

Bijlage 7 - Overlegresultaat Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Van de gemeente Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Recreatie Midden Nederland en de Gasunie is een positieve reactie ontvangen, dan wel een reactie dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Hieronder zijn de inhoudelijke opmerkingen van de Provincie Utrecht en het HDSR opgenomen en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Alle aanpassingen die hieruit volgen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

Provincie Utrecht

Van de provincie Utrecht zijn in het kader van het vooroverleg over het ontwerp-bestemmingsplan golfbaan Ruigenhoek opmerkingen ontvangen. De reacties zijn gegeven per e-mail (d.d. 28-05-2018) en besproken (d.d. 18-06-2018). Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden (d.d. 03-10-2018) over de benodigde aanpassingen aan het inrichtingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan. Hieronder is een overzicht van de opmerkingen opgenomen en het gemeentelijk standpunt daarbij.

1. "De opmerkingen uit het vooroverleg over het inrichtingsplan zijn niet overgenomen waarmee er in relatie tot de waarden geen inpasbaar plan ligt".
> Reactie: Dit betreft opmerkingen van de provincie uit 2015 over de slotenverkaveling en de landschappelijke inpassing. Hierover heeft op 3 oktober 2018 nadere afstemming plaatsgevonden tussen gemeente De Bilt en de Provincie Utrecht. Het Inrichtingsplan is naar aanleiding van dit overleg aangepast overeenkomstig de afspraken die in dat overleg zijn gemaakt.
 2. "De landschapswaarden zijn niet beschermd in de bestemmingen, alleen met een voorwaardelijke verplichting tot het inrichtingsplan"
> Reactie: De landschappelijke waarden zijn inderdaad alleen via een voorwaardelijke verplichting beschermd. Ons inziens is dit ook voldoende, aangezien zowel in de toelichting van het bestemmingsplan (met daarbij in de bijlage een landschappelijke analyse) als in het inrichtingsplan voldoende is onderbouwd dat daarmee wordt voldaan aan de eisen uit de PRV. Een extra (dubbel)bestemming is wat ons betreft dan ook niet nodig.
 3. "Er wordt nog niet verantwoord waarom hier een uitzondering kan gelden op het verstedelijkingsverbod landelijk gebied"
> Reactie: Het verstedelijkingsverbod in de PRV geeft aan dat verstedelijking niet is toegestaan, tenzij in de verordening anders is geregeld. In de verordening is het plangebied o.a. ook aangeduid als Kernrandzone (art 3.7 PRV) en Recreatiezone (art 3.17 PRV). Deze artikelen zijn ook in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Beide zones bieden ruimte om verstedelijking toe te staan. In de toelichting is middels de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat realisatie van de gebouwen op deze locatie past binnen duurzame verstedelijking. In het inrichtingsplan is voor het gehele plangebied, inclusief gebouwen, onderbouwd hoe deze passen binnen het landschap én binnen de ruimtelijke randvoorwaarden die voor dit plan door de gemeente de Bilt zijn vastgesteld. Daarmee voldoet het bestemmingsplan ons inziens aan de regels uit de PRV. Zie verder ook de reactie op opmerking 5 hieronder.
- N.B.: Artikel 3.7, 2^e lid van de PRV: Indien de verstedelijking bestaat uit de ontwikkeling van een kernrandactiviteit (in de begripsbepaling is die als volgt gedefinieerd: "stedelijke functies gericht op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal, waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn"), dan is extra kwaliteitsversterking niet vereist en kan worden volstaan met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.
4. "Er is geen motivatie opgenomen voor het faciliteren van een golfbaan op deze locatie en waarom de gemeente hieraan mee werkt"
> Reactie: In paragraaf 2.1 was reeds kort beschreven wat de basis is van het initiatief. Deze tekst is uitgebreid, zodat duidelijker wordt dat reeds sinds 1995 plannen zijn gemaakt waarin op deze locatie een golfbaan is voorzien. De aangepaste paragraaf 2.1 is wat de gemeente betreft voldoende

motivatie waarom de golfbaan hier wordt mogelijk gemaakt en waarom de gemeente De Bilt daar aan meewerkt. Aanpassing is opgenomen in onderstaand kader.

2.1 Historische ontwikkeling

Basis voor de ontwikkeling van de golfbaan is de Herinrichting Noorderpark op grond van de Landinrichtingswet. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hebben dit plan op 10 oktober 1995 vastgesteld. In dit Landinrichtingsplan zijn betrokken gronden aangewezen als recreatiegebied.

De gemeente Maartensdijk heeft het Landinrichtingsplan vertaald in het op 26 oktober 2000 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied en deze is vervolgens op 5 juni 2001 door GS van Utrecht goedgekeurd. Uiteindelijk is het plan in 2010 geheel onherroepelijk geworden.

De betrokken gronden liggen binnen de bestemming 'Stadsrandgebied' met de aanduiding 'dagrecreatie uit te werken'. Hierbij dient het dagrecreatiegebied te worden ingericht t.b.v. de dagrecreatie en sportieve recreatie op basis van een inrichtingsplan.

Een projectgroep (medewerkers van de gemeente Utrecht, recreatieschap Stichtse Groenlanden, HDSR en DLG) heeft in opdracht van de Landinrichtingscommissie Noorderpark een basisplan opgesteld. Dit basisplan heeft gediend als inrichtings- / uitwerkingsplan en is op 15 februari 2005 vastgesteld door B&W van De Bilt en op 12 april 2005 goedgekeurd door de provincie Utrecht. Onderdeel van dit Basisplan waren o.a. de aanleg van diverse fiets-, ruiter- en wandelpaden, een fietscrossbaan en een parkeerplaats. Vanwege de gewenste voorzieningen is het Basisplan uitgewerkt in een Plusplan, welke tot stand is gekomen na een workshop met een groot aantal betrokken stakeholders (BRU, Provincie Utrecht, gemeenten Utrecht en De Bilt, Staatsbosbeheer, Recreatieschap SGL, HDSR, Copijn BV, Tuincentrum Overvecht en DLG).

In het Plusplan is op het grondgebied van de gemeente de Bilt een reservering opgenomen voor een golfbaan. De locatie hiervoor, circa 15 hectare groot, ligt in de noordoosthoek van het recreatiegebied Ruigenhoek (zie figuur 2.1). Aangrenzend ligt de beoogde entree van het recreatiegebied met de bijbehorende parkeervoorzieningen. In de plannen voor het recreatiegebied moet de golfvoorziening een financiële drager worden voor de rest van het gebied. Daarnaast moet bij de ontwikkeling van de golfvoorziening ruimte worden opgenomen voor een horecafunctie voor het gehele recreatiegebied.



Figuur 2.1 Recreatiegebied Ruigenhoek met de reservering voor de golfvoorziening

In het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 hebben de gronden de bestemming Recreatie – Dagrecreatie. Ook hier is opgenomen dat het gebied moet worden ingericht t.b.v. de dagrecreatie en sportieve recreatie. Om de golf functie mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig omdat het initiatief meer is dan de bestaande recreatieve invulling.

Recent is de ontwikkeling van een golfbaan opgenomen in het "Toekomstperspectief Noorderpark Ruigenhoek". Deze is op 24 april 2018 door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht en op 8 mei 2018 door de gemeente Utrecht vastgesteld en zal na de zomer van 2018 ook door de gemeente De Bilt. worden vastgesteld.

5. “Er mist een soort van bedrijfsplan; de marktbehoefte is niet gemotiveerd en ook de economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het initiatief niet. En ook het programma en omvang niet (van bijvoorbeeld de horeca) in relatie tot park Ruigenhoek”

> **Reactie:** In het bestemmingsplan zoals aan de provincie voorgelegd is inderdaad alleen verwezen naar de anterieure overeenkomst die is afgesloten. Ten behoeve van de anterieure overeenkomst is door de initiatiefnemer een businessplan opgesteld. Hierin is een economische onderbouwing opgenomen en is beschreven welke omvang de horeca naar verwachting zal hebben. In hoofdstuk 5 van de toelichting is n.a.v. de opmerking van de provincie onderstaande tekst toegevoegd.

Toegevoegd aan hoofdstuk 5 van de toelichting

Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De gemeente acht de ontwikkelaar financieel in staat om de ontwikkeling te realiseren. Op deze manier is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Ook de economische haalbaarheid is volgens de gemeente voldoende onderbouwd. Golftrainingscentrum Utrecht richt zich op het bieden van trainingsfaciliteiten voor golfers. Dit concept is anders dan de reguliere golfbaan van 9 of meer holes, waar het businessmodel gericht is op het verkopen van lidmaatschappen. Golftrainingscentrum Utrecht richt zich op losse lessen, het spelen van korte rondjes op de 9 holes baan en op het verkopen van dagkaarten. Dit concept is redelijk uniek in Nederland. In Amsterdam en Rotterdam zijn er twee trainingscentrums met een vergelijkbaar concept (horeca, trainen en kort spelen). Deze banen draaien al enkele jaren succesvol. In Utrecht zijn er overwegend (besloten) 18 holes banen en is er geen trainingscentrum in een straal van 30 km waar men zonder een lidmaatschap welkom is. Voor het primair verzorgingsgebied van een golfbaan wordt doorgaans een straal aangehouden van 20 kilometer (dit komt overeen met ongeveer 30 minuten reistijd). Dit betekent dat er in het verzorgingsgebied van Golftrainingscentrum Utrecht geen directe concurrenten aanwezig zijn.

De horeca op de Nederlandse golfbanen wordt steeds professioneler ingericht en levert een steeds grotere omzet. Op 9-holes banen is de gemiddelde horeca-omzet sinds 2005 met meer dan 30% gestegen. De verwachting is dat een trainingscentrum veel meer bezoekers ontvangt dan een 9 holes baan. Voordeel van een golftrainingscentrum is dat deze een stuk minder afhankelijk is van het weer dan een 9 holes golfbaan. Een golftrainingscentrum is nagenoeg nooit gesloten, terwijl een normale baan gemiddeld 30 dagen per jaar gesloten is. Daarnaast zijn er ook nog de recreanten van het aansluitende recreatiegebied Ruigenhoek. Het recreatiegebied Ruigenhoek is aangelegd in het kader van het Landinrichtingsproject Noorderpark. Hierdoor is het sinds 2009 al een aantrekkelijk gebied voor wandelaars, fietsers, ruiters en kanovaarders.

6. “M.b.t. de drinkwaterbescherming is er niet toegelicht waarom een golfbaan juist in dit gebied gefaciliteerd moet en niet ergens anders, daarbij is er ook geen bescherming opgenomen met bijvoorbeeld een dubbelbestemming met bijvoorbeeld een verwijzing naar de PMV”

> **Reactie:** In het bestemmingsplan dat aan de provincie voor is gelegd ontbrak inderdaad een onderbouwing n.a.v. de beschermingszone drinkwaterwinning. In zowel de toelichting als in de regels is onderstaande tekst toegevoegd.

Toegevoegde tekst n.a.v. beschermingszone drinkwaterwinning

1. In paragraaf 4.13 (Water) van de toelichting onder het kopje ‘situatie’ na grondwaterbeschermingsgebied, is een subkopje toegevoegd: ‘Beschermingszone drinkwaterwinning’. Hieronder is de volgende tekst opgenomen:

Het plangebied ligt in de beschermingszone drinkwaterwinning, zoals vastgelegd in de provinciaal ruimtelijke verordening. Binnen deze zone gelden extra regels voor het behoud van de kwaliteit van het drinkwater. Bij de afweging van een nieuwe bestemming is het van belang dat met het waterwinbelang in voldoende mate rekening is gehouden. Bij de afweging hieronder is gebruik gemaakt van de stappen uit de Handreiking grond- en oppervlaktewaterbescherming bronnen voor drinkwater bij ruimtelijke plannen (Provincie Utrecht, 27 mei 2017).

Stap 1: beoordeling REFLECT score: In de huidige situatie kent het gebied een agrarisch gebruik. Daarbij wordt gebruik gemaakt van vergelijkbare stoffen als bij de nieuwe functie (organische meststoffen, onkruidbestrijdingsmiddelen en brandstoffen voor machines). De diffuse belasting neemt daarom niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een natuurzone ontwikkeld, hier zal het gebruik van dergelijke stoffen zelfs afnemen.

De gebruikte middelen worden in tegenstelling tot de huidige situatie in het plangebied opgeslagen (in het onderhoudsgebouw). Wanneer hier een calamiteit optreedt, kan er ter plekke een grote hoeveelheid van deze stoffen in het

grondwater terecht komen. In dat geval kan het een risico opleveren voor de kwaliteit van het grondwater in de beschermingszone drinkwaterwinning. Het gebouw bevindt zich bij de entree van het gebied en is daardoor in geval van calamiteiten makkelijk bereikbaar. Het betreft algemeen gebruikte stoffen, waarvan bekend is hoe men hier mee om moet gaan. Er is daarom geen risico op het gebied van handhaafbaarheid van regels.

Stap 2: Risico-analyse: Voor het gebruik van de stoffen wordt gebruik gemaakt van stoffen die in het gebied zijn toegestaan (zie onder 'grondwaterbeschermingsgebied' hierboven). Om het risico op verontreiniging na calamiteit te voorkomen, moet de opslagplaats van de stoffen worden voorzien van specifieke voorzieningen (zoals vloeistofdichte vloeren), conform het Activiteitenbesluit en de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming.

Stap 3: In het kader van het wettelijk vooroverleg en de watertoets heeft afstemming plaatsgevonden met de relevante betrokkenen (Provincie Utrecht, HDSR en Vitens).

De conclusie is aangevuld met: *Ten opzichte van de huidige situatie wordt, na uitvoering van de juiste maatregelen ter plaatse van de opslagplaats, het waterwinbelang door de nieuwe functie niet geschaad.*

2. In de regels is een nieuw artikel 10.2 toegevoegd: “milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning”. Deze milieuzone is tevens als aanduiding toegevoegd aan de verbeelding):

10.2 Milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning' zijn mede aangewezen voor het bescherming van de drinkwatervoorziening, waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater.

10.2.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning" is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening

7. “er is nog onduidelijk gemotiveerd dat er sprake is van geen onevenredige aantasting van het NHW (kleine aantasting mogelijk mits verbetering op structuurniveau) en welke maatregelen daarbij genomen worden”

> Reactie: In het inrichtingsplan is beschreven hoe rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Aanvullend daarop is als bijlage bij de toelichting een landschappelijke analyse opgenomen. Daarin zijn de aanwezige waarden op een rij gezet en is onderbouwd op welke manier bij het ontwerp van het plan rekening is gehouden met deze waarden. Daaruit volgt dat de aanwezige waarden niet worden aangetast.

N.B. Op 3 oktober 2018 heeft nadere afstemming tussen de gemeente De Bilt en de provincie Utrecht plaatsgevonden over de landschappelijke inpassing van het plan. N.a.v. daarvan is het inrichtingsplan op onderdelen aangepast.

8. “er wordt detailhandel gefaciliteerd, dit is onmogelijk”

> Reactie: De definitie hiervan in de PRV luidt als volgt:

detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik ter plaatse. Onder detailhandel vallen niet: afhaalpunten (locaties ten behoeve van internetdetailhandel die uitsluitend bedoeld zijn voor het afhalen of terugbrengen van goederen door de consument)

De regel zoals die nu in het bestemmingsplan in artikel 4.1 zit is als volgt aangepast om aan te sluiten bij de PRV:

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- [...]
- ~~detailhandel tot een maximum van 25% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van de golfsport~~
- ondergeschikte verkoop van artikelen ten behoeve van het uitoefenen van de golfsport ter plaatse met een maximum van 100 m².
- [...]

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap heeft per brief van 7 mei 2018 een reactie gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan. Hierin hebben zij nog de volgende opmerkingen:

1. "Opnemen waterkering op verbeelding: Langs de Groene Vaart ligt een kader (type 'overige' waterkeringen). Wij constateren dat deze waterkering niet is opgenomen op de verbeelding en in de planregels. Wij vragen u de zone Waterstaatswerk alsnog met de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" vast te leggen."

> **Reactie: de dubbelbestemmingen "Waterstaat - Waterkering" (artikel 8) is in de regels en op de verbeelding toegevoegd.**

2. Aanpassing beschrijving waterkering in de toelichting. In de toelichting is een tekst opgenomen over de waterkering. Deze moet worden aangepast zodat:

- er sprake is van een 'overige waterkering' in plaats van een 'primaire waterkering';
- duidelijk wordt dat het plaatsen van bomen op een waterkering alleen is toegestaan onder bepaalde voorwaarden en niet strijdig is met de keur;
- duidelijk is dat voor werkzaamheden nabij de waterkering een watervergunning moet worden aangevraagd.

> **Reactie: de toelichting is op bovenstaande punten aangepast.**

De brug over de Groene Vaart heeft en behoudt een minimale doorvaarthoogte van minimaal 80 centimeter, vanwege het varend onderhoud. Aan de westkant van de Groene Vaart bevindt zich een 'overige' waterkering. Uit recente metingen blijkt deze kering te laag te zijn. Op termijn moet deze kering daarom worden opgehoogd. Bij de ontwikkeling van het plan GCU kan er mogelijk beplanting op deze waterkering komen, hierover vindt nog overleg plaats met het HDSR om te bespreken wat hiervoor de mogelijkheden zijn. In het geval beplanting mogelijk blijkt te zijn, adviseert het hoogheemraadschap om ter plaatse in het werk de kering enkele decimeters op te hogen. Daarmee wordt voorkomen dat de beplanting weer moeten worden verwijderd. Voor werkzaamheden nabij de waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd.