



RAADSVOORSTEL

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 3797926
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 16 mei 2011
Portefeuillehouder	: Wethouder M.C. Barendregt	Agendapunt	: HB-8
B&W-vergadering	: 31-05-2011		
De Ronde	: -		
Agenda Het Besluit	: 14-06-2011		
Vastgesteld besluit	: 14-06-2011		

TITEL

bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West

BESLISPUNTEN

1. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West d.d. 14 december 2010, nr 3604495 en bijbehorende Zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan Turnhal en Golfbaan Hoogland-West" in te trekken;
2. Het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West en de Zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan Turnhal en Golfbaan Hoogland-West", gewijzigd opnieuw vast te stellen;
3. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West geen exploitatieplan vast te stellen.

AANLEIDING NIEUW BESLUIT VASTSTELLING

Op vrijdag 13 mei 2011 heeft de Voorzitter van de Afdeling van de Raad van State uitspraak gedaan op het verzoek om voorlopige voorziening van de stichting Behoud de Eemvallei en de Vereniging Vogelwacht Utrecht. Hoewel er volgens de Voorzitter inhoudelijk geen aanleiding is het verzoek toe te wijzen gaat de Voorzitter toch tot schorsing over. Reden hiervoor is het ontbreken van voldoende ruimtelijke waarborg ten aanzien van het inrichtingsplan. Enerzijds vanwege de onduidelijkheid over de vindplaats van het inrichtingsplan en anderzijds door het ontbreken van een legenda op het inrichtingsplan. Voor de gehele uitspraak wordt verwezen naar bijgevoegde link:

http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken_in_uitspraken/zoekresultaat/?zoeken_veld=201101507/2/R2&verdict_id=C3j5yp8mx0s%3D

Vindplaats

In de regels werd op verschillende plekken verwezen naar het inrichtingsplan, zijnde bijlage 1. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het inrichtingsplan echter opgenomen onder de bijlagen bij de toelichting. In de opvatting van de Voorzitter betekent dit dat het inrichtingsplan geen deel uitmaakt van de regels, maar van de toelichting. De toelichting heeft geen juridische status.

Voorstel: in de regels duidelijker vermelden dat het gaat om bijlage 1 **bij de regels**.

Oplossing: om misverstanden uit te sluiten wordt dit nu dus nadrukkelijk als zodanig bij de verschillende artikelen vermeld en tevens straks op de goede plek geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inrichtingsplan

Bij het inrichtingsplan ontbreekt een legenda.

Oplossing: de ontbrekende legenda is aan het inrichtingsplan toegevoegd en ook de begrippen uit de legenda zijn verwerkt in de bestemmingsomschrijving.

Bovengenoemde aanvullingen zijn in hoofdstuk 4.3 van de Zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan Turnhal en Golfbaan Hoogland-West" verwerkt.

De hieronderstaande tekst is grotendeels gelijklopend aan de tekst uit het raadsvoorstel van 14 december 2010, in cursief zijn de wijzigingen aangegeven.

AANLEIDING

Eind juli 2007 is van de golfclub Soestduinen een initiatief ontvangen voor het realiseren van een 9 holes golfbaan met drivingrange, clubgebouw en golfwinkel ten westen van de Bunschoterstraat in Hoogland West. Dit als alternatieve locatie voor het niet doorgaan van de golfdrivingrange op Birkhoven Noord, waar tijdens de peiling in de Ronde d.d. 8 mei 2007 voorrang is gegeven aan uitbreiding van het terrein van de hockeyclub AMHC.

HISTORIE

Tijdens de behandeling van het golfinitiatief in de Ronde van 16 oktober 2007 heeft u gesteld, naast de aangekondigde MER beoordelingstoets, behoefte te hebben aan een op het gebied toegesneden kader om nieuwe initiatieven in het gebied aan te kunnen toetsen. Op 16 juni 2009 is door u de Ruimtelijke verkenning Buitengebied West vastgesteld, waarbij bij amendement de toetsingskaders voor een eventuele golfbaan zijn aangescherpt.

Daaropvolgend hebben wij u in twee peilingen (7 juli en 8 december 2009) het inrichtingsplan voor de golfbaan voorgelegd, waarin is aangegeven hoe aan de door u gestelde criteria zal worden voldaan; dit ter voorbereiding van de ruimtelijke ordeningsprocedure.

In dit gebied liggen ook de hallen van de voormalige manege aan de Bunschoterstraat. Op uw verzoek (16 oktober 2007) is onderzocht of de hallen geschikt zijn voor eventuele vestiging van turnvereniging GymXL. Het is mogelijk om de hallen geschikt te maken voor turnen, maar de daarmee gepaard gaande kosten leiden tot een hogere huur dan GymXL kan opbrengen. In september 2010 heeft GymXL laten weten dat zij definitief niet zal verhuizen naar de hallen aan de Bunschoterstraat 23, omdat er in de afgelopen periode geen overeenstemming bereikt is met de exploitant over de hoogte van de huurprijs. De golfexploitant heeft daarom verzocht om de hallen voor indoorgolf en opslag te mogen gebruiken.

Bij besluit van 14 december 2010 heeft de raad het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland-West en de Zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan Turnhal en Golfbaan Hoogland-West" vastgesteld.

RUIMTELIJK KADER

In 2004 heeft uw raad met de vaststelling van de Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur het beleidskader voor het Buitengebied West vastgesteld. Op basis van dit beleidskader is het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied West opgesteld.

Op 16 juni 2009 is door u als nadere invulling van de Groen Blauwe Structuur de Ruimtelijke verkenning Buitengebied West geamendeerd vastgesteld.

Het initiatief is geheel in overeenstemming met de Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur en de Ruimtelijke verkenning Buitengebied West.

In de raadsinformatiebrief 2009 – 137 d.d. 24 november 2009 hebben wij u gemeld, vooruitlopend op het bestemmingsplan Buitengebied West voor de golfbaan een apart bestemmingsplan op te stellen. In het Besluit van 12 januari 2010 heeft u ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Turnhal en Golfbaan Hoogland West. Het bestemmingsplan ligt nu in gewijzigde vorm ter besluitvorming voor.

De wijziging houdt concreet in dat de grote hal (1800 m²) ingericht zal gaan worden als overdekte zogenaamde pitch en put baan in plaats van turnhal. De aangesloten rechter hal (800 m²) zal gebruikt gaan worden als les en oefenruimte ingericht met simulatorencabines, indoorgolfapparatuur, golffitness en een kunstgras puttinggreen. Het middengedeelte blijft overigens hetzelfde, hier 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.

BEOOGD EFFECT

Met het gewijzigd opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West kan er een 9 holes golfbaan met drivingrange en in de hallen aan de Bunschoterstraat 23 te Hoogland een indoorgolfbaan, clubgebouw, kleedruimte, golfshop, golffitness, opslag en ondersteunende horeca worden gerealiseerd.

ARGUMENTEN

2.1 De golfbaan is een uitwerking van de door uw raad vastgestelde “Beleidsvisie Groenblauwe Structuur” en de “Ruimtelijke verkenning Buitengebied West”.

2.2 In plaats van de turnvereniging GymXL komt nu in de voormalige manegehallen o.a. indoorgolf en opslag welk gebruik beter past bij de bestemming op het aangrenzende terrein waar de initiatiefnemer van plan is om de golfbaan aan te leggen.

2.3 Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 25 februari 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen richten zich vooral op drie hoofdthema's: de ecologische gevolgen, de landschappelijke gevolgen en de verkeertechnische gevolgen door de komst van GymXL. Aan de zienswijzen gericht tegen de komst van GymXL wordt tegemoet gekomen. Dat betekent dat er geen aanleiding meer bestaat om extra verkeermaatregelen te treffen voor de komst van GymXL. Inmiddels heeft ook overleg plaatsgevonden met de direct aangrenzende bewoners van het gebied over de uitvoering van de golfbaan, hetgeen tot kleine aanpassingen van het inrichtingsplan heeft geleid. De omwonenden hebben gemeld, dat zij geen zienswijzen meer hebben op het moment dat het bestemmingsplan ook daadwerkelijk de komst van een turnhal onmogelijk maakt. Dit betreft de zienswijzen 5 en 10 in de zienswijzennota.

2.4 De Voorzitter overweegt in haar uitspraak ondermeer dat de aanleg van een golfbaan op zich is toegestaan, geen strijd met Flora en Faunawet bestaat, geen m.e.r. nodig is, geen strijdigheid met het beleid van Rijk, provincie en gemeente aanwezig is, economisch uitvoerbaar is en er onvoldoende aanleiding bestaat om op grond van de externe veiligheid, geluidbelasting en luchtkwaliteit tot schorsing over te gaan.

2.5 Met genoemde aanvullingen is er inhoudelijk een betere waarborg om de door de raad beoogde inrichting van de Golfbaan te verzekeren.

FINANCIËN

Uw raad stelt geen exploitatieplan vast, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een aangewezen bouwplan. Er is overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De golfbaan wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening aangelegd. Er zijn geen gemeentelijke eigendommen betrokken bij voorliggend bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd.

VERVOLG

Door voorgestelde aanpassingen is de verwachting dat de geconstateerde gebreken zijn hersteld. Dit betekent dat de raad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West, d.d. 14 december 2010 nr 3604495 en bijbehorende Zienswijzennota moet intrekken en opnieuw een besluit tot vaststelling moet nemen (artikel 6:18 lid 1 Algemene wet bestuursrecht, hierna: Awb).

De bestemmingsplanprocedure (artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening) zelf hoeft niet opnieuw te worden gevoerd omdat de belangen van potentiële belanghebbenden hierdoor niet worden geschaad.

Het lijkt aannemelijk dat de uitgesproken schorsing zich ook uitstrekt tot het nieuwe raadsbesluit, zodat op grond van de Awb (artikel 8:87 lid 2) om opheffing van de schorsing zal moeten worden gevraagd om ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan in werking treedt.

BETROKKEN PARTIJEN

De indieners van de zienswijzen worden met een brief in kennis gesteld van de aanvullingen. Er volgt over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en over de beroepsmogelijkheid daartegen een publicatie in de Stadsberichten, de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het nieuwe vaststellingsbesluit zal naar de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gezonden. Namens de raad zal er een verzoek bij de voorzitter worden ingediend om opheffing van de schorsing. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt de stad geïnformeerd via de gemeentelijke Stadsberichten en de media krijgen een persbericht.

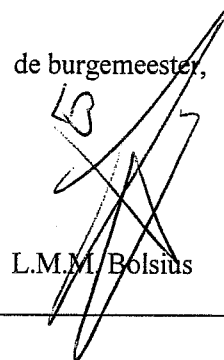
Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,



H. Huitink

de burgemeester,



L.M.M. Bolsius

Bijlagen

- Ontwerp raadsbesluit
 - Zienswijzennota nr. # 38031104
 - Bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West mét inrichtingsplan
-

RAADSBESLUIT

Reg.nr.3797926

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 mei 2011, sector SOB/RO (nr.3797926);

b e s l u i t:

1. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West d.d. 14 december 2010, nr 3604495 en bijbehorende Zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan Turnhal en Golfbaan Hoogland-West" in te trekken;
2. Het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West en de Zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan Turnhal en Golfbaan Hoogland-West", gewijzigd opnieuw vast te stellen;
3. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland West geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 juni 2011

de griffier



de voorzitter



Collegebesluit



Org. onderdeel: SOB/RO/PJZ
 Opsteller: S.E. Eissens-Eigenhuis
 User-id: EISS Tel: 5124

Onderwerp:
BESTEMMINGSPLAN GOLFBAAN HOOGLAND-WEST

Toelichting:

Op 13 mei 2011 heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan op het verzoek om voorlopige voorziening van de stichting Behoud de Eemvallei en de Vereniging Vogelwacht Utrecht. Hoewel er volgens de Voorzitter inhoudelijk geen aanleiding is het verzoek toe te wijzen gaat de Voorzitter toch tot schorsing over. Reden hiervoor is het ontbreken van voldoende ruimtelijke waarborg ten aanzien van het inrichtingsplan. Enerzijds vanwege de onduidelijkheid over de vindplaats van het inrichtingsplan en anderzijds door het ontbreken van een legenda op het inrichtingsplan. Voorstel is om in de regels duidelijker te vermelden dat het gaat om bijlage 1 behorend bij de regels, te zorgen voor juiste plaatsing op www.ruimtelijkeplannen.nl, het inrichtingsplan voorzien van een legenda en de begrippen uit de legenda in de bestemmingsomschrijving te verwerken. Dit betekent dat de raad het vaststellingsbesluit moet in trekken en het opnieuw het bestemmingsplan moet vaststellen.

Het college besluit:

1. In te stemmen met de gewijzigde zienswijzennota en deze te versturen naar de indieners van de zienswijzen;
2. in te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland-West;
3. het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland-West inclusief de zienswijzennota ter vaststelling voor te leggen aan de raad volgens bijgaand voorstel;
4. de raad voor te stellen geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen.

Reg.nr. 3802865
 Datum 19-05-2011

verantwoordelijken	datum	paraaf
☐	20/5	HLK
☒ sectorcontroller	20/5	HLK
☒ directeur sector		
☐ directeur sector		
☐ juridisch advies		
☐ gemeentecontroller		

staf

☐ d.d.

Collegebehandeling

☐ agendastuk
☒ hamerstuk
☐ geheim
☐ embargo datum: tijd:

vergadering datum agd.pnt paraaf

☐ secretaris

Hamerstuk akkoord

☒ secretaris	HLK
☐ burgemeester	
☒ weth. Barendregt	HLK
☐ weth. Boeve	
☐ weth. Buijelaar	
☐ weth. Van 't Erve	
☐ weth. Tigelaar	

Advies De Raad

☐ De Ronde ☐ Peiling
☐ Voorbereiding besluit
☒ Het Besluit
☐ Raadsinformatiebrief
☐ geen

24 MEI 2011

☒ conform
☐ aangehouden
☐ vervallen



Zienswijzennota

"Ontwerp bestemmingsplan Turnhal en Golfbaan Hoogland-West"

1 Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

In de voorliggende zienswijzennota "Turnhal en Golfbaan Hoogland-West" worden de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Turnhal en Golfbaan Hoogland-West". Deze zienswijzennota behoort bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure en geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de ontvankelijkheid daarvan. In hoofdstuk 2 zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Hierbij wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in Amersfoort Nu, de Staatscourant en op www.amersfoort.nl met ingang van 25 februari 2010 tot en met 7 april 2010 voor iedereen ter inzage gelegen in de informatiewinkel De Observant. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Dit is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt bekendgemaakt in Amersfoort Nu, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er 11 zienswijzen ingekomen, alsmede een brief van de provincie. Van de zienswijzen zijn er 11 schriftelijk en 1 mondeling ingediend. Er is 1 zienswijze ingediend namens meerdere omwonenden.

Nr.	Van	Datum ontvangst
1.	Het bestuur van de "Vereniging Beter Wonen in Rustenburg, Liendert en omgeving"	16 maart 2010
2.	Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort (SGLA)	5 april 2010
3.	De heer J.J.M. te Hoogland	Mondeling ingebracht en bij brief van 4 maart 2010

		ambtelijk samengevat
4.	Natuur en Milieufederatie Utrecht	7 april 2010
5.	Stichting Univé Rechtshulp namens de heer G.A. K. te Hoogland	7 april 2010
6.	IVN Vereniging voor Natuur- en milieueducatie	7 april 2010
7.	De heer G.L. te Amersfoort	7 april 2010
8.	De heer J.M. N. namens de Vogelwacht Utrecht en de Stichting Behoud de Eemvallei	7 april 2010
8a.	Idem aanvulling	22 april 2010
9.	De heer J.v.D. te Hoogland	8 april 2010
10.	Diverse omwonenden te Hoogland-West	7 april 2010
11.	Provincie Utrecht	7 april 2010
12.	Natuurmonumenten	12 april 2010

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 februari 2010 tot en met 7 april 2010 ter inzage gelegen. Dit betekent dat 7 april de laatste dag was waarop een zienswijze aan de gemeenteraad verzonden kon worden. Van de 11 zienswijzen zijn er 10 binnen de wettelijke termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Het is aannemelijk dat de zienswijze van de heer J.v.D te Hoogland op 7 april 2008 is afgegeven op het gemeentehuis en door ons op 8 april 2010 ingeboekt. Daarmee kan deze zienswijze ontvankelijk worden verklaard. De zienswijze van Natuurmonumenten is gedateerd op 8 april 2010 en door ons op 12 april 2010 ontvangen. Door het overschrijden van de wettelijke termijn is deze zienswijze niet-ontvankelijk en wordt daarom in de formele procedure buiten behandeling gelaten.

2 Algemeen

Voor de leesbaarheid van onderhavige zienswijzennota wordt in onderhavige paragraaf drie verschillende onderwerpen apart nader toegelicht. Bij de beoordeling van de verschillende zienswijzen zal waar nodig naar deze paragraaf verwezen worden.

2.1 Geen GymXL maar indoorgolf

Op 15 september 2010 werd bekendgemaakt dat GymXL zich niet zal gaan vestigen in de hallen aan de Bunschoterstraat 23 te Hoogland. Golfbaan exploitant Schoenmaker huurt de hallen van Smink. GymXL en de exploitant hebben in de afgelopen periode geen overeenstemming bereikt over de hoogte van de huurprijs.

Nu GymXL definitief niet zal verhuizen naar de Bunschoterstraat heeft de exploitant verzocht aan de gemeente om de hallen, conform het eerste initiatief van de golfbaanexploitant, voor indoorgolf te gaan gebruiken. Deze bestemming past beter bij de bestemming op het aangrenzende terrein waar de exploitant van plan is om een golfbaan aan te leggen. Dit betekent dat er geen aanleiding meer bestaat om extra verkeermaatregelen te treffen voor de komst van GymXL.

Toelichting plannen indoorgolf

De grote hal (1800 m²) zal ingericht gaan worden als overdekte zogenaamde pitch en put baan. De golfbaan buiten zal zoveel als mogelijk nagebootst worden, de baan wordt geonduleerd en met kunstgras uitgevoerd ook waterpartijen en zandbunkers worden er in aangelegd. De spelers van golfclub Hoogland-West kunnen ook van de indoorgolf gebruik maken.

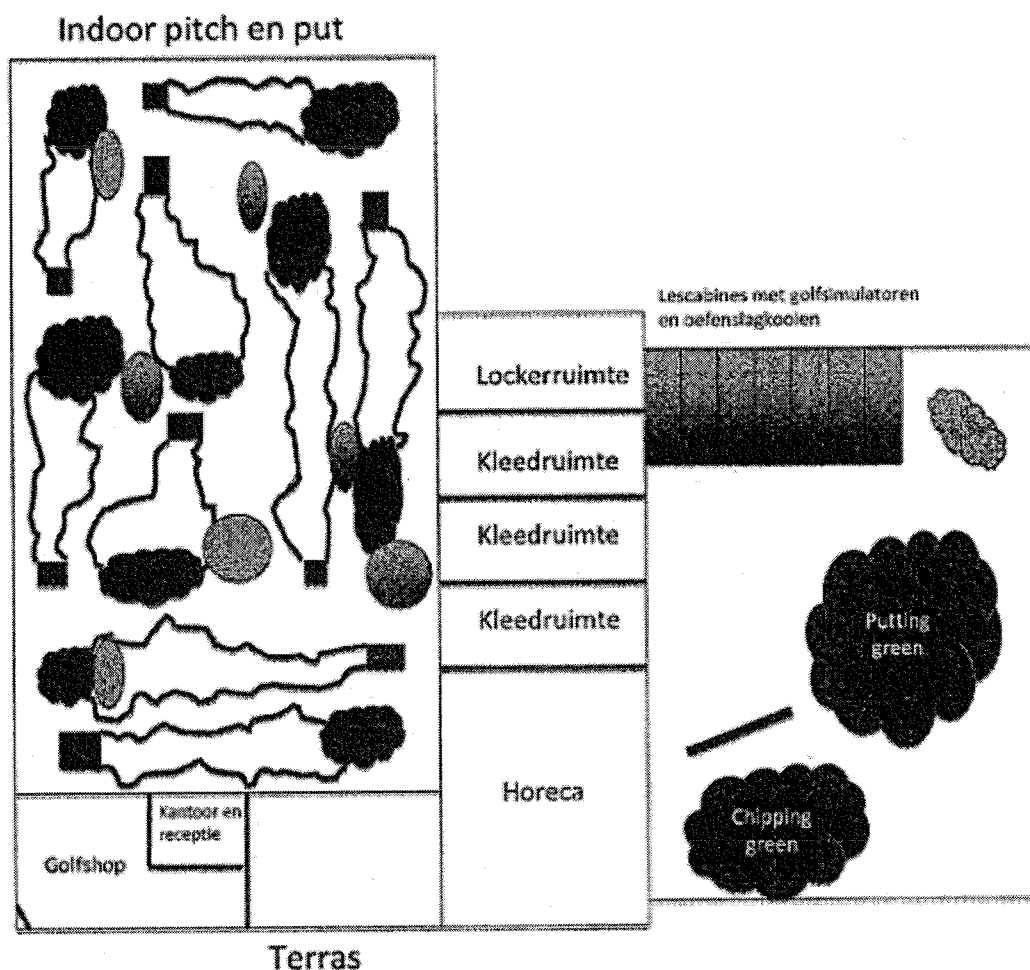
De aangesloten rechter hal (800 m²) zal gebruikt gaan worden als les en oefenruimte, ingericht met stimulatoren cabines, indoorgolfapparatuur, golf fitness en een kunstgras puttinggreen.

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/beheerderswoning.

Bijgevoegd een tekening van de grote en aangesloten hallen.



Verkeerveiligheid en parkeren

Totaal zijn er 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.

Verschil tussen situatie met GymXL en golfbaan:

- 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 gerelateerde indoorgolfactiviteiten is een aantal motorvoertuigbewegingen (aankomsten en vertrekken) 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 bron van de kentallen voor de verkeersproductie is CROW-publicatie 272: "Verkeersgeneratie voorzieningen; kentallen gemotoriseerd verkeer".

Benodigde aantal parkeerplaatsen:

- 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

Er zijn nu 75 parkeerplaatsen aanwezig. Rondom de hallen is er ruimte genoeg om de overige 31 benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

2.2 Natuurwaarden

2.2.1. Kanttekeningen bij de kwaliteit van het uitgevoerde onderzoek.

Op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan opstelt moet er duidelijkheid zijn dat bestemmingen in het plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. Om die reden heeft de gemeente in 2005 een onderzoek laten uitvoeren door Bureau Viridis. Resultaten van dit onderzoek gaven aan dat vanuit de aanwezige soorten geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan waren te verwachten.

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". Naast deze door de gemeente geïnitieerde onderzoeken is er in het plangebied onderzoek geweest door Van Empelen van Alderen Partners BV d.d. 27 oktober 2008. Dit onderzoek heet "Golfbaan Hoogland, aanmeldingsnotitie m.e.r."

Ook van de resultaten van de broedvogeltelling door de Vogelwacht Utrecht was de gemeente op de hoogte. Met deze kennis en op basis van kennis en ervaring met andere ontheffingsvragen heeft de gemeente beoordeeld dat het aannemelijk is dat er een (eventuele) ontheffing wordt verleend. Om te bepalen of er een ontheffing nodig is in het kader van de Flora-en faunawet wordt er door de initiatiefnemer een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd en ontheffing aangevraagd (zie paragraaf 2.2.2).

2.2.2. Uitleg flora-en faunawet.

In een aantal zienswijzen wordt de gemeente geattendeerd op de Flora-en faunawet en gevraagd hoe ze ermee omgaat. Hieronder wordt kort uiteengezet wanneer welke wet geldt en hoe de verantwoordelijkheden liggen tussen gemeente en initiatiefnemer van de golfbaan.

Initiatiefnemer

In de Flora-en faunawet is de bescherming van de inheemse Nederlandse soorten geregeld. Het overtreden van de Flora-en faunawet is gekoppeld aan het moment van ingrijpen. Bij een ingreep in een gebied moet de initiatiefnemer van deze ingreep een beeld hebben welke planten en dieren zich daar bevinden. Vervolgens moet beoordeeld worden of de ingreep schade toebrengt aan de soorten die genoemd zijn in de Flora-en faunawet. Als er schade gaat optreden, dan moet

er voorafgaand aan de ingreep een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (hierna: Ministerie van EL&I). Deze ontheffing kan worden verleend of worden geweigerd. Vaak onder voorwaarde van mitigerende en compenserende maatregelen.

De initiatiefnemer van de golfbaan is verantwoordelijk voor het uitvoeren van een flora-en faunaonderzoek. En verantwoordelijk voor het aanvragen van een ontheffing bij het Ministerie van EL&I indien dit nodig is. Het is ook de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om mitigerende en compenserende maatregelen, die samenhangen met de ontheffing flora-en faunawet, uit te voeren en na te leven. Op het overtreden van de Flora-en faunawet controleert de Algemene Inspectiedienst van het Ministerie van EL&I. De initiatiefnemer laat behalve de Quicksan d.d. augustus 2010 ook een volledig flora-en faunaonderzoek uitvoeren. Op basis van de informatie uit het flora en faunaonderzoek en de gedetailleerde golfbaanplannen wordt bepaald of het aanvragen van een ontheffing nodig is.

Gemeente

De reden waarom de gemeente ook onderzoek doet in het plangebied ligt besloten in de Wet ruimtelijke ordening. Op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan opstelt, moet er duidelijkheid zijn over de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Deze uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro)). In relatie tot de Flora-en faunawet betekent dit, dat er duidelijkheid moet zijn of er soorten in gebied aanwezig zijn die dit in de weg kunnen staan. Het moet aannemelijk zijn dat ontheffingen in het kader van de Flora-en faunawet verleend gaan worden.

Op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan laat opstellen wordt er vanuit de gemeente een Flora-en faunawet onderzoek geïnitieerd. Zo'n onderzoek moet inzicht geven in de aanwezigheid van met name de strenger beschermde soorten in het plangebied. Het onderzoek van Bureau Viridis (2005) is daar een voorbeeld van. En ook het herhalingsonderzoek "Quicksan Golfbaan Hoogland" dat door hetzelfde adviesbureau in augustus 2010 is verricht. Op basis van deze onderzoeken wordt bepaald of het aannemelijk is dat nieuwe bestemmingen in het plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. Voor dit plangebied geldt dat het aannemelijk moet zijn dat de ontheffing die de initiatiefnemer van de golfbaan waarschijnlijk moet aanvragen wordt verleend of positief wordt afgewezen (dit laatste betekent dat werkzaamheden onder voorwaarden mogen doorgaan, dit zijn over het algemeen de mitigerende maatregelen die in de aanvraag staan).

De conclusie van het herhalingsonderzoek "Quicksan Golfbaan Hoogland" d.d. augustus 2010 is dat voor de beoogde aanleg van de Golfbaan geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en faunawet.

2.2.3 Bezwaren over soorten die gaan verdwijnen.

Inrichting en beheer van een gebied is erg bepalend voor de soorten die in een gebied voorkomen. Wij realiseren ons dat met het inrichten van het plangebied als golfbaan de soortensamenstelling gaat veranderen. Het meer open gebied is niet te vergelijken met de kleinschalige landschapsinrichting van de golfbaan. Voor de inrichting van de golfbaan is de natuurlijke ondergrond en de historische inrichting van het gebied als uitgangspunt genomen. Daarmee komt de toekomstige inrichting dichter in de buurt te liggen bij de historische inrichting van het landschap en de soorten die daarbij horen. Waarbij natuurlijk de kanttekening moet

worden gemaakt dat het gebruik en beheer van de golfbaan niets met het historisch gebruik te maken heeft. Er zullen soorten verdwijnen en er zullen ook andere soorten voor terugkomen. De intensiteit van het gebruik en beheer zal bepalend worden of er alleen weinig kritische algemene soorten komen of ook meer bijzondere soorten. Met de beschermde en bedreigde soorten waar de Vogelwacht Utrecht naar verwijst zal sowieso rekening moeten worden gehouden. Als dat niet mogelijk is dan zal er een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet voor moeten worden aangevraagd. Ook mitigerende en compenserende maatregelen komen dan in beeld.

De lijst van soorten die genoemd worden door de Vogelwacht Utrecht als dat ze zeker zullen verdwijnen schetst naar onze mening geen reëel beeld. Het plangebied van de golfbaan is veel kleiner dan het gebied en de soorten waarnaar verwezen wordt. Het is terecht dat de golfbaan een zeker uitstralend effect zal hebben op de rest van het gebied. Het zal echter niet reiken tot het open veenweidegebied wat een belangrijke functie heeft voor de weidevogels en de habitatrichtlijnsoorten Kleine Zwaan en Rugstreeppad.

2.3 Landschappelijke inpassing

Zowel in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur en in de Ruimtelijke verkenningen Buitengebied West is het gebied aangeduid als agrarisch gebied met recreatief medegebruik, waarin sportvelden en een golfbaan als mogelijkheden worden genoemd

Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur

De gemeenteraad van Amersfoort heeft voor de ontwikkeling van de functies natuur, water, recreatie, cultuurhistorie en landbouw de Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur op 31 maart 2004 vastgesteld. Deze visie geeft de ontwikkeling aan voor het gewenste groene en blauwe casco van de gemeente en vormt het toetsingskader op hoofdlijnen voor diverse uitwerkingsplannen en projecten. Tevens is het de onderlegger voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen in Buitengebied West. In de beleidsvisie zijn – gebaseerd op de aanwezige kenmerken en de ligging ten opzichte van de stad – op hoofdlijnen ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd.

Tussen het landschapspark en het agrarisch weidegebied in het noorden - de strook tussen de Coelhorsterlaan en de Mgr. van de Weteringstraat – is de verwezenlijking van een gevarieerd agrarisch-recreatief landelijk gebied gedacht. In dit verband dient te worden voorzien in de realisatie van een landschappelijk raamwerk – met een ecologische en recreatieve betekenis – dat als basis kan dienen voor tal van functies, waaronder bijvoorbeeld verbrede landbouw met nieuwe teelten, agrarisch natuurbeheer, kwekerijen, recreatieve voorziening met bijbehorende horeca en als mogelijke optie een golfbaan. In de vrijkomende bebouwing zijn nieuwe functies mogelijk die qua aard en schaal passen in dit landelijk gebied.

Ten aanzien van de nieuwe sportvoorziening is opgenomen in voorliggende Beleidsvisie dat bij realisatie van de golfbaan uitgegaan wordt van een 9 holes baan omdat het ruimtebeslag daarvan aansluit bij de kleinschaligheid van de Male Weteringzone. Aangegeven wordt dat de baan door samenvoeging van gronden op een aantal locaties worden gerealiseerd. In verband met de verkeersbewegingen die de baan veroorzaakt heeft een ligging in de nabijheid van de Bunschoterstraat de voorkeur. In dit gebied kunnen ook dagrecreatieve voorzieningen zoals sportvelden worden toegelaten.

Volgens de Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur biedt het gebied, met name de zone tegen de stadsrand aan, mogelijkheden voor bijvoorbeeld sportvoorzieningen en bijbehorende horeca en is een golfbaan hier ook een mogelijkheid.

De golfbaan past binnen de Groen-Blauwe Structuur. 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.

Ruimtelijke verkenning Buitengebied West

Met de vaststelling van de Groen-Blauwe Structuur heeft de gemeenteraad het beleidskader voor het Buitengebied West vastgelegd. Op basis hiervan is in 2007 een nieuw bestemmingsplan voor het gebied opgesteld. Door een aantal initiatieven die aansluiten bij het beleid zoals geformuleerd in de ruimte voor ruimte regeling dienen zich functies aan zoals genoemd in de Beleidsvisie Groenblauwe Structuur (o.a. voor een golfbaan accommodatie)

Om een beter inzicht te krijgen in de ruimtelijke consequenties en mogelijkheden van het geformuleerde beleid en de zich aandienende ontwikkelingen bestond er behoefte om de concrete initiatieven in samenhang met de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van recreatie (ontsluiting en recreatieve voorzieningen) en natuur en landschap (natuurontwikkeling, Ruimte voor ruimte regeling en nieuwe landgoederen) in het gebied op verkennende wijze in kaart te brengen. Dat is gebeurd in de Ruimtelijke verkenning Buitengebied West. Genoemde ruimtelijke verkenning is feitelijk een nadere uitwerking van de Groen-Blauwe Structuur.

In de Ruimtelijke verkenningen voor Buitengebied West (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2009) is nader aangegeven aan welke kwaliteiten initiatieven binnen verschillende plangebieden moeten voldoen.

De golfbaan past in de Ruimtelijke verkenning Buitengebied West.

Een recreatief padenstelsel

In de Ruimtelijke verkenning wordt aangegeven dat om het gebied te ontsluiten er wandelpaden in het gebied worden aangelegd. Om de paden in het landschap in te voegen worden de bestaande kavelgrenzen gebruikt. Het getekende padenstelsel volgt de randen van de aanwezige essen (esrandpaden). Twee paden over de Male Wetering verbinden de esrandpaden met elkaar. Het padenstelsel kan trapsgewijs worden gerealiseerd.

Een recreatief fiets- en voetpadennet door het buitengebied is een wens, die gezien de eigendomsverhoudingen in de komende jaren stukje voor stukje moet worden gerealiseerd. Het pad om en over de golfbaan is een aanzet om in de toekomst een pad langs de Male Wetering door te kunnen zetten. Evenzo zal bij verdere initiatieven van particulieren in het Buitengebied West, minnelijk en bij overeenkomst, gestreefd worden naar uitbreiding van het netwerk.

Inrichtingplan

In de Ruimtelijke verkenningen voor Buitengebied West zijn voor de golfbaan landschappelijke uitgangspunten gehanteerd. Het inrichtingsplan voor de golfbaan voldoet aan deze door de raad vastgestelde uitgangspunten.

Naast de privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer, waarin wordt geregeld dat de aanleg volgens het inrichtingsplan dient te geschieden, wordt het inrichtingsplan nu ook via de Regels gekoppeld aan het bestemmingsplan. Op deze manier kan er ook publiekrechtelijk worden gehandhaafd.

Rapport “Een golfbaan natuurlijk”

Het rapport “Een golfbaan natuurlijk” geeft streefcijfers aan vanuit een door de opstellers van het rapport gewenst eindbeeld voor golfbanen. Dat laat onverlet dat ook goede banen ontworpen en aangelegd kunnen worden die kleiner zijn. De nuancering van de grootte van de golfbaan wordt al aangegeven in de ruimtelijke verkenningen voor Buitengebied West. Vermeld wordt immers dat bij realisatie van een golfbaan uitgegaan wordt van een 9 holes baan omdat het ruimtebeslag daarvan aansluit bij de kleinschaligheid van de Male Weteringzone.

MER beoordeling

Voor het initiatief is volgens de Wet milieubeheer een aanmeldingsnotitie MER verplicht. In de MER aanmeldingsnotitie is uitvoerig beschreven welke bijdrage de golfbaan levert aan de ecologische en landschappelijke kwaliteiten.

De gemeenteraad is het bevoegde gezag. Maar vanwege een zorgvuldigheidsslag heeft de MER commissie zich, op verzoek van de gemeente, bereid verklaard om een MER-beoordelingsbesluit te nemen. De Commissie concludeert op basis van de informatie in de aanmeldingsnotitie dat het doorlopen van de m.e.r.-procedure vanuit milieuoptiek niet noodzakelijk is. De commissie geeft daarvoor de volgende motivering:

“Het plangebied kent geen gebiedsbeschermingsregime (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”.

Veiligheid golfbaan

Het inrichtingsplan is op veiligheid getoetst door de Nederlandse Golf Federatie en is naar aanleiding van hun opmerkingen aangepast, waardoor de veiligheid is vergroot. Zo is bijvoorbeeld om te voorkomen dat afzwaaiers gevaarlijk op het pad komen het beplantingsprofiel aangepast. Waar eerst de houtwal aan de buitenzijde van het pad lag, is deze op de gevaarpunten verlegd naar de binnenkant, dus tussen de holes en het pad. Dit geldt niet alleen voor de holes 3 en 4, maar ook voor hole 7. Daarnaast is bij de holes 1 en 9 de beplanting en de ideale slaglijn zodanig aangepast, dat de golfspeler het wandelpad in de slagrichting kan overzien.

3 Zienswijzen: samenvatting, beoordeling en conclusie

3.1 Status zienswijzennota

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is de gemeentelijke reacties steeds cursief afgedrukt. In de conclusie is aangegeven of er aanleiding bestaat tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijzen van Het bestuur van de “Vereniging Beter Wonen in Rustenburg, Liendert en omgeving”.

Reclamant wijst op de brief aan de gemeenteraad van 21 november 2007 waarin gepleit wordt voor een verminderde luchtverontreiniging in Rustenburg, Liendert en Schuilenburg e.o. door de aanleg van de westelijke randweg ook wel regionale rondweg. Nu Hoogland-West niet meer als beschermd natuurgebied beschouwd hoeft te worden, wordt verzocht het tracé voor de regionale rondweg grenzend aan de golfbaan mogelijk te maken.

Het door de reclamant aangegeven tracé valt buiten het bestemmingsplan Turnhal en golfbaan Hoogland West. Bovendien zijn geen voornemens om een rondweg aan te leggen door Hoogland West.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3 Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort

1. De initiatiefnemer van de golfbaan wordt met dit bestemmingsplan gecompenseerd voor het feit dat het plan voor een drivingrange in Birkhoven Noord niet doorging. Dit plan voorziet in een drivingrange, 9-holes golfbaan, een indoor golfbaan, een clubgebouw en golfwinkel. Deze compensatie staat in geen verhouding tot het plan voor Birkhoven. Daarnaast zijn de manegehallen jaren oneigenlijk in gebruik geweest zonder dat de gemeente handhavend heeft opgetreden. Dit gebruik wordt nu beloond met een nieuwe bestemming.

Het bestemmingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van het initiatief van de golfexploitant voor een 9 holes golfbaan met golfdrivingrange. Deze activiteit past binnen de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur en binnen de nadere uitwerking: Ruimtelijke verkenningen voor het Buitengebied West, die op 16 juni 2009 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Op verzoek van de gemeenteraad (oktober 2007) is een onderzoek gedaan naar de mogelijkheid de hallen aan de Bunschoterstraat geschikt te maken voor GymXL. Dit staat dus los van welk eerder gebruik dan ook.

2. In de Beleidsvisie Groenblauwe Structuur is het plan aangemerkt als “agrarisch gebied met recreatieve functie” en “een landschappelijk raamwerk, met daarin opgenomen de

ecologische waarden en recreatieve paden". Om recreatieve paden in een goed behouden landschap wordt al jaren gevraagd. Het pad om de golfbaan biedt hiervoor geen soelaas omdat het geen doorgaande functie heeft.

Een recreatief fiets- en voetpadennet door het buitengebied is een wens, die gezien de eigendomsverhoudingen in de komende jaren stukje voor stukje moet worden gerealiseerd. Het pad om en over de golfbaan is een aanzet om in de toekomst een pad langs de Male Wetering door te kunnen zetten.

3. Beleidsuitgangspunten voor het gebied zijn: het behouden dan wel versterken van de ecologische –en landschappelijke kwaliteiten, de cultuurhistorische identiteit en landschappelijke diversiteit versterken, zowel als het veiligstellen van de aanwezige natuurwaarden en het vergroten hiervan. De gedachte dat een golfbaan hiermee in overeenstemming is, wordt niet gevolgd. Aan een golfbaan vallen weinig natuurwaarden te bekennen, het is namelijk kortgeschoren gras met hier en daar een toefje houtopstand. Het vele maaien heeft verstorende effecten en behandeling met schimmelwerende- en groeimiddelen bevordert de ecologische kwaliteit niet.

In de MER aanmeldingsnotitie d.d. 27 oktober 2008 van Van Empelen van Aalderen Partners BV is uitvoerig beschreven welke bijdrage de golfbaan levert aan de ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Een van de criteria waaraan getoetst wordt voor het certificaat Committed tot Green is nu juist het inpassen van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voorts wordt voor de beantwoording verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.3.

4. Afgevraagd wordt of er naast het 5 jaar oude onderzoek van Viridis aanvullend onderzoek is of wordt gedaan naar de mogelijke nadelige consequenties voor beschermde soorten. Zo, niet dan kan dit bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Naast het Viridis-rapport is een verkenning gedaan ten behoeve van de MER aanmeldingsnotitie en is er ten behoeve van de verdere vergunningen recentelijk een Flora en Faunaonderzoek verricht door bureau Viridis (augustus 2010). Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar wat gesteld is paragraaf 2.2.2.

5. Afgevraagd wordt hoe er verzekerd wordt dat de golfbaan wordt aangelegd via de uitgangspunten als beschreven in de (bijlage van de) aanmeldingsnotitie M.E.R.. Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid hierop te handhaven waardoor het onvoldoende rechtszekerheid biedt. Voorgesteld wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met boetebeding en kettingbeding te sluiten.

Omdat het inrichtingsplan vrij gedetailleerd is, hebben wij in de eerste instantie ervoor gekozen om de bestemming meer globaal te houden en in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer de aanleg volgens het inrichtingsplan vast te leggen (de zgn. anterieure overeenkomst). Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zullen wij het inrichtingsplan ook via de Regels koppelen aan het bestemmingsplan. Op deze manier kan er ook publiekrechtelijke worden gehandhaafd. Wij stellen voor het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

6. Verzocht wordt om alsnog een vrijliggend fietspad op te nemen in het bestemmingsplan. Verwacht wordt dat de fietssuggestiestroken, verkeersdrempels en inhaalpunten de verkeersveiligheid op de parallelweg niet vergroten.
7. Vraagtekens worden gesteld bij de oplossing voor parkeeroverlast op de parallelweg tijdens wedstrijden van GymXL/Nika. Hoe wordt gecontroleerd of bij de afrit A1 wordt geparkeerd en met pendelbusjes verder gereisd wordt. Hoe wordt opgetreden tegen parkeren op de ventweg? Bij onvoldoende handhaving ontstaat een levensgevaarlijke situatie voor het langzame verkeer.
8. Verwacht wordt dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoende is gezien de te verwachten toestroom van niet-eigen leden. Op zaterdag komt naast de golfers ook publiek voor de gymclubs.

Naar aanleiding van de punten 6, 7, en 8 wordt gesteld dat GymXL geen gebruik meer gaat maken van de hallen. De hallen zullen conform het eerste initiatief van de golfbaanexploitant gebruikt gaan worden voor indoorgolf. Zodoende is er geen aanleiding meer om verkeersmaatregelen te treffen voor de komst van GymXL. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar wat gesteld is paragraaf 2.2.1.

9. Betreurt wordt dat er geen noodzaak is voor een M.E.R. Aangedrongen wordt op het uitvoeren van een vrijwillige M.E.R., mede gelet op de aanwezige rode lijst soorten in het gebied.

De MER commissie heeft geoordeeld dat geen MER noodzakelijk is. De gemeenteraad heeft op 7 juli 2009, met inachtneming van het advies van de MER commissie ingestemd met het voornemen voor de golfbaan.

10. Gevraagd wordt hoe de oorspronkelijke niveauverschillen tussen vlakten en ruggetjes gespaard blijven wanneer draglines aan het werk zijn om grond te verzetten.

In het inrichtingsplan zijn alle niveauverschillen aangegeven, zowel oude als nieuwe. Nu er in de Regels van het bestemmingsplan een koppeling wordt gemaakt met het inrichtingsplan kunnen we het niveauverschil ook publiekrechtelijke handhaven.

11. Hoe worden de territoria van rode lijstsoorten beschermd en de broedplaatsen van broedsoorten beschermd van verstoring?

Het verplichte Flora en Faunaonderzoek (Viridis, augustus 2010) geeft de aanwijzingen, hoe om te gaan met de flora en fauna tijdens de werkzaamheden in het gebied. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar wat gesteld is paragraaf 2.2.2.

12. In de planbeschrijving wordt een duidelijk beeld gemist van de beoogde invulling van de golfbaan.

Het inrichtingsplan is opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan en er wordt alsnog een koppeling gemaakt in de Regels van het bestemmingsplan. Wij stellen voor het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

13. Gelet op het feit dat de gemeente in tegenstelling tot haar vastgestelde handhavingsbeleid niet is opgetreden tegen het strijdig gebruik van de manegehallen, wordt gevreesd dat dit bij

de golfbaan ook niet gaat gebeuren wanneer dat nodig blijkt.

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat uitgangspunt is dat handhavend optreden een bevoegdheid is en geen verplichting. Elke handhavingzaak wordt afzonderlijk op zijn eigen merites beoordeeld en afgewogen. Voorts wordt opgemerkt dat het handhavingvraagstuk irrelevant is voor het maken van voorliggend bestemmingsplan. Ten overvloede zij vermeldt dat er wel degelijk handhavend opgetreden is tegen het oneigenlijk gebruik van de hallen.

14. Verzocht wordt artikel 3.1 sub a, b, c, d, e, en n te schrappen.

Genoemde regels uit het bestemmingsplan zijn juist opgesteld om een golfbaan mogelijk te maken, vandaar dat wij het verzoek voor kennisgeving aannemen.

15. Artikel 3.3 is onvoldoende uitgewerkt en verzocht wordt deze regels aan te scherpen.

In artikel 3.3 van het bestemmingsplan zijn de bouwregels voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming Sport opgenomen. Onduidelijk is waarom genoemd artikel onvoldoende zou zijn uitgewerkt. Wij nemen daarom het verzoek slechts voor kennisgeving aan.

16. Verzocht wordt om duidelijke criteria toe te voegen aan de voorwaarde “geen onevenredige aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarde” van artikel 3.4. en de voorwaarde “noodzaak voor een doelmatige uitoefening van de golfsport” te schrappen omdat dit onder meer een uitbreiding naar 18 holes mogelijk maakt.

Artikel 3.4 geeft ons college de ruimte om een gemotiveerde afweging te maken ten aanzien van de criteria “geen onevenredige aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarde” en de “noodzaak voor een doelmatige uitoefening van de golfsport”. Voor het verlenen van een ontheffing (nu de Wabo is ingevoerd wordt de term afwijken gebruikt) dient de procedure te worden gevolgd die vervat is in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een uitbreiding naar 18 holes behoort niet tot de mogelijkheden nu er immers in de Regels een koppeling wordt gemaakt met het inrichtingsplan.

17. De parkeeraspecten zijn onvoldoende geregeld waardoor een ontheffing van de norm onbegrijpelijk is. Verzocht wordt artikel 3.5 te schrappen.

Ook met de vestiging van GymXL in de hallen werd er ruimschoots voldaan aan de parkeernormen. Aangezien GymXL nu niet gebruik gaat maken van de hallen, en de hallen conform het eerste initiatief van de golfbaanexploitant voor indoorgolf gebruikt zullen worden zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Artikel 3.5 is overigens opgenomen voor het geval de gemeenteraad een nieuwe parkeernota vaststelt of er een wijziging plaatsvindt van de parkeernormen. Voor het verlenen van een ontheffing (afwijken) dient de procedure te worden gevolgd die vervat is in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

18. Gevraagd wordt om betere criteria voor de algemene ontheffing van de bouwregels (artikel 8.2) en de ontheffingsbevoegdheden van het gehele plan over te dragen aan de gemeenteraad.

Genoemde criteria voor de algemene ontheffing/afwijking van de bouwregels vormen voor ons college een goed kader waarbinnen het mogelijk is om voor elk concreet geval een belangenafweging te maken. Deze regeling in het bestemmingsplan is gebaseerd op de Wro en zorgt voor de noodzakelijke flexibiliteit. Daarom is het ook een bevoegdheid van ons college. Het neerleggen van de ze bevoegdheid bij de raad betekent naast verlies van flexibiliteit ook een aanzienlijke belasting van de agenda van de raad.

Conclusie

De zienswijze geeft voor een deel aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4 De heer J.J. M. te Hoogland

1. Reclamant stelt dat er een aantal jaren geleden 1500 handtekeningen zijn opgehaald van mensen die tegen de komst van een golfbaan zijn en dat deze zijn afgekeurd. Eén argument hierbij was dat de handtekeningen uit Hoogland komen en niet uit Hoogland-West. Afgevraagd wordt door wie deze zijn afgekeurd en wat de precieze argumenten zijn. In het geval dit is gedaan door degene die ook het proces van de komst van een golfbaan begeleid, is er sprake van een partijdigheid die niet geaccepteerd mag worden;

In oktober 2007 zijn er 665 handtekeningen aan de gemeenteraad aangeboden, niet alleen uit Hoogland maar uit geheel Amersfoort. Deze handtekeningen zijn door niemand afgekeurd maar zijn juist door de gemeenteraad meegewogen bij de bedenkingen van de Ruimtelijke verkenning op 2 en 16 juni 2009 en bij de behandeling van het golfinitiatief op 7 juli 2009. Tijdens de behandeling in de Ronde hebben de tegenstanders van het initiatief ook gebruik gemaakt van het spreekrecht.

2. De komst van de golfbaan vindt reclamant in strijd met de belangen van Hoogland. Het gebied Hoogland-West is een uitloopegebied voor Hoogland. Door de aanleg van een golfbaan is er volgens u minder ruimte voor recreatie. De golfbaan legt beslag op het agrarisch gebied, maar hoort daar helemaal niet thuis. Er zijn genoeg golfbanen aanwezig in de nabije omgeving;

Zowel in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur (vastgesteld door de gemeenteraad in 2004) en in de Ruimtelijke verkenningen Buitengebied West (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2009) is het gebied aangeduid als agrarisch gebied met recreatief medegebruik, waarin sportvelden en een golfbaan als mogelijkheden worden genoemd.

3. De Bunschoterstraat is niet geschikt voor de afwikkeling van het verkeer voor de golfbaan. De Bunschoterstraat wordt niet verbreed maar er worden aan weerszijden fietssuggestiestroken aangebracht. Hierdoor blijft er weinig van de weg over en dit zorgt ook niet voor een oplossing van het probleem. Verwacht wordt dat het brede landbouwverkeer straks over de fietssuggestiestroken gaat rijden en dat de weg verder ongeschikt blijft voor het extra verkeer;

Aangezien GymXL niet gebruik gaat maken van de hallen, en de hallen conform het eerste initiatief van de golfbaanexploitant voor indoorgolf gebruikt zullen worden is er geen aanleiding meer om verkeersmaatregelen te treffen voor de komst van GymXL. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar wat gesteld is paragraaf 2.2.1.

Gezien de geringe toename van het verkeer naar en van de golfbaan voldoet de parallelweg

van de Bunschoterstraat.

4. In het verleden was het de bedoeling de golfbaan te realiseren in het bos bij Birkhoven. Wegens een uitbreiding van de diertuin en de aanwezigheid van sportvoorzieningen is dit niet doorgegaan. In dit kader is er voor de golfbaan een onterechte claim gelegd op het gebied Hoogland-West.

Zowel in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur (vastgesteld in 2004 door de gemeenteraad) en in de Ruimtelijke verkenningen Buitengebied West (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2009) is het gebied aangeduid als agrarisch gebied met recreatief medegebruik, waarin sportvelden en een golfbaan als mogelijkheden worden genoemd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan

3.5 Natuur en Milieufederatie Utrecht

1. Het plan voor de golfbaan doet onvoldoende recht aan het beleid dat dient ter versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het gebied en de openbare toegankelijkheid van het landschap. De ecologische en landschappelijke kwaliteit zijn gebaat bij herstel van landschappelijke beplantingen, extensief agrarisch gebruik en kleinschalige natuur passend bij het oorspronkelijke kampenlandschap. De golfbaan met onnatuurlijk reliëf en gladgeschoren greens past niet in het oorspronkelijke agrarische cultuurlandschap. Gepleit wordt voor een andere invulling van het plangebied, dat meer aansluit bij het beleid en de mogelijkheden voor alle recreanten vergroot en niet slechts de golfers.

Zowel in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur (vastgesteld in 2004 door de gemeenteraad) en in de Ruimtelijke verkenningen Buitengebied West (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2009) is het gebied aangeduid als agrarisch gebied met recreatief medegebruik, waarin sportvelden en een golfbaan als mogelijkheden worden genoemd. Daarnaast is in de MER aanmeldingsnotitie uitvoerig beschreven welke bijdrage de golfbaan levert aan de ecologische en landschappelijke kwaliteiten.

2. Er bestaat een grote behoefte aan veilige recreatiepaden binnen het gebied. Het pad rond de golfbaan komt hieraan onvoldoende tegemoet.

Het plan is op veiligheid getoetst door de Nederlandse Golffederatie en is naar aanleiding van hun opmerkingen aangepast, waardoor de veiligheid is vergroot.

Een recreatief fiets- en voetpadennet door het buitengebied is een wens, die gezien de eigendomsverhoudingen in de komende jaren stukje voor stukje moet worden gerealiseerd. Het pad om en over de golfbaan is een aanzet om in de toekomst een pad langs de Male Wetering door te kunnen zetten. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar hetgeen gesteld is in paragraaf 2.3.

3. De beleving van de kwaliteiten van het agrarische cultuurlandschap wordt aangetast door de golfbaan.

In de Ruimtelijke verkenningen voor Buitengebied West is aangegeven aan welke kwaliteiten

initiatieven binnen verschillende plangebieden moeten voldoen. De golfbaan voldoet aan deze door de raad vastgestelde nota.

4. Vanwege het zeer storende effect van de voormalige manege op het omliggende landschap wordt gepleit voor een betere landschappelijke inpassing hiervan.

Genoemde reactie is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan

3.6 Stichting Univé Rechtshulp namens de heer G.A. K. te Hoogland

1. Het perceel van reclamant wordt volledig omsloten door het golfterrein. Dit heeft een grote impact op het woongenot. De extreme openheid van het als Nationaal Landschap aangewezen gebied verdwijnt. De veiligheid van reclamant en zijn gezin komt in gevaar doordat er golfballen in de richting van zijn perceel worden geslagen. Adequate afscheidingen, die niet de waardevolle openheid van het landschap aantasten, moeten gemaakt worden. Daarnaast is er sprake van schending van privacy als gevolg van wandelaars en golfers direct langs het perceel.

Het gebied waarin de golfbaan wordt aangelegd is niet het open landschap van de Eemvallei. Dit gebied wordt in de ruimtelijke verkenningen voor Buitengebied West beschreven als Kampenlandschap Male Weteringzone, waarin een golfbaan past. Het plan is op veiligheid getoetst door de Nederlandse Golf Federatie en is naar aanleiding van hun opmerkingen aangepast, waardoor de veiligheid is vergroot. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar hetgeen gesteld is in paragraaf 2.3

2. Uit de inrichting van de golfbaan blijkt dat uitbreiding van het recreatieve padenstelsel gepland is. Volgens het rapport "Een golfbaan natuurlijk" moet hiervoor minstens een groenstrook van 50 meter beschikbaar te zijn, moet een pad 1 meter breed zijn en het totale natuurgebied 53 hectare. Met de geplande 26,2 hectare kan niet aan deze uitgangspunten worden voldaan, laat staan dat er geen ruimte meer is om een afschermde strook rond het perceel van reclamant te realiseren.

Het rapport "Een golfbaan natuurlijk" geeft streefcijfers aan vanuit een door de opstellers van het rapport gewenst eindbeeld voor golfbanen. Dat laat onverlet dat ook goed banen ontworpen en aangelegd kunnen worden die kleiner zijn. De nuancering van de grote van de golfbaan wordt al aangegeven in de ruimtelijke verkenningen voor Buitengebied West. Vermeld wordt immers dat bij realisatie van een golfbaan uitgegaan wordt van een 9 holes baan omdat het ruimtebeslag daarvan aansluit bij de kleinschaligheid van de Male Weteringzone.

3. Volgens het bestemmingsplan is medegebruik van de ruimtes van de turnhal door andere, niet turnverenigingen, uitgesloten. De voorzitter van GymXL/Nika heeft diverse malen gezegd dat daar wel sprake van is. Er wordt in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met deze extra verkeersactiviteiten en de extra verkeersbewegingen die dat met zich meebrengt.

Deze zienswijzen gaan er nog vanuit dat GymXL gebruik gaat maken van de hallen. Inmiddels is gebleken dat de komst van GymXL niet doorgaat. De initiatiefnemer voor de golf heeft in zijn eerste verzoek aangegeven de hallen voor eigen gebruik, i.c. indoorgolf te willen gebruiken. Dit is een invulling die door reclamant in een brief aan de gemeenteraad van september 2009 zelf ook is aangegeven. Dit zal nu ook in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Voor dit gebruik hoeft de parallelweg van de Bunschoterstraat niet te worden aangepast. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar wat gesteld is paragraaf 2.2.1.

4. In de berekeningen van de verkeersbewegingen van fietsers is geen rekening gehouden met ouders die hun kinderen naar en van de turnhal begeleiden. Ook is geen rekening gehouden met de fietsers die nu gebruik maken van de parallelweg noch met recreanten zoals ruiters, skeelers/skaters, hardlopers en wandelaars.
5. Bij het aantal autobewegingen wordt niet meegewogen dat ouders nadat ze kinderen hebben weggebracht weer vertrekken om ze vervolgens later weer te halen. Het aantal verkeersbewegingen moet op dit punt verdubbeld worden. Daarnaast zijn ze geconcentreerd rond de leswisseling zodat sprake is van pieken waarbij er in 15 minuten 180 auto's over de parallelweg komen. De weg en het terrein rondom de turnhal zijn hier niet op berekend.
6. Het aantal genoemde verkeersbewegingen voor de golfactiviteiten is gebaseerd op tellingen bij bestaande golfbanen in Nederland waarbij geen sprake is van dubbelgebruik met een andere functie. Deze onderbouwing van de cijfers is onvoldoende. Er is niet na te gaan of gekeken is naar vergelijkbare golfbanen.
7. Geen aandacht is besteed aan de voertuigen van loonwerkerbedrijf Van Dijk die gebruik maken van de parallelweg. Dit bedrijf is hier naartoe verhuisd wegens verkeersonveilige situaties en overlast in Hooglanderveen. Dit verkeer maakt samen met het overige landbouwverkeer aan het einde van de dag gebruik van de parallelweg. Dit valt samen met de verkeersdeelnemers op weg naar de turnhal. Gevreesd wordt voor gevaarlijke situaties. De weg is niet breed genoeg voor het passeren van 2 landbouwmachines zodat uitgeweken moet worden naar de berm. Dit zorgt voor gevaarlijke situatie in combinatie met het extra auto- en fietsverkeer. Gevolgen voor ongevallen zijn niet te overzien. Daarnaast is het door de aanwezigheid van een heg, stoepranden en gaten in de berm niet mogelijk voor auto's en fietsers om uit te wijken.
8. Gedegen onderzoek naar het bestaande en toekomstige gebruik van de parallelweg is nodig voordat bepaald kan worden welke verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.
9. DHV concludeert in haar onderzoek dat de verkeerssituatie veiliger kan enkel met het aanbrengen van fietssuggestiestroken en verkeersdrempels. Deze maken de weg niet breder en geen slechts een schijnveiligheid. De genoemde druppels als verkeersremmende maatregel veroorzaken geluidsoverlast en geven gevaarlijke situaties doordat de landbouwvoertuigen met aanhangers gaan overhellen en uitzwaaien. Nu exploitant de kosten van de maatregelen moet dragen wordt gevreesd voor een minimale uitvoering.
10. Reclamant maakt zich zorgen over de veiligheid van zijn eigen kinderen dit aangewezen zijn op de parallelweg als route naar school. Aanleg van een vrijliggend fietspad wordt als oplossing gezien voor gevaarlijke situaties alsmede een eigen oprit voor GymXL/Nika op de Bunschoterstraat.
11. Uit het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt waar de 75 parkeerplaatsen zijn ingepland. Dit moet volgens reclamant op eigen erf en parkeren langs de parallelweg moet verboden worden. De weg is daarvoor te smal en wordt te onoverzichtelijk met gevaarlijke situaties tot gevolg. Het belang van een veilige situatie is onvoldoende aandacht geschonken.

12. Reclamant vindt het aantal parkeerplaatsen niet voldoende. Voor dagelijks gebruik van de golfbaan zijn 70 plaatsen berekend wat inhoudt dat er slechts 5 overblijven voor de turnhal. Volgens de parkeernorm zijn hiervoor 68 plaatsen nodig.
13. De leden van de turnhal komen tussen 15:30 en 21:00 uur. Piekmomenten met veel kortparkeerders worden verwacht. Hiermee is geen rekening gehouden met een parkeerchaos tot gevolg. Parkeren langs de parallelweg wordt dan onontkoombaar. Onduidelijk is of dan de hulpdiensten voldoende ruimte hebben.
14. De turnhal wordt voorzien van 500 zitplaatsen. Het bestemmingsplan geeft aan dat 100 parkeerplaatsen nodig zijn voor toernooien. GymXL/Nika geeft aan te rekenen op 500 auto's bij toernooien. 5 parkeerplaatsen zijn hiervoor niet voldoende. Onduidelijk is hoe hard de afspraken zijn over het parkeren bij de A1 en hoe deze worden gehandhaafd. Verwachting is dat men toch eerst probeert bij de turnhal te parkeren. GymXL/Nika zorgt nu met haar 750 leden al voor grote verkeers- en parkeerproblemen in Hooglanderveen.
15. De gemeente gaat voorbij aan de initiatieven van omwonenden voor de huisvesting van GymXL/Nika die in 2009 zijn aangedragen, wat niet is toegestaan. Gewezen wordt op een bijgevoegde uitspraak van de Raad van State (LJN: BL6264 03-03-2010)

Voor de punten 4 t/m 15 wordt verwezen naar de reactie bij 3.

16. Uit het inrichtingsplan voor de golfbaan blijkt dat sprake is van verlichting via grondspots, buitenlampen op het clubhuis en straatverlichting via lage armaturen op het parkeerterrein en langs de toegangsweg. Volgens artikel 3.3 onder g zijn "palen en masten, waaronder verlichtingselementen" toegelaten met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dit voorschrift is te ruim en moet aangepast worden aan de beoogde situatie.
17. Uit de plankaart kan niet opgemaakt worden waar de drivingrange komt. Dit voldoet niet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de punten 16 en 17 wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan mede naar aanleiding van voorliggende punten zal worden gedetailleerd. Lichtmasten mogen alleen worden opgericht ten behoeve van de parkeervoorziening welke rondom de indoorgolfhal en opslaghal mag worden gerealiseerd. De exacte locatie van de drivingrange zal in de Verbeelding worden opgenomen. Wij stellen voor het bestemmingsplan op deze punten aan te passen.

18. Vanwege de toegestane evenementen kan niet op voorhand gesteld worden dat geen sprake is van een wezenlijke verandering van geluidsbelasting bij aanliggende woningen. Daarnaast kan op basis van het onderzoek van DHV niet aangetoond worden dat sprake is van een geringe toename van de verkeersintensiteit op de Bunschoterstraat. Onderzoek naar de geluidbelasting is volgens reclamant noodzakelijk.

Aan het bestemmingsplan kan geen informatie over de toegestane evenementen worden ontleend die aanleiding kunnen geven deze in een hogere milieucategorie te moeten indelen dan de momenteel toegestane milieucategorie 2 (manege na correctie op omgevingstype).

De verkeersomvang op de parallelweg (toelaatbare snelheid 60 km/h) neemt toe van 105 naar 250 motorvoertuigen per etmaal. Berekend kan worden dat de geluidsbelasting bij woning Bunschoterstraat 31 B in de autonome ontwikkelingssituatie vanwege de Bunschoterstraat in 2020 hier dan 64,0 dB en vanwege de parallelweg 48,4 dB bedraagt.

Tezamen bedraagt de geluidbelasting dan 64,1 dB. Rekening houdend met de voorgenomen activiteiten bedraagt de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de parallelweg 52,2 dB. Tezamen met de geluidsbelasting afkomstig van Bunschoterstraat bedraagt de totale geluidsbelasting in 2020 dan 64,3. Over een periode van 10 jaar is de geluidbelastingstoename dan ca. 0,2 dB, een geluideffect dat niet waarneembaar is en waarvoor om die reden ook geen compenserende en verhoudingsgewijs kostbare maatregelen als de aanleg van geluidarm asfalt worden getroffen.

19. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft voor een golfbaan een hinderafstand van 10 meter aan, voor golfactiviteiten en turnhallen wordt 10 – 30 meter representatief geacht en voor het clubgebouw 10 meter. De afstanden moeten volgens de publicatie worden bepaald vanaf de inrichtingsgrens. Het is onduidelijk waarom wordt uitgegaan van de afstand tussen de mogelijke geluidveroorzakende locaties en de omliggende woningen (onjuiste maatstaf). Daarbij is niet duidelijk vanaf welke geluidveroorzakende locaties is gemeten.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", uitgave 2009 geeft voor een aantal hier min of meer relevante activiteiten richtafstanden weer. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven in het geval sprake is van een "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied". Daarvan is hier echter geen sprake omdat het te beoordelen gebied grenst aan de drukke provinciale weg N199 (Bunschoterstraat) en hier min of ook meer gesproken kan worden over gemengd (agrarisch) gebied is. Het huidige bestemde gebruik is een manege dat volgens voor genoemde VNG-publicatie is ingedeeld in categorie 3.1 op grond van het milieuaspect geur (zie tabel). Het toekomstige gebruik valt in elk geval niet onder een hogere milieucategorie en ook geur speelt voor de toekomstige categorie-indeling geen doorslaggevende rol. Nu het gebied geschikt moet worden geacht voor een categorie 3.1 – bestemming treedt ten opzichte daarvan geen ongunstige wijziging op.

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES			
	GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
Sporthallen	0	0	50	C		0	50(30)		3.1(2)	2 P	1		
Golfbanen	0	0	10			0	10(<=10)		1(1)	2 P	1		
Maneges	50	30	30			0	50		3.1	2 P	1		
OVERIGE DIENSTVERLENING													
Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0	30(10)		2(1)	1 P	1		

Volgens de VNG-brochure 2009 kunnen bij een gemengd gebied de afstanden met 1 afstandsstap worden verminderd, met dien verstande dat de afstandsstap "0" niet voorkomt. In de tabel is tussen de haakjes aangegeven welke categorie-indeling en afstand dan tot stand komt(gecorrigeerde tabel). Met name wanneer het aspect geluid maatgevend is, is een neerwaartse stap voor gemengd gebied hier verantwoord. Voor fitnesscentra wordt voldaan aan de afstandseis van 10 m. Voorts kent de ze brochure nog de mogelijkheden van afwijking

wanneer deze afwijking niet toereikend is. De met betrekking tot de sporthal te beoordelen meest relevante woningen ondergaan globaal de volgende geluidsbelastingen (vermeld in dB(A)) als gevolg van het wegverkeer op de Bunschoterstraat.

Bunschoterstraat 25 :64 (dag 07-19 h); 61 (avond 19-23h) en 55 (nacht 23-07h)

De inrichting van de sporthal is zodanig dat het geluid afkomstig uit de hal altijd de geluidsisolerende gevel van de sporthal moet passeren om bovengenoemde woningen te bereiken, waar het onafgeschermd verkeersgeluid afkomstig van de Bunschoterstraat overheersend is. Tussen de hal en de woningen vinden geen activiteiten in de open lucht plaats afkomstig van de sporthal.

Golfbaan- en golffitnessactiviteiten en het gebruik van de bestaande manegehal als sporthal zijn op grond van het bovenstaande geen belemmering voor de leefkwaliteit in de omgeving.

De woning ligt binnen 30 m (22m) van de hal. Volgens de brochure is dan een akoestisch onderzoek vereist. In het kader van het realiseren van onderhavige indoorgolfbaan in de voormalige manegehallen aan de Bunschoterstraat 23 te Amersfoort is in de directe nabijheid van enkele woningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van deze ontwikkeling in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De geluidsniveaus, $L_{A,LT}$, is ter plaatse van de meest nabij gelegen woning in de dagperiode ten hoogste 36 dB(A) en in de avondperiode 39 dB(A). Deze waarden blijven ruimschoots onder de in de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening toelaatbaar geachte waarden voor een omgeving die is te kwalificeren als een woonwijk in een stad. Op grond van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting vanuit de indoor golfbaan en golffitness geen belemmering behoeft te zijn.

20. Uit het onderzoek van DHV volgt dat enkele malen per jaar manifestaties plaatsvinden. Nu er geen duidelijkheid wordt gegeven over hoeveel en in welke vorm, kan er geen duidelijkheid bestaan over de gevolgen voor verkeer en geluid. Dit rapport is geen grondslag voor het bestemmingsplan.

Zie de reactie bij 3

21. Ten onrechte is geen MER vastgesteld. Het plangebied van 26,2 hectare ligt in een gevoelig gebied wat maakt dat deze ontwikkeling MER-plichtig is.

Voor het initiatief is volgens de Wet milieubeheer een aanmeldingsnotitie MER verplicht, waarop de MER commissie adviseert of een verplichte MER noodzakelijk is. De MER commissie acht een MER niet noodzakelijk.

22. In de planvoorschriften moet vastgelegd worden dat het maaiveld maximaal 1,25 meter verhoogd mag worden. Uit de inrichtingstekening blijkt dat wordt opgehoogd tot 4 meter. Onduidelijk is of het gaat om 4 meter boven maaiveld of boven NAP.

De hoogteverschillen mogen vanaf de bovenkant weg (ten opzichte van de Mgr. van de Weteringstraat en de parallelweg gelegen naast de Bunschoterstraat) niet meer dan 1,25 meter bedragen. Hieraan wordt de aanleg van de golfbaan getoetst. Artikel 1.27, onder e, van de regels zal daarom worden aangepast. Opgenomen wordt dat de (maai)veldhoogte van de golfbaan maximaal 3 meter + NAP mag bedragen. Concreet betekent dit een hoogteverschil met de Mgr. van de Weteringstraat en genoemde parallelweg van ongeveer 1,25 m. Wij stellen voor om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft voor een deel aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.7 IVN Vereniging voor Natuur- en milieueducatie

1. Aanleg van een golfbaan heeft een ingrijpende landschappelijke impact op het gebied dat gekenmerkt wordt door grote openheid. Daarnaast is het een overgangsgebied naar het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. De huidige natuur- en landschappelijke kwaliteit is onvoldoende in beeld kaart gebracht waardoor de consequenties van de ingreep evenmin worden aangegeven. Het gebruikte natuuronderzoek uit 2005 is gedateerd, niet specifiek voor het plangebied en niet gebaseerd op veldonderzoek. De Vogelwacht Utrecht vorig jaar aan de hand van een inventarisatie diverse Rode Lijst soorten waargenomen welke op grond van de Flora en Faunawet beschermd moeten worden. Naast de vogels wordt gevraagd om het in kaart brengen van kleine zoogdieren, reptielen, amfibieën, dagvlinders, insecten, planten en paddenstoelen. Daarbij moeten de effecten van de golfbaan voor deze soorten aangegeven worden op basis van de aantasting van het leefgebied.

Naast het Viridis-rapport is een verkenning gedaan ten behoeve van de MER aanmeldingsnotitie en is er ten behoeve van de verdere vergunningen recentelijk een Flora en Faunaonderzoek verricht door bureau Viridis (augustus 2010). Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar wat gesteld is paragraaf 2.2.2 en 2.3.

2. Afgevraagd wordt op welke wijze de landschappelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd kan worden (volgens gemeentelijk beleid) als sprake is van de realisatie van de golfbaan in dit gebied.

In de Ruimtelijke verkenningen voor Buitengebied West is aangegeven aan welke kwaliteiten initiatieven binnen verschillende plangebieden moeten voldoen. Het inrichtingsplan voor de golfbaan voldoet aan deze door de raad vastgestelde nota. Voorts wordt verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.3.

3. Het plangebied is te klein voor een "golfbaan natuurlijk". Volgens de gelijknamige publicatie is voor een 9 holes golfbaan circa 50 hectare nodig om gelijktijdig aan natuurontwikkeling te kunnen doen. Dit pleit ervoor om het huidige landschap te beschouwen in relatie tot het omliggende landschap. Dit is in dit plan niet (voldoende) gebeurd.

Het rapport "Een golfbaan natuurlijk" geeft streefcijfers aan vanuit een door de opstellers van het rapport gewenst eindbeeld voor golfbanen. Dat laat onverlet dat ook goede banen ontworpen en aangelegd kunnen worden die kleiner zijn. Voorts wordt verwezen naar wat

gesteld is in paragraaf 2.4.

4. In het geval het niet lukt de golfbaan rendabel te maken (bv door aanwezigheid andere banen in nabijheid, kleine baan e.d.) is het huidige cultuurlandschap grondig en definitief vernield.

Op dit moment wordt er in het gebied maïs geteeld. Onduidelijk is welk huidig cultuurlandschap verloren zal gaan. Voorliggende reactie wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

In de plannen wordt gesproken over ontwikkeling van nieuwe natuur, maar onduidelijk blijft wat de gemeente daarbij voor ogen staat. Hierbij wordt gewezen op de publicatie "Golfbaan Natuurlijk". Het IVN denkt graag mee over de invulling van nieuwe natuurelementen.

Verwezen wordt naar wat gesteld is in paragraaf 2.3. Voorts wordt voorliggende reactie voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.8 De heer G.L. te Amersfoort

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het gehele bestemmingsplan en met name tegen het vernietigen van landschappelijke en natuurwaarden in het gebied.
 - a. Door de aanleg van de golfbaan volgens het inrichtingsplan verdwijnt het kenmerkende hoevenlandschap van Hoogland-West. Dit is strijdig met de Beleidsvisie Groen Blauwe structuur en de Ruimtelijke verkenning Buitengebied West.
 - b. Het gebied krijgt de bestemming "sport". Dit is in strijd met de uitgangspunten van de onder a. genoemde beleidsvisie en verkenning. Het plangebied valt volgens deze rapporten binnen het gebied "agrarisch met recreatieve functie". Sport is niet agrarisch.

Zowel in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur (vastgesteld door de gemeenteraad in 2004) en in de Ruimtelijke verkenningen Buitengebied West (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2009) is het gebied aangeduid als agrarisch gebied met recreatief medegebruik, waarin sportvelden en een golfbaan als mogelijkheden worden genoemd. Voorts wordt voor de beantwoording verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.3

- c. Het is vreemd dat golfclub Soestduinen opdrachtgever is voor de aanmeldingsnotitie M.e.r. en niet de gemeente. In deze notitie wordt het plangebied in huidige conditie aangegeven als territorium en foerageergebied van diverse vogels. Gesteld wordt dat dit met de aanleg van de golfbaan zo blijft. Dit is niet juist. Meer dan regelmatige aanwezigheid van mensen en onderhoudsvoertuigen maakt dit gebied daarvoor ongeschikt. Het wordt daarmee verblijfsgebied voor algemene soorten en doet afbreuk aan de biodiversiteit van Amersfoort. Om biodiversiteit te handhaven moet de landbouwgrond blijven.

De initiatiefnemer is de verantwoordelijke voor het opstellen van een MER of MER aanmeldingsnotitie. De gemeenteraad is bij een aanmeldingsnotitie het bevoegd gezag. Gezien de gevoeligheid van het initiatief is de MER commissie gevraagd te toetsen. Na

toetsing door de MER commissie heeft de gemeenteraad over het initiatief voor de golfbaan besloten. De biodiversiteit is beschreven in de MER aanmeldingsnotitie. Voor de beantwoording wordt tevens verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.2.

- d. In de aanmeldingsnotitie wordt gemeld dat geen volledig beeld beschikbaar is van vleermuizen. Het plangebied is foerageergebied van diverse soorten vleermuizen. Onderzoek moet plaatsvinden voorafgaand aan besluitvorming over de golfbaan. De bestemming "sport" bedreigt het foerageergebied van aanwezige vleermuizen.
- e. Het natuurwaarden onderzoek uit 2005 is gedateerd en niet specifiek voor het plangebied. Dit is daarmee een onjuiste en onvolledige onderbouwing van het bestemmingsplan. Een specifiek onderzoek is nodig om aan te tonen dat er geen strijd is met de Flora en Faunawet.

Ten behoeve van de vergunningen en de uitvoeringswerkzaamheden dient een Flora en fauna onderzoek te worden gedaan. In dit onderzoek (augustus 2010) worden aanbevelingen gedaan wat betreft de foerageerroutes van vleermuizen. Voor beantwoording wordt tevens verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.2.

- f. Het advies van de m.e.r. van 30-01-09 is enkel een conclusie, een onderbouwing ontbreekt waardoor de conclusie niet gerechtvaardigd wordt.

Wij zijn van mening dat de commissie een heldere motivering geeft op basis van de informatie in de aanmeldingsnotitie voor het feit dat het doorlopen van de m.e.r.-procedure vanuit milieuoptiek niet noodzakelijk is. Verwezen wordt naar hetgeen gesteld is in paragraaf 2.3.

- 2. Reclamant heeft bezwaar tegen het niet opnemen van de uitgangspunten voor inrichting van de golfbaan in de regels. De rechtszekerheid is hiermee onvoldoende geborgd.
 - a. Verlichtingselementen mogen overal gebouwd worden tot een hoogte van 12 meter. Dit moet beperkt worden tot de drivingrange.
 - b. De locatie van de drivingrange is niet vastgelegd op de plankaart waardoor deze overal gerealiseerd kan worden. In verband met het vastleggen van de lichthinder is dit wel noodzakelijk.
 - c. Het afslaggebouw van de drivingrange is niet op de plankaart vastgelegd. Dit is in verband met de rechtszekerheid wel gewenst.
 - d. Volgens artikel 3.2, lid 2 mogen op alle gronden terreinafscheidingen aangebracht worden. In het kader van migratie van zoogdieren is in het voortraject met de gemeenteraad afgesproken dat hekwerken niet worden toegepast. Het bestemmingsplan moet hierop aangepast worden.

Omdat het inrichtingsplan vrij gedetailleerd is, hebben wij in de eerste instantie ervoor gekozen om de bestemming meer globaal te houden en in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer de aanleg volgens het inrichtingsplan vast te leggen (de zgn. anterieure overeenkomst). Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zullen wij het inrichtingsplan ook via de Regels koppelen aan het bestemmingsplan. Op deze manier kan er ook publiekrechtelijke worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan zal ten aanzien van de verlichting, het parkeren en de locatie van de drivingrange worden gedetailleerd. Lichtmasten mogen alleen worden opgericht ten behoeve van de parkeervoorziening welke rondom de indoorgolfhal en opslaghal mag worden gerealiseerd. De exacte locatie van de drivingrange zal in de Verbeelding worden opgenomen. Ook zal artikel 3.2 lid h worden toegevoegd,

luidende dat terreinafscheidingen uitsluitend zijn toegestaan ter begrenzing van percelen ten behoeve van boerderijdieren.

Wij stellen voor het bestemmingsplan op deze punten aan te passen.

3. Reclamant heeft bezwaar tegen het niet opnemen van hoogtebeperkingen van grondwerk in de regels van het bestemmingsplan. Artikel 3.1, onder I bestemt de voor sport aangewezen gronden voor de instandhouding van de landschappelijke waarden van het hoevenlandschap. De uitgangspunten in de toelichting geven een maximale ophoging van 1,25 meter aan boven het bestaande maaiveld. In het huidige glooiende landschap is deze ophoging op de hoogste punten teveel. Hierdoor wordt het doorzicht belemmerd en het karakter van de dekzandruggen aangetast. Een absolute maximale hoogte van NAP + 2,50 meter is een billijke noodzakelijke voorwaarde. Daarnaast moet een maximale verhoging van 1,25 meter opgenomen worden om de rechtszekerheid vast te leggen.

De hoogteverschillen mogen vanaf de bovenkant weg (ten opzichte van de Mgr. van de Weteringstraat en de parallelweg gelegen naast de Bunschoterstraat) niet meer dan 1,25 meter bedragen. Hieraan wordt de aanleg van de golfbaan getoetst. Artikel 1.27, onder e, van de regels zal daarom worden aangepast. Opgenomen wordt dat de (maai)veldhoogte van de golfbaan maximaal 3 meter + NAP mag bedragen. Concreet betekent dit een hoogteverschil met de Mgr. van de Weteringstraat en genoemde parallelweg van ongeveer 1,25 m. Wij stellen voor om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

4. Reclamant heeft bezwaar tegen het vastleggen van belangrijke afspraken in een onderhandse privaatrechtelijke overeenkomst.
 - a. Als belanghebbende en inwoner moet hij zich kunnen baseren op publiekrechtelijke documenten en regels. Nakoming moet verzekerd zijn tijdens de duur van het bestemmingsplan. In paragraaf 7.5 van de toelichting staat dat de dwang op naleving door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt moet worden.
 - b. De plaats en het minimum aantal parkeerplaatsen is niet concreet in het bestemmingsplan vastgelegd. Het regelen van het parkeren in een privaatrechtelijke overeenkomst geeft geen rechtszekerheid voor burgers. Over parkeren bij de golfbaan wordt niets geschreven. Onzekerheid wordt geschapen door de ontheffingsmogelijkheid voor het wijzigen van de parkeernorm.

Omdat het inrichtingsplan vrij gedetailleerd is, hebben wij in de eerste instantie ervoor gekozen om de bestemming meer globaal te houden en in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer de aanleg volgens het inrichtingsplan vast te leggen (de zgn. anterieure overeenkomst). Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zullen wij het inrichtingsplan ook via de Regels koppelen aan het bestemmingsplan. Op deze manier kan er ook publiekrechtelijke worden gehandhaafd. Daarnaast zal het bestemmingsplan ten aanzien van de verlichting, het parkeren en de locatie van de drivingrange worden gedetailleerd. Lichtmasten mogen alleen worden opgericht ten behoeve van de parkeervoorziening welke rondom de indoorgolfhal en opslaghal mag worden gerealiseerd. De exacte locatie van de drivingrange zal in de Verbeelding worden opgenomen. Wij stellen voor het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Ten overvloede merken wij in zijn algemeenheid nog op dat het in het kader van de nieuwe Wro gebruikelijk is om anterieure overeenkomsten te sluiten.

5. Reclamant heeft bezwaar tegen het niet opnemen van het aanpassen van de parallelweg Bunschoterstraat in het bestemmingsplan. Door dit te regelen in een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat hierover geen publieke rechtszekerheid. Belangwekkende zaken moeten geregeld worden in het bestemmingsplan. Een ernstige wijzigingen van de verkeersbelasting op de parallelweg is voorzien. De Veiligheidsaudit geeft een onvolledig beeld van de te verwachten verkeersafwikkeling op deze weg (enkel situatiebezoek, tellingen niet volgens praktijkregels, actuele gegevens ontbreken, enkel rekening gehouden met GymXL, inschatting toekomstige verkeersverwachting via vragensessie, verkeersgegevens golfbaan en Nika zijn niet betrokken).

Deze zienswijze gaan er nog vanuit dat GymXL gebruik gaat maken van de hallen. Inmiddels is gebleken dat de komst van GymXL niet doorgaat. De initiatiefnemer voor de golf heeft in zijn eerste verzoek aangegeven de hallen voor eigen gebruik, i.c. indoorgolf te willen gebruiken. Dit zal nu ook in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Voor dit gebruik hoeft de parallelweg van de Bunschoterstraat niet te worden aangepast. Verwezen wordt ook naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.2.

6. Reclamant heeft bezwaar tegen het niet concreet benoemen van bouwwerken waarvoor ten minste bouwvergunning noodzakelijk is zoals afslaggebouw, vangnetten, lichtmasten, bruggen, reclamemasten, kunstwerken en terreinafscheidingen.

Verwezen wordt naar wat gesteld is onder 2.

7. Reclamant heeft bezwaar tegen het definitief ontwerp Golfbaan Hoogland, dat genoemd is in de overeenkomst. Dit ontwerp is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het document is strijdig met paragraaf 4.2 van de toelichting "uitgangspunten bij de inrichting van de golfbaan". De ingetekende hoogtes zijn meer dan 1,25 meter boven het huidige maaiveld. Het ontwerp is strijdig met de kenmerken van het hoevenlandschap (verdwijnen van onregelmatig gevormde percelen, dempen greppels en sloten, dichte houtsingel belemmeren doorzicht).

Verwezen wordt naar wat gesteld is onder 3 en 4.

8. Reclamant maakt bezwaar tegen het koppelen van de turnhal aan de golfbaan aangezien het gaat om 2 verschillende belangen. Een objectieve beoordeling is nu niet mogelijk. Een onafhankelijke beslissing over beide afzonderlijk bevordert de transparantie van de besluitvorming.

Verwezen wordt naar wat gesteld is onder 5.

Conclusie

De zienswijze geeft voor een deel aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.9 Gemachtigde namens de Vogelwacht Utrecht en stichting Behoud de Eemvallei

1. Het gewekte vertrouwen bij de exploitant op basis waarvan de gemeente zich verplicht acht een golfbaan toe te laten, wordt betwist. Als hiervan al sprake is, blijkt dat dit zich slechts dient te beperken tot een golf drivingrange en geen 9 holes golfbaan. De raad is bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen en de exploitant heeft nimmer een toezegging gehad van deze raad. Toezeggingen van het college moeten opgevat worden als inspanningsverplichting. Verwezen wordt naar een aantal uitspraken van de Raad van State. Verder mogen toezeggingen en/of gewekt vertrouwen niet leiden tot realisatie van plannen die strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening, Europese richtlijnen, hogere regelgeving of beleid en de beginselen van behoorlijk bestuur. In dit geval is hiervan wel sprake.

De aanleg van de golfbaan met bijbehorende voorzieningen is een particulier initiatief. Uit de stukken blijkt niet dat de aanleg verband houdt met dwingende redenen van groot openbaar belang.

Het bestemmingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van het initiatief van de golfexploitant voor een 9 holes golfbaan met golfdrivingrange. Deze activiteit past binnen de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur en binnen de nadere uitwerking: Ruimtelijke verkenning Buitengebied West, die op 16 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

2. Ten onrechte wordt opgemerkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. De uitgangspunten van de aanmeldingsnotitie van 27/10/2008 zijn niet actueel meer nu uit recente publicaties blijkt dat golfbanen verlieslatend zijn. Kans bestaat dat wordt meegewerkt aan een golfbaan met een verlieslijdende exploitatie dat leidt tot faillissement. Een nadere onderbouwing van exploitant mag worden verwacht waarbij de nut en noodzaak van de aanleg van de golfbaan moet worden aangetoond.
3. Na het opstellen van de aanmeldingsnotitie is als nieuwe ontwikkeling binnen een straal van 20 kilometer een golfbaan in Putten gerealiseerd. Dit feit moet alsnog worden betrokken. Dit geldt ook voor overige nieuw aangelegd banen en geplande banen rondom Amersfoort die niet in de aanmeldingsnotitie meegenomen zijn. De 16 aanwezige golfaccommodaties binnen een straal van 20 kilometer om Amersfoort zijn ruim voldoende.

Ten aanzien van de punten 2 en 3 wordt het volgende opgemerkt. 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.

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.

Andere kwalitatief vergelijkbare golfbanen liggen op ca 15 km afstand van Amersfoort. 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.

4. Met de realisering van de golfbaan en turnhal is geen sprake van behoud van landschappen noch het versterken van natuur en cultuurhistorische elementen zoals het gemeentelijk beleid beoogt. Het leidt tot een verslechtering van recreatieve voorzieningen in het gebied waar het gaat om wandel- en fietspaden. Er is geen sprake van een "landschappelijk raamwerk, met daarin opgenomen de ecologische waarden en recreatieve paden". De golfbaan tast het karakter van het open (kampen)landschap als uniek overgangsgebied van de Gelderse Vallei naar de Eemvallei maximaal aan. Daarnaast is sprake van een onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking die leidt tot een verkeersgevaarlijke situatie.

Verwezen wordt naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.1. en paragraaf 2.3

5. De in de toelichting gesuggereerde waarde voor natuur en recreatie is overtrokken en onjuist. Volgens het rapport "Een golfbaan Natuurlijk" wordt aangegeven dat voor een 9 holes golfbaan in de stadsrandzone, met ambitie voor natuurontwikkeling en recreatief medegebruik 50 hectare nodig is. De 26,2 hectare van deze golfbaan is minimaal voor een baan zonder ambitie en is van geen waarde en daarom misleidend.

Het rapport "Een golfbaan natuurlijk" geeft streefcijfers aan vanuit een door de opstellers van het rapport gewenst eindbeeld voor golfbanen. Dat laat onverlet dat ook goede banen ontworpen en aangelegd kunnen worden die kleiner zijn.

6. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt geen enkele bijdrage geleverd aan het uit de ruimtelijke verkenning voortkomende doel om een duurzame ontwikkeling van het agrarische landschap ten westen van de Bunschoterstraat mogelijk te maken. Hiermee wordt niet voldaan aan het criterium dat voldaan moet zijn aan een goede ruimtelijke ordening. Ingezet moet worden op een verbreed en vitaal agrarisch gebruik en op een netwerk van paden. Dit is nu niet het geval.

Het ontwerpbestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de golfbaan voldoen volledig aan de door de raad aangenomen Ruimtelijke verkenning Buitengebied West.

7. Het in de ruimtelijke verkenning opgenomen streefbeeld wordt met dit plan op geen enkele wijze nagestreefd of waargemaakt. De aanleg van ecologische oevers langs de Male Wetering is op geen enkele wijze verzekerd. Van een raamwerk van paden en houtwallen is geen sprake. De exploitant heeft een vergunning gevraagd voor het dempen van sloten waarin bedreigde vaatplantsoorten voorkomen. Hier is de exploitant weinig aan gelegen.

Zie de reactie bij 6. Daarnaast wordt het inrichtingsplan via de Regels gekoppeld aan het bestemmingsplan. Op deze manier kan er ook publiekrechtelijke worden gehandhaafd.

8. De uitgangspunten uit het door de raad op 16 juni 2009 aangenomen amendement nr. 1.3 (JA) zijn in de regels en op de plankaart niet vastgelegd en/of verzekerd. Dit geldt ook voor de aangenomen moties 1.1 (PvdA) en 1.4 (JA).

*Omdat het inrichtingsplan vrij gedetailleerd is, hebben wij in de eerste instantie ervoor gekozen om de bestemming meer globaal te houden en in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer de aanleg volgens het inrichtingsplan vast te leggen (de zgn. anterieure overeenkomst). Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zullen wij het inrichtingsplan ook via de Regels koppelen aan het bestemmingsplan. Op deze manier kan er ook publiekrechtelijke worden gehandhaafd. Uitvoeringsdetails volgens de door de raad aangenomen moties worden daarin vastgelegd.
Wij stellen voor het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.*

9. Vraagtekens worden geplaatst bij de veiligheid van de wandelpaden. De afstanden van de paden in en langs de baan is op veel plaatsen geringer dan de afstanden die het rapport "Een golfbaan natuurlijk" aangeeft als veilig.

Het plan is op veiligheid getoetst door de Nederlandse Golffederatie en is naar aanleiding van hun opmerkingen aangepast, waardoor de veiligheid is vergroot. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar paragraaf 2.3.

10. Het op de inrichtingstekening aangegeven pad van de golfbaan langs de Male Wetering naar de Oudeweg loopt op grond in eigendom van een derde. Of over deze grond beschikt kan worden is niet duidelijk waardoor het aangegeven pad misleidend is.

Een recreatief fiets- en voetpadennet door het buitengebied is een wens, die gezien de eigendomsverhoudingen in de komende jaren stukje voor stukje moet worden gerealiseerd. Het pad om en over de golfbaan is een aanzet om in de toekomst een pad langs de Malewetering door te kunnen zetten.

Van de eisen: geen hekken, geen verlichting en één pad over de baan is niets in het bestemmingsplan terug te vinden.

Het bestemmingsplan zal ten aanzien van de verlichting, het parkeren en de locatie van de drivingrange worden gedetailleerd. De verlichting en het parkeren worden in de Regels opgenomen en de exacte locatie van de drivingrange zal in de Verbeelding worden opgenomen. Ook zal artikel 3.2 lid h worden toegevoegd luidende dat terreinafscheidingen uitsluitend zijn toegestaan ter begrenzing van percelen ten behoeve van boerderijdieren. Zie ook de reactie bij 8.

Wij stellen voor het bestemmingsplan op deze punten aan te passen.

11. Bij het provinciale beleid ontbreekt een verwijzing naar de vastgestelde ontwerp partiële herzieningen provinciale ruimtelijke structuurvisie Nationale Landschappen en Herinrichting vliegbasis Soesterberg. Deze werken door in de eerste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Nu het vooroverleg slechts gevoerd is in 2006, wordt niet voldaan aan de wettelijke eis, nu nadien het provinciaal beleid is herzien.

Er was geen enkele aanleiding om het vooroverleg te herhalen gelet op de inhoud op het plan. Bovendien heeft de provincie bij brief van 1 april 2010, door ons ontvangen op 7 april 2010, laten weten dat het ontwerpplan niet in strijd is met het provinciale belang. De provincie ondersteunt dus het voornemen van een golfbaan.

12. In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen bestemmingen en regels aangetroffen ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, noch een beschrijving van deze kernkwaliteiten en beleid waarop met deze kwaliteiten is omgegaan. Dit is in strijd met artikel 2 van het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2009 (eerste herziening) en dient alsnog te gebeuren. Vooralsnog zijn reclamanten van mening dat de voorziene ontwikkelingen strijdig zijn met de kernkwaliteiten van het gebied en daarmee ook met het provinciale beleid.

Verwezen wordt naar de reactie onder 12.

13. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het nationale beleid voor Nationale Landschappen. Daarnaast wijkt het bestemmingsplan af van het beleid uit het Structuurschema Groene Ruimte omdat juist sprake is van een verslechtering van de ruimtelijke samenhang.
14. De golfbaan doet de belevingswaarde van de Eemvallei (het Nationaal Landschap Arnhem-Eemland) geen goed. Dit is in strijd met de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur". Ook aan het natuurbeleid van deze nota wordt voorbij gegaan.

Voor de punten 13 en 14 wordt verwezen wordt naar wat gesteld is in paragraaf 2.3.

15. Ten onrechte wordt vermeld dat in de meeste gevallen automatisch een vrijstelling gaat gelden en geen ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora en Faunawet (Ffw) aangevraagd hoeft te worden. Volgens de Raad van State is het verlenen van een ontheffing Ffw in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting strijdig met artikel 9 van de Vogelrichtlijn en/of artikel 15 van de Habitatrichtlijn. Dit is relevant nu met de golfbaan en drivingrange geen dwingende redenen van groot openbaar belang zijn gemoeid.
16. Het onderzoek naar de natuurwaarden in het gebied is onvolledig en gedateerd. Dit maakt het bestemmingsplan onuitvoerbaar. Op basis van dit onderzoek geen ontheffing Ffw verkregen kan worden nu niet is aangetoond dat deze verkregen kan worden.
17. Niet is nagegaan of er mogelijk nadelige consequenties zijn voor beschermde inheemse soorten, nu blijkt dat geen onderzoek gedaan is naar vleermuizen, libellen en sprinkhanen. De gedateerde onderzoeken moeten worden geactualiseerd. Te meer ook vanwege het feit dat de Vogelwacht recent heeft vastgesteld dat zich meer soorten in het plangebied bevinden dan blijkt uit de onderzoeken. Van belang is de aanwezigheid van de watervleermuis, andere vleermuissoorten en de IJsvogel. Verwezen wordt naar de "verspreidingskaart zoogdieren".

Voor de punten 15, 16 en 17 wordt verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.2

18. Onduidelijk is waar de "Archeologisch belangrijke plaatsen (ABP)" gevonden kunnen worden. Nu het noorden van het plangebied bestaat uit een dekzandrug met een oud bouwlanddek (es) is de trefkans op archeologische waarden (vooral uit de prehistorie) beduidend groter dan in de toelichting wordt beweerd. Verder zijn de beschrijvingen van de bodemkundige en geologische situatie sterk verouderd en ondeskundig. Termen als Riss- en Würmglaciaal zijn sinds de jaren 60 niet meer in gebruik.

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. Paragraaf 3.4 inzake de Archeologische waarden zal hierop worden aangepast. Wij stellen voor het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

19. Er blijkt niet van recent vooroverleg met het Waterschap Eemvallei en een watertoets lijkt niet te hebben plaatsgevonden dit is strijdig met artikel 3.1. en 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder c Bro.

De waterparagraaf in de Toelichting is in overleg met het Waterschap Vallei en Eem opgesteld. Daarnaast is ook het Inrichtingsplan in overleg met het Waterschap Vallei en Eem besproken en zijn opmerkingen ten aanzien van het Inrichtingsplan verwerkt. Eerder werd al vermeld dat het inrichtingsplan ook via de Regels zal worden gekoppeld aan het bestemmingsplan.

20. De gebruikte onderzoeken van Viridis en Van Empelen Van Aalderen Partners B.V. zijn te gedateerd om aan de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan ten grondslag te kunnen liggen. De toelichting bevat een onjuiste en onvolledige weergave van de conclusies uit deze rapporten over zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, vissen, libellen, sprinkhanen, broedvogels en weidevogels. De door de Vogelwacht aangeleverde broedvogelinventarisatie is niet gebruikt. Diverse broedparen zullen door de ontwikkelingen zeker verdwijnen.

Verwezen wordt naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.2.

21. In verband met punt 4.5.3. "Ecologische waarden buiten de EHS" uit de Uitvoering beleidslijn Wro van de provincie is ten onrechte geen aandacht besteed aan de aanwezige natuurwaarden, waaronder Rode- en Oranjestoorten. Niet is onderzocht of de ontwikkeling leidt tot significante gevolgen voor deze soorten en hoe deze zoveel mogelijk voorkomen/beperkt kunnen worden.

De provincie heeft bij brief van 1 april 2010, door ons ontvangen op 7 april 2010, laten weten dat het ontwerpplan niet in strijd is met het provinciale belang. De provincie ondersteunt dus het voornemen van een golfbaan. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.2.

22. In het bestemmingsplan zijn geen afspraken neergelegd voor het beheer en onderhoud binnen het plangebied waar uit blijkt dat verstoring van inheemse dieren tot een minimum beperkt blijft.

Beheer en onderhoud zijn geen onderwerpen die in het bestemmingsplan worden geregeld. In de privaatrechtelijke overeenkomst welke gesloten wordt met de exploitant wordt wel een link gelegd met "Committed Green to Green".

23. Door het ontsluiten van het gebied voor sport en recreatie verdwijnt de huidige rustige en ongestoorde biotoop, waarbinnen vele diersoorten leven. Deze diersoorten verdwijnen definitief door de plannen, wat de biodiversiteit niet ten goede komt. Vaststelling van het plan, leidt tot het verdwijnen van 100 paar broedende vogels uit het plangebied.
24. Naar de aanwezigheid van vleermuizen is onvoldoende onderzoek verricht, terwijl in bijlage IV van de Habitatrichtlijn een groot aantal voorkomt waarvoor een strikt

beschermingsregime geldt. Ook de Heikikker, kamsalamander, Poelkikker en Rugstreeppad worden in deze bijlage vermeld.

25. Alle op het Europese grondgebied voorkomende inheemse vogelsoorten worden op grond van de Vogelrichtlijn beschermd. Voor soorten die voorkomen in bijlage I van deze richtlijn gelden speciale beschermingsmaatregelen. In het plangebied komen soorten van deze bijlage voor zoals de IJsvogel en Kleine Zwaan. Daarnaast komen er trekvogels voor en een groot aantal Rodelijstsoorten.

Voor de punten genoemd onder 23, 24 en 25 wordt verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.2.

26. De in de toelichting beschreven uitgangspunten en opzet van de golfbaan leest als een prachtige verkoopbrochure maar wordt op geen enkele wijze waargemaakt in het bindende deel van de planregels.
- a. De drivingrange is niet op de plankaart ingetekend en kan overal binnen de bestemming "Sport" gerealiseerd worden.
 - b. Een van de laatste oude houtwal met eiken verdwijnt met de komst van de drivingrange dat een vershraling van het landschap geeft. Behoud van de houtwal door verplaatsing van de drivingrange verdient de voorkeur.
 - c. Geen lichthinderonderzoek is uitgevoerd. Licht leidt tot verstoring van de zoogdieren en (nacht)vogels in het gebied. Daarnaast geeft het hinder voor omwonenden.
 - d. De daadwerkelijke realisering is op geen enkel wijze in de regels en op de plankaart verzekerd. De bestemmingen "Sport" en "Water" moeten aangevuld worden met "Natuur", "Ecologische verbinding", "Verkeersvoorzieningen" en "Bos". De nu opgenomen bestemmingen zijn in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
 - e. In de regels is niet verzekerd dat het bestaande maaiveldniveau met maximaal 1,25 meter mag worden verhoogd. Uit het definitief ontwerp blijkt dat het wordt opgehoogd tot wel 4 meter boven NAP. Hiermee wordt het doorzicht belemmerd en het karakter van de dekzandruggen aangetast. Dit is in strijd met de uitspraak om de landschappelijke waarde in stand te houden, te beschermen en te ontwikkelen. In de regels moet een maximale hoogte van NAP + 2,50 meter opgenomen worden. Gedetailleerdere bestemmingen zijn ook hier op zijn plaats.
 - f. Onduidelijk is hoe het recreatieve (openbare) padenstelsel wordt uitgebreid net als het besparen van bestaande solitair bomen en de versterking van het ecologische raamwerk door herstel en toevoeging van houtwallen. Bepaald moet worden dat bomen en houtwallen niet gekapt mogen worden.
 - g. De regels moeten verzekeren dat de uitgangspunten uit 4.2 van de toelichting worden nagekomen en kunnen worden gehandhaafd.
 - h. Gelet op het verlichtingsplan voor de golfbaan is het vreemd dat de regels andere bouwwerken, geen gebouwen met een maximale bouwhoogte van 12 meter toelaten voor palen en masten, waaronder verlichtingselementen. Dit artikel voorziet ook in de bouw van ballenvangers van maximaal 15 meter hoog en beperkte recreatieve voorzieningen (wat zijn dit) tot maximaal 3 meter. Terreinafscheidingen worden groen uitgevoerd. Het opnemen van een bouwhoogte (met ontheffingsmogelijkheid) geeft hiervoor geen garantie. Uit het gehele ontwerpbestemmingsplan kan niet opgemaakt worden welke beeldkwaliteit nagestreefd wordt. Verbodsbepalingen om de extreme openheid van het Nationaal Landschap te bewaren ontbreken. Het aanlegvergunningstelsel is ontoereikend. Het bestemmingsplan doet de extreme openheid op basis waarvan het is aangewezen als Nationaal Landschap teniet en daarom kan niet worden vastgesteld.

Naar aanleiding van 26 a t/m h merken wij het volgende op.

Omdat het inrichtingsplan vrij gedetailleerd is, hebben wij in de eerste instantie ervoor gekozen om de bestemming meer globaal te houden en in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer de aanleg volgens het inrichtingsplan vast te leggen (de zgn. anterieure overeenkomst). Mede naar aanleiding van de ze zienswijzen zullen wij het inrichtingsplan ook via de Regels koppelen aan het bestemmingsplan. Op deze manier kan er ook publiekrechtelijke worden gehandhaafd.

Daarnaast zal het bestemmingsplan ten aanzien van de verlichting, het parkeren en de locatie van de drivingrange worden gedetailleerd. Lichtmasten mogen alleen worden opgericht ten behoeve van de parkeervoorziening welke rondom de indoorgolfhal en opslaghal mag worden gerealiseerd. De exacte locatie van de drivingrange zal in de Verbeelding worden opgenomen. Ook zal artikel 3.2 lid h worden toegevoegd luidende dat terreinafscheidingen uitsluitend zijn toegestaan ter begrenzing van percelen ten behoeve van boerderijdieren.

De hoogteverschillen mogen vanaf de bovenkant weg (ten opzichte van de Mgr. van de Weteringstraat en de parallelweg gelegen naast de Bunschoterstraat) niet meer dan 1,25 meter bedragen. Hieraan wordt de aanleg van de golfbaan getoetst. Artikel 1.27, onder e, van de regels zal daarom worden aangepast. Opgenomen wordt dat de (maai)veldhoogte van de golfbaan maximaal 3 meter + NAP mag bedragen. Concreet betekent dit een hoogteverschil met de Mgr. van de Weteringstraat en genoemde parallelweg van ongeveer 1,25 m.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan op genoemde punten aan te passen. De overige opmerkingen nemen wij voor kennisgeving aan.

27. Aangegeven is dat er bij vestiging van GymXL/Nika veel verkeersbewegingen verwacht worden waarvoor verkeersoplossingen moeten komen (o.a. op de parallelweg van de Bunschoterstraat). Medegebruik van de turnhal is volgens het bestemmingsplan uitgesloten terwijl de voorzitter van GymXL/Nika het tegenovergestelde aangeeft. Met deze extra activiteiten en daarmee extra verkeersbewegingen wordt in het bestemmingsplan geen rekening gehouden.
28. In de berekeningen van de verkeersbewegingen van fietsers is geen rekening gehouden met ouders die hun kinderen naar en van de turnhal begeleiden. Ook is geen rekening gehouden met de fietsers die nu gebruik maken van de parallelweg noch met recreanten zoals ruiters, skeelers/skaters, hardlopers en wandelaars.
29. Bij het aantal autobewegingen wordt niet meegewogen dat ouders nadat ze kinderen hebben weggebracht weer vertrekken om ze vervolgens later weer te halen. Het aantal verkeersbewegingen moet op dit punt verdubbeld worden. Daarnaast zijn ze geconcentreerd rond de leswisseling zodat sprake is van pieken waarbij er in 15 minuten 180 auto's over de parallelweg komen. De weg en het terrein rondom de turnhal zijn hier niet op berekend.
30. Het aantal genoemde verkeersbewegingen voor de golfactiviteiten is gebaseerd op tellingen bij bestaande golfbanen in Nederland waarbij geen sprake is van dubbelgebruik met een andere functie. Deze onderbouwing van de cijfers is onvoldoende. Er is niet na te gaan of gekeken is naar vergelijkbare golfbanen.
31. Geen aandacht is besteed aan de voertuigen van loonwerkerbedrijf Van Dijk die gebruik maken van de parallelweg. Dit bedrijf is hier naartoe verhuisd wegens verkeersonveilige situaties en overlast in Hooglanderveen. Dit verkeer maakt samen met het overige

landbouwverkeer aan het einde van de dag gebruik van de parallelweg. Dit valt samen met de verkeersdeelnemers op weg naar de turnhal. Gevreesd wordt voor gevaarlijke situaties. De weg is niet breed genoeg voor het passeren van 2 landbouwmachines zodat uitgeweken moet worden naar de berm. Dit zorgt voor gevaarlijke situatie in combinatie met het extra auto- en fietsverkeer. Gevolgen voor ongevallen zijn niet te overzien. Daarnaast is het door de aanwezigheid van een heg, stoepranden en gaten in de berm niet mogelijk voor auto's en fietsers om uit te wijken.

32. Gedegen onderzoek naar het bestaande en toekomstige gebruik van de parallelweg is nodig voordat bepaald kan worden welke verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.
33. DHV concludeert in haar onderzoek dat de verkeerssituatie veiliger kan enkel met het aanbrengen van fietssuggestiestroken en verkeersdrempels. Deze maken de weg niet breder en geen slechts een schijnveiligheid. De genoemde druppels als verkeersremmende maatregel veroorzaken geluidsoverlast en geven gevaarlijke situaties doordat de landbouwvoertuigen met aanhangers gaan overhellen en uitzwaaien. Reclamanten maakt zich zorgen over de veiligheid van de kinderen die aangewezen zijn op de parallelweg als route naar school. Aanleg van een vrijliggend fietspad wordt als oplossing gezien voor gevaarlijke situaties alsmede een eigen oprit voor GymXL/Nika op de Bunschoterstraat.
34. Nu exploitant de kosten van de maatregelen moet dragen wordt gevreesd voor een minimale uitvoering. Daarnaast blijkt niet dat de provincie als eigenaar van de weg, medewerking verleent aan maatregelen.
35. Uit het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt waar de 75 parkeerplaatsen zijn ingepland. Dit moet volgens reclamanten op eigen erf en parkeren langs de parallelweg moet verboden worden. De weg is daarvoor te smal en wordt te onoverzichtelijk met gevaarlijke situaties tot gevolg. Het belang van een veilige situatie is onvoldoende aandacht geschonken.
36. Reclamant vindt het aantal parkeerplaatsen niet voldoende. Voor dagelijks gebruik van de golfbaan zijn 70 plaatsen berekend wat inhoudt dat er slechts 5 overblijven voor de turnhal. Geadviseerd wordt aan te geven welke parkeernorm exact wordt gehanteerd en hoe tot het genoemd aantal is gekomen.
37. De leden van de turnhal komen tussen 15:30 en 21:00 uur. Piekmomenten met veel kortparkeerders worden verwacht. Hiermee is geen rekening gehouden met een parkeerchaos tot gevolg. Parkeren langs de parallelweg wordt dan onontkoombaar. Onduidelijk is of dan de hulpdiensten voldoende ruimte hebben.
38. De turnhal wordt voorzien van 500 zitplaatsen. Het bestemmingsplan geeft aan dat 100 parkeerplaatsen nodig zijn voor toernooien. GymXL/Nika geeft aan te rekenen op 500 auto's bij toernooien. De berekening van het aantal parkeerplaatsen schiet op dit punt tekort.
39. Onduidelijk is hoe hard de afspraken zijn over het parkeren bij de A1 en hoe deze worden gehandhaafd. Verwachting is dat men toch eerst probeert bij de turnhal te parkeren. GymXL/Nika zorgt nu met haar 750 leden al voor groten verkeers- en parkeerproblemen in Hooglanderveen.
40. In de Veiligheidsaudit wordt een zeer onvolledig beeld gegeven van de verkeersafwikkeling op de parallelweg van de Bunschoterstraat. De bestaande verkeersintensiteit is slechts onderzocht met een situatiebezoek. Tellingen zijn niet uitgevoerd volgens de geldende praktijkregels en feitelijke actuele verkeersgegevens ontbreken. Voor de toekomstige verkeerssituatie is enkel rekening gehouden met GymXL en niet met de golfbaan en Nika.
41. De verkeersveiligheid op de parallelweg door confrontatie tussen toenemend langzaam verkeer en de omvangrijke landbouwvoertuigen is reden tot zorg.
42. Fietssuggestiestroken in combinatie met 60 km/u werkt conflictverhogen. De stroken verminderen het conflict niet, drempels zijn belemmerend voor landbouwvoertuigen. Gevaarlijk is het remmen en optrekken met wisselende snelheid tot gevolg en fietsers

worden ingehaald. Daarnaast is sprake van geluidoverlast. De afstand tussen de drempels moet duidelijk gemaakt worden.

*Naar aanleiding van de punten 27 t/m 42 wordt het volgende opgemerkt
Deze zienswijzen gaan er nog vanuit dat GymXL gebruik gaat maken van de hallen. Inmiddels is gebleken dat de komst van GymXL niet doorgaat. De initiatiefnemer voor de golf heeft in zijn eerste verzoek aangegeven de hallen voor eigen gebruik, i.c. indoorgolf te willen gebruiken. Dit is een invulling die door reclamant in een brief aan de gemeenteraad van september 2009 zelf ook is aangegeven. Dit zal nu ook in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Voor dit gebruik hoeft de parallelweg van de Bunschoterstraat niet te worden aangepast. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar wat gesteld is paragraaf 2.2.1*

43. Ten onrechte is geen MER uitgevoerd.

- a. De mercommissie heeft op basis van een onjuiste en onvolledige aanmeldingsnotitie geoordeeld dat een MER achterweg kon blijven (onjuiste informatie over natuurwaarden, uitgangspunten worden niet afdwingbaar gerealiseerd).
- b. Het plangebied ligt in een gevoelig gebied waarbinnen voor de aanleg van een golfbaan boven de 20 hectare een MER-plicht geldt. De aan te leggen golfbaan is 26,2 hectare.
- c. Getoetst is aan het besluit MER en de daarbij opgenomen drempelwaarden. Door het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen heeft geoordeeld dat Nederland ten onrechte drempelwaarden en selectiecriteria heeft vastgesteld die slechts rekening houden met de omvang van het project. Projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben (waaronder ook projecten van beperkte omvang), met name gezien hun aard, omvang of ligging, moeten voor de vergunningverlening onderworpen worden aan een beoordeling van dat effect. Verzocht wordt het bestemmingsplan en daarmee de mogelijk gemaakte activiteiten aan (bijlage III van) de m.e.r.-richtlijn te toetsen.
- d. Het is van belang rekening te houden met de cumulatieve effecten in de omgeving van het plangebied zoals de realisering van appartementen/winkelcentrum Kraailandhof te Hoogland en ziekenhuis Maatweg. Van beide gaat een verkeersaantrekkende werking uit, met name geconcentreerd op de Bunschoterstraat.
- e. Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en herbergt strikt beschermde soorten. Aanwezige vogels houden zich ook op in het Natura 2000 gebied Arkemheen en Eemmeer en Gooimeer Zuidoever.
- f. Het is niet juist te stellen dat met de aanleg van de golfbaan de functie van het terrein als territorium en foerageergebied van diverse vogels gehandhaafd blijft. De meer dan gemiddelde aanwezigheid van mensen en onderhoudsvoertuigen maakt het gebied ongeschikt hiervoor. Het wordt daarmee verblijfsgebied voor algemene soorten en er wordt afbreuk gedaan aan de biodiversiteit van het gebied rond Amersfoort. De bestemming landbouwgrond moet hiervoor gehandhaafd worden.

Naar aanleiding van de punten 43 a t/m f merken wij het volgende op. De MER commissie heeft de MER aanmeldingsnotitie beoordeeld en geconstateerd dat er geen verplichte MER nodig is, aangezien het hier geen gevoelig gebied betreft. Voor de motivering van de MER commissie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

44. Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met cumulatieve effecten in de omgeving zoals de realisering van appartementen/winkelcentrum Kraailandhof te Hoogland en ziekenhuis Maatweg. Het ziekenhuis is een project van betekenende mate en opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Van beide gaat een verkeersaantrekkende werking uit, met name geconcentreerd op de Bunschoterstraat.

45. Ten onrechte is geen onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. De opgenomen conclusie is onvoldoende gemotiveerd. Niet valt uit te sluiten dat sprake is van overschrijding van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Onduidelijk is welke bijdrage de ontwikkeling levert en wat de huidige achtergrondconcentraties zijn. Dit moet alsnog duidelijk worden.

Geschat wordt dat in 2020 ca. 38600 mvtg/etmaal (weekdaggemiddelde) gebruik zullen maken van de Bunschoterstraat met een verdeling van 94,1 % lichte motorvoertuigen, 4,7 % middelzwaar en 1,2 % zwaar vrachtverkeer. De Bunschoterstraat is een buitenweg (basis type 2 ; bomenfactor 1). De maatgevende berekeningsafstand is 10 m uit de wegwand ofwel ca. 22 m uit de weg van de Bunschoterstraat.

De luchtkwaliteit voor het jaar 2010 en 2015 is berekend met het rekenmodel CAR II versie 9.0, waarbij gedaan is alsof verkeersomvang van 2020 in die jaren aanwezig is (worst case – verkeersscenario).

De uitkomst is de volgende op voornoemde afstand van de Bunschoterstraat als “buitenweg” (als “normaal stadsverkeer”):

Tussen 2010 resp. 2015 varieert de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen 33,1 (34,7)-28,3 (29,6) µg/m³.

Tussen 2010 resp. 2015 varieert de concentratie fijnstof (PM₁₀) tussen 33,1 (34,7)-28,3 (24,5) µg/m³

De toelaatbare grenswaarden voor deze stoffen worden ruimschoots overschreden.

46. Ten onrechte is geen onderzoek gedaan naar de aanrijdtijden van de hulpdiensten. Geen rekening is gehouden met het scenario dat er gelijktijdig een golf- en turntoernooi wordt gehouden. Onderzoek naar externe veiligheid is nodig, waarin wordt gemotiveerd een eventuele overschrijding van de voorkeurswaarde voor het groepsrisico en inzichtelijk gemaakt het vervoer van gevaarlijke stoffen via de Bunschoterstraat.

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 42.

47. Alleen al vanwege de toegestane evenementen kan niet op voorhand gesteld worden dat geen sprake is van een wezenlijke verandering van de geluidsbelasting bij aanliggende woningen. Ook kan niet hard gemaakt worden dat sprake is van een geringe toename van de verkeersintensiteit. Onderzoek naar de geluidsbelasting is noodzakelijk waarbij nagegaan moet worden of de voorkeurswaarden overschreden worden. Maaiers en verkeersdrempels moeten hierbij betrokken worden.

Aan het bestemmingsplan kan geen informatie over de toegestane evenementen worden ontleend die aanleiding kunnen geven deze in een hogere milieucategorie te moeten indelen dan de momenteel toegestane milieucategorie 2 (manege na correctie op omgevingstype).

De verkeersomvang op de parallelweg (toelaatbare snelheid 60 km/h) neemt toe van 105 naar 250 motorvoertuigen per etmaal. Berekend kan worden dat de geluidsbelasting bij woning Bunschoterstraat 31 B in de autonome ontwikkelingssituatie vanwege de Bunschoterstraat in 2020 hier dan 64,0 dB en vanwege de parallelweg 48,4 dB bedraagt. Tezamen bedraagt de geluidbelasting dan 64,1 dB. Rekening houdend met de voorgenomen activiteiten bedraagt de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de parallelweg 52,2 dB. Tezamen met de geluidsbelasting afkomstig van Bunschoterstraat bedraagt de totale geluidsbelasting in 2020 dan 64,3. Over een periode van 10 jaar is de geluidbelastingstoename dan ca. 0,2 dB, een geluideffect dan niet waarneembaar is en

waarvoor om die reden ook geen compenserende en verhoudingsgewijs kostbare maatregelen als de aanleg van geluidarm asphalt worden getroffen.

Voor zover wordt beoogd hier de term voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder aan te halen: deze wet is hier niet van toepassing.

Voor het kunnen stellen van eisen met betrekking tot gebruik van het golfterrein (maaiers en verkeersdrempels) kan, indien nodig en voor zover van toepassing, alleen de Wet milieubeheer eisen stellen.

48. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft voor een golfbaan een hinderafstand van 10 meter aan, voor golfactiviteiten en turnhallen wordt 10 – 30 meter representatief geacht en voor het clubgebouw 10 meter. De afstanden moeten volgens de publicatie worden bepaald vanaf de inrichtingsgrens. Het is onduidelijk waarom wordt uitgegaan van de afstand tussen de mogelijke geluidveroorzakende locaties en de omliggende woningen (onjuiste maatstaf). Daarbij is niet duidelijk vanaf welke geluidveroorzakende locaties is gemeten.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 3.6 onder punt 19.

Aanvullend zijn de volgende punten op 21 april 2010 ingediend:

1. Niet begrepen wordt waarop de "optie" of "schadeclaim" van Golfclub Soestduinen is gebaseerd. De raad heeft geen vertrouwen gewekt, noch toezeggingen gedaan over de vaststelling van een bestemmingsplan. Een op geld waardeerbare "optie" of "schadeclaim" is dan ook non-existent.

Gemaakte opmerking is niet relevant voor de inhoud van het bestemmingsplan en wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.

2. Van een anterieure overeenkomst (6.24 Wro) waaruit blijkt hoe de financiering van de aanleg en exploitatie van de golfbaan en turnhal plaatsvindt, is niet gebleken. Ten onrechte is zo'n overeenkomst niet ter inzage gelegd. Hierdoor kan niet aangetoond worden dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. De preliminaire overeenkomst is geen anterieure overeenkomst als bedoeld in 6.24 Wro. Van een machtiging of mandaat voor de ondertekenaar blijkt niet uit de preliminaire overeenkomst die evenmin namens de burgemeester in ondertekend.

Er is een preliminaire overeenkomst gesloten. De preliminaire overeenkomst omvat dezelfde af te spreken punten als de later af te sluiten anterieure overeenkomst en is net zo rechtsgeldig. De anterieure (of preliminaire) overeenkomst behoeft niet ter inzage te worden gelegd, maar is opvraagbaar. Het mandaat is bij het algemene mandaatbesluit binnen de gemeente geregeld. Op het moment dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld door de gemeenteraad is er ook een anterieure overeenkomst getekend met initiatiefnemer.

3. Afgevraagd wordt in hoeverre initiatiefnemer is staat is eventuele planschade voor zijn rekening te nemen. Er wordt vanuit gegaan dat dit in beeld in gebracht, via een overeenkomst geregeld waarbij betaling zeker is gesteld.

Dit is de reden geweest, waarom een preliminaire overeenkomst is gesloten. In de anterieure overeenkomst wordt de garantstelling voor eventuele planschade geregeld d.m.v. bankgarantie of betaling vooraf. Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet een

planschaderapport zijn opgesteld. Inmiddels is een planschaderapport ontvangen. Uit dit rapport blijkt dat er geen planschade is te verwachten.

4. Aangenomen wordt dat de kosten voor het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer zijn en niet voor de gemeenschap.

Voor beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 7.3 van de Toelichting.

5. Het toetsingskader van de Wro wordt kort geschetst.

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Onvoldoende inzichtelijk is welke strikt beschermde soorten zich in het gebied ophouden. Hierdoor is het onmogelijk na te gaan of ontheffingen volgens artikel 75 Ffw nodig zijn en kunnen worden verleend. Dit staat de vaststelling van het plan in de weg.

Verwezen wordt naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.2.

7. In het bestemmingsplan moeten stringente eisen opgenomen worden ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied.

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 18 op blz. 31.

8. De bestemmingen/doeleindenomschrijving is te globaal en te beperkt. Duidelijk moet zijn dat de functies bedrijfswoning, detailhandel en horeca ondergeschikt zijn aan het gebruik van de golfbaan. Verder wordt afgevraagd of de openingstijden van de turnhal, golfbaan, golfwinkel en horeca bekend zijn en hoe deze gehandhaafd worden. Dit kan gevolgen hebben voor het geluid van bezoekers maar ook van het onderhoud (maaiers).

Uit de bestemmingsomschrijving in de regels blijkt duidelijk de ondergeschiktheid ten opzichte van de hoofdbestemming Sport. Verwezen wordt naar artikel 3.1 onder a t/m n. Voor de openingstijden wordt verwezen naar de algemene bepalingen in de APV. Genoemd onderwerp wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

9. In de regels moeten milieuvoorschriften opgenomen worden ter bescherming van het milieu in het plangebied. De autonome situatie moet in beeld gebracht worden en vergeleken met de voorgenomen ontwikkeling. Op die basis kunnen milieuvoorschriften opgesteld worden.
10. Het cumulatieve effect van een golfbaan, drivingrange en sporthal gecombineerd met horeca, detailhandel en een bedrijfswoning is niet in kaart gebracht noch is nagegaan of sprake is van milieueffecten van de cumulatieve voorgenomen (gehele) ontwikkeling (ABRS 17/03/2010 LJN: BL7779).

Bedoeld zal hier worden de cumulatie van geluid. De aangehaalde jurisprudentie heeft geen betrekking op geluid, maar op toetsbare cumulatie van stankhinder van dezelfde type bedrijven. In dit geval varkenshouderijen.

Hier is sprake van ongelijksoortige geluiden. Het geluidsbeeld in de buitenlucht wordt voornamelijk bepaald door min of meer continu aanwezig geluid van wegverkeer, afkomstig van de Bunschoterstraat en de parallelweg. Mogelijk is in de buitenlucht ook sprake van niet continu bedrijfsgeluid uit de min of meer goed geluidgeïsoleerde gebouwen en van

incidenteel sportgeluid afkomstig van het golfterrein. Als deze geluiden fysiologisch al zouden kunnen worden gecumuleerd, dan mag redelijkerwijs verwacht worden dat het verkeersgeluid afkomstig van de Bunschoterstraat en de parallelweg blijft overheersen en dus het geluidsbeeld niet verandert na de vaststelling van het bestemmingsplan. Echter er is bovendien ook geen toetsingskader beschikbaar voor het cumuleren van deze ongelijksoortige geluiden.

11. Zolang de breedte van de parallelweg gehandhaafd wordt, komt de verkeersveiligheid in het geding.
12. Onduidelijk is hoeveel parkeerplaatsen er op de carpoolplaats naast de A1 beschikbaar zijn bij topdrukke op de golfbaan en in de turnhal.
13. Niet wordt aangegeven hoe voorkomen wordt dat in de nabijheid wordt geparkeerd op plaatsen die daarvoor niet bestemd zijn.

Zie reactie onder punten 27 t/m 42

14. De wensen van initiatiefnemer voor een locatie zijn belangrijker dan de te verwachten effecten op het milieu zo blijkt uit correspondentie.

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft voor een deel aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.10 J.v.D. te Hoogland

1. De aanleg van de golfbaan is een maatgevende volgende stap in een sluipend proces van verstedelijking van Hoogland-West. Reclamant heeft hier bezwaar tegen. Deze ontwikkeling moet nu een halt toegeroepen worden.
2. De realisatie van de manege was een ernstige inbreuk op het agrarische en landschappelijke karakter van Hoogland West. De loodsen ten noorden daarvan kwamen daar nog bij. Inbreuk is vooral de industriële en grootschalige vormgeving van de gebouwen en de prominente plaatsing in het open landschap. Dit toestaan getuigt van een respectloos omgaan met de kwaliteiten in dit overgangsgebied van stad naar platteland. Toen de manege niet levensvatbaar bleek, heeft de gemeente andere functies toegelaten en de inbreuk in stand gehouden. Met de aanleg van de golfbaan werkt de gemeente mee aan het proces van verstedelijking. Voordelen zijn de landschappelijke inpassing van de hallen en de komst van poeltjes. Nadelen zijn hevige bemesting van het gras, verlichting in een donker gebied, veel extra verkeer, een parkeerterrein vol auto's, landschap verandert in een glooiend park, grasmaaiers en karretjes met luifels en vlaggetjes.

Zowel in de Beleidsvisie Groenblauwe Structuur (vastgesteld door de gemeenteraad in 2004) en in de Ruimtelijke verkenningen Buitengebied West (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2009) is het gebied aangeduid als agrarisch gebied met recreatief medegebruik, waarin sportvelden en een golfbaan als mogelijkheden worden genoemd. Voorts wordt voor de beantwoording verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.3.

3. De kans dat de exploitatie van de golfbaan de komende jaren in de rode cijfers belandt, is volgens reclamant groter dan ooit. Afgevraagd wordt of hiermee geanticipeerd wordt op de toenemende verstedelijkingsdruk, de lagere drempel naar woningbouw en de aantrekkelijkheid van andere gronden voor verstedelijking.

Voor beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 7.3 van de Toelichting.

4. Verzocht wordt om vast te leggen dat deze aanleg van de golfbaan een definitieve afronding is van de eerdere inbreuk en geen tussenfase naar verdere verstedelijking. Een ongemakkelijk gevoel om hier gehoor aan te geven, zegt genoeg.

Het bestemmingsplan Golfbaan Hoogland-West maakt de komst van een golfbaan mogelijk. Verdere verstedelijking wordt dus op grond van voorlopend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft voor geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.11 Diverse omwonenden te Hoogland-West

1. Toegezegd nader overleg heeft nooit plaatsgevonden, noch zijn omwonenden geïnformeerd over inspraak dan wel het ter inzage gelegde bestemmingsplan. Gevolgen voor het verkeer zijn niet zoals toegezegd met omwonenden bekeken en op aangedragen alternatieven voor de huisvesting van GymXL is niet gereageerd.

Er zijn 2 informatieavonden gehouden, er zijn gesprekken met de omwonenden geweest over de inrichting van de golfbaan en er zijn gesprekken geweest met betrokkenen over de verkeerssituatie op de parallelweg. Daarnaast zijn de voorstellen van de gemeente onafhankelijk getoetst in een verkeersaudit. Dit is met name gedaan om elke partijdigheid uit te sluiten.

De door de omwonenden aangedragen alternatieven zijn ter kennis gebracht van de gemeenteraad, maar vielen buiten de opdracht van de raad om te bekijken of GymXL van de hallen gebruik kon maken.

2. Afgevraagd wordt of dit plan gebaseerd is op puur ruimtelijke motieven of dat er andere belangen zijn geweest. Vermoed wordt dat er een brief is, waarin staat dat de golfbaan slechts doorgaat als de hallen verhuurd kunnen worden. Er lijken private afspraken te liggen die vooruitlopen op publiekrechtelijke besluitvorming over de planvorming door de gemeenteraad. Dit duidt op een onzorgvuldige informatieverstrekking aan de raad.

Genoemde reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Inmiddels is gebleken dat GymXL geen gebruik meer gaat maken van de hallen.

3. Het in het bestemmingsplan genoemde ledenaantal kan niet als uitgangspunt dienen voor de diverse onderzoeken die als basis dienen voor het plan. Door GymXL is aangegeven dat andere verenigingen ook gebruik gaan maken van de hallen. Het bestemmingsplan weerspreekt dit op pagina 19. Uitsluiting van andere verenigingen is op basis van het bestemmingsplan met daarin opgenomen de bestemming "sport" echter niet mogelijk. De

gebruikte onderzoeken zijn dan ook te beperkt.

Volgens de toelichting is het aantal verkeersbewegingen voor de golfactiviteiten beperkt tot 300 tot 375. Of dit per dag, week of anders is, is onduidelijk net als de piektijden. De onderbouwing ontbreekt.

Aangezien GymXL niet gebruik gaat maken van de hallen, en de hallen conform het eerste initiatief van de golfbaanexploitant voor indoorgolf gebruikt zullen de verkeersbewegingen ook anders zijn. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar wat gesteld is paragraaf 2.2.1.

4. In de berekeningen van de verkeersbewegingen van fietsers is geen rekening gehouden met ouders die hun kinderen naar en van de turnhal begeleiden. Ook is geen rekening gehouden met de fietsers (o.m. scholieren) die nu gebruik maken van de parallelweg noch met recreanten zoals ruiters, skeelers/skaters, hardlopers en wandelaars. De conclusie dat het aantal fietsers onder de 250 ligt is in het onderzoek van DHV niet onderbouwd.
5. Bij het aantal autobewegingen wordt niet meegewogen dat ouders nadat ze kinderen hebben weggebracht weer vertrekken om ze vervolgens later weer te halen. Het aantal verkeersbewegingen moet op dit punt verdubbeld worden. Daarnaast zijn ze geconcentreerd rond de leswisseling zodat sprake is van pieken waarbij er in 15 minuten 180 auto's over de parallelweg komen. De weg en het terrein rondom de turnhal zijn hier niet op berekend. Daarnaast is de huidige auto-intensiteit ook niet meegenomen. Het onderzoek van DHV is onzorgvuldig en onvolledig.
6. Geen aandacht is besteed aan de voertuigen van loonwerkerbedrijf Van Dijk die gebruik maken van de parallelweg. Dit bedrijf is hier naartoe verhuisd wegens verkeersonveilige situaties en overlast in Hooglanderveen. Dit verkeer maakt samen met het overige landbouwverkeer aan het einde van de dag gebruik van de parallelweg. Dit valt samen met de verkeersdeelnemers op weg naar de turnhal. Gevreesd wordt voor gevaarlijke situaties. De weg is niet breed genoeg voor het passeren van 2 landbouwmachines zodat uitgeweken moet worden naar de berm. Dit zorgt voor gevaarlijke situatie in combinatie met het extra auto- en fietsverkeer. Gevolgen voor ongevallen zijn niet te overzien. Daarnaast is het door de aanwezigheid van een heg, stoepranden en gaten in de berm niet mogelijk voor auto's en fietsers om uit te wijken.
7. Gedegen onderzoek naar het bestaande en toekomstige gebruik van de parallelweg is nodig voordat bepaald kan worden welke verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.
8. DHV concludeert in haar onderzoek dat de verkeerssituatie veiliger kan enkel met het aanbrengen van fietssuggestiestroken en verkeersdrempels. Deze maken de weg niet breder en geen slechts een schijnveiligheid. De genoemde druppels als verkeersremmende maatregel veroorzaken geluidsoverlast en geven gevaarlijke situaties doordat de landbouwvoertuigen met aanhangers gaan overhellen en uitzwaaien. Er is nog geen overleg geweest met de provincie als eigenaar van de weg. Nu exploitant de kosten van de maatregelen moet dragen wordt gevreesd voor een minimale uitvoering.
9. Reclamanten maken zich zorgen over de veiligheid van de kinderen die aangewezen zijn op de parallelweg als route naar school. Aanleg van een vrijliggend fietspad wordt als oplossing gezien voor gevaarlijke situaties alsmede een eigen oprit voor GymXL/Nika op de Bunschoterstraat. Alternatieven zijn echter niet nader onderzocht.
10. In het rapport van DHV wordt onterecht geen rekening gehouden met de aansluiting van de parallelweg op omringende wegen mede in relatie tot de verwachte concentratie van "nieuwe" autobewegingen.

11. Uit het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt waar de 75 parkeerplaatsen zijn ingepland, ze kunnen overal aangelegd worden. Dit moet volgens reclamanten op eigen erf opgelost worden en parkeren langs de parallelweg moet verboden worden. De weg is daarvoor te smal en wordt te onoverzichtelijk met gevaarlijke situaties tot gevolg. Het belang van een veilige situatie is onvoldoende aandacht geschonken.
12. Het aantal parkeerplaatsen niet voldoende. Voor dagelijks gebruik van de golfbaan zijn 70 plaatsen berekend (met of zonder indoorgolf en golfwinkel?) wat inhoudt dat er slechts 5 overblijven voor de turnhal. Volgens de parkeernorm zijn hiervoor 68 plaatsen nodig.
13. Onduidelijk is of de 68 parkeerplaatsen gebaseerd zijn op de Nota Parkeernormen Amersfoort 2009 en of rekening is gehouden met de wedstrijdfunctie van de sporthal.
14. De leden van de turnhal komen tussen 15:30 en 21:00 uur. Piekmomenten met veel kortparkeerders worden verwacht. Hiermee is geen rekening gehouden met een parkeerchaos tot gevolg. Parkeren langs de parallelweg wordt dan onontkoombaar.
15. De turnhal wordt voorzien van 500 zitplaatsen. Het bestemmingsplan geeft aan dat 100 parkeerplaatsen nodig zijn voor toernooien, DHV spreekt over 3 rondes met 80 deelnemers en 80 bezoekers. GymXL/Nika geeft aan te rekenen op 500 auto's bij toernooien, wat weer bevestigd is door de gemeente. Onduidelijk is hoe gekomen is op 100 parkeerplaatsen.
16. Onduidelijk is hoeveel toernooien er georganiseerd worden en hoe vaak de hallen verhuurd worden en aan wie.
17. Onduidelijk is hoe hard de afspraken zijn over het parkeren bij de A1 en hoe deze worden gehandhaafd. Verwachting is dat men toch eerst probeert bij de turnhal te parkeren. GymXL/Nika zorgt nu met haar 750 leden al voor groten verkeers- en parkeerproblemen in Hooglanderveen. Het aantal parkeerplaatsen is volstrekt onvoldoende. Onduidelijk is ook hoe de bereikbaarheid van hulpdiensten wordt gewaarborgd.
18. Onduidelijk is wat er met de hallen gebeurt (en afspraken) als GymXL daar geen gebruik van maakt.
19. Alleen al vanwege de toegestane evenementen kan niet op voorhand gesteld worden dat geen sprake is van een wezenlijke verandering van geluidsbelasting bij aanliggende woningen. Daarnaast kan op basis van het onderzoek van DHV niet aangetoond worden dat sprake is van een geringe toename van de verkeersintensiteit op de Bunschoterstraat. Onderzoek naar de geluidbelasting is volgens reclamanten noodzakelijk.

De zienswijzen 4 t/m 19 zijn niet langer van belang nu GymXL geen gebruik meer gaat maken van de hallen. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 2.2.1.

20. De gemeente gaat voorbij aan veiligheid van bewoners en dieren in relatie tot de inrichting van de golfbaan alsmede de privacy van bewoners.

Het plan is op veiligheid getoetst door de Nederlandse Golffederatie en is naar aanleiding van hun opmerkingen aangepast, waardoor de veiligheid is vergroot. Verwezen wordt ook naar dat wat gesteld is in paragraaf 2.3. Daarnaast is het inrichtingsplan na overleg met de omwonenden aangepast.

21. Onduidelijk is hoe de realisatie en instandhouding van de golfbaan gegarandeerd wordt nu zij geen grondeigenaar is.
22. De realisatie van nieuwe natuur komt niet tot uitdrukking in de plankaart en planregels. Specifieke aanduidingen/bestemmingen als natuur, ecologische verbindingzone, verkeersvoorzieningen, parkeren en bos moeten toegevoegd worden.

23. Veel afspraken over de golfbaan zijn geregeld in een private overeenkomst die nog preliminair is. Dit betekent dat er nog een nadere uitwerking nodig is zodat er vooralsnog onduidelijk blijft bestaan. Afspraken met de exploitant alleen zijn niet voldoende omdat deze geen grondeigenaar is ook met de eigenaar moet een overeenkomst gesloten worden. Garanties op naleving (aanleg natuur, afscheidingen, paden etc.) zijn er niet indien deze relatie wordt verbroken. Het bestemmingsplan is daarvoor geen geschikt instrument.
24. Uit het inrichtingsplan voor de golfbaan blijkt dat sprake is van verlichting via grondspots, buitenlampen op het clubhuis en straatverlichting via lage armaturen op het parkeerterrein en langs de toegangsweg. Volgens artikel 3.3 onder g zijn "palen en masten, waaronder verlichtingselementen" toegelaten met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dit voorschrift is te ruim en moet aangepast worden aan de beoogde situatie. Daarnaast worden in tegenstelling tot toezeggingen van de raad terreinafscheidingen en ballenvangers mogelijk gemaakt.

Naar aanleiding van de reactie onder 21 t/m 24 wordt opgemerkt dat, naast de privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer, waarin wordt geregeld dat de aanleg volgens het inrichtingsplan dient te geschieden, het inrichtingsplan nu ook via de Regels wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan. Op deze manier kan er ook publiekrechtelijke worden gehandhaafd. Wij stellen voor het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

25. In de planvoorschriften moet vastgelegd worden dat het maaiveld maximaal 1,25 meter verhoogd mag worden. Uit de inrichtingstekening blijkt dat wordt opgehoogd tot 4 meter. Onduidelijk is of het gaat om 4 meter boven maaiveld of boven NAP.

De hoogteverschillen mogen vanaf de bovenkant weg (ten opzichte van de Mgr. van de Weteringstraat en de parallelweg gelegen naast de Bunschoterstraat) niet meer dan 1,25 meter bedragen. Hieraan wordt de aanleg van de golfbaan getoetst. Artikel 1.27, onder e, van de regels zal daarom worden aangepast. Opgenomen wordt dat de (maai)veldhoogte van de golfbaan maximaal 3 meter + NAP mag bedragen. Concreet betekent dit een hoogteverschil met de Mgr. van de Weteringstraat en genoemde parallelweg van ongeveer 1,25 m. Wij stellen voor om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

26. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft voor een golfbaan een hinderafstand van 10 meter aan, voor golfactiviteiten en turnhallen wordt 10 – 30 meter representatief geacht en voor het clubgebouw 10 meter. De afstanden moeten volgens de publicatie worden bepaald vanaf de inrichtingsgrens. Het is onduidelijk waarom wordt uitgegaan van de afstand tussen de mogelijke geluidveroorzakende locaties en de omliggende woningen (onjuiste maatstaf). Daarbij is niet duidelijk vanaf welke geluidveroorzakende locaties is gemeten.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar wat gesteld is in paragraaf 3.6 onder punt 19.

Conclusie

De zienswijze geeft voor een deel aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.12 Provincie Utrecht

Het ontwerpbestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal belang waardoor er geen aanleiding is voor het indienen van een zienswijzen. Volledigheidshalve is er wel aanleiding voor een opmerking over het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van een ingekomen brief en het gebruikte verkeersrapport maakt de provincie zich, als provinciaal wegbeheerder van de parallelweg, zorgen over de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en leefbaarheid bij de realisatie van de turnhal en golfbaan. Herinrichting van de parallelweg kan niet zonder toestemming van de provincie (artikel 5 Wegenverordening provincie Utrecht). Dit kan pas nadat er duidelijkheid en eenduidigheid is over de uitgangspunten en er overeenstemming is over de oplossingsrichting. Geadviseerd wordt om contact te zoeken met de afdeling Mobiliteit voordat de plannen tot realisatie komen.

De provincie ondersteunt het voornemen van een golfbaan.

Nu GymXL geen gebruik meer zal maken van de hallen, is er ook geen reden meer om nader overleg te voeren over de parallelweg van de Bunschoterstraat

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.13 Natuurmonumenten

Natuurmonumenten vraagt om een sterke regierol van de gemeente als het gaat om de realisatie van wandel- en fietsroutes en herstel van de structuur van landschapselementen. Geconstateerd wordt dat voor dit bestemmingsplan alle procedures zijn doorlopen en dat het officieel valt binnen de beleidskaders zoals het streekplan Utrecht en de beleidsvisie Groenblauwe Structuur. Toch betreurt Natuurmonumenten een golfbaan op deze plaats. Het zou voor de natuur in Hoogland-West en voor de recreant beter zijn als het herstel van de paden en het landschap gecombineerd wordt met het herstel van het vroegere extensieve landbouwkundig gebruik.

Voor beantwoording van deze reactie kan worden verwezen naar paragraaf 2.3. Deze reactie maakt echter geen onderdeel uit van de formele procedure omdat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

4 Wijzigingen in het bestemmingsplan

Hieronder is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen gaat het ook om enkele ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van de Wabo en archeologie.

4.1 Verbeelding

- De drivingrange en het bouwvlak voor het afslaggebouw is in de Verbeelding opgenomen (ss-dr);
- De plangrens is rechts van de drivingrange aangepast zodanig dat deze langs de drivingrange is komen te liggen;
- De functieaanduiding (sph) wordt gewijzigd in (pp) ten behoeve van een indoorgolfbaan met pitch & putt, golffitness, kleedruimte en clubgebouw en (sb- o) voor een specifieke vorm van bedrijf namelijk opslag;

4.2 Regels

- *Artikel 1.27 (begrippen), onder e wordt als volgt gewijzigd:*
e. de (maai)veldhoogte van de golfbaan wordt gemeten ten opzichte van NAP.
- *Artikel 1.29 (begrippen) wordt als volgt gewijzigd:*
Ontheffing-Afwijken:
~~Een ontheffing~~ Afwijken van de voorschriften van dit plan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1, onder c van de Wet op de ruimtelijke ordening;
- *Aan artikel 3 (Sport), aanhef wordt toegevoegd:*
De voor "Sport" aangewezen gronden zijn **uitsluitend** bestemd voor:
- *Artikel 3 (Sport), sub b wordt als volgt gewijzigd:*
 - b. ~~een sporthal, indoorgolfbaan met pitch en putt, golffitness, kleedruimten, en clubgebouw~~ ter plaatse van de aanduiding ~~(sph)~~ **(pp)**;
 - c. horeca-C met een maximum van 500 m² ter plaatse van de aanduiding ~~(sph)~~ **(pp)**;
 - d. detailhandel ten dienste van de bestemming met een maximum van 150 m² ter plaatse van de aanduiding ~~(sph)~~ **(pp)**
- *Artikel 3.1 (Sport) lid m wordt geschrapt luidende:*
~~m. behoud en bescherming van de archeologische waarden ter plaatse van de aanduiding (aw);~~
- *Aan artikel 3.1 (Sport) wordt lid n toegevoegd luidende:*

n. opslag ter plaatse van de aanduiding (sb-o) met de aanvulling : “ten behoeve van de bestemming “Sport” naar aanleiding van de Rondebehandeling op 7 december 2010”.

- *Aan artikel 3.1 (Sport) wordt lid o toegevoegd luidende:*
 - o. een drivingrange is toegestaan ter plaatse van de aanduiding (ss-dr)**
- *Aan artikel 3.2 (Sport) worden aan sub a en c toegevoegd:*
 - a. gebouwen ten dienste van de bestemming welke in overeenstemming dienen te zijn met het inrichtingsplan welke als bijlage 1 is opgenomen;**
 - c. lichtmasten mogen alleen worden opgericht ten behoeve van de parkeervoorziening welke rondom de indoorgolfhal (pp) en de opslaghal(sb-o) mag worden gerealiseerd;**
- *Artikel 3.3 (Sport) lid c wordt als volgt gewijzigd:*
 - c. een afslaggebouw ten dienste van de drivingrange mag buiten binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 200 m² en een hoogte van maximaal 3 meter;**
- *Artikel 3.3 (Sport) lid g wordt als volgt gewijzigd:*
 - g. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:**

Bouwwerken	max. bouwhoogte
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen, vlaggenmasten en beeldende kunstwerken	12 m
beperkte recreatieve voorzieningen	3 m
Overkappingen	3 m
ballenvangers op sportterreinen	20 m-45 m
terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m
- *Aan artikel 3.3 (Sport) wordt lid h toegevoegd:*
 - h. De hoogte van de golfbaan mag maximaal 3 meter + NAP bedragen.**
- *Artikel 3.4 (Sport) wordt als volgt gewijzigd:*

Ontheffing Afwijken Bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

 - de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied en mits :
 - dit noodzakelijk moet zijn voor een doelmatige uitoefening van de golfsport;

ontheffing af te wijken te verlenen van het bepaalde in:
- *Artikel 3.5 (Sport) wordt als volgt gewijzigd:*

Ontheffing Afwijken parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen ~~ontheffing verlenen~~ **afwijken** van het bepaalde in lid 3.1 voor het wijzigen van de parkeernormen, overeenkomstig een nieuwe door de gemeenteraad vast te stellen parkeernota, dan wel een wijziging van de parkeernormen.

- Artikel 3.6 (Sport) wordt als volgt gewijzigd:

Procedure bij ontheffing afwijken

Bij afwijken wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

- Artikel 3.7 (Sport) wordt toegevoegd:

3.7 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden dat afwijkt van het inrichtingsplan welke als bijlage 1 is opgenomen.

- Artikel 5.4 (Leiding –riool)) wordt als volgt gewijzigd:

5.4 Ontheffing Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen afwijken van het bepaalde in lid 5.3 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken overeenkomstig de voorschriften van de daarvoor aangewezen andere bestemming, mits:

- Artikel 6, 7 en 8 ten behoeve van de dubbelbestemming “Waarde – archeologie”) wordt toegevoegd.
- Artikel 7 (Aanlegvergunning algemeen) wordt artikel 10 en wordt als volgt gewijzigd en toegevoegd:

10.1 Aanlegvergunningplicht De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Behoudens het bepaalde in lid 7.2, is het ter waarborging van het landschappelijke karakter van het plangebied verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

10.2 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden zijn toelaatbaar indien zij in overeenstemming zijn met het opgestelde inrichtingsplan welke als bijlage 1 is bijgevoegd. Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 7.1, zijn niet toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 7.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

10.3 Uitzonderingen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanlegvergunningplicht

Het in lid 7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende andere werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;

- c. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten tot elk een oppervlakte van 60 m²

- *Artikel 8.2 en artikel 8.3 (Algemene bouwregels) wordt artikel 11 en wordt als volgt gewijzigd:*

11.2 -Ontheffing Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld,
- ~~ontheffing te verlenen af te wijken~~ ten behoeve van het bouwen van luifels, balkons, bordessen, trappen, galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits:

11.3 Procedure bij ~~ontheffing~~ afwijken

~~Bij het verlenen van ontheffing~~ **afwijken** wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

- *Artikel 10 (Algemene ontheffingsregels) wordt artikel 13 en wordt als volgt gewijzigd:*

Artikel 13 Algemene ~~ontheffingsregels~~ afwijkingsregels

13.1 Ontheffingen Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ~~ontheffing te verlenen af te wijken~~ van de desbetreffende bepalingen van het plan:

13.2 Voorwaarden

~~De ontheffingen Afwijken~~ als bedoeld in lid ~~12.1~~ **10.1** worden geweigerd indien door af te wijken:

- a. op enig aangrenzend terrein de realisering van de bestemming wordt belemmerd;
- b. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende terreinen;
- c. daardoor de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

13.3 Procedure bij ~~ontheffing~~ afwijken

~~Bij het verlenen van ontheffing~~ **afwijken** wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

- *Artikel 11 (Algemene wijzigingsregels) wordt artikel 14 en wordt als volgt gewijzigd:*
Wijziging in verband met archeologische waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door het opnemen van de aanduiding "archeologische waarden", ten behoeve van de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, indien uit onderzoek blijkt dat deze gronden hoge archeologische waarden hebben en daarom bescherming behoeven. Daarbij wordt voor deze gronden in ieder geval een ~~aanlegvergunningstelsel~~ **omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk,**

geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van toepassing voor graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter.

- *Artikel 12.1 (Overgangsrecht), onder b wordt artikel 15 en wordt als volgt gewijzigd:*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ~~onthefving verlenen~~ **afwijken** van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

- *Artikel 15.3 (hardheidsclausule) wordt als volgt gewijzigd:*

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht **buiten toepassing verklaren** ~~vrijstelling verlenen~~.

- *Artikel 13 (Slotregel) wordt artikel 16 en wordt als volgt gewijzigd:*

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ~~Turnhal en Golfbaan Hoogland-West~~

4.3 Aanvullingen naar aanleiding van de uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 13 mei 2011

- *Aan artikel 3.1 (Sport) wordt lid p toegevoegd luidende:*
p. overige bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals aangegeven op het bij de regels behorende inrichtingsplan (zie legenda).

- Aan artikel 3.2 (Sport) worden aan sub a de volgende woorden toegevoegd:
a. gebouwen ten dienste van de bestemming welke in overeenstemming dienen te zijn met het inrichtingsplan welke als bijlage 1 **bij de regels** is opgenomen;

- *Artikel 3.7 (Sport) worden de volgende woorden toegevoegd:*

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden dat afwijkt van het inrichtingsplan welke als bijlage 1 **bij de regels** is opgenomen.

- *Artikel 10.2 (Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden)*
Werken en werkzaamheden zijn toelaatbaar indien zij in overeenstemming zijn met het opgestelde inrichtingsplan welke als bijlage 1 **bij de regels** is bijgevoegd.
- *Tot slot zijn er nog enkele tekstuele verbeteringen aangebracht.*

Vastgesteld bij besluit van de raad van de Gemeente Amersfoort d.d. 14 juni 2011 nr. 3797926