ruimte voorziet in een groeiende behoefte aan toeristisch recreatieve voorzieningen en vraagt om meer ruimte voor recreatie. Dit met het doel om

te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om de recreatieve functie te kunnen ontwikkelen als bijdrage van het landelijk gebied.

In de Nota Ruimte is het gebied Arkemheen-Eemland aangewezen als Nationaal Landschap. De drie belangrijkste kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn de extreme openheid, de slaggenverkaveling en het veenweidekarakter. De ontwikkelingen in dit gebied zullen beperkt zijn: de openheid moet behouden blijven. In het gebied zal de natuurwaarde naar verwachting toenemen door verweving van natuurgebieden en een meer natuurgericht beheer van onder andere slootkanalen en perceelsranden. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen (zie paragraaf 2.3).



Nationaal landschap volgens de Nota Ruimte

2.4.2. Structuurschema Groene Ruimte /Nota natuur voor mensen, mensen voor natuur

Het rijk heeft de Utrechtse Heuvelrug in het Structuurschema Groene Ruimte voor een groot gedeelte aangewezen als kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel om de duurzaamheid van de natuur in Nederland te vergroten. Dit betekent dat het natuurareaal wordt uitgebreid en de geïsoleerde ligging van natuurgebieden waar mogelijk wordt opgeheven. Het beleid voor de kerngebieden is er op gericht de aanwezige natuurwaarden veilig te stellen en te vergroten. Waar de (interne) ruimtelijke samenhang van kerngebieden onvoldoende is, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van infrastructurele barrières, zijn maatregelen vereist om de gebieden (beter) met elkaar te verbinden.

De nota 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur' (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw) schetst een aanpak van het natuurbeleid voor de komende jaren. Hierbij spelen de volgende motieven een rol:

- het streven naar een mooier land om te wonen en te werken (beleefbaarheid);
- het streven naar een goede bescherming van planten, dieren en karakteristieke gebieden (diversiteit);
- het streven naar een duurzaam gebruik van essentiële voorraden als water, ruimte en biodiversiteit (bruikbaarheid).

Dit beleid is geformuleerd vanuit het besef dat natuur en landschap een essentiële bijdrage leveren aan een leefbare en duurzame samenleving. Doelen waar op ingezet wordt zijn:

- realisatie van de EHS met de nadruk op de natte onderdelen en op verbetering van de ruimtelijke samenhang en milieukwaliteit;
- versterking van de landschappelijke identiteit en kwaliteit vooral door meervoudig ruimtegebruik en ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak;
- behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit.

2.4.3. Flora- en faunawet

In Nederland is de vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn vereiste bescherming van soorten en gebieden overgenomen in onder andere de Flora- en faunawet. Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In

de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

In februari 2005 is het zogenaamde “wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75” in werking getreden. Dit houdt ondermeer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in de meeste gevallen automatisch een vrijstelling gaat gelden en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

2.5. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde 9 holes golfbaan met indoorgolfactiviteiten, horecavoorzieningen, golfshop, kleedruimten, parkeervoorzieningen en opslag in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten van de gemeente, de provincie en het Rijk.

3. Inventarisatie

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historisch-ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Daarnaast wordt de bestaande situatie in het plangebied omschreven aan de hand van de afzonderlijke onderdelen en waarden binnen het gebied.

De inventarisatie van milieuaspecten en de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor deze aspecten staan genoemd in hoofdstuk 5.

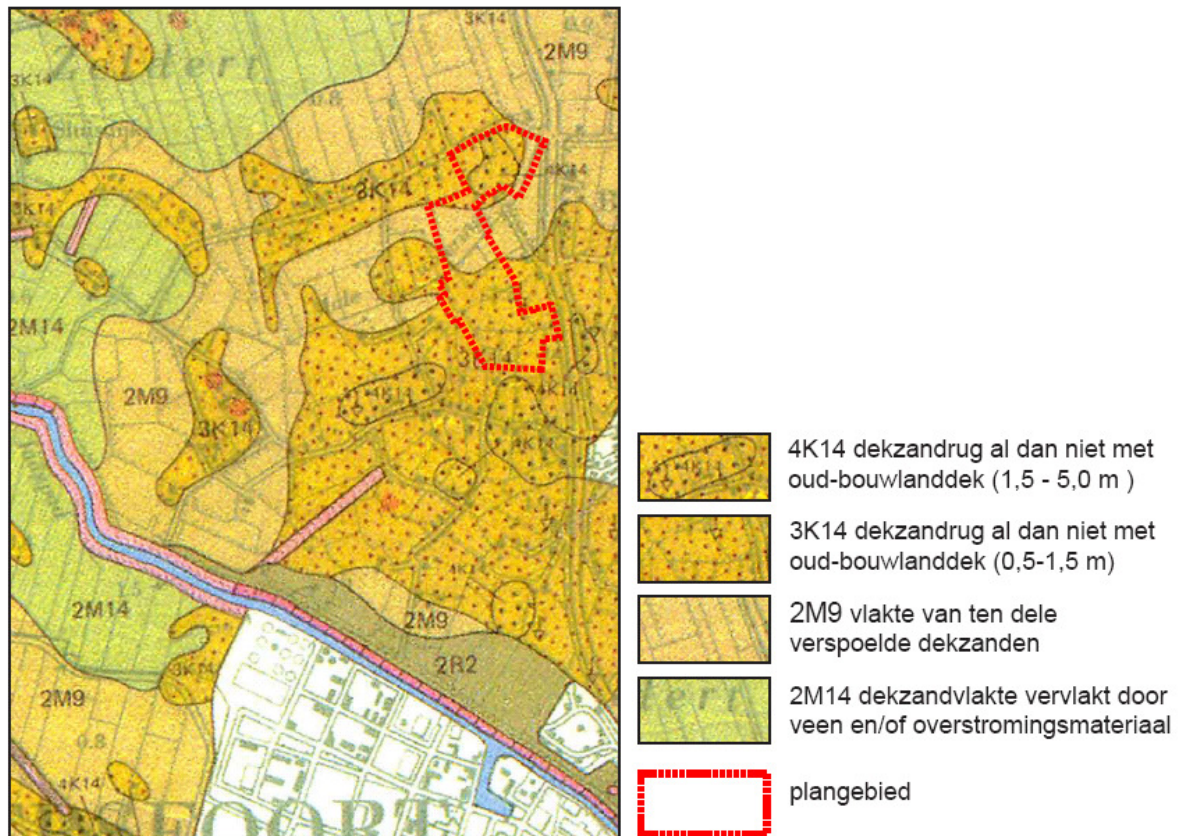
3.2. Historisch-ruimtelijke ontwikkeling (geologie/geomorfologie)

De basis van het landschap van Buitengebied West, met daarin voorliggend plangebied, is ontstaan in de derde en voorlaatste IJstijd, het Riss-glaciaal van 200.000 - 130.000 jaar geleden. In deze ijstijd bereikte het landijs ook Nederland. Dit vanuit het noorden opkomende ijs drong op door een reeds bestaand dal van de Maas. Door de ijsmassa's werden de door deze rivier afgezette terraszanden aan weerskanten hoog opgestuwd. Deze stuwwallen vormen nu de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Na terugtrekking van het landijs bleef tussen deze heuvelruggen een diep gletsjerdal achter. Veel van het opgestuwde materiaal spoelde hierin terug. De dikte van dit teruggespoelde pakket varieert van 10-30 meter.

In de periode na het Riss-glaciaal (het Eemien van 130.000 - 120.000 jaar geleden), steeg de zeespiegel. Het gevormde gletsjerdal werd overstroomd door de zee en er werden zand-, maar vooral kleilagen afgezet. Deze kleilagen spelen nu nog een belangrijke rol in de waterhuishouding van het gebied.

In de laatste ijstijd (100.000 - 10.000 jaar geleden), het Würm-glaciaal, was er geen ijs, maar de bodem was wel permanent bevroren. De wind had vrij spel op het vrijwel onbegroeide landschap. Het gletsjerdal (Gelderse vallei) werd opgevuld met overwegend dekzanden. Zand werd door de wind vanaf de droog liggende Noordzeebodem en de Utrechtse heuvelrug aangevoerd met de hoofdzakelijk westenwinden. Zo ontstond een landschap van afwisselend dekzandruggen en laagtes. Richting het oosten werd er meer zand afgezet. Na de laatste ijstijd zorgde dit hoogte verschil ervoor dat water in de vorm van allerlei bronnen en beekjes tussen de dekzandruggen door naar het laagste punt stroomde. Bij Amersfoort komen de beken samen in de Eem. In de lagere delen van de Gelderse vallei en Eemland heeft zich vanaf ongeveer 5000 jaar geleden veen gevormd.

Vanaf de 12e eeuw steeg de zeespiegel en werd door overstromingen op het veen een kleilaag afgezet. De Eem heeft altijd een open verbinding gehad naar zee, waardoor het water van de Zuiderzee ongehinderd via de Eem het land kon binnendringen. Door inklinking van het veen als gevolg van de ontwatering overstroomde het Eemland regelmatig. Deze overstromingen kwamen tot aan het begin van de vorige eeuw nog voor. Dit alles heeft geresulteerd in twee verschillende gebieden die bepalend zijn voor het ontstaan van het huidige cultuurlandschap van het Buitengebied West. Het gaat daarbij om het dekzandgebied van de Gelderse Vallei en het klei op veengebied van Eemland.



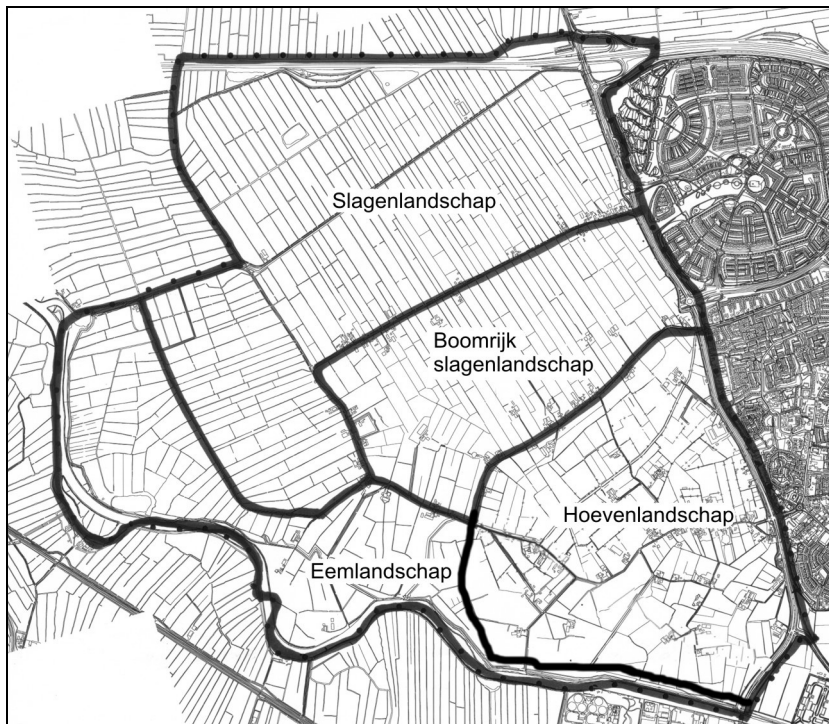
Geomorfologische kaart

3.3. Landschap en cultuurhistorie

De structuur en het beeld van het landschap wordt in hoge mate bepaald door de manier waarop het landschap is ontgonnen. Vanaf de 12e eeuw zijn langs de Eem dijken aangelegd die het zee-water moesten keren. Tussen de Eemdijken ligt een dik pakket zeeklei. Vanaf 1932 behoorden overstromingen tot het verleden door de afsluiting van de Zuiderzee met de Afsluitdijk. Langs de beeldbepalende dijk ligt nog een enkele waai (kolkgat) als herinnering aan een vroegere dijkdoorbraak. De polders langs de Eem worden gekenmerkt door een grote mate van openheid, schaarse bebouwing en het ontbreken van wegen. Ruimtelijk gezien vormt dit open landschap een eenheid met polder Zeldert. Het zuidelijk deel van de polders langs de Eem (bij Coelhorst) kent in tegenstelling tot het noordelijk deel juist veel beplanting. De percelen zijn onregelmatig van vorm en ook de Eemdijk kronkelt.

De ontginning van het gebied diende een agrarisch doel, zodat gesteld kan worden dat het huidige landschap door agrariërs is gevormd. Door de beperkte middelen in het verleden waren de toenmalige bewoners bij ontginning afhankelijk van de bodemkundige en daarmee samenhangende waterhuishoudkundige situatie, waardoor het landschap op verschillende manieren werd ontgonnen. Buitengebied West is opgebouwd uit vier landschapstypen:

- het Eemlandschap, dat eeuwenlang gedomineerd werd door een open rivier, met de daarbij behorende maten langs de Eem die nodig waren als hooiland;
- het hoeven- of kampenlandschap, waar de eerste bewoners zich gevestigd hebben en hun akkers hebben aangelegd;
- de woeste gronden die later ontgonnen zijn en nu het slagenlandschap vormen;
- en het overgangsgebied tussen het hoevenlandschap en het slagenlandschap.



Landschapstypen

3.3.1. Hoevenlandschap

Het plangebied van de golfbaan behoort historisch-landschappelijk tot het kampen- of hoevenlandschap. Het hoevenlandschap bestaat uit de dekzanden ten zuiden van de Male Wetering. De hoger gelegen dekzandrukken waren vanwege de goede ontwatering als vroeg geschikt voor bewoning en akkerbouw. De ontginningen waren individueel zodat het landschap een kleinschalig besloten karakter kreeg met een verspreide ligging van de bebouwing. Het kleinschalig karakter wordt getypeerd door relatief smalle, bochtige wegen, beplantingen, onregelmatig gevormde percelen (blokverkaveling) en door het dekzandreliëf, versterkt door bolle akkers. Deze hoger gelegen akkers worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een opgebracht cultuurdek, wat een gevolg is van het potstalbemestingssysteem van de bouwlanden.

3.4. Archeologische waarden

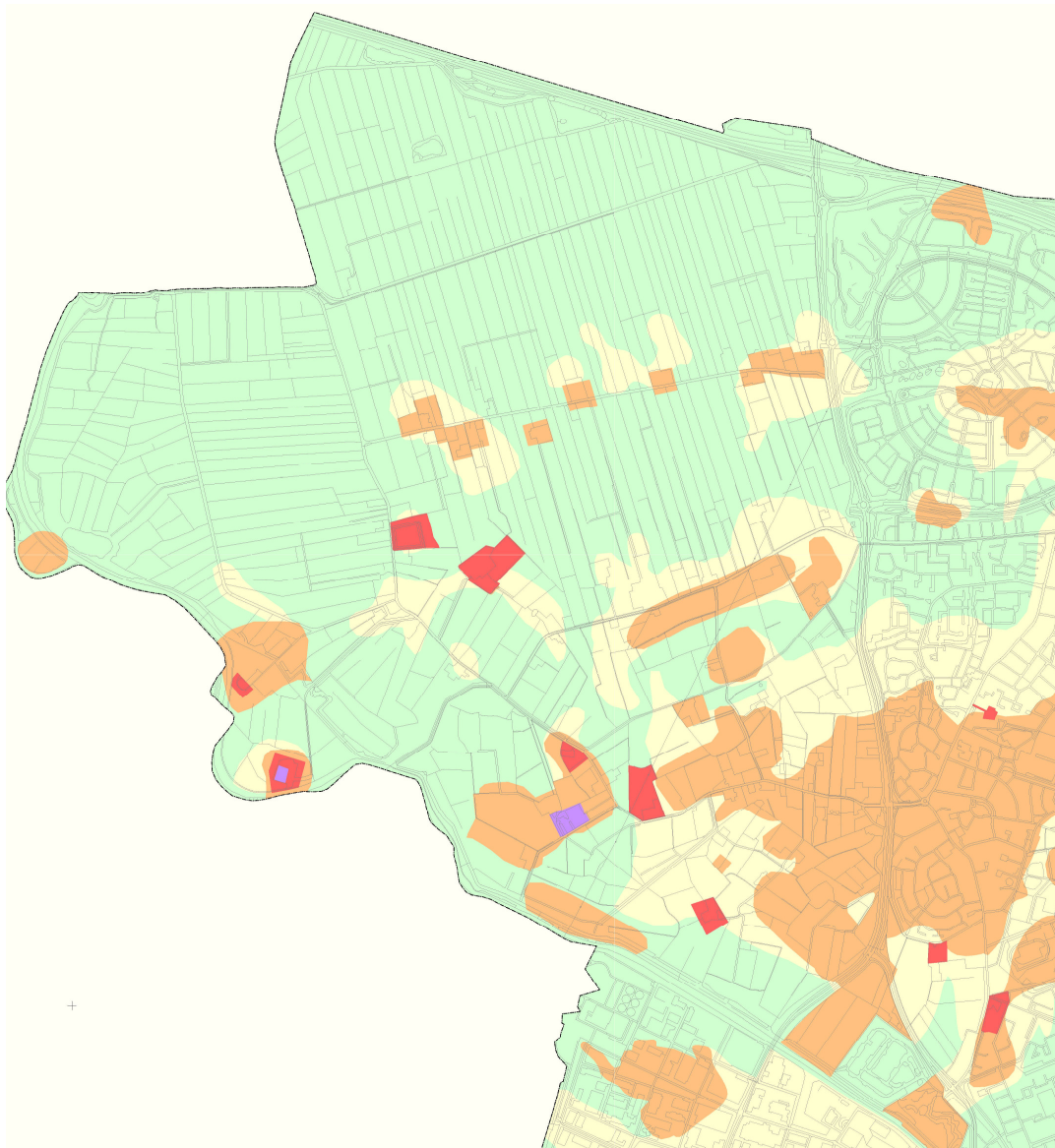
Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (als onderdeel van de Monumentenwet 1988) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) in de Nederlandse wetgeving opgenomen.

Archeologische beleidskaart

In lijn met de nieuwe archeologiewetgeving is de Amersfoortse ABP-kaart omgezet in een archeologische beleidskaart waar per gebied wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met de archeologie bij het ontwikkelen en uitvoeren van plannen / bodemversturende projecten (28 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad).

De nieuwe beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden met verschillende kleuren. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Zo zijn er gebieden met hoge archeologische waarden (die daadwerkelijk waardevol zijn en daardoor een hoge archeologische verwachting hebben) en andere gebieden met een hoge een middelmatige of lage archeologische verwachting.



Archeologische Beleidskaart Gemeente Amersfoort

ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg

augustus 2010

legenda

Archeologisch Waardevolle Gebieden

1 - wettelijke beschermde monumenten (rijks- of gemeentelijk)

2 - gebieden met hoge archeologische waarde

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied

3 - gebieden met een hoge archeologische verwachting

4 - gebieden met een middelhoge archeologische verwachting

5 - gebieden met een lage archeologische verwachting

overig

- gemeentegrens
- terrein Bernhardkazerne

Beleid

In geval van bodemverstoring moet een monumentenvergunning worden aangevraagd.

Bij plangebieden waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij plangebieden groter dan 100 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij plangebieden groter dan 500 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Terrein waarbinnen rijksbeleid geldt



Bescherming per gebied

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet nemen we in bestemmingsplannen een regeling ten aanzien van de archeologische monumenten op, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet. De rode gebieden zijn beschermd via de lijn van de Monumentenwet. Voor de overige gebieden wordt in de betreffende bestemmingsplannen een regeling opgenomen.

Regeling in bestemmingsplan

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming. Dit brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is.

De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

Archeologisch waardevolle verwachtingsgebieden

Binnen het plangebied bevinden zich geen wettelijk beschermde archeologische monumenten of bekende archeologische waarden.

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting (Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied). In gebieden met een hoge verwachting dient in geval van ontwikkelingen met bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m² voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In gebieden met een middelhoge verwachting met bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 500 m² dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In gebieden met lage archeologische verwachting met bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 10.000 m² dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachting worden gekenmerkt door respectievelijk hoge en lage dekzanden, die in de prehistorie en Middeleeuwen aantrekkelijke omstandigheden voor bewoning boden.

3.5. Bodem en bodemkwaliteit

De bodemsoort in het plangebied hangt samen met het landschaptype van dit gebied, namelijk het kampen- of hoevelandschap. De verspreide boerderijen hadden elk hun eigen akker op de hoogste plekken in het landschap. Door eeuwenlange organische bemesting is de humushoudende bovengrond (bouwvoor) van deze kampen dik. Het bodemtype is een zogenaamde zwarte enkeerdgrond. De lagere gronden waren vooral als weiland in gebruik. Het bodemtype hiervan betreft een beek-eerdgrond. Het maaiveld ligt op + 1.0 tot +2.3 NAP.

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amersfoort geeft per te onderscheiden zone een indicatie van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Aangegeven wordt wat de achtergrondgehalten van diverse stoffen in het gebied zijn. Dit kan van belang zijn bij grondverzet. Het plangebied valt binnen de zone "Buitengebied West". Deze zone is geclassificeerd als "schoon".

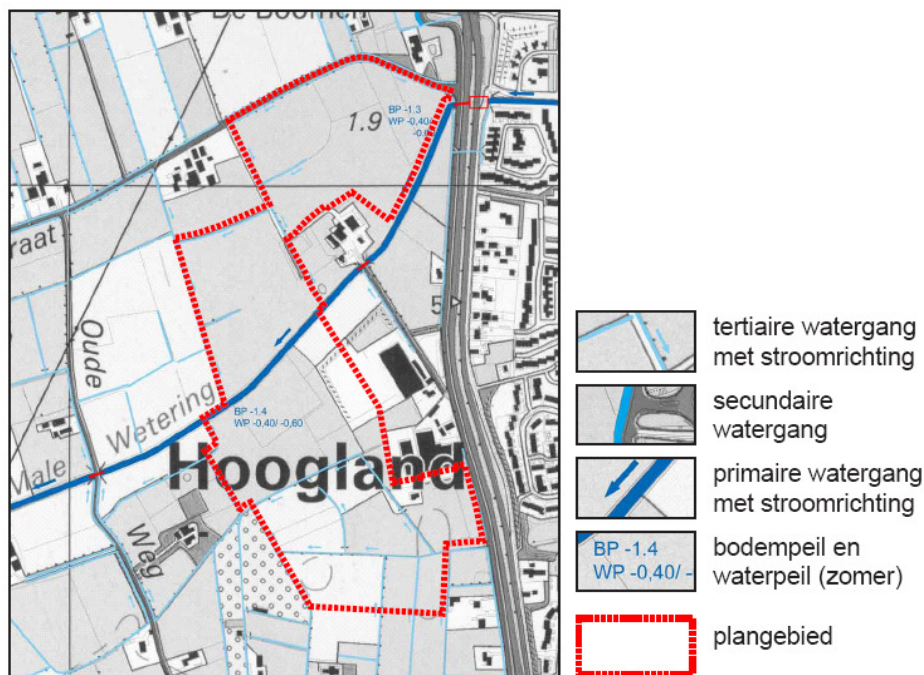
3.6. Waterhuishouding

3.6.1. Grondwater

Het plangebied ligt hydrologisch gezien op de grens tussen het Veluwe en Utrechtse Heuvelrug Systeem en wel op de plek waar het diepe grondwater aan de oppervlakte treedt. Vanwege de aanwezigheid van een dikke scheidende laag exfiltreert het diepe grondwater moeizaam. De grondwaterstroom wordt vermoedelijk voor een deel onderschept door grondwaterwinningen. De stijghoogte is +1 m NAP. In het plangebied zijn geen kwelverschijnselen vastgesteld.

3.6.2. Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater stroomt vrij af naar de Male Wetering. De greppels en sloten op de kavelgrenzen stonden tijdens de veldopname (mei 2008) droog. De Male Wetering watert via eenemaal af op de Eem. Het streefpeil is -0,4/-0,6 m NAP (zp/wp). In de zomer wordt vanuit de Eem water ingelaten. Ter hoogte van de Amersfoortseweg (N199) wordt water opgepompt om de waterpartijen in de woonwijken op peil te houden. De drooglegging van de gronden in het plangebied wordt bepaald door de slootdiepte, de dichtheid van de drainagemiddelen (sloten en greppels) en de onderkant van de duikers. De landbouwgronden zijn niet gedraineerd. Het verschil tussen het peil van de Male Wetering en het maaiveld, ca. 2 m is opvallend groot. Waarschijnlijk is dit verschil in het verleden geringer geweest. Er is geen wateroverlast.



3.7. Natuurwaarden

In 2005 is door bureau Viridis onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het Buitengebied West. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het rapport "Natuurwaarden van Buitengebied West". Onderzocht is of er binnen het plangebied soorten aanwezig zijn die ruimtelijke consequenties hebben voor het bestemmingsplan of waarvoor ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet gevraagd moet worden. De conclusies van dit onderzoek worden in deze paragraaf weergegeven. Naast deze onderzoeken is er in het plangebied nog onderzoek gedaan door Van Empelen van Alderen Partners BV d.d. 27 oktober 2008. Dit onderzoek heet "Golfbaan Hoogland, aanmeldingsnotitie m.e.r.".

3.7.1. Vaatplanten

Vaatplanten met enige natuurwaarden, de zogenaamde aandachtsoorten staan in de kanten van de Male Wetering of in de droge sloten en greppels op de perceelranden. Dit betreft met name een aantal zeggensoorten van (beschaduwde) matig voedselrijke natte bodem zoals IJle zegge, Elzenzegge en Pluimzegge. Vooral bijzonder zijn het voorkomen van de in de provincie Utrecht bedreigde soorten Gevleugeld sterrenkroos in een greppel in het zuidelijk deel van het plangebied en Elzenzegge aan de (geherprofileerde) kant van de Male Wetering ter hoogte van het natuurontwikkelingsgebiedje bij het erf aan de Bunschoterstraat.

Er zijn in het plangebied geen beschermd of (inter-)nationaal bedreigde vaatplantensoorten aangetroffen.

3.7.2. Broedvogels

In het plangebied broeden de volgende soorten van de rode lijst: boerenzwaluw (ca. 5 paar), huis-mus, huiszwaluw (ca. 20 paar), kneu en ringmus. Het erf aan de Bunschoterstraat is het epicentrum hiervan. In een steile kant van een sloot aan de Male Wetering broedt de richtlijnsoort ijsvogel. Het plangebied maakt verder onderdeel uit van het territorium van de volgende in de omgeving broedende rode-lijstsoorten: boomvalk, kerkuil en steenuil. Alle vogels en hun nesten zijn tijdens de broedtijd streng beschermd. Van de bedreigde soorten is ook de zorg voor de instandhouding van de broedbiotoop verplicht. Tenslotte zijn vaste nestelplekken ook buiten de broedperiode beschermd.

3.7.3. Zoogdieren

De in mei 2008 waargenomen soorten zijn egel, mol, bruine rat, veldmuis, muskusrat en ree. Algemene soorten als konijn, haas en vos zijn niet gezien, maar worden wel vermeld voor het gebied.

Het kleinschalige landschap ten zuiden van de Mgr. Van de Weteringstraat is een belangrijk foera-geergebied voor vleermuizen uit de wijde omgeving. Houtwallen, bomenrijen en solitaire bomen zijn voor vleermuizen belangrijke oriëntatiepunten om hun weg binnen het gebied te vinden. Het verwijderen van zelfs solitaire bomen kan ingrijpende gevolgen hebben voor de vleermuizen. Bij het kappen van bomen of houtsingels is daarom aanvullend onderzoek nodig om de exacte locatie van de vleermuisverblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes vast te stellen.

3.7.4. Herpetofauna

In de poel op het erf aan de Bunschoterstraat zijn adulte bastaardkikker en larven van bruine kikker gevangen. In de Male Wetering zwemmen duizenden larven van gewone pad. Alle aangetroffen amfibiesoorten zijn algemeen beschermd (categorie 1).

3.7.5. Vissen

In de wetering is alleen tiendoornige stekelbaars gevangen en Karper gezien. In het verleden zijn in de Male Wetering baars, blankvoorn, brasem, kolblei, pos en zeelt waargenomen.

3.7.6. Insecten

Het plangebied is van gering belang voor libellen, sprinkhanen en dagvlinders. Van deze insecten zijn slechts algemene soorten aangetroffen. Van de dagvlindersoorten zijn in mei 2008 klein kool-witje en bont zandoogje waargenomen. Van de libellensoorten het lantaarntje, de weidebeekjuffer en bruine winterjuffer en van de sprinkhanen de bruine sprinkhaan. Binnen het plangebied komen geen belangrijke gebieden voor wettelijk beschermde libellen, sprinkhanen en/of dagvlinders voor.

3.8. Bestaande functies

Vrijwel de totale oppervlakte van het plangebied is landbouwkundig in gebruik. Dit gebruik is niet direct verbonden aan één bedrijf. Van de totale oppervlakte is 7 hectare verpacht als weide voor de paardenhouderij en 18 hectare wordt gebruikt om snijmaïs te produceren.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de hallen van de manege aan de Bunschoterstraat met de daarbij behorende bedrijfswoning.

Van de oorspronkelijk aanwezige hoeveelheid beplanting langs wegen, paden en op perceelsgrenzen in het plangebied is weinig meer over. Alleen de beplantingen aan weerszijden van de Mgr. van de Weteringstraat en de oprit naar de woningen Bunschoterstaat 29/29a en op bijbehorend erf zijn fors, met oude eiken en hakhout in de ondergroei. Verder komen er verspreid langs perceelsgrenzen knotelzen en overstaande berken en eiken voor. Op twee plekken is jong bos aangelegd.

3.9. Infrastructuur

De wegen in het Buitengebied West zijn smal en lopen voornamelijk van oost naar west. De wegen die het plangebied van de golfbaan raken zijn de Mgr. van de Weteringstraat aan de noordzijde en de Bunschoterstraat aan de oostzijde. Ten zuiden van het plangebied ligt de Coelhorsterweg en ten westen de Oudeweg. In het buitengebied is veel agrarisch verkeer, met grote landbouwvoertuigen. Daarnaast worden de wegen ook veelvuldig gebruikt door fietsers, skaters en wandelaars.

3.10. Leidingen

Op twee plaatsen binnen het plangebied loopt een rioolpersleiding. Een leiding loopt vanaf Bunschoten naar de rioolwaterzuivering op bedrijventerrein Isselt. Net te noorden van de Mgr. van de Weteringstraat komt daar de rioolpersleiding van Vathorst bij.

3.11. Conclusie

Uit de inventarisatie van de actuele situatie en de bestaande waarden van het plangebied komen geen belemmeringen voort voor de ontwikkeling van de beoogde golfbaan met gerelateerde indoorgolfactiviteiten. Bij de inrichting van het terrein moet rekening worden gehouden met de aanwezige infrastructuur, gas- en rioolpersleidingen en archeologische waarden.

Het plangebied heeft natuurwaarde door de aanwezigheid van een aantal rode lijst soorten in of nabij het plangebied: boerenwaluw, huismus, huiswaluw, kneu en ringmus, ijsvogel, boomvalk, kerkuil en steenuil. Daarnaast heeft het plangebied weinig actuele natuurwaarde. Door de intensivering van het landbouwkundig gebruik, het opruimen van perceelrand beplanting en verdroging zijn veel soorten die karakteristiek zijn voor kleinschalig agrarisch landschap de afgelopen decennia uit het gebied verdwenen. Paragraaf 5.10.3 geeft voor de verdere uitwerking aandachtspunten ter bescherming en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Vanuit de Flora- en faunawet worden actuele gegevens gevraagd van maximaal 3-5 jaar oud. Om die reden en wat wijzigingen in de Flora- en faunawet is er in augustus 2010 opnieuw een onderzoek uitgevoerd door bureau Viridis "Quickscan Golfbaan Hoogland". De conclusie van dit onderzoek is dat er vanuit de Flora- en faunawet geen bezwaren zijn op te werpen tegen de aanleg van de nieuwe golfbaan wanneer voorgestelde maatregelen worden nageleefd en aanbevelingen worden opgevolgd. Voor de beoogde aanleg van de golfbaan is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

4. Ontwikkelingsvisie

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bij de inrichting van de golfbaan gehanteerde uitgangspunten, waarna de opzet voor de golfbaan wordt beschreven. Ook wordt beschreven hoe het verkeer en het parkeren bedacht is.

4.2. Uitgangspunten bij de inrichting van de golfbaan

Voor de opzet van de golfbaan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- gebruik maken van de bestaande ontsluiting op de Bunschoterstraat;
- hoofdropzet van de baan gebaseerd op de kamerstructuur van het hoevelandschap met veel perceelrand beplanting (elzensingels, verspreide eiken, broekbosjes);
- handhaven van de hoofdropzet in niveauverschil tussen dekzandvlakte en dekzandruggen en de beplanting daarop afstemmen;
- het zoveel mogelijk sparen van de bestaande solitairbomen zoals oude (knot)bomen (zomereik, zwarte els) op de perceelranden;
- versterking van het ecologische raamwerk door herstel en toevoeging van houtwallen en kleinschalige bospercelen met streefbeeld elzenhaag, singel/houtwal, broekbos en eikenbos;
- aanleg/ uitbreiding verspreide beplanting langs Male Wetering;
- aanbrengen van poelen;
- realisatie van de watergebonden natuur door het aanbrengen van laagten langs de Male Wetering en langs de omgrenzende houtwallen; begroeiing met streefbeeld (moeras-)ruigte en dotterbloemhooiland;
- gebruik inheemse soorten van autochtone herkomst voor beplanting;
- bescheiden aanvullend reliëf tot 1.25 m boven bestaand maaiveld;
- de fairways liggen steeds relatief hoog ten opzichte van de rough: de rough wordt gebruikt voor afwatering;
- uitbreiding van het recreatieve padenstelsel;
- alleen oppervlakkige drainage en drainwater niet op natuurlaagtes;
- afscherming van de golfbaan van de grootschalige bebouwing langs de Bunschoterstraat d.m.v. een groen omlijste drivingrange;
- ter plaatse van de archeologisch belangrijke plaats (ABP) wordt de grond (behalve de bouwvoor) niet geroerd en bestaan de grondwerken uit beperkte ophogingen;
- realisatie van de baan op basis van een gesloten grondbalans.

4.3. Opzet van de golfbaan

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten is een principe lay-out voor de 9 holes golfbaan gemaakt. Het terrein heeft een omvang van 26,2 hectare waarvan 7,1 hectare nadrukkelijk voor natuurinrichting wordt ingericht. De hoofdropzet van de baan hangt samen met de kamerstructuur van het hoevelandschap. De baan wordt omkaderd door merendeels nieuwe perceelrand beplantingen in de vorm van houtwallen, bossingels en lanen. Tussen de manegegebouwen aan de Bunschoterstraat en de golfbaan is een met houtwallen omzoomde drivingrange gelegen. Gezien vanaf de Bunschoterstraat krijgen de gebouwen een grootschalige groene achtergrond. Binnen de kamerstructuur wordt de verdere ruimtelijke opbouw voornamelijk bepaald door een aantal bospercelen die de omzoomde ruimte ten noorden en zuiden van de Male Wetering geleiden.

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande toegangsweg ten zuiden van de manegegebouwen. Ook een deel van het parkeren wordt op dit verharde gebied gerealiseerd. De overige van de in totaal 75 parkeerplaatsen liggen onder een nieuw aan te planten bomendak tussen de drivingrange en de bestaande woning aan de Bunschoterstraat. Het woonhuis wordt omgevormd tot bedrijfswoning voor de beheerder van de golfbaan met daarbij de mogelijkheid om in de woning het kantoor van de golfbaan te vestigen. De baanopzet van de 9 holes loopt in verband met de veiligheid met de klok mee en start met hole 1 aan de zuidzijde van het plangebied. De holes zijn in beginsel gesitueerd tussen de omzoomende houtwallen en de geleidende bospercelen en bomensingels. De Male Wetering is zowel ruimtelijk als speltechnisch in de baanopzet betrokken.

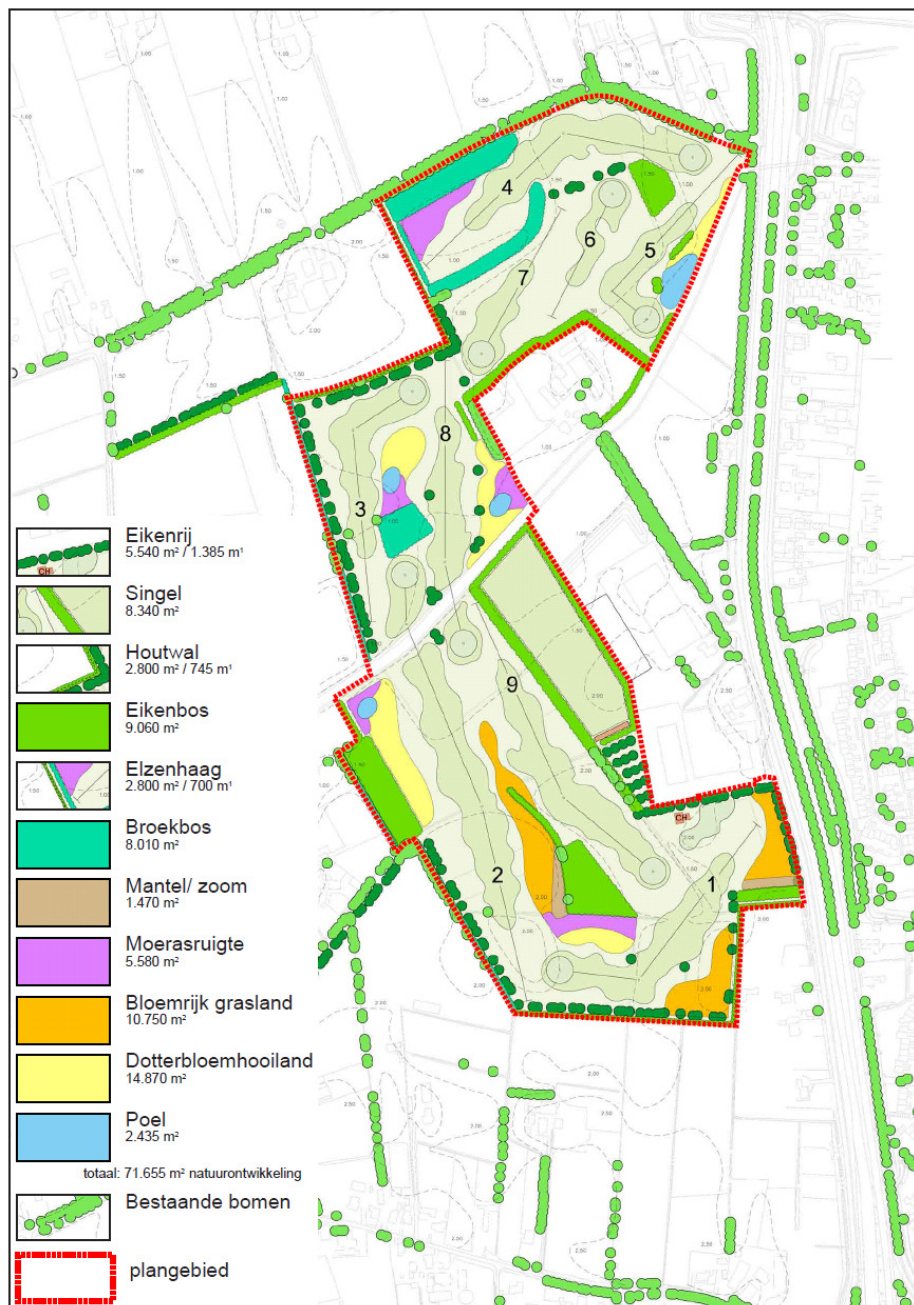
De grote hal zal ingericht gaan worden als overdekte zogenaamde pitch en put baan. De golfbaan buiten zal zoveel als mogelijk nagebootst worden. De spelers van golfclub Hoogland-West kunnen ook van de indoorgolf gebruik maken. De aangesloten rechter hal zal gebruikt gaan worden voor golffitness en als les en oefenruimte. In het middengedeelte komt de receptie, de golfshop, kleedruimtes en horeca met terras. De losstaande linker hal zal in zijn geheel als opslagloods worden gebruikt. In het totaal zal geen verstening plaatsvinden. Het landhuis gelegen op de golfbaan zal gebruikt gaan worden als bedrijfswoning/beheerderwoning.



Opzet van de golfbaan

4.4. Natuurontwikkeling

Binnen de beperkingen die samenhangen met de beschikbare oppervlakte zijn er plekken op de baan, die weinig betreden worden. Deze plekken zijn geschikt voor natuurontwikkeling. In het kader van de aanleg van de golfbaan wordt 7,2 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Het betreft de aanleg van circa 3,8 hectare droge natuur in de vorm van bospercelen, houtwallen, bomenrijen en bloemrijk grasland en 3,4 hectare natte natuur in de vorm van broekbos, dotterbloem hooiland, moerasruigte en poelen. Een uitgebreide beschrijving van de ontwikkeling staat beschreven in bijlage 2 van de aanmeldingsnotitie M.E.R.



Natuurontwikkeling

4.5. Landschap en cultuurhistorie

De omzorging met nieuw te realiseren houtwallen is voor een belangrijk deel gebaseerd op de fijnmazige landschapsstructuur die in het begin van de twintigste eeuw aanwezig was. Ook de situering van de kleinere bospercelen en bosstroken die de baanopzet geleden, valt gedeeltelijk samen met de perceelgrenzen van de oorspronkelijke ontginning. Door deze ruimtelijke hoofdopzet

neemt de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van het gebied toe. Het gebruik als golfbaan houdt in dat het gebied visueel een meer cultureel karakter krijgt.

4.6. Verkeer en parkeren

4.6.1. Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen voor de golfbaan en de gerelateerde indoorgolfactiviteiten is totaal ca 250 motorvoertuigverplaatsingen per weekdag (er zitten 7 weekdagen in een week). Op werkdagen zal dat aantal wat lager liggen en in de weekenden wat hoger. Ten opzichte van de huidige situatie (105 mvt/dag) zijn dat ca 150 motorvoertuigen meer.

Verskil tussen situatie met GymXL en indoorgolfactiviteiten

- Voor GymXL was een aantal van 230 auto's (aankomsten) berekend tussen 16.00 en 21.00 uur = 460 motorvoertuigbewegingen (aankomsten en vertrekken).
- Voor de golfactiviteiten en gerelateerde indoorgolfactiviteiten is een aantal motorvoertuigbewegingen berekend van ca 250. Dit aantal is bijna de helft minder dan bij GymXL. Een ander groot verschil is dat de motorvoertuigbewegingen bij de golfactiviteiten meer verspreid over de dag voorkomen en dat het aantal jonge fietsers niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie verkeersveiligheid: De komst van de golfbaan leidt niet tot een zodanige toename van de verkeersintensiteit dat dit tot verkeersproblemen leidt. De parallelweg van de Bunschoterstraat en de aansluitingen bij de Coelhorsterweg en Rondweg Noord kunnen dit verkeer gemakkelijk verwerken.

4.6.2. Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de Nota parkeernormen Amersfoort 2009 bedraagt:

- Indoor pitch en put: 2 pp/100m² bvo = 18 x 2 = 36 pp
- Golf fitness: 2 pp/100 m²/100 m² bvo = 6 x 2 = 12 pp
- Lesruimte + oefenbaan: 2 pp/100 m² bvo = 2 x 2 = 4 pp
- Golfbaan: 6 pp/hole = 6 x 9 = 54 pp

TOTAAL: 54 + 36 + 12 + 4 = 106 pp

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein op de bestaande verharding ten zuiden en westen van de hallen.

5. Milieuaspecten

5.1. Inleiding

Voor het initiatief van de golfbaan is beoordeeld welke effecten dit heeft voor het milieu van het plangebied en de directe omgeving. Voor het plangebied is een aanmeldingsnotitie voor de beoordeling van de M.E.R.-plicht gemaakt en heeft de M.E.R.-commissie een advies uitgebracht.

5.2. Aanmeldingsnotitie M.E.R.

Voor de aanleg van een golfbaan van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied moet op basis van het besluit Milieueffectrapportage van de Wet milieubeheer een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. In dit kader is voor het plangebied een aanmeldingsnotitie m.e.r. opgesteld. De m.e.r.-commissie heeft op basis van de aanmeldingsnotitie geconcludeerd dat het doorlopen van de m.e.r.-procedure vanuit milieuoptiek niet noodzakelijk is. Het plangebied kent geen gebiedsbeschermingsregimes zoals Natura 2000 of Ecologische hoofdstructuur. In de nabijheid van het plangebied zijn ook geen natuurgebieden gelegen. Op basis van de verstrekte gegevens over soorten en de landschappelijke structuur lijkt het gebied niet van bijzonder belang voor streng beschermde of bedreigde diersoorten.

De golfbaan past binnen de Groen-Blauwe structuur, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2004. Het plangebied ligt in het overgangsgebied van het Nationaal Landschap Arkemheen en Eemland. De golfbaan kan landschappelijk goed worden ingepast (realiseren houtwallen, aanleggen bosstroken etc.) waardoor de overgang van bebouwd gebied naar weids en open landschap wordt versterkt.

5.3. Water

5.3.1. Beleid en normstelling

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

5.3.2. Situatie in het plangebied

In hoofdstuk 3 is de actuele situatie van de waterhuishouding in het plangebied beschreven. Door de aanleg van de golfbaan wijzigt de waterhuishoudkundige situatie van het gebied. Het gemiddeld grondwaterpeil blijft ongeveer hetzelfde als in de landbouwsituatie. Er worden ontwateringsmiddelen (laagtes, drainagebuizen) toegevoegd. Door de aanleg van stuwen kan de drainagebasis verhoogd worden. Al het hemelwater (van daken en verharding) wordt geïnfiltreerd of direct naar het oppervlaktewater afgevoerd.

De greens van de golfbaan worden beregend vanuit het oppervlakte water. Voor een 9 holes golfbaan op zand ligt dit op circa 5000 m³/jaar. De greens zijn gedraineerd.

De (grond)waterkwaliteit zal verbeteren, omdat het gebruik van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen met een factor 10 of meer wordt verminderd. Alle gebouwen zijn aangesloten op het riool. In de uitwerking van het ontwerp wordt veel aandacht besteed aan de betekenis van de nieuwe inrichting voor de waterbalans en waterkwaliteit. Een belangrijk punt daarbij is een goede afstemming van de natte natuurontwikkeling, de drainage van de greens en de opstuwing in de sloten.

5.3.3. Conclusie

Het element water vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een golfbaan in het plan-gebied.

5.4. Luchtkwaliteit

5.4.1. Beleid en normstelling

Wet milieubeheer

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (verder Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) verder te noemen Regeling NBIM;
- Concept-Besluit gevoelige bestemmingen (nog in voorbereiding).

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Het toekomstige Besluit gevoelige bestemmingen zal afstandscriteria opleggen voor het realiseren van gevoelige bestemmingen op relatief korte afstand van snelwegen en provinciale wegen. Het Besluit zal het belang van een 'goede ruimtelijke ontwikkeling' benadrukken.

5.4.2. Situatie in het plangebied

Het aantal verkeersbewegingen voor de golfbaan en de gerelateerde indoorgolfactiviteiten is totaal ca 250 motorvoertuigverplaatsingen per weekdag (er zitten 7 weekdagen in een week).

Volgens de categorie-indeling van de regeling "niet in betekenende mate"-bijdrage (NIBM-regeling) aan de luchtverontreiniging geldt sinds juli 2009 volgens de zgn. 3 % regeling dat bij niet meer dan 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg sprake is van een NIBM-situatie, op grond waarvan geen nadere aandacht behoeft te worden besteed aan de luchtverontreiniging en onderzoek dus achterwege kan blijven.

Uitgaande van 1500 woningen en niet meer dan 2 ritten per woning per dag, betekent dit 3000 ritten per dag. Dit is aanmerkelijk meer dan het aantal ritten dat wordt voorzien als gevolg van het gebruik van de golfbaan en de daaraan gerelateerde indoorgolfactiviteiten.

Het betreft hier uitsluitend verkeersbewegingen van personenauto's. Er is hier zeker sprake van een "niet in betekenende mate"-bijdrage aan de luchtverontreiniging zodat verder onderzoek naar de luchtverontreiniging achterwege kan blijven.

5.5. Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de beoogde golfbaan.

5.6. Externe veiligheid

5.6.1. Beleid en normstelling

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verboden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid is dit geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is dit geregeld in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Zowel in het besluit als in de circulaire zijn de centrale begrippen het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat)

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de bovenstaande circulaire vastgesteld. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen. In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 meter afstand van een aangewezen route gevaarlijke stoffen het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan de het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

5.6.2. Situatie in het plangebied

Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI (waaronder LPG-tankstations) en transportroutes over de weg.

Aan de Bunschoterstraat is een benzinestation met LPG aanwezig. Op grond van het BEVI en de REVI zijn voor LPG stations afstanden genoemd voor het plaatsgebonden risico (tot tank en tot vulpunt) en is een aandachtsgebied waarin het groepsrisico gezien moet worden. De indoorgolfactiviteiten en golfbaan worden gerealiseerd buiten de afstanden voor het PR en het aandachtsgebied van het groepsrisico zodat deze geen belemmering vormt

Over de Bunschoterstraat vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats richting bedrijventerrein Isselt. De route is ook aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen en wordt onder andere gebruikt om 4 LPG stations te bevoorraden. Uit provinciale gegevens (risicoatlas) blijkt dat de PR contour van 10-6 niet aanwezig is. Er is dus geen overschrijding van de grenswaarde voor het PR.

¹Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Naar verwachting wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico in het plangebied niet overschreden.

5.6.3. Conclusie

Er zijn geen beperkingen vanuit externe veiligheid voor de ontwikkeling van de golfbaan en de indoorgolfactiviteiten ten westen van de Bunschoterstraat.

5.7. Planologisch relevante leidingen

5.7.1. Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

5.7.2. Situatie in het plangebied

In het plangebied ligt op een tweetal plaatsen een rioolpersleiding. Deze leiding is planologisch niet relevant omdat deze geen beperkingen stelt aan de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving.

5.7.3. Conclusie

De aanwezige rioolpersleidingen en de aardgastransportleiding vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de golfbaan en de vestiging van de indoorgolfactiviteiten in de hallen.

5.8. Bodem

5.8.1. Beleid en normstelling

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Volgens het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Bodemkwaliteitskaart Gemeente Amersfoort (7 augustus 2002)

In 2002 is een bodemkwaliteitskaart voor de gehele gemeente opgesteld. De bodemkwaliteitskaart geeft per te onderscheiden zone een indicatie van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Aangegeven wordt wat de achtergrondgehalten van diverse stoffen in het gebied zijn. Dit kan van belang zijn bij grondverzet.

5.8.2. Situatie in het plangebied

Het plangebied valt op de bodemkwaliteitskaart binnen de zone "Buitengebied West". Deze zone is geclassificeerd als "schoon".

5.8.3. Conclusie

De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. Het voor de aanleg van de golfbaan benodigde grondverzet heeft geen of nauwelijks verlies van aardkundige waarden tot gevolg. Het is wel van belang het oorspronkelijke verschil tussen vlakke en ruggetjes te sparen.

5.9. Geluid

5.9.1. Beleid en normstelling

De gemeente Amersfoort beschikt over een vastgesteld geluidsbeleid (de laatste wijziging van dit beleid is vastgesteld op 11 november 2008). Het beleid heeft in hoofdzaak betrekking op aspecten die gerelateerd zijn aan de Wet geluidhinder. Daarnaast gaat het ook in op de aspecten van de Wet Milieubeheer en evenementen. Het beleid volgt grotendeels de wettelijke richt- en grenswaarden en geeft, als ontheffingen nodig zijn, kaders aan waarbinnen dit mogelijk is.

5.9.2. Situatie in het plangebied

Als gevolg van het gebruik van de golfbaan en de indoorgolfactiviteiten neemt de verkeersintensiteit op de parallelweg langs de Bunschoterstraat toe. Verwacht wordt dat deze toename ca. 150 motorvoertuigen per weekdag meer zijn ten opzichte van de huidige situatie (105 mvt/dag). De parallelweg zelf is zodanig ingericht dat deze toename van de verkeersintensiteit goed kan worden afgewikkeld. Er zijn dus geen aanpassingen aan de weg nodig.

De Wet geluidhinder stelt dat als een weg fysiek wordt gewijzigd, er onderzoek moet worden gedaan naar de akoestische consequenties van de weg. Aangezien er geen fysieke wijziging plaatsvindt, is dit onderzoek niet aan de orde. Overigens is er sprake van een relatief geringe toename van de verkeersintensiteit ten opzichte van de totale intensiteit op de Bunschoterstraat (hoofdweg en parallelweg). Het extra verkeer leidt dan ook niet tot een wezenlijke verandering van de geluidsbelasting bij aanliggende woningen.

De golfbaan en de gerelateerde indoorgolfactiviteiten met clubgebouw kunnen mogelijk enige geluidsemisatie veroorzaken. De VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) geeft hiervoor hinderafstanden aan die zijn afgestemd op de hinderbeleving in rustige woonwijken. Aangezien hier sprake is van de aanwezigheid van de drukke Bunschoterstraat op korte afstand, mag de gehanteerde afstand met één stap worden verlaagd.

Volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is bij een gemiddelde inrichting van het type golfbaan (annex clubgebouwen) sprake van een mogelijke hinderafstand van 10 meter. Voor indoorgolfactiviteiten zijn geen eenduidige afstanden openomen. Op basis van de afstandscriteria voor sporthallen, gymnastiekzalen, sportscholen en amusementshallen, wordt een afstand van 10 tot 30 meter representatief geacht. Voor wat betreft het clubgebouw wordt aansluiting gezocht bij de typering buurt- en clubhuizen. Hiervoor wordt een afstand van 10 meter representatief geacht.

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft aan dat de afstanden moeten worden bepaald vanaf de inrichtingsgrens. Gelet op de uitgestrektheid van het terrein en de aard van de activiteiten, ligt het meer voor de hand om uit te gaan van de afstand tussen de mogelijk geluidveroorzakende locaties en de omliggende woningen. Deze afstand is bij alle omliggende woningen groter dan 30 meter.

De inrichting is meldingsplichtig op grond van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (ook wel genoemd het Activiteitenbesluit). In dat kader worden geluidsvoorschriften gehanteerd die moeten voorkomen dat er bij omliggende woningen geluidhinder optreedt. De initiatiefnemer dient met een akoestisch onderzoek aan te tonen dat, eventueel na het treffen van maatregelen, de geluidsvoorschriften niet worden overtreden.

5.9.3. Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het realiseren van de golfbaan Hoogland-West en het in gebruik nemen van de hallen voor indoorgolfactiviteiten. In het kader van de melding op grond van het Activiteitenbesluit moet via een akoestisch onderzoek aangetoond worden dat wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften. Dit is in het kader van dit bestemmingsplan nog niet van belang.

5.10. Flora en Fauna / ecologie

5.10.1. Beleid en normstelling

EU-vogelrichtlijn/1979 en EU-Habitatrichtlijn/1992

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaats-

vinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Flora- en Faunawet

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora en faunawet behorende besluiten. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van de beschermde soort.

Sinds 22 februari 2008 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het “Besluit beschermde dier- en plantensoorten”. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten;

Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten;

Niveau 3: streng beschermde soorten.

Tegen deze wettelijke achtergrond worden de nieuwe ontwikkelingen beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke omgeving.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De EHS is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie Utrecht.

5.10.2. Situatie in het plangebied

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de binnen het plangebied aangetroffen Flora- en fauna.

5.10.3. Conclusie

Het plangebied heeft natuurwaarde door de aanwezigheid van een aantal rode lijst soorten in of nabij het plangebied: boerenwaluw, huismus, huiswaluw, kneu en ringmus, ijsvogel, boomvalk, kerkuil en steenuil. Daarnaast heeft het gebied weinig actuele natuurwaarde. Door de intensivering van het landbouwkundig gebruik, het opruimen van perceelrand beplanting en verdroging zijn veel soorten die karakteristiek zijn voor (vochtig) kleinschalig agrarisch landschap de afgelopen decennia uit het gebied verdwenen. Deze hebben zich als het ware teruggetrokken op het erf aan de Bunschoterstraat, midden in het plangebied. Hier zijn door aanplant van (fruit) bomen, de aanleg van een poel en andere natuurvriendelijke maatregelen, nog bijzondere soorten aanwezig. De aanwezigheid van verschillende soorten zeggen in de kanten van de Male Wetering wijst op (on-)diepe kwel van zwak gemineraliseerd water. Hier liggen gunstige natuurontwikkelingsmogelijkheden.

De perceelrand beplantingen zijn weliswaar vermest en verstoord, maar moeten zoveel mogelijk ontzien worden. Het stoppen van het landbouwkundig gebruik op de aangrenzende (maïs)akkers en een goed (bos)beheer maakt herstel mogelijk. Wat betreft de actuele waarden zijn vooral de effecten op de verstoringsgevoelige broedvogelsoorten en vleermuizen van belang. Deze dieren zijn kwetsbaar of extra beschermd. Amfibieën en insecten zijn minder gevoelig. Reeën of konijnen zijn algemeen en vooral nachtactief. Aandachtspunten zijn beperking van de verlichting en afscher-

ming van de waterkant. In de te kappen bomen zijn geen holtes, die als verblijfplaats voor spechten, vleermuizen, uilen e.d. kunnen dienen, vastgesteld.

Wat betreft de (streng) beschermde soorten lijkt het dat alleen rekening moet worden gehouden met de leefgebieden en vaste verblijfplaatsen van sommige broedvogels als IJsvogel (afstand houden tot nest, afschermen trekroute en foerageergebied). Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van de streng beschermde vleermuizen in het geding. Wel is ook hier de afscherming van de Male Wetering mogelijkwerijs van belang (trekroute en foerageergebied Watervleermuis).

Wat betreft de soorten vormt de natuurwetgeving geen belemmering voor het project. Uit de conclusie van het onderzoek van bureau Viridis "Quickscan Golfbaan Hoogland" d.d. augustus 2010 blijkt dat er vanuit de Flora- en faunawet geen bezwaren zijn op te werpen tegen de aanleg van de nieuwe golfbaan. Voorgestelde maatregelen uit het onderzoek moeten daarbij uiteraard wel worden nageleefd en aanbevelingen worden opgevolgd. Uit genoemd onderzoek blijkt dat voor de beoogde aanleg van de golfbaan geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Ook qua gebiedsbescherming vormt de nationale natuurwetgeving geen belemmering. Het dichtstbijzijnde beschermd natuurgebied is het Natura 2000-gebied Arkemheen bij Nijkerk. Het project heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelen van dit Vogelrichtlijngebied. Ook ligt het plangebied niet binnen de aangewezen Ecologische Hoofdstructuur.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding is de bestemming vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6.2 De bestemmingen

Dit bestemmingsplan bevat de bestemmingen "Sport", "Water", dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie" en "Leiding-Riool".

Sport

Zowel de golfbaan als de indoorgolfactiviteiten hebben op basis van het SVBP 2008 de bestemming "Sport" gekregen. Om te voorkomen dat uiteenlopende functies binnen deze bestemming uitwisselbaar zijn, is de golfbaan met een nadere functieaanduiding golfbaan (go) op de verbeelding vastgelegd.

Binnen de bestemming zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van de golfbaan de indoorgolfactiviteiten. Het gaat daarbij om de indoorgolfbaan met pitch & putt, golffitness, een (geïntegreerd) clubgebouw, kleedruimtes en dergelijke. Deze gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is afgestemd op de bestaande hallen van de voormalige manege. Om te voorkomen dat de gebouwen worden gebruikt voor functies die niet gerelateerd zijn aan de bestemming Sport, is de functieaanduiding pitch & putt (pp) opgenomen. Daarnaast zal de linker vrijstaande hal worden gebruikt voor een specifieke vorm van bedrijf, namelijk voor opslag (sb-o). Buiten het bouwvlak is wel een afslaggebouw toegelaten op de drivingrange. De drivingrange is een specifieke vorm van sport en is op de verbeelding aangegeven met (ss-dr).

Het clubgebouw vervult een horecafunctie voor zowel de golfbaan als de gerelateerde indoorgolfactiviteiten. Het gaat hierbij om een ondergeschikte functie die gekoppeld moet zijn aan de aanwezige golfvoorzieningen. Zelfstandige horeca is niet toegestaan. Ook is het mogelijk om binnen de sporthal een kleine winkel in te richten die ten dienste staat van de ter plaatse uit te oefenen sporten.

De bestaande woning op het terrein van de golfbaan is nader aangeduid als bedrijfswoning. Deze woning mag voor een deel ingericht worden als kantoor voor de golfbaan. Bij de woning is maximaal 75m² aan erfbebouwing toegelaten.

Waarde-archeologie (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming functioneert naast de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming. Onderhavig plangebied is een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. In de regels en op de verbeelding correspondeert deze archeologische verwachting met Waarde-Archeologie (WR-A 1 en WR-A 2). Er mag slechts worden gebouwd indien aanvrager van een bouwvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden naar het oordeel van

burgemeester en wethouders voldoende zijn vastgesteld. Er zijn uitzonderingen op het overleggen van een onderzoeksrapport en er kunnen voorwaarden aan de vergunningverlening worden verbonden.

Daarnaast is het verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan respectievelijk 100 m² en 500 m². Er zijn uitzonderingen mogelijk op het aanlegvergunningstelsel en er kunnen voorwaarden aan de aanlegvergunning worden verbonden.

Water

De doorgaande watergang de Male Wetering is positief bestemd en heeft de bestemming "Water" gekregen.

Leiding-riool (dubbelbestemming)

De in het plangebied aanwezige rioolpersleiding heeft de dubbelbestemming "Leiding-riool" gekregen. Via de bepalingen van deze bestemming wordt geregeld dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding en de veiligheid daarvan.

6.3 Algemene regels

Naast de regels voor de bestemming zijn de algemene regels opgenomen. Deze hebben betrekking op het plan als geheel zoals onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels. Daarnaast heeft het plan overgangsregels en een slotregel.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Bij de beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan gaat het zowel over het overleg dat bij de voorbereiding van het plan gevoerd is, als om de economische uitvoerbaarheid en handhaving.

7.2 Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Het bestemmingsplan "Golfbaan Hoogland-West" voorziet niet in aangewezen bouwplannen. Er is voor de gemeenteraad dan ook geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt is er een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. De golfbaan wordt door de particuliere initiatiefnemer voor eigen rekening aangelegd. De initiatiefnemer heeft de gemeente de raming van kosten voor de uitvoering overlegd en inzicht gegeven in de financieringsopzet. Uit de stukken blijkt dat de noodzakelijke kosten gedekt worden door eigen vermogen van de initiatiefnemer. Voorts zijn er geen gemeentelijke eigendommen betrokken bij het bestemmingsplan "Golfbaan Hoogland-West". Er is geen reden aanwezig waaruit blijkt dat de golfbaan niet economisch uitvoerbaar zou zijn. Andere kwalitatief vergelijkbare golfbanen liggen op ca 15 km afstand van Amersfoort.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.4.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien staat het de gemeente vrij om inspraak te verlenen. Nadat het overleg en eventueel de inspraak is afgerond, kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.4.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen. Voor de bewoners van Hoogland West, belanghebbenden en belangstellenden zijn in juni 2008 twee informatieavonden gehouden. De eerste avond richtte zich op de "Ruimtelijke Verkenning voor Buitengebied West" en de tweede avond ging in op het initiatief voor de golfbaan en GymXL/Nika. De vrees voor doorgroei van de 9 holes golfbaan naar 18 holes als ook de toegankelijkheid van de golfbaan waren belangrijke signalen vanuit de bevolking. Aan de hand van gesprekken tussen omwonenden en de landschapsarchitect zijn kleine aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan "Golfbaan Hoogland West" is overeenkomstig artikel 3.8 Wro voor een ieder ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestond tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.4.3 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in het plan verwerkt.

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied West is begin 2006 overleg gevoerd op basis van artikel 10 van het Bro '85. In dit voorontwerpbestemmingsplan paste een golfbaan al binnen de mogelijkheden. Ook over de gemeentelijke beleidsvisie Groen-Blauwe structuur en de uitwerking daarvan in de "Ruimtelijke verkenning Buitengebied West" is uitvoerig overleg

geweest met alle betrokken instanties, waaronder de provincie Utrecht het Waterschap Vallei en Eem. Hiermee is voldaan aan het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro.

7.5 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke controle en handhaving ligt op basis van artikel 7.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening bij de gemeente. Derde belanghebbenden kunnen vorderen dat de bepalingen van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De gemeenteraad heeft begin 2002 de nota Handhavingsbeleid Ruimtelijke Regelgeving vastgesteld. Daarmee is de intentie uitgesproken om actief handhavend op te treden tegen situaties die strijdig zijn met de ruimtelijke regelgeving en de bouwregelgeving. In principe wordt opgetreden door middel van een dwangsom of door middel van bestuursdwang tegen met het bestemmingsplan strijdige situaties. Niet aanvaardbare situaties worden gewraakt. Het handhavingsbeleid wordt actief uitgevoerd. Bij bouwen zonder (of in afwijking van de) bouwvergunning en gebruik in strijd met de bestemming wordt strikt opgetreden.