

Portefeuillehouder
J.A.E. Landwehr

Datum raadsvergadering
28 maart 2019

Datum voorstel
05 februari 2019

Agendapunt

Onderwerp
Ontwikkeling Golfbaan Ruigenhoek te Groenekan.

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Golfbaan Ruigenhoek' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Ruigenhoek';
2. voor het plangebied 'Golfbaan Ruigenhoek' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De polder Ruigenhoek in Groenekan is in het kader van de herinrichting van het Noorderpark en in navolging van het rijks- en provinciaal beleid 'Recreatie om de stad' aangewezen voor recreatiedoeleinden. Ter uitwerking is voor de inrichting van de polder Ruigenhoek een 'Ambitie- en basisplan' opgesteld. Het Recreatieschap Stichtse Groenlanden is vervolgens met een exploitant een overeenkomst aangegaan om te komen tot realisatie van een golfbaan. Tegen de achtergrond van de ontwikkelingen in de golfsport in de afgelopen jaren, is in particulier initiatief het plan opgepakt voor het realiseren van een modern golf oefencentrum met een 'driving range', een golfbaan met negen korte oefenholes, midgetgolf en horecagelegenheid. Een dergelijke invulling vergt een groter bebouwd oppervlak dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Op 30 oktober 2014 heeft uw raad ingestemd met de 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor Golf Centrum Utrecht Ruigenhoek Groenekan' als kader voor het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn door de initiatiefnemer vertaald in een 'Inrichtingsplan' en door ons college in een ontwerpbestemmingsplan. Via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is geborgd dat de ontwikkeling voldoet aan het Inrichtingsplan.

De voortgang van het bestemmingsplan stagneerde toen tegenstrijdigheid bleek tussen de provinciale beleidsvelden ruimtelijke ordening, recreatie en cultuurhistorie. De provincie heeft deze tegenstrijdigheid hersteld bij de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

Nadien hebben wij verdere afronding gegeven aan het ontwerpbestemmingsplan. Voorafgaande aan de start van de formele bestemmingsplanprocedure hebben wij vastgesteld dat als gevolg van de voorziene ontwikkeling geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zodat voor de realisatie van de golfbaan geen Milieueffectrapportage nodig is. Meest recent hebben wij uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2018/46 van 16 november 2018, waarbij wij ook de met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst ter inzage hebben gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 oktober 2018 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Op 21 november 2018 vond een informatiebijeenkomst plaats in het Dorpshuis De Groene Daan in Groenekan.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Ruigenhoek' hebben wij de twee ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen en een ambtshalve correctie hebben geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Golfbaan Ruigenhoek' is nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor de ontwikkeling van een golfcentrum als integraal onderdeel van het recreatiegebied Ruigenhoek te Groenekan.

Argumenten

1.1 Voor de ontwikkeling van de locatie is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het realiseren van de voorgestane ontwikkeling in polder Ruigenhoek is niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' gelden voor de locatie nu nog de bestemmingen 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Water', met voor een deel van het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone molenbiotoop' en 'Milieu - grondwaterbeschermingsgebied'.

Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor bouwplannen. In het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan hebben wij de gewenste ontwikkeling vertaald met een directe bouwtitel.

1.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de eerder gestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een uitwerking van de 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor Golf Centrum Utrecht Ruigenhoek Groenekan', waarmee uw raad op 30 oktober 2014 heeft ingestemd.

1.3 De nieuwe functie past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied en is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met beleidsmatige uitgangspunten die voor het gebied van toepassing zijn. Het gemeentelijk en provinciaal beleid staat functieverandering onder voorwaarden toe, waarbij hoofdzakelijk wordt gelet op de consequenties van de betreffende wijzigingen. Ook zijn het golfcentrum en het voorliggende bestemmingsplan geheel in lijn met de in uw vergadering op 27 september 2018 vastgestelde nota 'Toekomstperspectief Noorderpark-Ruigenhoek'.

De effecten van de gewenste functiewijziging zijn zorgvuldig en aan de hand van diverse onderzoeken in kaart gebracht. De negatieve effecten van de nieuwe functie zijn toelaatbaar binnen wettelijke kaders, die de beoogde functie ruimtelijk inpasbaar maken.

Door middel van de voorgestelde planregels wordt een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe functie gewaarborgd. Het bij de functiewijziging overgelegde en aan het bestemmingsplan gekoppelde Inrichtingsplan draagt in aanzienlijke mate bij aan de kwaliteit. De provincie stemt in met de beoogde ontwikkeling.

1.4 De gemeente heeft ten opzichte van de initiatiefnemer een inspanningsverplichting.

In de met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de planologische procedure tot een positief einde te brengen.

1.5 De ingebrachte zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingekomen zienswijzen hebben betrekking op de inrichting van de strook direct grenzend aan de achtertuinen van de bewoners van de Koningin Wilhelminaweg, alsmede op de aspecten reliëf, droogtelegging, gebruik van meststoffen en de behoefte aan een golfbaan. De zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals voorgesteld in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Ruigenhoek' die als bijlage 2 is toegevoegd aan dit voorstel.

De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen door te voeren. Voor een uitvoerige beschrijving van de zienswijzen en de aanpassingen, verwijzen wij u naar de zienswijzennota. Wij hebben de in de zienswijzennota vermelde aanpassingen verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.6 Los van de ingediende zienswijzen, bestaat aanleiding tot een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan bestond, op verzoek van de provincie, aanleiding voor een ambtshalve wijzigingen in het plan. De ambtshalve wijziging is technisch van aard en betreft de tekst over de beschermingszone drinkwaterwinning, opgenomen in paragraaf 4.13 'Water' in het onderdeel Toelichting van het bestemmingsplan. De tekstwijziging is integraal opgenomen in de bijlage bij de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Ruigenhoek'.

Ook de ambtshalve wijziging is verwerkt in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet op de ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen.

Wij hebben met de initiatiefnemer overeenstemming over de realisatie van zijn initiatief, op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten.

Gegeven de gemaakte afspraken, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, blijft het geldende planologische regime van kracht en kan de beoogde ontwikkeling geen gestalte krijgen. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan beschouwen wij daarom niet als een reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, wordt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vastgesteld. Aansluitend zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen.

In dezelfde periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de indieners van een zienswijze ten aanzien van het gehele bestemmingsplan en voor overige personen enkel ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte.

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid zullen wij publiceren in de Staatscourant en het Gemeentenieuws. Wij zullen de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten komen, op basis van de onder argument 2.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

F.G. Wietes

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Golfbaan Ruigenhoek';
	2.	'Commentaarnota zienswijzen Bestemmingsplan Golfbaan Ruigenhoek'.
Stukken ter inzage	n.v.t.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: de heer J. Kragting, T (030) 228 91 35, E J.Kragting@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 05 februari 2019, met het onderwerp Ontwikkeling Golfbaan Ruigenhoek te Groenekan.;

- overwegende dat**
- voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden in het plangebied Golfbaan Ruigenhoek het actuele bestemmingsplan 'Golfbaan Ruigenhoek' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 oktober 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan, binnen de gestelde termijn, twee zienswijzen zijn ingediend, die ontvankelijk kunnen worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Ruigenhoek' - aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen dan wel kunnen worden weerlegd;
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanleiding is gezien voor een ambtshalve wijziging;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Golfbaan Ruigenhoek' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Ruigenhoek';
 2. voor het plangebied 'Golfbaan Ruigenhoek' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2019,

de raad voornoemd,
de griffier,

drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,

mr. S.C.C.M. Potters