

NOTA ZIENSWIJZEN

**ONTWERP-
BESTEMMINGSPAN**

"Golfbaan Ruigenhoek"

1. INLEIDING

Plangebied

Het plangebied ligt in de noordoosthoek van het recreatiegebied Ruigenhoek, ten westen van de Kon. Wilhelminaweg en ten zuiden van de Ruigenhoeksedijk.

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van Golf Centrum Utrecht als onderdeel van het recreatiegebied Ruigenhoek.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder van donderdag 25 oktober 2018 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen tot en met woensdag 5 december 2018. Gedurende deze termijn konden er zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

In de betreffende periode zijn 2 schriftelijke zienswijzen binnengekomen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn tijdig ingediend en daarom ook ontvankelijk. De zienswijzen zijn hierna kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

2. RESULTATEN ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1.

Een bewoner aan de Kon. Wilhelminaweg, mede namens andere bewoners aan de Kon. Wilhelminaweg te Groenekan

Het bestemmingsplan aan te passen volgens de eerder gemaakte afspraken met recreatieschap Stichtse Groenlanden:

Reactie 1

Natuurzone achter de woningen realiseren met een brede waterpartij van 35 meter breed (zie aangepaste inrichtingstekening). De diepte van de te realiseren brede watergang uit te voeren als op bijgevoegde tekening aangegeven. Hiermee kunnen onderhoudswerkzaamheden in de toekomst worden beperkt.

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan heeft deze zone de bestemming natuur gekregen. Daarin is ook de realisatie van water mogelijk (artikel 3.1, sub b). Een nadere uitwerking van de natuurzone vindt plaats tijdens de vergunningenfase. Bij deze uitwerking betreft de initiatiefnemer gemeente, waterschap en omwonenden. Hierbij worden ook de wensen van de omwonenden betrokken en besproken.

Reactie 2

Het uitzicht vanaf de woningen aan de Kon. Wilhelminaweg over de polder / het open karakter behouden.

Beantwoording gemeente

In het inrichtingsplan (bijlage 1 bij de regels) is aangegeven welke groenstructuur voor het plangebied wordt beoogd. Een groene inrichting van de golfbaan is belangrijk, uit oogpunt van veiligheid, beleving en landschappelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing zijn in het inrichtingsplan ook diverse zichtlijnen in stand gehouden.

De groenzone aan de oostkant van de driving range is met name bedoeld om het zicht voor de omwonenden op de golfbaan te beperken. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de initiatiefnemer aangegeven dat deze groenzone aangepast kan worden. Omdat dit geen gevolgen heeft voor de landschappelijke inpassing van de baan, is de kaart in bijlage 1 van het inrichtingsplan hierop aangepast.

Reactie 3

Het 2^e deel van de natuurzone (westelijke strook) inrichten als grasland met open karakter.

Beantwoording gemeente

In het inrichtingsplan (bijlage 1 van de regels) is dit tweede deel van de natuurzone nu aangeduid als 'ruig grasland', hier is nu geen opgaande begroeiing in opgenomen.

Reactie 4

Houtwal op het oostelijk deel van de driving range laten vervallen voor een vrij uitzicht (zie wederom aangepaste inrichtingstekening).

Beantwoording gemeente

Zie reactie 2. De kaart in bijlage 1 van het inrichtingsplan is aangepast, zodat de betreffende groenzone/houtwal niet meer als belemmerend element in de zichtlijn van de woningen aan de Kon. Wilhelminaweg staat weergegeven.

Reactie 5

Bij de kop van de (overlap) parkeerplaats achter Kon. Wilhelminaweg 482 het weiland (natuurstrook) toegankelijk maken voor bezoekers en een afscherming uit het zicht van de bewoners aanbrengen.

Beantwoording gemeente

De in het bestemmingsplan aangeduide natuurzone is reeds in de huidige situatie toegankelijk vanaf de (uitloop)parkeerplaats. Er ligt een brede sloot tussen en de dam die nodig is om er te komen voor onderhoud, is afgesloten met een hek. Dit zal ook na realisatie van dit plan het geval blijven. In overleg met gemeente, waterschap en omwonenden zal de verdere inrichting van de natuurzone in de vergunningenfase worden afgestemd. Daarbij kan worden meegenomen op welke manier de parkeerplaats en het hekwerk aan het zicht van de omwonenden weg te nemen is.

Zienswijze 2.

Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (SMZ)

De SMZ heeft waardering voor het opgestelde bestemmingsplan, waarin met veel (aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische) aspecten op een goede wijze rekening is gehouden. Desondanks kunnen bepaalde onderdelen geoptimaliseerd worden.

Reactie 1

Afgevraagd wordt of het aanbrengen van een bepaald reliëf en realiseren van drooglegging over de gehele baan nodig is. Dit kan de natuurlijke kwaliteit ten goede komen. Ook wordt afgevraagd of het verwijderen van de toplaag en later na het aanbrengen van het reliëf weer terugbrengen wel de juiste aanpak is.

Beantwoording gemeente

Deze baan wordt ingericht als een polderbaan, wat betekent dat er relatief weinig hoogteverschillen worden aangebracht. Voor het spel en het aantrekkelijk maken van de baan is het echter nodig de nu opgenomen glooiingen aan te brengen. De drooglegging is nodig om het gras dat op de baan wordt gebruikt optimaal te kunnen onderhouden. Dit let vrij nauw, waardoor er niet veel variatie mogelijk is in de drooglegging.

Reactie 2

Ten aanzien van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen zou van een hoger ambitieniveau moeten worden uitgegaan. SMZ is geen voorstander van het gebruik van kunstgras. Dit kan bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Beantwoording gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat GCU voornemens is via het Committed to Green certificaat zijn ambities op het gebied van duurzaamheid en milieu vast te leggen. Het gebruik van chemische gewasbescherming is daarnaast vanaf 1 november 2017 verboden. De rijksoverheid noemt hiervoor in de 'Tweede Gewasbeschermingsnota: Gezonde Groei, Duurzame Oogst' een aantal heldere beleidsvoornemens voor de periode 2013-2023. Voor grassporten geldt dat ze tot 2020 de tijd hebben om aan te tonen dat er alles aan gedaan is om het gebruik van pesticiden zoveel mogelijk te beperken.

Ten aanzien van kunstgras geldt dat hiervan terughoudend gebruik gemaakt wordt. De basis is natuurgras. Alleen op afslagplekken en op enkele targets in de driving range zal gebruik worden gemaakt van kunstgras. Al met al is kunstgras daarmee ondergeschikt aan natuurgras.

Reactie 3

Afgevraagd wordt of er voor nog een golfbaan wel plek is in de regio, ondanks hetgeen is vermeld in de reactie op het vooroverleg met de provincie.

Beantwoording gemeente

Initiatiefnemer heeft in het kader van de anterieure overeenkomst een businessplan opgesteld. Hierin is de economische onderbouwing opgenomen. Het concept van deze golfbaan is wezenlijk anders dan het concept van de meeste andere banen in de regio. Voorbeelden van dit concept op andere locaties laten zien dat die banen succesvol zijn.

Reactie 4

Natuurambities dienen in een beheerplan te worden vastgelegd.

Beantwoording gemeente

In het kader van de certificering voor Committed to Green moet een beheerplan worden opgesteld waarin wordt onderbouwd hoe op zo natuurlijk mogelijke wijze met het beheer van het golfterrein wordt omgegaan. In dit beheerplan wordt ook de natuurzone meegenomen.

3. CONCLUSIES NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan op het volgende onderdeel aangepast:

- Er is één wijziging doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen. De kaart in bijlage 1 van het inrichtingsplan (welke als bijlage 1 van de regels bij het bestemmingsplan zit) is aangepast.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- de toelichtende tekst in paragraaf 4.13, onder het kopje 'situatie' zal het onderdeel 'Beschermingszone drinkwaterwinning' worden gewijzigd in de tekst zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van deze zienswijzennota;

5. VERVOLGPCEDURE

1. Het plan wordt door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.
2. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt een ter visie ligging van zes weken met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1 Nota zienswijzen

Bescherming drinkwaterwinning

Het plangebied ligt in de beschermingszone drinkwaterwinning, zoals vastgelegd in de provinciaal ruimtelijke verordening (artikel 1.11). 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 intensiteit van gebruik van deze stoffen neemt echter naar alle waarschijnlijkheid wel toe. Door een duurzaam beheer van de golfbaan wordt het risico op een verhoogde diffuse belasting voorkomen. Onder een duurzaam beheer wordt verstaan: het zo veel mogelijk gebruik van handmatige onkruidverwijdering dan wel biologische bestrijdingsmiddelen, bestrijding op strategische momenten (eind april/mei voordat de onkruiden te groot zijn, en half september, voor de bladval), gebruik van een "voeler"/sensor op de gewasbeschermingsspuut en het gebruik van strijken met een onkruidstick. Daarnaast worden bij de bouw van de nieuwe gebouwen geen uitlogbare materialen gebruikt. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een natuurzone ontwikkeld, dit deelgebied heeft een positief effect op het grondwater ten opzichte van het eerdere gebruik.

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. Daarnaast heeft het gebouw heeft een vloestofdichte vloer, conform het activiteitenbesluit en de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming. 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 bij calamiteiten te voorkomen, moet de opslagplaats van de stoffen worden voorzien van specifieke voorzieningen (zoals vloestofdichte vloeren), conform het Activiteitenbesluit en de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming. De bedrijfsvoering en betrokken instanties (veiligheidsregio, gemeente, waterschap, drinkwaterbedrijf, provincie) zijn op de hoogte van de ligging in een beschermingszone drinkwaterwinning en het geldende calamiteitenplan.

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

Conclusie

In het plan voor GCU wordt voldaan aan de door het waterschap gestelde eisen. De ontwikkeling van GCU is niet in strijd met de regels voor grondwaterbeschermingsgebieden.

Ten opzichte van de huidige situatie wordt, door een duurzame bedrijfsvoering en na uitvoering van de juiste maatregelen ter plaatse van de opslagplaats, het risico op het schaden van het waterwinbelang beperkt