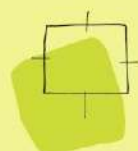


Uitbreiding Utrechtse Golfclub 'De Pan'



ONTWERP



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Uitbreiding Utrechtse Golfclub 'De Pan'

ONTWERP

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing

17 juli 2017

Projectnummer 024.37.50.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Overzichtsk kaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Gewenste situatie	12
3	Beleidskader	17
3.1	Europees en Rijksbeleid	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	17
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	20
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	22
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Het Bilts Manifest: Toekomst Bilt 2030	23
3.3.2	Structuurvisie 2030, behoud door ontwikkeling	24
3.3.3	Conclusie	25
4	Uitvoeringsaspecten	27
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.1.1	Archeologie	27
4.1.2	Cultuurhistorie	28
4.2	Bodem	29
4.2.1	Wettelijk kader	29
4.2.2	Onderzoek	30
4.2.3	Conclusie	31
4.3	Water	31
4.3.1	Inleiding	31
4.3.2	Watertoets	31
4.3.3	Conclusie	32
4.4	Natuurwaarden	32
4.4.1	Wettelijk kader	32
4.4.2	Onderzoek	33
4.4.3	Consequenties de gewenste ontwikkelingen	36
4.4.4	Conclusie	37
4.5	Verkeer en parkeren	37
4.5.1	Verkeer	37

	4.5.2	Parkeren	37
	4.5.3	Conclusie	38
4.6		Geluidhinder	38
	4.6.1	Wetgevend kader	38
	4.6.2	Situatie plangebied	39
4.7		Luchtkwaliteit	39
	4.7.1	Wetgevende kader	39
	4.7.2	Initiatief is NIBM	40
	4.7.3	Woon- en leefklimaat	40
	4.7.4	Conclusie	41
4.8		Bedrijven en milieuzonering	41
	4.8.1	Wettelijk kader	41
	4.8.2	Onderzoek / beoordeling	42
	4.8.3	Conclusie	42
4.9		Externe veiligheid	43
	4.9.1	Wettelijk kader	43
	4.9.2	Onderzoek / beoordeling	43
	4.9.3	Conclusie	45
5		Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
	5.1	Economische verantwoording	47
	5.2	Maatschappelijke verantwoording	47

Inleiding



1.1

Aanleiding

Utrechtse Golfclub De Pan (UGC) heeft bij gemeente De Bilt een verzoek ingediend om op het terrein van de golfclub een drietal kleine bouwplannen te mogen realiseren. Het betreffen de volgende drie plannen:

1. Het uitbreiden van een materialenloods in het noordelijk gelegen bouwvlak en het verplaatsen van de dienstwoning naar dit deel van het bouwvlak, waarvoor een kleine verschuiving van het bestaande bouwvlak noodzakelijk is.
2. Het verruimen van het aantal m² horeca ten behoeve van het vergroten van een buitenterras. Deze voorziening is gelegen in het middelste bouwvlak in de bestemming 'Sport'.
3. Het verhogen van de bouwhoogte van de afslag in het zuidelijk gelegen bouwvlak. Deze afslagplaats is overdekt. Er is behoefte deze afslagplaats te vergroten; niet door middel van een vergroting van het bouwoppervlak, maar door een afslagplaats boven de bestaande afslagplaats te realiseren. Dit plan past reeds binnen de bouwregels van het vastgestelde bestemmingsplan, waarin een maximale bouwhoogte van twaalf meter voor gebouwen ten behoeve van beheer en voorzieningen is opgenomen. De nieuwe hoogte zal maximaal zeven meter bedragen.

Het bestemmingsplan De Bilt Noord-Oost is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente De Bilt. Het plan is in 2015 onherroepelijk geworden. In het plan is destijds reeds voorzien in een verruiming van de bouwmogelijkheden van de UGC. In de verdere planuitwerking in de daarop volgende periode is het voornemen iets gewijzigd.

Voorliggend initiatief past voor wat betreft de eerste twee initiatieven niet helemaal binnen het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, is een nieuwe planologische procedure noodzakelijk. De gemeente is gevraagd het voornemen mee te nemen in de reparatie van het bestemmingsplan uit 2013. De gemeente heeft daarop geantwoord bereid te zijn tot deze medewerking, mits er aan het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Amersfoortseweg 1 te De Bilt. Het golfterrein ligt in het buitengebied in de driehoek: De Bilt/Bilthoven, Bosch en Duin en Zeist.



Ligging Golfterrein met bebouwingsclusters

In het plangebied liggen de voorzieningen min of meer geclusterd op drie locaties op het terrein. De Golfbaan strekt zich verder uit over het glooiende perceel dat wordt gekenmerkt door een variantie in hoogte en de afwisseling van heide, bos en open greens.

1.3

Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de begrenzing van bestemmingsplan De Bilt Noord-Oost. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 19 december 2013 vastgesteld. Na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State op 15 april 2015, is het plan uiteindelijk onherroepelijk geworden.

De golfbaan is op de bijbehorende verbeelding voorzien van de bestemming 'Sport' met de specifieke functieaanduiding 'Golfbaan'. Binnen deze bestemming is de hoofdfunctie sportvoorzieningen waarbij ter plaatse van de aanduiding uitsluitend een golfbaan is toegestaan.

Naast de sportvoorzieningen zijn tevens een bedrijfswoning, onzelfstandige horeca ter ondersteuning van het sportcomplex (uitsluitend het bestaande oppervlak), behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwaarden en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, wegen en paden toegestaan binnen de bestemming toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak bestaat uit drie deelgebieden die met een verbinding (relatieteken) samen tot één bouwvlak gerekend moeten worden. Het totale oppervlak aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 2.685 m².



Uitsnede bestemmingsplan De Bilt Noord-Oost

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 geeft beknopt een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen gelden. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 aan de orde.

Planbeschrijving

2

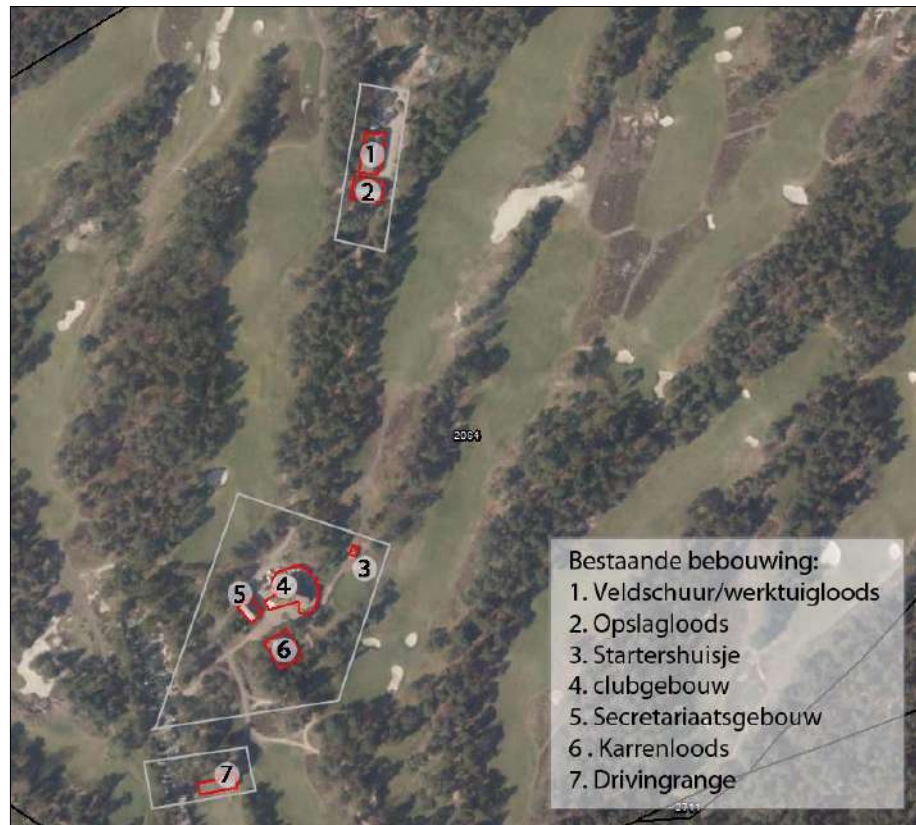
2.1

Huidige situatie

De golfbaan van de Utrechtse Golfclub 'De Pan' is in 1928 ontworpen door architect H.S. Colt. De fairways strekken zich uit over een glooiend terrein, te midden van het bos. De baan bevindt zich in een heuvelachtig terrein dat afwisselend bestaat uit heidevelden, bos en open greens.

In het zuidwestelijk deel van het terrein zijn de drie bebouwingsclusters en de parkeervoorzieningen gelegen. Globaal is de bestaande bebouwing als volgt over het terrein verdeelt:

- In het noordelijk cluster is een opslagloods met een veldschuur/werktuigberging, hier verder de materialenloods genoemd, gelegen. Daarnaast bevindt er enige buitenopslag van zand, grind en grond.
- In het middelste cluster is het clubgebouw gelegen. Het clubgebouw biedt ruimte aan de kleedkamers, de golfshop, clubzaal/ontmoetingsruimte, het restaurant met een buitenterras en de bijbehorende keuken. Tevens bevindt zich een beheerderswoning in het hoofdgebouw.
Het secretariaat, de bestuurskamer en de commissiekamer bevinden zich in een apart gebouw naast het clubgebouw.
Verder bevinden zich in dit cluster nog de karrenloods en het startershuisje.
- In het zuidelijk cluster is de drivingrange, c.q. de overdekte afslagplek, gelegen. Aan deze zijde bevinden zich ook de parkeervoorzieningen.



Bestaande bebouwing (met in grijs de bouwvlakken)

2.2

Gewenste situatie

Verbouw clubgebouw

Om tot een meer efficiënte indeling van het clubgebouw te komen en om te kunnen voldoen aan de huidige standaarden voor (ondersteunende) horeca die passend is bij het ledenaantal van de golfclub, is het wenselijk om het clubgebouw intern te verbouwen. De verbouwing heeft tot doel te komen tot een betere functionele indeling, zonder dat dit tot een vergroting van het bebouwd oppervlakte en zonder substantiële uitbreiding van de onzelfstandige horeca.

Door een herindeling van de functies in het clubgebouw is het grootste deel van de benodigde ruimte intern te realiseren. Zo wordt de ruimte, waarin nu de bedrijfswoning is gesitueerd, bij het clubgebouw betrokken en wordt de indeling van de verdieping aangepast.

Met de (voornamelijk interne) verbouwing neemt de totale bebouwingsoppervlakte niet toe. Wel wordt er ter hoogte van de huidige horecaruimte een kleine uitbreiding op de eerste bouwlaag gerealiseerd. De ruimte op de begane grond wordt gebruikt voor opslagdoeleinden en ruimtes voor de verwarming. De extra ruimte wordt benut voor een verbeterde indeling voor de onzelfstandige horeca. Op dezelfde verdieping wordt tegelijkertijd de huidige ruimte voor de onzelfstandige horeca verbouwd voor andere doeleinden, die geen

verband houden met de onzelfstandige horeca. Zo wordt een groot deel van de huidige ruimte verbouwd tot een multifunctionele ruimte met als oogmerk de ruimte te benutten voor vergaderingen, bijeenkomsten voor de jeugd, instructieruimte, presentaties en overige sociëteitsactiviteiten. De uitbreiding past ruim binnen het geldende bouwvlak en de geldende maximale oppervlakte-maat van 2.685 m² voor de bebouwing op het terrein volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Horeca

Voor wat betreft de onzelfstandige horeca voldoet de huidige keuken niet meer aan de huidige standaarden en normen voor horeca. Daarnaast doet in de huidige situatie de ontmoetingsruimte ook dienst als restaurant. Deze combinatie van ontmoetings- en restaurantfunctie van de clubzaal gaat ten koste van zowel de horecafunctie als de ontmoetingsruimte. Clubleden die rustig willen bijpraten, worden gehinderd door gasten die willen borrelen en/of eten en vice versa. Daarnaast biedt de zaal onvoldoende ruimte om bij drukte de gasten adequaat te bedienen door het personeel.

Uit het rapport dat is opgesteld door KHN BedrijfsAdvies, blijkt dat het wenselijk is om de huidige 159 m² aan restaurant (inclusief ontmoetingsruimte) te vergroten naar tenminste 239 m².

Het is eveneens wenselijk om de keukenruimte te vergroten van 49 m² naar 65 m². Het rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op de begane grond is een uitbreiding van de opslagruimte ten behoeve van onder andere de horecafunctie wenselijk.

Voor het totale plan is als gevolg van de interne verschuiving van de functies om deze reden uiteindelijk een beperkte uitbreiding van het buitenterras gewenst met een maximale omvang van 51 m² aan de noordzijde.

De omvang van de onzelfstandige horeca is momenteel 159 m².

Na de herindeling op de eerste verdieping wordt er in totaal 210 m² gebruikt ten behoeve van de onzelfstandige horeca, een vermeerdering van 51 m², voornamelijk ten gevolge van de uitbreiding van het buitenterras, ter hoogte van de nieuwbouw.

De realisatie van het bouwplan van het clubgebouw heeft niet tot doel het aantal leden van de club te vergroten. De huidige voorzieningen zijn gerealiseerd in een tijd dat sprake was van circa 250 leden. Inmiddels ligt het aantal leden tegen de 1.000, inclusief jongeren. Het bouwplan is uitsluitend bedoeld om de voorzieningen in het gebouw op het gewenste niveau te krijgen, afgestemd op het huidige aantal leden.

In de figuren 1 t/m 4 is de verbouwing van het clubgebouw gevisualiseerd.

Bedrijfswoning

Door de wens om met een grotendeels interne verbouw van het clubgebouw te kunnen voldoen aan de moderne eisen voor een sportclub van deze omvang, is het noodzakelijk de beheerderswoning te verplaatsen. De wens is om de bedrijfswoning te verplaatsen naar het noordelijk bouwvlak. Op deze wijze kan

de woning voldoen aan de moderne woonwensen en kan de woonsituatie meer rust en privacy bieden aan de beheerder en zijn gezin. De woning zal bij voorkeur ten noorden van de materialenloods worden gerealiseerd.

Uitbreiding materialenloods

De mogelijkheden om materialen en werktuigen inpandig te kunnen opslaan en stallen, is met de huidige omvang van de club te beperkt. Het is gewenst om de materialenloods in het noordelijk cluster te optimaliseren door de loods uit te breiden. De loods zal aan de noordzijde worden vergroot met circa 150 m².

Mogelijkheden bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid om het oppervlak aan gebouwen te vergroten tot maximaal 2.685 m². In de huidige situatie is circa 1.800 m² aan gebouwen aanwezig. Met de gewenste uitbreiding wordt het maximaal toegelaten oppervlak dan ook niet overschreden.

In bijlage 4 van de regels is echter vastgelegd dat uitsluitend het bestaande oppervlak aan (ondersteunende) horeca is toegestaan. De gewenste verruiming is dan ook in strijd met de bestemming. Concreet betekent het voorgaande derhalve dat in bijlage 4 het aantal m² voor ondersteunende horeca moet worden verruimd om het bouwplan te kunnen uitvoeren.

Daarnaast is de gewenste locatie van de bedrijfswoning gedeeltelijk gelegen buiten het noordelijk bouwvlak. Het vastgelegde bouwvlak wordt niet vergroot maar verplaatst, omdat het zuidelijke deel niet wordt benut. Het voornemen is dan ook op dit onderdeel in strijd met de huidige bestemming.



Figuur 1. Clubgebouw UGC De Pan, bestaande situatie; bron Ron Schildknegt, architectuur & interieur, 24 oktober 2016



Figuur 2. Clubgebouw UGC De Pan, nieuwe situatie; bron Ron Schildknecht, architectuur & interieur, 24 oktober 2016



Figuur 3. Clubgebouw UGC De Pan, nieuwe situatie in vogelvluchtperspectief; bron Ron Schildknecht, architectuur & interieur, 24 oktober 2016



Figuur 4. Clubgebouw UGC De Pan, nieuwe situatie in het gebouw;
bron Ron Schildknecht, architectuur & interieur, 24 oktober 2016

3.1

Europees en Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende Structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle relevante ruimtelijke besluiten dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Het voornemen is een lokaal initiatief van geringe omvang. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op de beleidsdoelen van het Rijk. Ontwikkelingen die met een ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt, dienen wel getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;

- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond rijksvaarwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het realiseren van de gewenste verbouwing van het clubgebouw, de verplaatsing van de dienstwoning en de uitbreiding van de materialenloods van de Utrechtse Golfclub, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de bouw van negen woningen niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (zie uit-

spraak AbRvS, 8 juli 2015, zaaknummer 201410097/1/R4). In onderhavig geval betreft het een beperkte uitbreiding van voorzieningen bij een golfclub die grotendeels reeds mogelijk zijn in de huidige bestemming en die niet tot doel hebben het ledenaantal te laten groeien. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Naar analogie van de uitspraak kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de Ladder. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is in het onderhavige geval daarom ook niet noodzakelijk.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities van de provincie Utrecht weer. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In 2014 zijn twee partiële herzieningen en in 2016 één partiële herziening van zowel de structuurvisie als voor de verordening opgesteld. De laatst herijkte versie van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. Dit is een herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. De originele plannen en de herzieningen zijn samengevoegd tot één geconsolideerde versie, die als toetsingskader voor deze onderbouwing heeft gefundeerd.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats. Voor onderhavig plan is voornamelijk het accent op het landelijk gebied van belang.

Landelijk gebied met kwaliteit

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de provincie. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. Uiteraard is daarbij belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden.

De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. Het provinciaal beleid richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten.

De landbouw is nog steeds de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied. Goede productieomstandigheden en innovatiekracht geven de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief. Ook professionalisering van de landbouwverbreding dragen bij aan dit perspectief.

De provincie heeft een verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de natuur. Biodiversiteit en beleefbare natuur dragen daarnaast ook bij aan het aantrekkelijke vestigingsklimaat van de provincie. Daarom wil zij inzetten op het verder ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden. Voor de kwaliteit van de natuur is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. Enerzijds wordt de bestaande natuur beheerd en waar mogelijk verbeterd. Verder spant de provincie zich in voor de realisatie van nieuwe natuur. Doel is om 3.000 hectare nieuwe natuur te realiseren.

Zowel vanwege de toenemende vraag naar recreatie als het hebben van een tegenhanger van de toenemende verdichting in de dorpen en steden, zijn ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijetijdsbesteding gewenst. De provincie wil samen met andere partijen voorzien in de toegenomen behoefte aan recreatiemogelijkheden op korte afstand van de woonomgeving.

De ontwikkeling van herkenbare en beleefbare cultuurhistorie draagt ook bij aan het voorzien in de recreatiebehoefte, even als de mogelijkheid tot het

ervaren van rust en stilte. Bovendien verplicht het Besluit ruimtelijke ordening gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachte monumenten. In paragraaf 4.1.2. wordt het aspect cultuurhistorische waarden nader toegelicht.

Het voornemen heeft geen negatieve invloed op de instandhouding van de ter plaatse aanwezige EHS-natuur (zie ook de paragraaf Natuurwaarden in hoofdstuk 4). Daarnaast voorziet het initiatief in de behoefte om meer voorzieningen bij een bestaande golfclub. Hiermee sluit het initiatief aan bij de behoefte aan recreatieve voorzieningen in het buitengebied.

Conclusie

Onderhavig plan maakt het mogelijk om het voorzieningenniveau van de bestaande golfclub te moderniseren. De gewenste uitbreiding past grotendeels al in de huidige bestemmingsregels. Het voornemen sluit aan bij de uitgangspunten voor het landelijk gebied uit de structuurvisie.

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Zoals ook al aangehaald in de paragraaf 3.2.1 zijn in 2014 twee partiële herzieningen en in 2016 één partiële herziening van zowel de structuurvisie als voor de verordening opgesteld. De laatst herijkte versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (PRV) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. Dit is een herijkte versie van de PRV zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. De originele plannen en de herzieningen zijn samengevoegd tot één geconsolideerde versie, die als toetsingskader voor deze onderbouwing heeft gefundeerd.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen binnen de EHS. Deze gebieden hebben natuurwaarden die op nationale en/of internationale schaal van groot belang zijn voor de biodiversiteit en hebben daarom ook rijksbescherming op basis van de Natuurbeschermingswet en de nog in ontwikkeling zijnde nieuwe wet Natuurbehoud. De provincie Utrecht beschermt de EHS via het 'nee, tenzij'-regime. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

Artikel 4.11 van de verordening schrijft daarom, onder andere voor dat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels mag bevatten die ruimte-

lijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken;
- b. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 1. compensatie plaatsvindt in natura in de omgeving van de ruimtelijke ingreep;
 2. het ruimtelijk plan waarin de compensatie wordt geregeld, gelijktijdig wordt vastgesteld met het ruimtelijk plan waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt, tenzij verzekerd is dat de compensatie wordt gerealiseerd;
 3. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken.
- c. voor zover compensatie in natura niet mogelijk is in de omgeving en elders ook niet mogelijk is, moet de resterende schade financieel worden gecompenseerd.

Uit het ecologisch onderzoek dat in het plangebied is uitgevoerd (zie de paragraaf 'Natuurwaarden' in hoofdstuk 4) blijkt dat voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de EHS.

Daarnaast sluit voorliggend voornemen aan bij de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan voor wat betreft de oppervlakten bebouwing het betreft enkel een beperkte verschuiving van het bouwvlak.

Conclusie

Onderhavig plangebied valt volgens de kaart 'natuur' geheel binnen de ecologische hoofdstructuur. Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat het voornemen geen significante effecten op EHS heeft. Daarmee past de herontwikkeling binnen het beleid en de regels uit de PRV en PRS.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Het Bilts Manifest: Toekomst Bilt 2030

In het Bilts Manifest wordt het toekomstbeeld van de gemeente De Bilt voor 2030 beschreven. Daarbij wordt gekeken naar de bestaande kwaliteiten van De

Bilt als vertrekpunt. De zes kernkwaliteiten die zijn geïdentificeerd, zijn de volgende:

- ruimte en groen;
- historische landschappen;
- krachtige kernen;
- hoogwaarde kennis;
- topper in sport;
- centrale ligging.

De zes kernkwaliteiten hebben tevens gediend als vertrekpunt voor de Structuurvisie De Bilt 2030. Vanuit de bestaande kwaliteiten kiest de gemeente ervoor via drie 'routes' (ontwikkelingsrichtingen) toe te werken naar 2030. Dat zijn de ontwikkelingsrichtingen Innovatie en Creatie, Vitalisatie en Recreatie. Per ontwikkelingsrichting wordt in het Bilts Manifest een toekomstschets gegeven. Met de Structuurvisie 2030, die hieronder beschreven wordt, zijn de kernkwaliteiten en ambities van De Bilt vertaald in ruimtelijk beleid.

3.3.2

Structuurvisie 2030, behoud door ontwikkeling

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030, behoud door ontwikkeling vastgesteld. Gemeente De Bilt heeft een integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente voor de periode tot 2030 opgesteld. De structuurvisie zet in op de volgende zes speerpunten:

1. Het landschap als duurzame onderlegger.
2. Een sterke sociale cohesie.
3. Zes kernen met een eigen gezicht.
4. Life-science As als groene loper van De Uithof.
5. Goed bereikbaar en leefbaar.
6. Een recreatief buitengebied van formaat.

Met name de speerpunten 1 en 6 zijn voor voorliggend initiatief van belang.

Het landschap als duurzame onderlegger

Gemeente De Bilt ziet zichzelf als (onderdeel van) de groene tuin van de regio. In de komende periode zet de gemeente daarom nadrukkelijk in op het blijven verbeteren en ontwikkelen van landschap en natuur. Het landschap is steeds de drager van gebruik en ruimtelijke ontwikkeling.

Tegelijkertijd worden de waardevolle groenstructuren in de kernen behouden en wordt het landschap in de dorpen 'verknoot' met het omliggende landschap. De boeren in het gebied worden als beheerders van het (agrarische) landschap de ruimte geboden. Het beheer van de bossen door Staatsbosbeheer en het Utrechts Landschap wordt zoveel mogelijk gecontinueerd en waar mogelijk uitgebreid. Voor de stadsrandzone langs de noord- en oostflank van de stad Utrecht - tevens onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie - wordt aan de hand van een gebiedsvisie samen met buurgemeenten, De Uithof, de

provincie en andere belanghebbende partijen gezocht naar een nieuwe identiteit en aanvullend ook naar nieuwe beheerders. De verschillende reeds lopende projecten krijgen een plek binnen een landschappelijk raamwerk.

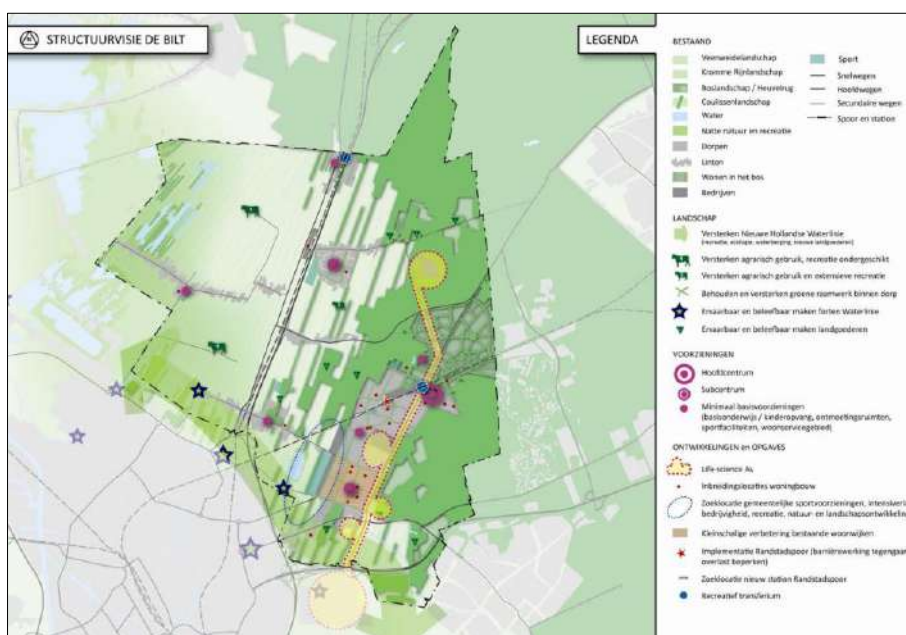
Het voornemen voorziet in het versterken van de voorzieningen van de bestaande golfclub De Pan. De golfclub is een van de beheerders van de waardevolle groenstructuren in het buiten gebied van De Bilt. De voorgenomen ontwikkelingen verzetten zich niet tegen het speerpunt om in te blijven zetten op het blijven verbeteren en ontwikkelen van landschap en natuur.

Recreatief buitengebied van formaat

De gemeente De Bilt zet haar landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in om haar positie als recreatief buitengebied voor de regio verder te versterken. Het gaat daarbij om extensieve vormen van recreatie en individuele sport, zorgvuldig ingepast binnen de bestaande landschappen en zonder dat dit ten koste gaat van cultuurhistorische elementen.

Het voornemen betreft de verbetering van de voorzieningen van een bestaande sportvoorziening.

De golfbaan is door professionals uitgeroepen tot een van de mooiste van continentaal Europa. Om de kwaliteit van de voorzieningen af te stemmen op de kwaliteit van de baan is het nodig om de voorzieningen aan te passen. Hiervoor is een beperkte uitbreiding van bebouwing op het terrein gewenst. Deze wens sluit aan bij het speerpunt om de recreatieve voorzieningen te versterken.



Kaart Structuurvisie 2030, behoud door ontwikkeling

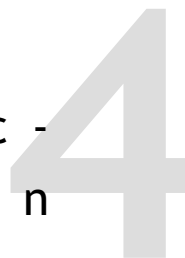
3.3.3

Conclusie

Het voorliggend initiatief betreft een verbouwing van het clubgebouw, de verplaatsing van de dienstwoning en een beperkte uitbreiding van de materialen-

loods van de golfclub. De uitbreiding van het bebouwde oppervlak is reeds op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Het initiatief betreft dan ook een beperkte afwijking van het geldende planologisch regiem. Het voornemen past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Uitvoeringsaspecten



In verband met de uitvoerbaarheid van een voornemen zal op een aantal aspecten aangetoond dan wel onderzocht moeten worden in hoeverre hetgeen in het voorgenomen, ook daadwerkelijk mogelijk dan wel toegestaan is.

4.1

Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1

Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren.

Voorliggend plan betreft het realiseren van een verbouwing van een bestaand clubgebouw, de uitbreiding van een bestaande werktuigenloods en het verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning. Hierdoor zal voor het initiatief in de bodem geroerd gaan worden, waardoor mogelijk aanwezige archeologische resten verloren kunnen gaan.

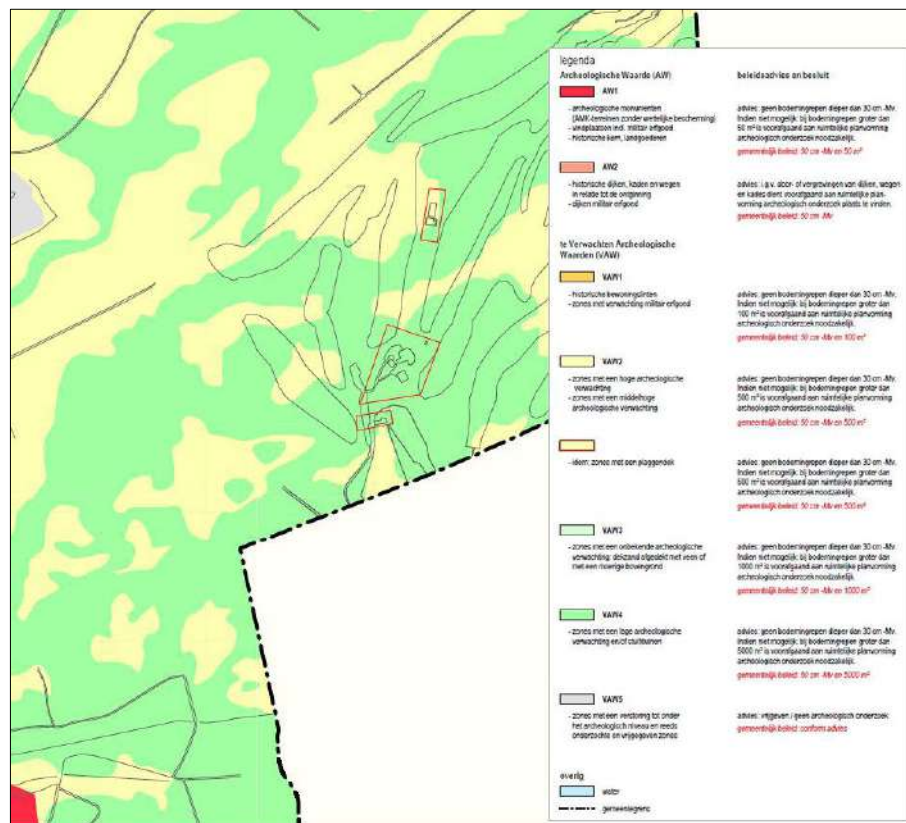
Eind 2013 heeft de gemeenteraad van De Bilt het gemeentelijk 'Erfgoed en Archeologiebeleid' vastgesteld. Op de daarbij behorende archeologische beleidskaart (zie navolgende afbeelding) is voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische verwachtingswaarde vastgesteld.

De verbouwing van het clubgebouw is voorzien in de zone waarvoor een lage archeologische verwachting (VAW4) geldt. Voor deze zones geldt dat indien een ruimtelijk plan bodemingrepen met zich meebrengt met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en een diepte van 50 centimeter, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het clubgebouw wordt niet op de footprint uitgebreid; op de eerste verdieping wordt een uitbouw gerealiseerd met een uitbreiding van het buitenterras. Archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

De uitbreiding van de materialenloods en de gewenste locatie van de te verplaatsen bedrijfswoning zijn gelegen in de zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting (VAW2). Voor deze zones geldt dat indien een ruimtelijk plan bodemingrepen met zich meebrengt met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van 50 centimeter een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De oppervlakte van uitbreiding van de materialenloods met maximaal 150 m² en de nieuwe locatie voor de dienstwoning (circa 120 m²) samen, blijven onder deze onderzoeksgrens.

Voor het totale voornemen is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenoemen ontwikkeling.



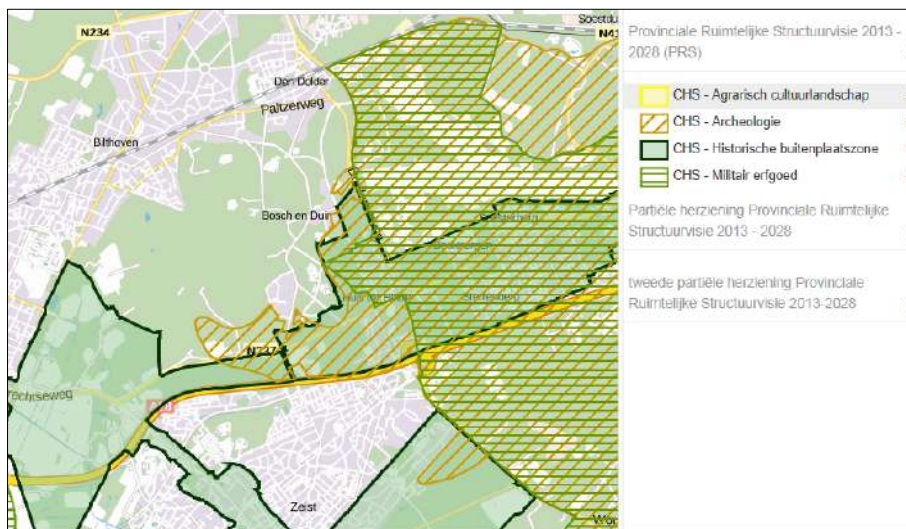
Uitsnede Archeologische beleidskaart (met in rood bouwvlakken uit geldend bestemmingsplan)

4.1.2

Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouw, rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Het is daarom van belang dat voorafgaand aan het maken van het bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

Het provinciaal beleid voor cultuurhistorie is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en in de provinciale Ruimtelijke Verordening. Op kaart 4 'Cultuurhistorie' zijn de belangrijkste cultuurhistorische waarden opgenomen. Voor het plangebied geldt geen specifieke aanduiding. Ook zijn er in het plangebied geen monumentale gebouwen aanwezig.



Uitsnede kaart 4 cultuurhistorie (bron: provincie Utrecht)

In de gemeentelijke Erfgoedverordening De Bilt 2010 stelt de gemeente onder andere regels ten aanzien van het aanwijzen gemeentelijke monumenten. Een gemeentelijk landschapsmonument is een gemeentelijke monument, landschapselement of een samenhangend geheel van landschapselementen dat vanwege haar beeldkwaliteit, cultuurhistorische ontwikkeling en of uniciteit van algemeen belang is. Het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van het gebied De Biltse Duinen, is door het college van gemeente De Bilt aangewezen als gemeentelijk landschapsmonument. Het gebied kenmerkt zich door grote natuurlijke en cultuurhistorische diversiteit dat zich in het landschap duidelijk aftekent in de vorm van kleinschaligheid met een grote afwisseling van bos, kleine open ruimtes, zandverstuivingen, grasvelden en een oost-west gerichte wandelstructuur. De gemeente wenst de unieke cultuurhistorische kenmerken van het als gemeentelijk landschapsmonument aangewezen gebied te beschermen en waar mogelijk te versterken.

Conclusie

Archeologie noch cultuurhistorie vormen een belemmering voor het initiatief van de golfclub.

4.2

Bodem

4.2.1

Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van

de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2

Onderzoek

Verbouwing clubgebouw

Een clubgebouw is een gebouw dat bedoeld is voor menselijk verblijf langer dan twee uur. De functies moet dan ook gezien worden als een gevoelige functie in het kader van de Wet bodembescherming. Een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is dan ook noodzakelijk.

Het bestemmingsplan De Bilt Noord-Oost maakt de verbouwing van het clubgebouw en reeds mogelijk. Er is dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de gewenste verbouwing. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit met een verkennend bodemonderzoek nader worden onderbouwd.

Verplaatsing beheerderswoning

Een woning wordt gezien als een gevoelige functie in het kader van de Wet bodembescherming. Een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is dan ook noodzakelijk.

De beheerderswoning zal gedeeltelijk binnen het noordelijke bouwvlak worden gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan De Bilt Noord-Oost maakt de bouw van bedrijfswoning binnen dit bouwvlak reeds mogelijk. Er zijn geen activiteiten uit het verleden bekend die mogelijk hebben geleid tot een verontreiniging van het gedeelte buiten het bouwvlak. Op deze locatie is voor zover bekend uitsluitend natuur/bosgebied en later golfterrein geweest. Er is dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de gewenste uitbreiding.

Op dit moment ligt er nog geen concreet bouwplan op tafel voor het verplaatsen van de dienstwoning naar het noordelijk bouwvlak. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal een verkennend bodemonderzoek worden overlegd, waarin nader wordt ingegaan op het bodemaspect.

Uitbreiding materialenloods

De uitbreiding van de materialenloods moet gezien worden als een 'gebouw waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven'. Bij dit

soort gebouwen is het gezondheidsrisico voor mensen verwaarloosbaar. De kwaliteit van de bodem zal dan ook geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is voor dit deel van het voornemen dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3

Conclusie

Een bodemonderzoek moet uitwijzen of de bodemkwaliteit belemmeringen oplevert voor de gewenste verbouwing van het clubgebouw en de verplaatsing van de beheerderswoning. Voor de uitbreiding van de materialenloods is een verkennend bodemonderzoek niet nodig.

4.3

Water

4.3.1

Inleiding

Het voornemen voorziet in de verbouwing van het bestaande clubgebouw, een verplaatsing van de beheerderswoning en de vergroting van de materialenloods. Met het voornemen zal het bebouwde oppervlak in het plangebied dan ook toenemen. Het voornemen kan hierdoor invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Ter plaatse van het noordelijk bouwvlak brengt de uitbreiding van de opslagloods en de verplaatsing van de dienstwoning een maximum toename van circa 300 m² aan verhard oppervlak met zich mee. Het noordelijk deel van het bouwvlak is reeds verhard, maar de verplaatsing van het bouwvlak voorziet in de bouw van de dienstwoning.

4.3.2

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Uitbreiding UGC de Pan is op 22 december 2016 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Het resultaat van deze watertoets is als bijlage bij de RO opgenomen

Met het doorlopen van de digitale watertoets blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het zogenaamde 'standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

4.3.3

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten met de voorgenomen ontwikkelingen.

4.4

Natuurwaarden

4.4.1

Wettelijk kader

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;

- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Opgemerkt moet worden dat de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet samen met de Boswet opgaan in de nieuwe Wet Natuurbescherming die begin 2017 in werking zal treden.

4.4.2

Onderzoek

Door Brons+partners landschapsarchitecten is in samenwerking met Van den Bijtzel Ecologisch Onderzoek landschappelijk en ecologisch advies opgesteld, om vast te stellen of de voorgenomen bouwactiviteiten voor de verbouwing van het clubgebouw en de uitbreiding van de materialenloods niet tot onevenredige schade zullen leiden op het gebied van natuur en landschap. Naast een bureauonderzoek heeft tevens een veldonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Verbouwing clubgebouw

De verbouwing van het clubgebouw en terras vindt plaats aan de noord- en westzijde van het pand. Hier zal tevens een nieuwe entree/trap worden gerealiseerd. Daarnaast wil de golfclub de gronden gelegen ten (noord)westen van het clubgebouw herinrichten. In de huidige situatie bestaat dit terrein uit een open plek met een leemgrindverharding langs een doorgaand pad die gebruikt wordt voor het stallen van vuilcontainers, voor de opslag van materialen en voor parkeren.

Ten noorden van de gewenste uitbreidingslocatie ligt een strook bos. Tussen dit bos en het clubgebouw ligt een kleine open plek die begroeid is met een bloemrijke ruigte waarin zeepkruid de dominante soort is en waar enkele krentenboompjes staan. Het maaiveld is geaccidenteerd en kenmerkt zich door een golvend karakter.

De open plek ten (noord)westen van het clubgebouw (het herinrichtingsgebied) wordt aan de westzijde begrensd door een laag stuifduin dat begroeid is met open grove dennenbossen plekken met een heischrale vegetatie.

Voorkomen strikter beschermde soorten

Gelet op de bouwkundige aard van het clubgebouw is het goed mogelijk dat in het gebouw verblijfplaatsen van vleermuizen, in het bijzonder gewone dwergvleermuis en mogelijk ook de gewone grootvleermuis, aanwezig zijn. Op

deze beide soorten is het strengste beschermingsregime van toepassing. In de heischrale begroeiingen op het stuifduin, dat in het westen grenst aan de open plek waar de herinrichting zal plaatsvinden, is een groeiplaats van de steenanjer aanwezig. Ook deze soort is strikter beschermd.

Tijdens veldbezoeken in mei en juni zijn rond het clubgebouw drie soorten vleermuizen waargenomen: gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Van de rosse vleermuis en de laatvlieger zijn alleen enkele kortstondig jagende en langsvliegende dieren vastgesteld. Van de gewone dwergvleermuizen zijn tijdens beide bezoeken gedurende langere tijd één tot maximaal drie jagende dieren bij de noord- en westzijde van het clubgebouw waargenomen. Er zijn evenwel geen verblijfplaatsen vastgesteld; tijdens geen van de beide bezoeken zijn uit- of invliegende dieren waargenomen. Dit betekent niet per definitie dat er in het clubgebouw geen verblijfplaatsen aanwezig zijn.

In de paartijd, in de vroege herfst of in het vroege voorjaar kunnen in het gebouw wél vleermuizen verblijven.

Er wordt geadviseerd om, alvorens met de verbouwing van het clubgebouw wordt begonnen, een onderzoek conform het zogeheten vleermuizenprotocol te laten uitvoeren.

Uitbreiding materialenloods en de nieuwe locatie beheerderswoning

De gewenste bouwlocatie voor de uitbreiding ligt ten noorden van de bestaande materialenloods en sluit hier direct op aan. Ten behoeve van de uitbreiding van de materialenloods en de verplaatsing van de beheerderswoning uit het clubgebouw is een verschuiving van het geldende noordelijke bouwvlak nodig van circa 30 meter. Het bouwvlak wordt niet verruimd, maar slechts 30 meter naar het noorden verschoven. Het geldende bouwvlak is ten tijde van het actualiseren van het bestemmingsplan onjuist geprojecteerd op de verbeelding (zie afbeelding 'Projectie geldend bouwvlak').

De huidige bouwplaat en bestaande opslag van grond, snoeihout en dergelijke en voor de teelt van gras, vallen namelijk nu buiten het bouwvlak. Na de verschuiving valt de betreffende bestaande bebouwing en de bouwplaat in het bouwvlak.

De uitbreidingbouw van de materialenloods en de bouw van de beheerderswoning is voorzien op een open terreindeel (beheerplateau) dat ten behoeve van beheerswerkzaamheden (rijden met machines, opslag van grond en dergelijke) is verhard met betonplaten. Aan de westzijde wordt dit plateau begrensd door een lage betonnen keerwand en een circa één meter hoge wal. Achter deze wal ligt een strook bos met grove dennen en zomereiken. De gronden ten noorden van het plateau worden gebruikt voor de opslag van grond, van snoeihout et cetera voor de teelt van gras.



Afbeelding projectie geldend bouwvlak

De gronden die niet voor deze doeleinden worden gebruikt, zijn begroeid met droge graslandvegetaties. Voorts staan hier enkele bijzondere uitheemse solitaire bomen. De gronden ten oosten van het plateau zijn begroeid met bos. Tussen dit bos en de verharding bevindt zich een brede berm die deels begroeid is met een schrale droge graslandvegetatie en deels met bloemrijke ruigte. Aan de zuidzijde sluit de bouwlocatie aan op de bestaande materialenloods.

Voorkomen strikter beschermde soorten

Op de bouwlocatie komen geen strikter beschermde soorten voor. Wel vormen de aangrenzende bospercelen het leefgebied van eekhoorns. Ook zal de bouwlocatie door verschillende soorten vleermuizen gebruikt worden als jachtgebied. Het is evenwel niet aannemelijk dat het hierbij gaat om een essentieel jachtgebied.

Het ecologisch en landschappelijke rapport bevatten ten behoeve van de werkzaamheden op en rond het noordelijke bouwvlak enkele concrete aanbevelingen. Het is wenselijk deze aanbevelingen te betrekken bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

4.4.3

Consequenties de gewenste ontwikkelingen

Verbouwing clubgebouw en uitbreiding materialenloods/verplaatsing beheerderswoning

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of in het clubgebouw daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Als dit het geval is:

- dient te worden nagegaan deze verblijfplaatsen als gevolg van de gewenste kleinschalige uitbreiding van het terras (maximaal 50 m²) en de bouw van een nieuwe entree worden aangetast of zelfs verdwijnen;
- dient nader onderzoek te worden gedaan en zal voor de plannen een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd;
- voorts dient voorkomen te worden dat de groeiplaats van de steenanjer als gevolg van de bouwen de herinrichting wordt aangetast of vernietigd. Deze soort valt weliswaar niet onder het strengste beschermingsregime, maar omdat de soort in de provincie Utrecht schaars is, zal bij aantasting of vernietiging van een groeiplaats vrijwel altijd een ontheffing nodig zijn. Daarom dient te worden voorkomen dat de groeiplaats wordt vernietigd of aangetast door deze bijvoorbeeld af te zetten met bouwhekken. Om te voorkomen dat voor de soort een ontheffing moet worden aangevraagd, kunnen daarom beter gedegen maatregelen worden getroffen.

Als de bouwplannen voldoen aan de regels voor wat betreft bouwoppervlak en bouwvolume zal de bescherming van de EHS geen consequenties hebben voor de kleinschalige uitbreiding van het terras en de aanleg van een nieuwe entree.

Uitbreiding materialenloods/bouw dienstwoning/verschuiving bouwvlak

Op het met betonplaten verharde plateau waar de uitbreiding van de materialenloods en de verplaatsing van de dienstwoning, inclusief een uitbreiding van het verharde oppervlak van maximaal 300 m² ten behoeve van de dienstwoning is voorzien, komen geen strikter beschermde soorten voor. Wel vormen de bospercelen die grenzen aan de bouwlocatie leefgebied van eekhoorns. Het is evenwel niet aannemelijk dat deze soort schade zal ondervinden van de uitbreiding van de materialenloods en de verplaatsing van de dienstwoning. Evenmin zal door de bouw leefgebied van eekhoorns verloren gaan; de bouwlocatie heeft voor deze soort ook in de huidige situatie geen functie.

4.4.4

Conclusie

Voor de verbouwing van het clubgebouw is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Gepaste maatregelen ten aanzien van de steenanjer zijn gewenst om aantasting of vernietiging van steenanjer te voorkomen.

Voor de uitbreiding van de materialenloods en de verplaatsing van de dienstwoning naar dit deel van het bouwvlak is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna zal nader onderzocht moeten worden om belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plannen in het kader van flora en fauna uit te sluiten.

Het bestemmingsplan bevat om deze reden een voorwaardelijke bepaling waarin is geborgd dat dit onderzoek eerst dient aan te tonen dat geen sprake is van een belemmering om een omgevingsvergunning voor de verbouwing af te geven.

4.5

Verkeer en parkeren

4.5.1

Verkeer

De planlocatie is gelegen aan de Amersfoortseweg in het buitengebied van gemeente De Bilt. Het plangebied is gelegen aan de parallelweg van deze provinciale weg, waarlangs het gehele plangebied wordt ontsloten. Deze weg loopt ter hoogte van het plangebied dood voor gemotoriseerd verkeer. Voor de parallelweg is geen afzonderlijk snelheidsregime vastgelegd. Daarmee geldt voor deze weg hetzelfde snelheidsregime als voor de hoofdweg, namelijk 80 km/uur. De verkeersbewegingen op deze weg zijn uitsluitend ten behoeve van bestemmingsverkeer voor aanwezige woningen en overige bestemmingen, waaronder begrepen de toegangsweg tot UGC De Pan.

De realisatie van de verbouwing van het clubgebouw, vergroting van de materialenloods en de verplaatsing van de beheerderswoning hebben niet tot doel het leden aantal van de club te vergroten.

Met de gewenste verbouwing en uitbreiding van de voorzieningen zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet toenemen. Voorliggende initiatief zal niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in de buurt van het plangebied.

4.5.2

Parkeren

De voorgenomen verbouwing heeft niet tot doel het aantal leden te laten toenemen. Hiermee zal de parkeerbehoefte van de golfclub dan ook niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De mogelijkheid voor parkeren op eigen

terrein van de golfclub wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet gewijzigd. De huidige parkeervoorzieningen aan de zuidwestzijde van het plangebied biedt voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

4.5.3

Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertech-nische problemen.

4.6

Geluidhinder

4.6.1

Wetgevend kader

Wet geluidhinder (Wgh)

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van plannen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. Zorginstellingen, woningen en scholen zijn voorbeelden van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en (gezoneerde) industrieterreinen. Er zijn twee typen wegen waar geen geluidszone omheen ligt, namelijk de wegen met 30 km/uur regime en wegen binnen een woonerf.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd, dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierin moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt.

Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moeten er volgens de Wgh geluid reducerende maatregelen worden getroffen. Als eerste dient te worden onderzocht of er maatregelen aan de bron mogelijk zijn, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij wordt gedacht aan geluidsschermen of een grotere afstand tussen de weg en de geluidgevoelige bestemmingen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wgh de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij gelden echter maximale ontheffingswaarden (afhankelijk van de specifieke situatie). Voor het binnenniveau geldt dat er moet worden voldaan aan de geluidseisen uit het bouwbesluit (geluidsisolatie van de gevel).

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede akoestische kwaliteit is één van de belangen, ofwel de akoestische kwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de geluidsbelasting van de beoogde functie.

4.6.2

Situatie plangebied

De beoogde verbouwing van het clubgebouw en de uitbreiding van de materialenloods betreffen geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wgh.

De te verplaatsen beheerderswoning is wel een geluidgevoelige functie in dit kader. De gewenste locatie van de nieuwe beheerderswoning is gelegen buiten de geluidzone (250 meter) van zowel de Amersfoortseweg als de parallelweg daarvan. Een nader onderzoek naar de geluidsbelasting op de nieuwe locatie van de beheerderswoning is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

De te verplaatsen beheerderswoning is conform de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemmingen en is daarom getoetst aan de Wetgeluidhinder. De gewenste locatie van de woning ligt op ruime afstand van omliggende wegen en valt derhalve niet binnen de onderzoekszones uit de Wgh.

De verbouwing van het clubgebouw en de uitbreiding van de materialenloods worden niet aangemerkt als geluidgevoelig en toetsing aan de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen voorgenomen ontwikkelingen.

4.7

Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

4.7.1

Wetgevende kader

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde,

deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van vijf verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden.

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

4.7.2

Initiatief is NIBM

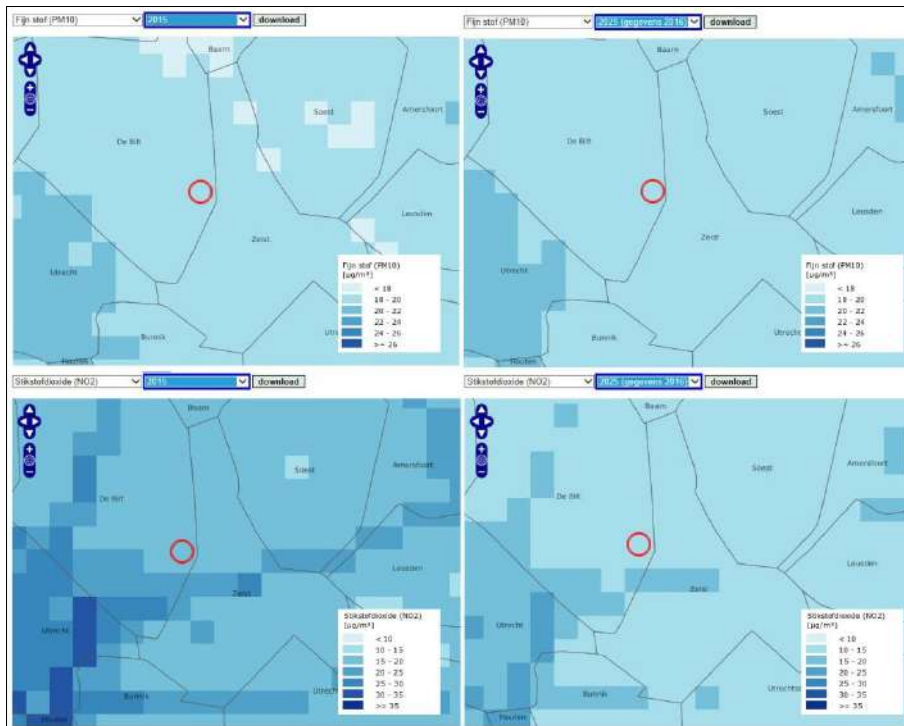
Zoals reeds is vastgesteld, zal het aantal voertuigbewegingen als gevolg van voorliggend niet toenemen. Geconcludeerd kan daarom worden dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.7.3

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook getoetst of de luchtkwaliteit ter plekke van de woning dusdanig is dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Volgens de Atlas leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (Rivm) blijven de grootschalige achtergrondconcentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO²) en daarmee de blootstelling ter plaatse van het plangebied ruim onder de volgens de Wet milieubeheer gestelde jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) was in 2015 de concentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van het plangebied 20-22 µg/m³, en de concentratie stikstofdioxide (NO²) 20-25 µg/m³. Op basis van de kaartbeelden voor 2025 is een verdere afname van deze concentraties te verwachten. De blootstelling aan fijn stof en stikstofdioxide blijft dus ruim onder de gestelde grenswaarden.



Uitsneden kaarten 2015/2025 PM_{10} en NO_2 (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

4.7.4

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Op basis van de gegevens van het Rivm kan daarnaast geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruim voldoende is om een goed woon- en leefklimaat in de te verplaatsen beheerderswoning te waarborgen. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.8

Bedrijven en milieuzonering

4.8.1

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

4.8.2

Onderzoek / beoordeling

Van de voorgenomen ontwikkeling is alleen de te verplaatsen beheerderswoning een milieugevoelig object. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven of instellingen die het kader van bedrijven en milieuzonering een belemmering kunnen vormen voor de verplaatsing van de beheerderswoning in het plangebied.

De beheerderswoning is ten dienste van de golfclub. In het kader van de milieuhinder hoeft dan ook geen toetsing ten opzicht van deze sport/recreatiefunctie plaats te vinden.

4.8.3

Conclusie

Gelet op het feit dat er geen milieubelastende functies in de directe omgeving van de nieuwe locatie van de beheerderswoning aanwezig zijn, is er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom komt de mogelijke hinder vanuit het plangebied op de directe omgeving te vervallen.

4.9

Externe veiligheid

4.9.1

Wettelijk kader

Besluit Externe Veiligheid

Externe veiligheid (EV) gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes, Regeling Basisnet en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het is niet toegestaan nieuwe gevoelige functies binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.9.2

Onderzoek / beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het BEVI is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

- Transport over water
Nabij de locatie bevindt zich geen vaarwegen die onderdeel zijn van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Er is derhalve geen noodzaak om het groepsrisico te berekenen en te verantwoorden. Er geldt in dit kader geen beperking voor het plangebied.
- Transport over spoor
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.
- Wegtransport
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat de onderhavige bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.
- Transport per buisleiding
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleidingen.

Inrichtingen

Binnen de 10.6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen, dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid gevaarlijke stoffen moet in een ruimtelijke onderbouwing wel worden ingegaan op de mogelijkheden voor hulpverleners, om in geval van een incident met gevaarlijke stoffen op de vaarweg te kunnen optreden en aan de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid). Het clubgebouw en de beheerderswoning betreffen beide gebouwen voor mensen die voldoende zelfredzaam zijn. De aard en aantal van de vluchtwegen zijn voldoende. De mogelijkheden tot rampenbestrijding worden door het plan niet nadelig beïnvloed.

Kabels en buisleidingen

Uit de toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen planologisch relevante hoogspanningsleidingen aanwezig. Het aspect elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkelingen.

4.9.3

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het BEVI en het BEVB staan de uitvoering van de ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische verantwoording

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening van de initiatiefnemer en de kosten voor de ruimtelijk-juridische procedure maken onderdeel uit van de procedure voor de reparatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 mei 2015.

5.2

Maatschappelijke verantwoording

Het voornemen, waarvoor voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, maakt deel uit van reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost Gemeente De Bilt. Dit reparatieplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om zijn/haar mening over het plan te geven.

B i j l a g e n

1. Inventarisatie knelpunten horeca en berekening benodigd aantal vierkante meters
2. Landschappelijk en ecologisch advies
3. Watertoets

1. Inventarisatie knelpunten horeca en berekening benodigd aantal vierkante meters

Utrechtse Golfclub De Pan

Inventarisatie knelpunten horeca en
berekening benodigd aantal vierkante meters



KHN BedrijfsAdvies

Drs. T.G. Neuféglise

Woerden, 19 januari 2016

www.khn.nl

Koninklijke Horeca Nederland
Postbus 566
3440 AN Woerden
Pelmolenlaan 10
3447 GW Woerden

T 0348 489 489
F 0348 489 400
info@khn.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding voor dit rapport.....	5
1.2	Situatieschets	5
1.3	Opdrachtformulering	6
1.4	Over KHN BedrijfsAdvies	7
2	HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.1	Faciliteiten.....	8
2.2	Capaciteit.....	8
2.3	Resultaat.....	9
3	KNELPUNTEN.....	10
3.1	Horeca oppervlakte	10
3.2	Routing en lay out.....	12
3.3	Kwalitatieve aspecten.....	13
4	BENCHMARK.....	14
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	16
6	BIJLAGEN	19
6.1	Oppervlakte horeca bestaand en gewenst.....	19
6.2	Aantal vierkante meter per gast (zitplaats).....	20
6.3	Plattegronden (origineel)	21
6.4	Plattegronden (verdienend / niet verdienend oppervlak)	23

DISCLAIMER

De in deze publicatie vermelde gegevens zijn ontleend aan door KHN BedrijfsAdvies betrouwbaar geachte bronnen en publiekelijk bekende informatie. Voor de juistheid en volledigheid van de genoemde feiten, gegevens, meningen, verwachtingen en uitkomsten daarvan kan KHN BedrijfsAdvies niet instaan. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht bij het tot stand komen van de huidige rapportage, bestaat de mogelijkheid dat na verloop van de tijd de vermelde informatie verouderd of niet (meer) juist is. KHN BedrijfsAdvies aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik maken van informatie opgenomen in deze publicatie. Deze disclaimer wordt geacht door u aanvaard te zijn door het kennis nemen van informatie uit de huidige publicatie en/of het aanvaarden van onze algemene voorwaarden.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor dit rapport

Het terrein van de Utrechtse Golfclub (U.G.C.) “De Pan” (opgericht in 1894), verder te noemen De Pan, ligt grotendeels in de gemeente De Bilt en voor een klein deel (o.a. de 'driving range') in de gemeente Zeist. De bestemming van de gronden van De Pan zijn als volgt geregeld:

- in het bestemmingsplan “Buitengebied De Bilt Noord-Oost” van de gemeente De Bilt, door de raad vastgesteld op 19 december 2013;
- in het bestemmingsplan “Amersfoortseweg e.o.” van de gemeente Zeist, door de raad vastgesteld op 15 januari 2008.

Het clubhuis met de (onzelfstandige) horecavoorzieningen ligt op gronden, die ressorteren onder bovenbedoeld bestemmingsplan van de gemeente De Bilt. Omdat een aantal wensen in de ingediende zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied De Bilt Noord-Oost” van (onder andere De Pan), waarmee de gemeente De Bilt al had ingestemd, niet kon worden afgehandeld vóór de geplande vaststelling van dat plan door de raad in december 2013, besloot de gemeente bovenbedoeld bestemmingsplan zo snel mogelijk na de vaststelling ervan te herzien met als doel om de nog niet gehonoreerde wensen alsnog te regelen. In dat verband werd De Pan uitgenodigd haar wensen door professionele horecadeskundige te laten onderbouwen en in te dienen.

Bij het overleg op 14 september 2015 tussen ambtenaren van de gemeente De Bilt en vertegenwoordigers van De Pan (waarbij ondergetekende) werd onder andere het conceptrapport van KHN BedrijfsAdvies d.d. 1 juni 2015 besproken. Conclusie van de ambtenaren was dat de onderbouwing op onderdelen nadere uitwerking behoefde. Het huidige rapport behelst onder andere die nadere uitwerking.

1.2 Situatieschets

De Pan beschikt over 18 holes in een duingebied met veel heide en is omgeven door een bosgebied. De baan wordt internationaal omschreven als één van de allermooiste banen in Europa. Zo staat de baan de laatste jaren op professionele beoordelingslijsten bij de eerste 50 van de mooiste 100 banen van Europa en zelfs van de wereld. In 2015 is de baan in het Britse tijdschrift Golf World door professionele beoordelaars uitgeroepen tot de twee na mooiste baan van continentaal Europa en tot de mooiste baan van Nederland.

Ter ondersteuning van het verblijf van de leden op de golfbaan en het bevorderen van de ontmoetingsfunctie beschikt De Pan over een gecombineerd clubhuis/restauratieve voorziening. Deze voorziening staat exclusief ter beschikking voor de leden en hun gasten.

Voor de vereniging is het van groot belang dat de horecavoorziening op een hoog kwaliteitsniveau ligt en aansluit bij het niveau van de golfbaan/golfclub zelf en dat van overeenkomstige hoogwaardige golfclubs in binnen- en buitenland. Naast het kwaliteitsaspect is het van belang dat er voldoende ruimtelijke capaciteit voorhanden is, o.a. bij nationale en internationale wedstrijden en andere bijzondere clubevenementen die plaatsvinden op De Pan. Bijzonder aandachtspunt hierbij is dat De Pan ervoor wil waken de horecafunctie (met name het eten) niet ten koste te laten gaan van de sociale ontmoetings-/caféfunctie.

Mede doordat de wensen en eisen t.a.v. de restauratieve diensten in de jaren dertig van de vorige eeuw, toen het clubhuis gerealiseerd werd, volstrekt anders zijn dan heden ten dage – zowel vanuit de optiek van leden/gasten bekeken als vanuit het perspectief van de horeca-exploitant gezien – voldoet het clubhuis, specifiek wat betreft de ontmoetings- en horecafunctie, niet meer.

In de huidige situatie wordt door de leden, vereniging en de horeca-exploitant een tekort aan capaciteit ervaren, welke ten koste gaat van zowel de ontmoetingsfunctie als de kwaliteit van dienstverlening van de horeca.

De vereniging wenst thans, in goede samenwerking met de gemeente De Bilt, de voorwaarden te creëren voor een toekomstige uitbreiding van de oppervlakte van het clubgebouw, die met name ten goede komt aan de ontmoetings- en horecafunctie.

Voor een inschatting van de gewenste uitbreiding van de oppervlakte hiervoor, die tevens als onderbouwing naar de gemeente toe fungeert, heeft de vereniging de afdeling BedrijfsAdvies van Koninklijke Horeca Nederland (verder te noemen: KHN BedrijfsAdvies) benaderd.

1.3 Opdrachtformulering

KNH BedrijfsAdvies geeft inhoud aan de volgende opdracht.

Analyseer de huidige situatie van de horeca, breng de knelpunten in kaart en werk een voorstel uit voor de (kwantitatieve) uitbreiding van de horecavoorziening op De Pan t.b.v. de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

Hierbij maakt KNH BedrijfsAdvies o.a. gebruik van door De Pan aangereikte kwalitatieve en kwantitatieve gegevens. Voor de juistheid van die gegevens draagt KNH BedrijfsAdvies geen verantwoordelijkheid.

1.4 Over KHN BedrijfsAdvies

De gespecialiseerde KHN bedrijfsadviseurs kennen de horecabranche van binnen en van buiten: met jarenlange (internationale) ervaring in praktijk en theorie. Alle kennis die voorhanden is bij branche-instituut KHN wordt voor bij de advisering ingezet, adviezen worden uitgebracht onafhankelijk van de visie van de vereniging Koninklijke Horeca Nederland.

Op jaarbasis worden ruim 250 bedrijfseconomische en financiële adviezen uitgebracht in situaties als (potentiële) aankoop, verkoop of uitbreiding van een horecabedrijf waarbij het onderzoeken van de haalbaarheid en het waarderen van de bedrijfsactiviteiten belangrijke onderdelen van de (advies)rapportages zijn.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de website van Koninklijke Horeca Nederland .

Woerden, 19 januari 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T.G. Neuféglise', written in a cursive style.

Drs. T.G. Neuféglise RV

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Faciliteiten

De Pan beschikt over een 18 holes baan, De leden kunnen elkaar treffen in het clubgebouw. Hierin zijn naast de kleedkamers, de golfshop annex ruimte voor de 'caddiemasters' en de keuken twee ruimten beschikbaar, die aangeduid worden als “clubzaal/café” en “restaurant/bistro”. Het secretariaat, de bestuurskamer en de commissiekamer bevinden zich in een apart gebouw.

2.2 Capaciteit

De Pan heeft een overzicht aangeleverd van de huidige vierkante meters dat in gebruik is door de horeca-exploitatie en de door de vereniging (en exploitant) gewenste uitbreiding. Het complete overzicht is opgenomen in **bijlage 6.1**.

De capaciteit van de verschillende ruimten ten behoeve van horeca ziet er in de huidige situatie op hoofdlijnen als volgt uit:

- verdienend oppervlak: op de verdieping: clubzaal als ontmoetingsruimte, waarin tevens tafels t.b.v. de horecavoorziening gesitueerd zijn (129 m²) en het restaurant/bistro (30 m²). Tezamen levert dit 159 m² op (t.b.v. aansluiting op het overzicht in **bijlage 6.1**: dit betreft respectievelijk de nummers 2.5, 2.3 en 2.6 in deze bijlage, kolom “bestaande oppervlakte”);
- ondersteunende ruimten voor de horeca:
 - a. op de verdieping: keuken: 66 m² (**bijlage 6.1** de ruimten 2.1, 2.2 en 2.4, kolom “bestaande oppervlakte”);
 - b. op de begane grond: opslag-, koel- en vriesruimten alsmede enkele ruimten t.b.v. personeel: 97 m² (**bijlage 6.1**, de ruimten 1.1 tot en met 1.10, kolom “bestaande oppervlakte”).

Het secretariaatsgebouw en de dienstwoning sec bezien hebben geen horecafunctie en worden daarom hier buiten beschouwing gelaten.

Nota bene: De Pan rekent de ruimte die de bar inneemt in haar overzicht tot de categorie “VERDIEPING, slechts t.b.v. horecapersoneel”. KHN BedrijfsAdvies rekent deze tot het verdienend oppervlak, vandaar het verschil van 5 m² in het overzicht hierboven en de opgave van de vierkante meters zoals weergegeven in **bijlage 6.1**. Verdienend oppervlak in horeca-jargon betreft de voor het publiek toegankelijke ruimten, exclusief het sanitair. In deze voor het publiek toegankelijke ruimte kunnen bepaalde vierkante meters niet effectief bruikbaar zijn, denk hierbij aan een bar, buffetkasten, een open haard, e.d..

2.3 Resultaat

De omzet is de laatste drie jaar nagenoeg stabiel. Dit sluit aan bij wat gebruikelijk is bij restaurants van “(leden)golfbanen”: uitgaande van een stabiel ledenaantal blijft de omzet nagenoeg stabiel en is minder afhankelijk van de economische omstandigheden dan bij “reguliere” restaurants.

Het gemiddelde resultaat van de laatste drie jaar bedraagt ca. € 64.000,- per jaar. Gelet op de werkzaamheid van de ondernemer (zijn echtgenote staat op de loonlijst van de horecaonderneming) is dit een voor de horeca branche acceptabel inkomen.

De pacht bedraagt ca. € 21.000,- per jaar, wat laag is ten opzichte van de omzet en ten opzichte van de voor horeca beschikbare oppervlakte. Hier staat echter wel een verplichting tegenover ten aanzien van horecabediening gedurende de openstelling van het clubhuis, namelijk van 09:00 uur tot zonsondergang dan wel tot het moment, waarop de laatste gast vertrekt.

3 KNELPUNTEN

3.1 Horeca oppervlakte

Ten behoeve van de horecafunctie staan de ruimten “clubzaal” en “restaurant/bistro” ter beschikking. De eerste ruimte heeft zoals de naam al doet vermoeden een dubbele functie: naast de mogelijkheid om er iets te eten of te drinken doet de ruimte dienst als ontmoetingsruimte van de club. Alhoewel de ruimte theoretisch 129 (124 + 5) vierkante meters telt (zie **bijlage 6.1**, ruimten 2.5 en 2.3), staat in de praktijk nog niet de helft hiervan exclusief ter beschikking van de horecafunctie, wat neerkomt op circa 25 zitplaatsen.

De ruimte die als “restaurant/bistro” bekend staat (zie **bijlage 6.1**, ruimte 2.6), is 30 m² groot. Bij een luxe restaurant rekenen we normaliter met 1,5 tot 2 m² aan ruimte per gast, hierbij is de stoel, tafel en verkeersruimte inbegrepen. Uitgaande van de laagste waarde (1,5) houdt dit in dat $30/1,5 = 20$ zitplaatsen gecreëerd kunnen worden in de ruimte aangeduid als “restaurant/bistro”. Zie **bijlage 6.2** voor een overzicht van bedrijfstypen en aantal vierkante meters ruimte per gast.

In de praktijk is het nodig om meer zitplaatsen te creëren in de met “clubrestaurant/bistro” aangeduide ruimte, omdat een veel voorkomende groepsgrootte van spelers of comités binnen de club al gauw 25 tot 35 bedraagt en slechts in de restaurant/bistro-ruimte enige privacy geboden kan worden.

Bij grotere tot erg grote evenementen is de ruimte van de clubzaal te klein, zelfs wanneer de clubrestaurant/bistro ruimte hierbij betrokken wordt. Voorbeelden van dergelijke evenementen zijn (inter)nationale toernooien, 'shot gun' clubwedstrijden, cursussen/lessen (bijv. over nieuwe golfregels), lezingen en presentaties, de Algemene Vergaderingen, recepties en feesten (zoals bij lustra). Deze voorbeelden worden hieronder toegelicht.

voorbeeld 1: (inter)nationale toernooien

Bij (inter)nationale toernooien van één of meer dagen aaneen zijn naast de spelers zelf en hun begeleiders ook veel toeschouwers aanwezig. Het totale aantal bezoekers loopt dan al gauw in de honderden. Dit stelt kwalitatief en kwantitatief hoge eisen aan onder andere de horecavoorzieningen van De Pan.

voorbeeld 2: 'shot gun' clubwedstrijden

Bij grote belangstelling voor clubwedstrijden worden zogeheten 'shotgun' wedstrijden gespeeld. De gemiddelde deelname is 80 personen en de maximaal mogelijke bezetting is 120 personen. Van deze 80 tot 120 personen komt over het algemeen 90% opdagen bij de prijsuitreiking, waardoor circa 70 tot 110 personen in de clubzaal zijn, vaak in het gezelschap van partner, kinderen en vriend(in)(n)en.

Ook andere clubleden willen de prijsuitreiking bijwonen en daarnaast zijn er leden, die 'gewoon', los van de wedstrijd een plekje willen vinden voor ontmoeting en/of eten/drinken.

voorbeeld 3: clubfestiviteiten

Door de gehechtheid van de leden aan hun vereniging De Pan bezoeken velen recepties, clubfeesten en lustrumevenementen, die grotendeels in het clubhuis plaatsvinden. Doordat bij bepaalde evenementen vaak ook gezinsleden en gasten welkom zijn, is ruimte nog voor al gauw 160 personen. Bij grote evenementen, zoals (inter)nationale golftoernooien en lustra, wordt noodgedwongen op het "Panplein" (tussen het clubhuis, de karrenloods en het secretariaatsgebouw) een "partytent" geplaatst. Deze situatie is ongewenst vanwege inefficiëntie (routing, bediening, opslag) voor het horecapersoneel, bemoeilijkt routing voor de leden en hun gasten, alsook hoge kosten (tenthuur, verzekerings- en schoonmaakkosten).

voorbeeld 4: de Algemene vergaderingen

Voor de Algemene vergadering moet al jaren uitgeweken worden naar een extern horecabedrijf vanwege ruimtegebrek in het clubhuis. Wanneer het clubhuis een voldoende grote ruimte heeft, worden enkele malen per jaar de kosten van zaalhuur voorkomen en de inkomsten van horeca (omzet) vergroot.

voorbeeld 5: de ontmoetingsfunctie vraagt sociëteitsvoorzieningen

De Pan telt een relatief groot aantal oudere leden. Een aantal van hen komt vanwege hun gezondheid niet of frequent meer toe aan het spelen van een hele (18 holes) of halve (9 holes) ronde, maar wil wel zo lang mogelijk naar De Pan willen blijven komen om daar vriend(in(n)en en gasten te ontmoeten en te genieten van een drankje, dinertje of bijvoorbeeld een robbertje bridgen. Vooral voor deze groep leden – maar ook voor de andere leden – is De Pan een belangrijk hulpmiddel om de sociale contacten te onderhouden (en daarmee hopelijk ook hun levensvreugde). Daarom zijn op De Pan ruimten gewenst, die een sociëteitsfeer uitstralen. Daarom zijn niet alleen een zaal en restaurant/bistro nodig, maar ook kleinere, meer "intieme" ruimten, zoals leeskamer/bibliotheekje, biljartzaaltje, rookkamer (waar vanwege wetgeving geen horecapersoneel dient te komen).

Het vorenstaande houdt in dat in het clubhuis gewenst zijn:

- a) één grote ruimte (of meerdere kleine, die samengevoegd kunnen worden tot één grote ruimte) nodig is met capaciteit voor 160 personen, wat – ook vanwege de Brandweereis van maximaal 110 personen – simpelweg niet past in de bestaande clubzaal en het bestaande clubrestaurant/bistro;
- b) diverse kleinere, "intieme" ruimten voor specifieke gebruiksvormen, die een sociëteitsfeer uitstralen.

Het gecombineerde gebruik van de clubzaal voor horeca en ontmoeting gaat in de praktijk ten koste van zowel de horecafunctie als de ontmoetingsfunctie. Clubleden, die rustig bij willen praten, worden gehinderd door gasten, die willen borrelen en/of eten en vice versa. De grote drukte bemoeilijkt bovendien de adequate bediening van gasten door het horecapersoneel, doordat de uitgang van de keuken en de ingang van de spoelkeuken niet vrij toegankelijk zijn bij drukte.

De huidige combinatie van ontmoetings- en restaurantfunctie van de clubzaal is daarom zowel voor de pachter en het horecapersoneel als ook voor de leden en hun gasten een ongewenste situatie. Deze situatie is ook niet in lijn met het kwaliteitsniveau dat een golfclub als De Pan aan haar leden en gasten wenst te bieden en wijkt ook duidelijk af van die bij andere “leden-golfclubs”, die met De Pan te vergelijken zijn: de zogenaamde Oude Negen” (zie ook hoofdstuk 5 “Benchmark”).

In de huidige situatie is wat betreft het niet-verdienend oppervlak (keuken en opslag/berging en overige ruimten) geen capaciteitstekort, uitgaande van het aantal vierkante meters verdienend oppervlak. Oftewel: uitgaande van de hoeveelheid ruimte beschikbaar voor de ontvangst van gasten, is een voldoende aantal vierkante meters niet-verdienend oppervlak beschikbaar.

3.2 Routing en lay out

Door De Pan zijn plattegronden aangereikt van de ruimten die door de horeca in gebruik zijn, deze zijn opgenomen in **bijlage 6.3 en 6.4**. Hierbij zijn in **6.3** de plattegronden zoals aangeleverd opgenomen met een opgave van de functie per ruimte en in **6.4** zijn dezelfde plattegronden weergegeven met ditmaal de onderverdeling in “verdienend” en “niet-verdienend” oppervlak.

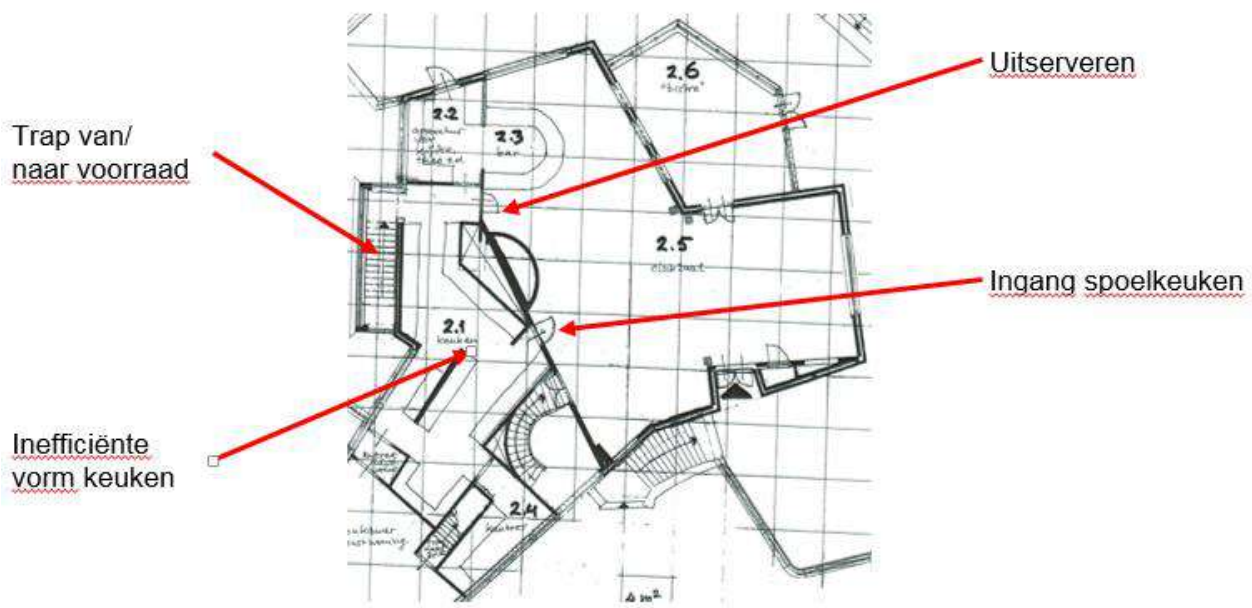
Op de ligging van de diverse ruimten en de 'routing' valt veel aan te merken.

- a. De voorraden bevinden zich in de opslag op de begane grond, waardoor veel transport de trap op en af nodig is; dit is ARBO technisch niet wenselijk en is niet efficiënt (kost tijd en geld).
- b. De keukenruimte heeft geen goede vorm, waardoor een efficiënte inrichting en efficiënt werken onmogelijk is.
- c. Met name bij grote drukte ontstaat dientengevolge risico, dat niet aan de hygiëncode (HACCP) kan worden voldaan.
- d. De 'routing' vanaf de keuken door de clubzaal met individuele leden en hun gasten naar het clubrestaurant/bistro met eetgezelschappen vice versa is erg moeilijk.
- e. Datzelfde geldt ook voor de 'routing' vanaf de clubzaal naar de spoelkeuken, als ook in de spoelkeuken zelf.

Nota bene: In aanvulling op punt b hierboven (inefficiënte vorm van de keuken) dient opgemerkt te worden dat voor veel ruimten, verdienend en niet-verdienend, geldt dat sprake is van

een inefficiënte vorm. Veelal is sprake van niet-haakse hoeken en niet vierkante of langwerpige ruimten waardoor een deel van de ruimte niet effectief benut kan worden. KHN BedrijfsAdvies schat in dat in totaliteit circa 10 tot 15% van het huidige oppervlak, uitgaande van de huidige bouwstructuur, als inefficiënt en daarmee niet bruikbaar bestempeld dient te worden.

Visuele weergave (gedeeltelijk) van de knelpunten



3.3 Kwalitatieve aspecten

De ongewenstheid van de combinatie van ontmoetings- en restaurantruimte is reeds genoemd. Daarbij komt dat vaak niet tegelijkertijd aan de wensen van verschillende doelgroepen tegemoet gekomen kan worden. Zo hebben bijvoorbeeld clubleden, die willen vergaderen, een andere behoefte qua ruimte (afzondering, privacy) dan spelers, die een maaltijd willen gebruiken.

Dit heeft ook te maken met een tekort aan oppervlakte en daardoor een beperkt aantal mogelijke zitplaatsen en het niet voorhanden zijn van een ruimte, die groot genoeg is om in afzondering van komende en gaande individuele leden en hun gasten in betrekkelijke rust te eten/dineren.

Tot slot is sprake van een knelpunt in die zin, dat grote aantallen couverts niet binnen een beperkte/acceptabele tijd uitgeserveerd kunnen worden, doordat op drukke momenten de ruimte in de keuken (vanwege de inefficiënte indeling) en de drukte in de clubzaal dat onmogelijk maken.

4 BENCHMARK

Nota bene: De markt van golfbanen is dermate klein, specifiek die van ledenclubs (zie toelichting hieronder), dat er van horecavoorzieningen bij golfbanen geen openbaar gepubliceerde kengetallen zijn over gerealiseerde en/of gewenste vierkante meters voor een ontmoetings- en/of horecafunctie.

Het is duidelijk dat er te weinig publieksruimte aanwezig is in het clubhuis van De Pan. De constatering uit het voorgaande hoofdstuk sluiten aan bij de uitkomsten van een recent onder de leden gehouden enquête. Zo behoort de horecavoorziening van De Pan tot de drie aspecten, die het meest genoemd worden door leden waarover men ontevreden is.

De totale restaurantruimte van De Pan is vergeleken met die van een aantal vergelijkbare golfclubs. In de Nederlandse golfwereld bestaat een breed scala van soorten golfbanen. Enerzijds zijn er banen, die volledig commercieel geëxploiteerd worden en waar het financiële rendement leidend is en aan de andere kant van het spectrum treft men banen aan, die als typische “ledenbanen” kunnen worden omschreven en waar de prioriteiten door de wensen van de leden bepaald worden. De Pan hoort tot deze laatste categorie.

De meest typische “ledenclubs” in Nederland, clubs met een zelfde karakter als De Pan, worden gevonden onder de negen oudste clubs in Nederland, alle gesticht ruim voor de tweede wereldoorlog, de zogenaamde “Oude Negen”. Deze negen clubs hebben alle een vergelijkbaar aantal leden en wensen alle dit aantal niet substantieel te vergroten.

Het lijkt KHN BedrijfsAdvies een redelijk en verdedigbaar uitgangspunt dat de leden van De Pan, mede gelet op de prominente plek die De Pan inneemt op de lijst van mooiste banen, over een minstens vergelijkbare omgeving moeten kunnen beschikken, als het gemiddelde van de andere “Oude Negen” clubs. Met de term “vergelijkbaar” doelen we dan zowel op kwantitatieve aspecten (horecaruimte) als kwalitatieve aspecten (hier verder niet uitgewerkt).

Op basis van de gegevens, die door deze “Oude Negen” clubs verstrekt zijn, is de voor de leden beschikbare horecaruimte per lid in kaart gebracht. Deze bedraagt voor De Pan 0,18 m² per lid, terwijl het gemiddelde voor de andere acht clubs uit de groep van de “Oude Negen” 0,27 m² per lid is. Met andere woorden: de overige “Oude Negen” clubs hebben gemiddeld 50% meer horecaruimte beschikbaar dan De Pan. Op basis van deze benadering zou De Pan, wil zij in een met de andere “Oude Negen” clubs overeenkomstige positie worden gebracht, het huidige oppervlak van clubzaal plus restaurant/bistro (het zogenaamde verdienend oppervlak) voor hun leden met 50% moeten vergroten van 159 m² naar $(159 * 1,5 =) 239 \text{ m}^2$.

De normale verhouding 'verdienend' / 'niet-verdienend' oppervlak (keuken en opslag-, koel- en vriesruimten) bedraagt in de horeca 0,65 / 0,35, terwijl het in de horecabranche verder normaal/gebruikelijk is dat 50% van de het 'niet-verdienend' oppervlak voor de keukenfunctie aangewend wordt. In de huidige situatie wordt aan deze normen voldaan.

Voor de benchmark van 239 m² 'verdienend' oppervlak is de huidige oppervlakte van de keuken evenwel te klein. Zo zou uitgaande van 239 m² 'verdienend' oppervlak ($239 / 65 * 35 =$) 129 m² aan 'niet-verdienend' oppervlak voorhanden moeten zijn, terwijl dit thans 163 m² is.

De totale oppervlakte aan 'niet-verdienende' ruimten is weliswaar groot genoeg, maar uitgaande van 239 m² 'verdienend' oppervlak zou de oppervlakte van de keuken ongeveer ($0,5 * 129 =$) 65 m² moeten bedragen. De huidige oppervlakte van de keuken is 49 m². Dus de gewenste en redelijke vergroting van de keuken bedraagt ($65 - 49 =$) 16 m², wat een vergroting van 33% van de huidige oppervlakte van de keuken betekent.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

KHN BedrijfsAdvies deelt de conclusie van het bestuur van De Pan dat sprake is van een tekort aan vierkante meters aan horecaruimte. Hierbij spelen de volgende aspecten een belangrijke rol:

- het aantal vierkante meters horecaruimte per lid van de club is klein in vergelijking met die van andere clubs;
- er is geen aparte ontmoetingsruimte, de horecaruimte doet tevens dienst als ontmoetingsruimte voor leden;
- het gebouw is dusdanig vormgegeven (vorm boven functie) dat sprake is van een relatief groot aantal niet effectief benutbare vierkante meters;
- de opslagfunctie is op een andere verdieping gesitueerd dan de keukenfunctie wat efficiënt werken in de weg staat en tot een onwenselijke situatie leidt (m.b.t. de arbeidsomstandigheden).

KHN BedrijfsAdvies constateert dan ook dat het in de huidige situatie, uitgaande van de aard en omvang van de activiteiten van leden van De Pan, noodzakelijk is om het aantal vierkante meters ten behoeve van de horecafunctie te vergroten om in een vergelijkbare positie te geraken als het gemiddelde niveau van de overige “Oude Negen” clubs.

Op basis van de constatering en overwegingen dit rapport is het alleszins redelijk om in verband met de aanstaande herziening van het vigerende bestemmingsplan wijzigingen te verzoeken aangaande de horecafaciliteiten van De Pan, namelijk vergroting van de toegestane oppervlakte voor

- het restaurant in het clubhuis van de huidige 159 m² (dit is inclusief de ontmoetingsfunctie) tot minstens 239 m² voor enkel het 'verdienend' oppervlak van de horecafunctie;
- de keukenruimte van de huidige 49 m² tot minstens 65 m².

De bestaande bouwstructuur van het clubhuis wordt gekenmerkt door 'verdienende' en vooral 'niet-verdienende' oppervlakken/ruimten met niet-haakse hoeken, wat vanuit de optiek van de horecafunctie, aanzienlijke inefficiëntie oplevert. Ter compensatie van die inefficiëntie is vergroting van het hierboven genoemde aantal vierkante meters voor zowel het 'verdienend' als 'niet-verdienend' oppervlak met 10 a 15% gewenst en redelijk.

Uiteraard dient naast en in het kader van de herziening van het vigerende bestemmingsplan een betere situering van de vierkante meters voor de 'niet-verdienende' en 'verdienende' oppervlakken gerealiseerd te worden. Zo is een betere routing / lay-out dringend gewenst. Het totale aantal 'niet-verdienende' vierkante meters is namelijk feitelijk gezien weliswaar voldoende, maar de positionering en verdeling van deze meters is ronduit slecht, zoals de te kleine keuken en het moeten overbruggen van hoogteverschil (een complete verdieping) tussen de keuken en de opslagruimten. Het vergroten

van de keuken en het creëren van ruimte voor additionele opslag nabij de keuken *op dezelfde* verdieping is daarnaast gewenst vanuit de optiek van efficiënte bedrijfsvoering, als ook voor het welzijn van medewerkers. Hierbij wordt bedoeld op het minimaliseren van trap op- en aflopen en vermindering van de noodzaak gebruik te maken van de trap, vooral op de vele en langdurige drukke perioden tijdens de exploitatie.

KHN BedrijfsAdvies constateert een – ogenschijnlijke – discrepantie tussen de door De Pan gewenste oppervlakte (zie **bijlage 6.1**) en de vierkante meters, die KHN BedrijfsAdvies berekend heeft, zoals hierboven weergegeven. De Pan berekende 308 m² nodig te hebben (zie **bijlage 6.1, ruimten 2.3, 2.5 en 2.6**). KHN BedrijfsAdvies kan 239 m² onderbouwen aan 'verdienend' oppervlak, aangevuld met 10 a 15% extra voor de inefficiënte bouwstructuur.

Echter, hierbij dient nog één uiterst relevant aspect betrokken te worden, namelijk de ontmoetingsfunctie. In de vergelijking met andere golfbanen is ingezoomd op de horecaruimten en zijn overige ontmoetingsruimten/vergaderzalen buiten beschouwing gelaten. Een golfclub dient een sociaal doel, leden wensen ook samen te komen zonder hier direct horecadiensten aan te verbinden. Een separate vergader-/ontmoetingsruimte dient dan ook bij een berekening/toewijzing van de vierkante meters buiten de scope van de horecaruimten gehouden te worden.

Bij De Pan is geen sprake van een gescheiden horeca- en ontmoetingsruimte, maar lopen deze in elkaar door. Feitelijk gezien zou een aparte ontmoetingsruimte, met een voldoende capaciteit voor diverse functies gecreëerd moeten worden voor kleinere gezelschappen, zoals cursussen/lessen, bridgen, bibliotheek (zie bijlage 6.1 onder **GEWENSTE RUIMTEN**) alsook voor grote gezelschappen, zoals bij prijsuitreikingen, ontvangsten/recepties en de Algemene ledenvergadering gecreëerd dienen te worden.

KHN BedrijfsAdvies adviseert De Pan dan ook om te bezien in hoeverre de horeca- en ontmoetingsfunctie met elkaar gecombineerd kunnen worden, waarbij afhankelijk van de omstandigheden middels verschuifbare wanden grotere/kleinere horeca-/ontmoetingsruimte(n) gecreëerd kan/kunnen worden. Op deze manier hoeft bijvoorbeeld niet een horecaruimte van 239 m² alsook een ontmoetingsruimte van (stel) 250 m² gecreëerd te worden, maar kan volstaan worden met een totaal oppervlak dat kleiner is als de som van 239 + 250, waarbij afhankelijk van de specifieke omstandigheden de ene (horeca) of de andere (ontmoeting) functie een groter oppervlak in gebruik heeft.

Het verdient aanbeveling dit aspect in de besprekingen met de gemeente, welke de opmaat vormen voor de herziening van het vigerende bestemmingsplan, mee te nemen.

Tot slot is het niet onbelangrijk te vermelden dat verruiming van het (verdienend) oppervlak van de horeca – in alle redelijkheid – geen aanzuigende werking zal hebben op De Pan en dus geen/nauwelijks extra verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. Hooguit dat in de marge van de uitbreiding enkele individuele leden eerder gebruik zullen maken van de horecadiensten (omdat bij vergroting de kans op een plekje in het clubrestaurant/bistro groter is) en daardoor incidenteel eerder De Pan zullen bezoeken dan een andere horecagelegenheid (in vergelijking met de huidige situatie).

6 BIJLAGEN

6.1 Oppervlakte horeca bestaand en gewenst

VAN STEENNIS PLAN BEHEER BV

project: U.G.C. "De Pan"

betreft: herziening bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost

onderwerp: HORECA (onzelfstandig), alle ruimten en oppervlakten

OVERZICHT d.d. 14 december 2015, bijgesteld d.d. 6 januari 2016

nr. op tekening	functies	bestaande oppervlakte (in m2 b.v.o.)	gewenste oppervlakte (in m2 b.v.o.)	aldus gewenste uitbreiding (in m2 b.v.o.)
CLUBHUIS				
BEGANE GROND, slechts t.b.v. horecapersoneel				
1.1	dienstingang (portaal)	5	5	0
1.2	opslag ondertrapschacht	6	6	0
1.3	emballage / berging serviesgoed	14	16	2
1.4	opslag meubels (m.b.t. clubzaal en "bistro")	6	40	34
1.5	koel-/vriescellen en droge opslag	37	60	23
1.6	bieropslag	14	20	6
1.7	kleedruimte (bestaand = m+v; gewenst = m)	10	8	minus 2
1.8	WC en douche (bestaand = m+v; gewenst = v)	5	8	3
1.9	kleedruimte (v)	0	8	8
1.10	WC en douche (v)	0	8	8
	totaal BEGANE GROND, slechts t.b.v. horecapersoneel	97	179	82
VERDIEPING, slechts t.b.v. horecapersoneel				
2.1	keuken (dagopslag voedingsmiddelen en serviesgoed; werkbladen t.b.v. bereiding; kookplaten en fornuizen; spoelen en afwassen)	49	150	101
2.2	apparatuur voor koffie, thee e.d.	7	7	0
2.3	bar	5	8	3
2.4	kantoor t.b.v. pachter	10	18	8
	totaal VERDIEPING, slechts t.b.v. horecapersoneel	71	183	112
	TOTAAL BEGANE GROND en VERDIEPING, beide slechts t.b.v. horecapersoneel	168	362	194
VERDIEPING, t.b.v. horecapersoneel, leden en gasten				
2.5	clubzaal (bestaand (= 136 m2 minus 7 m2 van 2.3 en minus 5 m2 van 2.4 = 124 m2)	124	240	116
2.6	restaurant/bistro	30	60	30
	totaal clubzaal en restaurant/bistro	154	300	146
GEWENSTE RUIMTEN t.b.v. kleine gezelschappen, o.a. vanwege sociëteitsfunctie:				
a.	rustige ruimte voor golfcursussen en bridge drives	0	50	50
b.	rustige leeskamer/bibliotheek	0	30	30
c.	biljartruimte	0	42	42
d.	rookkamer (vanwege wetgeving komt hier geen)	0	32	32
	totaal ruimten t.b.v. kleine gezelschappen	0	124	124
	TOTAAL VERDIEPING, t.b.v. horecapersoneel, leden en gasten	154	454	300
	TOTAAL HORECA, begane grond en verdieping t.b.v. horecapersoneel, leden en gasten	322	816	494

6.2 Aantal vierkante meter per gast (zitplaats)

De juiste hoeveelheid zitplaatsen per bedrijfstype

Hoeveel ruimte heeft uw gast eigenlijk nodig? Met het onderstaande schema krijgt u een indicatie van de gemiddelde ruimte per gast inclusief tafel, stoel en loopruimte. Handig bij het bepalen van uw routing.

café	1,00 tot 1,25 m2
eenvoudig restaurant	1,00 tot 1,25 m2
middenklasse restaurant	1,25 tot 1,75 m2
luxe restaurant	1,50 tot 2,00 m2
cafeteria	0,90 tot 1,10 m2
bedrijfsrestaurant	0,75 tot 1,00 m2

Dat betekent concreet de volgende aantallen bij 40, 60, 80 en 100 zitplaatsen :

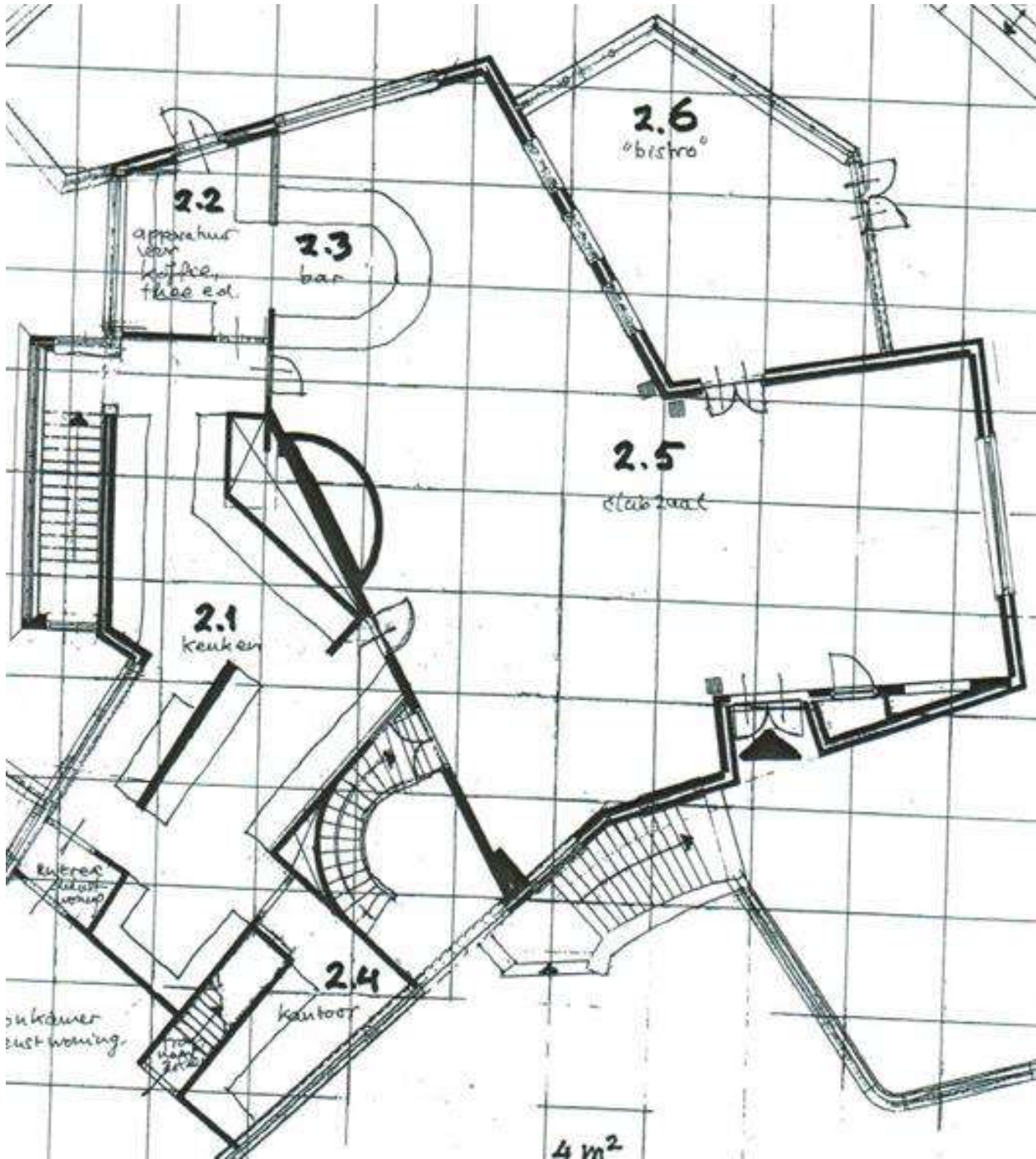
	40	60	80	100
café	44 m2	66 m2	88 m2	110 m2
café-restaurant	52 m2	78 m2	104 m2	130 m2
restaurant	60 m2	90 m2	120 m2	150 m2
à la carte restaurant	80 m2	120 m2	160 m2	200 m2

Eerste publicatie door Patrick Hendriks op 14 november 2002; laatste update 1 april 2015

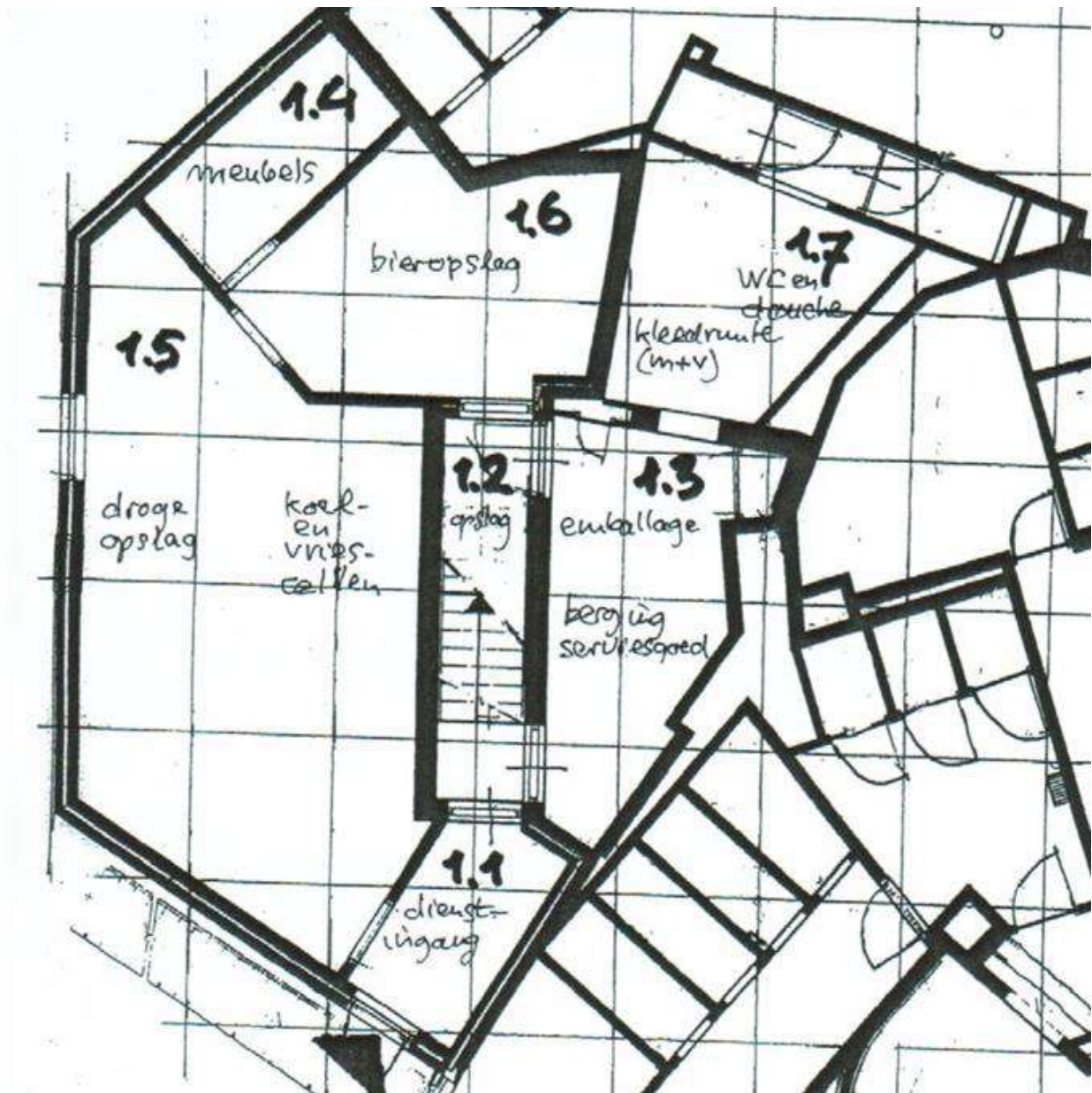
Bron: Misset Horeca, 2015

6.3 Plattegronden (origineel)

Verdieping



Begane grond



6.4 Plattegronden (verdienend / niet verdienend oppervlak)

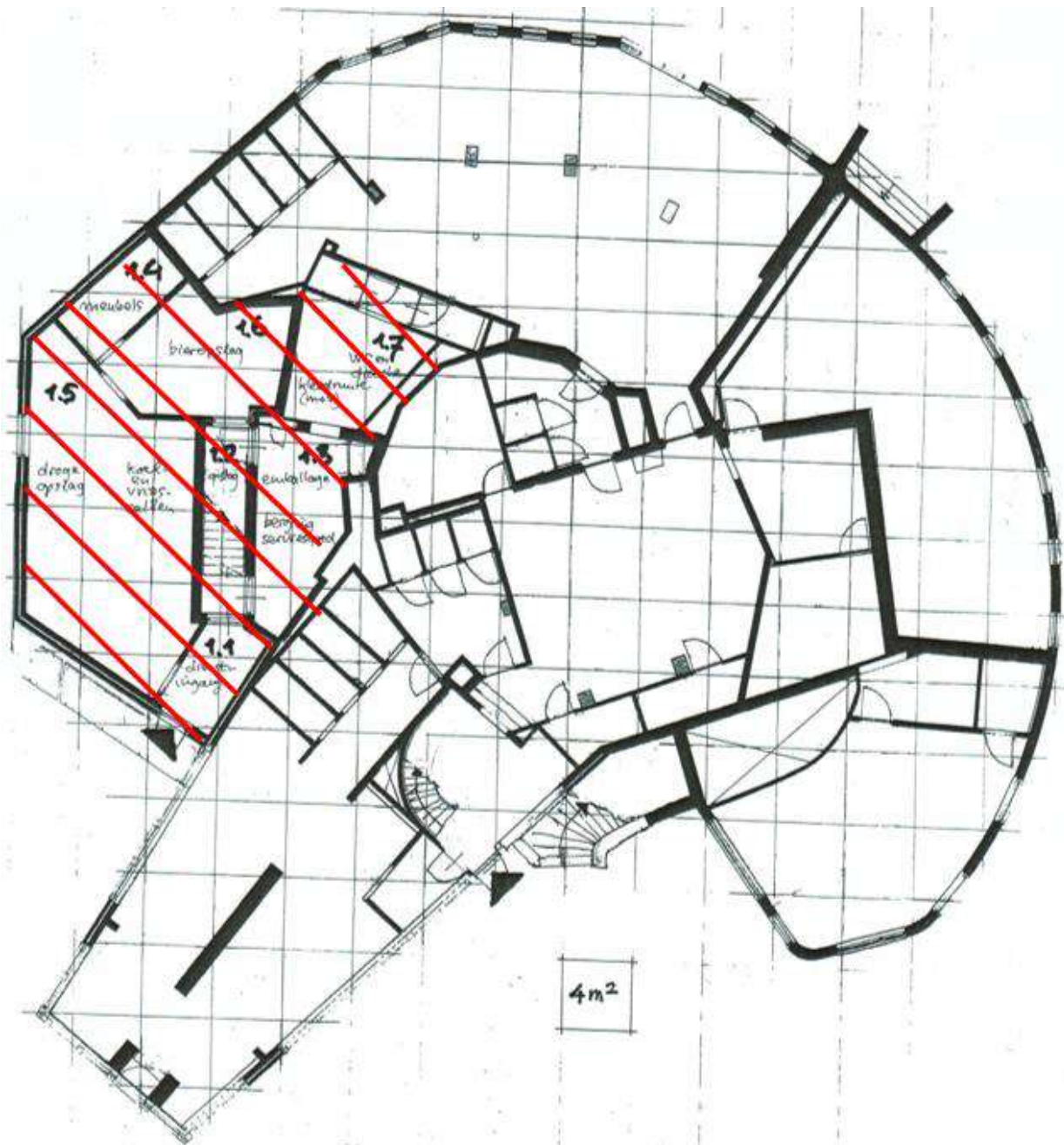
Verdieping



Groen/onderbroken lijn: verdienend oppervlak

Rood/ononderbroken lijn: niet-verdienend oppervlak

Begane grond



Groen/onderbroken lijn: verdienend oppervlak

Rood/ononderbroken lijn: niet-verdienend oppervlak

2. Landschappelijk en ecologisch advies

U.G.C. De Pan

landschappelijk + ecologisch advies t.b.v.
uitbreiding clubhuis en bouw 2^e werkschuur



OPDRACHTGEVER
U.G.C. DE PAN
DE HEER M.C. van Nieuwenhuyzen
AMERSFOORTSEWEG 1
3735 LJ BOSCH EN DUIN



STATUS: DEFINITIEF

26 MEI 2015

31 AUGUSTUS 2015 (AANVULLING QUICK SCAN VLEERMUISONDERZOEK, ZIE BLZ 13)

COLOFON

BRONS+PARTNERS LANDSCHAPSARCHITECTEN BV
EVERWIJNSTRAAT 9
4101 CE CULEMBORG

I.S.M. VAN DEN BIJTEL ECOLOGISCH ONDERZOEK

CONTACTPERSOON: RUDY BRONS
TEL. 0345 534765 OF MOBIEL 06-51429713

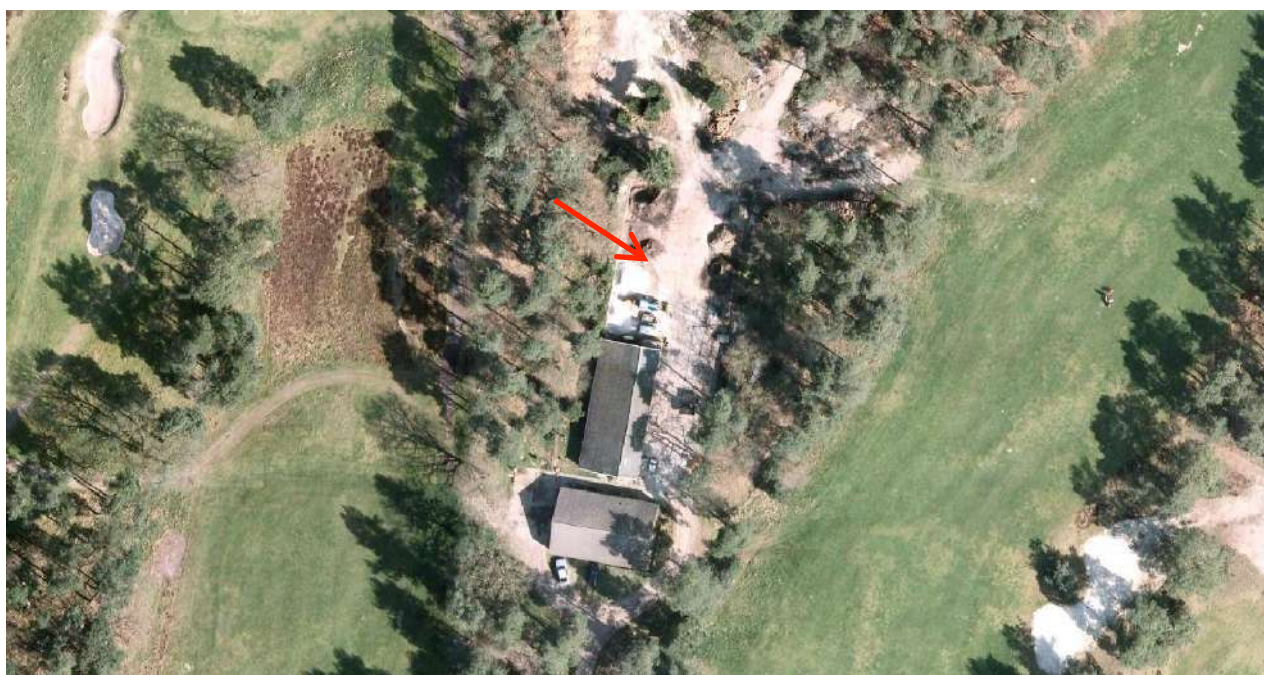
E-MAIL: RUDY.BRONS@BRONSENPARTNERS.NL

Inhoud

1. Inleiding	5
Aanleiding	5
1. uitbreiding terras	5
2. de nieuwe loods	5
2. Uitbreiding terras Golfbaan De Pan, De Bilt.....	7
Uitbreiding terras en herinrichting gronden ten westen van het clubhuis Golfbaan De Pan, De Bilt.....	7
Locatie	7
Vegetatie	7
Voorkomen strikter beschermde soorten.....	10
Landschappelijke inpassing	11
Consequenties voor de gewenste ontwikkelingen	11
Aanbevelingen	12
Vleermuizen Clubhuis Golfbaan De Pan, De Bilt	13
3. Bouw Tweede werkschuur Golfbaan De Pan, De Bilt	15
Locatie	15
Vegetatie	15
Wet- en regelgeving	15
Actuele natuurwaarden	17
Consequenties voor de gewenste ontwikkelingen	17
Landschappelijke inpassing	17
Aanbevelingen	17
Nader onderzoek	19



Figuur 1: locatie (gestippeld vlak is zoeklocatie uitbreiding terras, rode pijl geeft indicatie uitbreiding weer) uitbreiding terras, bron Google maps



Figuur 2: locatie (rode pijl) uitbreiding nieuwe werkschuur, bron Google maps

1. Inleiding

Aanleiding

U.C.G. De Pan, gelegen in het noordelijk deel van het Panbos, gemeente De Bilt, is voornemens het huidige clubhuis uit te breiden en tevens een tweede werkschuur te bouwen. In verband met de herziening van het vigerende bestemmingsplan heeft het bestuur van U.C.G. De Pan Brons+partners landschapsarchitecten opdracht gegeven om een landschappelijk en ecologisch advies op te stellen om vast te stellen of de voorgenomen bouwactiviteiten niet tot onevenredige schade zullen leiden op het gebied van natuur en landschap.

Uitgevoerd onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd i.s.m. Van Den Bijtel Ecologisch onderzoek. De resultaten van dit onderzoek kunnen gebruikt worden bij de aanvraag voor de benodigde vergunningen voor de gewenste bouwactiviteiten.

Het uitgevoerde onderzoek bevat de volgende onderdelen:

Desktop research huidige waarden landschap en ecologie;

Beperkt veldonderzoek ter onderbouwing van de effecten (of de afwezigheid daarvan) voor de bouw van een tweede werkschuur/loods;

Beperkt veldonderzoek ter onderbouwing van de effecten (of de afwezigheid daarvan) van de herinrichting van het terrein aan de noordzijde van het clubhuis en de uitbreiding van het terras;

Opstellen rapportage m.b.t. de bouw van een tweede werkschuur/loods en de herinrichting van het terrein aan de noordzijde van het clubhuis en de uitbreiding van het terras.

De onderzoekslocaties

1. uitbreiding terras

Voor de uitbreiding van het terras zal een ecologische onderbouwing nodig zijn gezien de zeldzame soorten in de directe omgeving van het terras. Aan de landschapszijde van het terras is een zorgvuldige afstemming tussen uitbreiding en het aanpalende landschap een vereiste, zowel tijdens de voorbereidingsfase, de uitvoeringsfase als de beheersfase.

2. de nieuwe loods

Voor U.C.G. De Pan geldt dat er i.v.m. de bepalingen in het bestemmingsplan onderbouwd moet worden dat de geplande ontwikkeling (nieuwe loods) niet leidt tot onevenredige schade voor de aanwezige natuurwaarden. Ook de wijze van inpassing, materialisatie en beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw in dit gevoelige landschap zal aan de orde komen in het advies.

Opbouw rapportage

Per locatie wordt allereerst, de locatie, de wet en regelgeving behandeld, voorkomen beschermde soorten, consequenties voor de voorgenomen ontwikkelingen, aanbevelingen en nader onderzoek.

In de maand mei 2015 zal er nog een verslag toegestuurd worden t.a.v. de vleermuisinventarisatie nabij het clubhuis. Het onderzoek zal in die maand uitgevoerd worden.

2. Uitbreiding terras Golfbaan De Pan, De Bilt

Uitbreiding terras en herinrichting gronden ten westen van het clubhuis Golfbaan De Pan, De Bilt

Locatie

Golfclub De Pan is voornemens het terras van het restaurant bij het clubhuis in noordelijke en westelijke richting uit te breiden en te voorzien van een nieuwe entree. In de huidige situatie kunnen bezoekers het terras alleen bereiken via de eetzaal van het restaurant. Daarnaast wil de golfclub de gronden gelegen ten (noord)westen van het clubhuis herinrichten. In de huidige situatie bestaat dit terrein uit een open plek met een leem-grindverharding langs een doorgaand pad die gebruikt wordt voor het stallen van vuilcontainers, voor de opslag van materialen en voor parkeren. Het geheel aan de noordwestelijke zijde maakt een wat rommelige indruk en oogt als 'achterkant'.

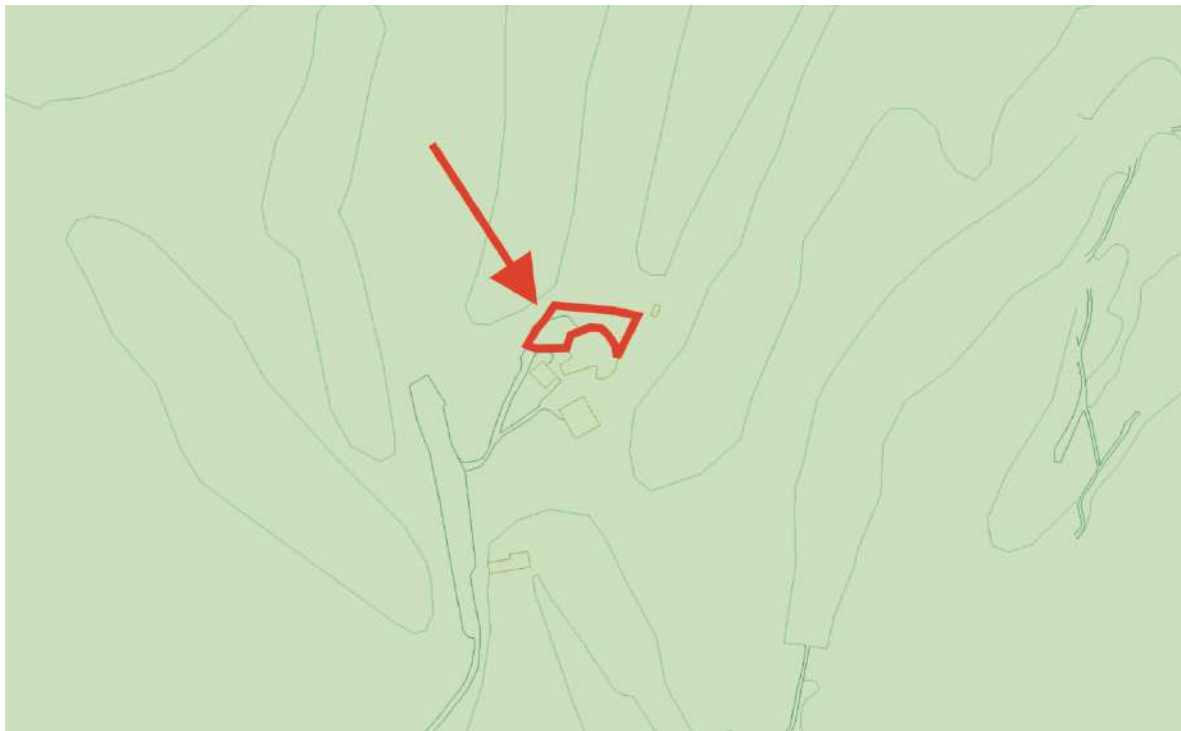
Vegetatie

Ten noorden van de gewenste uitbreidingslocatie ligt een strook bos. Tussen dit bos en het clubhuis ligt een kleine open plek die begroeid is met een bloemrijke ruigte waarin zeepkruid de dominante soort is en waar enkele krentenboompjes staan. Het maaiveld is geaccidenteerd en kenmerkt zich door een golvend karakter.

De open plek ten (noord)westen van het clubhuis (het herinrichtingsgebied) wordt aan de westzijde begrensd door een laag stuifduin dat begroeid is met open grove dennenbos en plekken met een heischrale vegetatie.



Figuur 3: Clubhuis van Golfclub De Pan gezien vanaf het Noorden (foto H. Van Steennis)



Figuur 4: ligging van de uitbreidings- en herinrichtingslocatie (rood omlijnd) in de ecologische hoofdstructuur



Figuur 5: Steenanjer (rode pijl) en driekleurig viooltje in een schrale vegetatie op het stuifduin ten westen van de planlocatie (H. van den Bijtel)

Wet- en regelgeving

Flora- en Faunawet

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waartoe ook de plannen voor het clubhuis van Golfclub De Pan moeten worden gerekend, dient vooraf beoordeeld te worden welke negatieve gevolgen de ingrepen zouden kunnen hebben voor de eventueel aanwezige strikter beschermde inheemse soorten. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer van het betreffende project.

Bij de uitwerking van plannen of bij de planning van werkzaamheden is het van belang dat de volgende aspecten duidelijk worden:

- Welke beschermde dier- en plantensoorten komen in en nabij het plangebied voor?
- Leidt het realiseren van de plannen of de uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving?
- Kunnen de plannen of de voorgenomen werkzaamheden zodanig aangepast worden dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden?
- Is om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten ontheffing (ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet) van de verbodsbepalingen betreffende planten op de groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving vereist?

Bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost

Het clubhuis en de omringende gronden zijn in het bestemmingsplan aangeduid als bouwvlak. Binnen het bouwvlak gelden een aantal regels met betrekking tot de oppervlakte en het volume van nieuwbouw. Zo kan er binnen het bestemmingsplan zonder het 'nee tenzij regime' tot een maximum van 200 m² uitgebreid worden. Er geldt als voorwaarde dat de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden worden behouden en beschermd.

Nee, tenzij-regime

Indien de uitbreiding van het terras en de bouw van een nieuwe entree voldoen aan de regels voor wat betreft bouwoppervlak en bouwvolume is voor de bouw ervan geen wijziging van het bestemmingsplan nodig, de genoemde 200 m²). In dat geval behoeven de plannen niet te worden getoetst aan het 'nee, tenzij-regime' (bescherming Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ook al ligt de locatie binnen de EHS.

Voorkomen strikter beschermde soorten

Gelet op de bouwkundige aard van het clubhuis is het goed mogelijk dat in het gebouw verblijfplaatsen van vleermuizen, in het bijzonder gewone dwergvleermuis en mogelijk ook de gewone grootoorvleermuis, aanwezig zijn. Op deze beide soorten is het strengste beschermingsregime van toepassing.

In de heischrale begroeiingen op het stuifduin dat in het westen grenst aan de open plek waar de herinrichting zal plaatsvinden, is een groeiplaats van de steenanjer aanwezig. Ook deze soort is strikter beschermd.



Figuur 6 : groeizone steenanjer nabij clubgebouw, zie rode arcering

Landschappelijke inpassing

De verbouwing van het terras biedt kansen om 'de achterzijde' van het clubhuis landschappelijk in te passen in het golvende stuifduinen landschap. Zo zou gespeeld kunnen worden met dit golvend landschap en zou dit landschap zou doorgetrokken kunnen worden vanaf de noordelijke zijde tot aan de voet van het gebouw. Hierbij zouden de grote vuilcontainers a.h.w. onzichtbaar in of achter het golvende landschap (dit d.m.v. een keermuur) kunnen worden ingepast. Ook zou de verbreding van de onverharde weg aan de noordwestzijde ter hoogte van de botanisch waardevolle bermen versmald kunnen worden, zodat de langspaarkeerplek hier wordt opgeheven. Het parkeren zou dan onder het uitgebreide terras kunnen plaatsvinden.

Consequenties voor de gewenste ontwikkelingen

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of in het clubhuis daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Als dit het geval is, dient te worden nagegaan of:

- deze verblijfplaatsen als gevolg van de gewenste uitbreiding van het terras en de bouw van een nieuwe entree worden aangetast of zelfs verdwijnen;
- als dat het geval is, zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd en zal voor de plannen een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd;
- voorts dient voorkomen te worden dat de groeiplaats van de steenanjer als gevolg van de bouw en de herinrichting wordt aangetast of vernietigd. Deze soort valt weliswaar niet onder het strengste beschermingsregime, maar omdat de soort in de provincie Utrecht schaars is, zal bij aantasting of vernietiging van een groeiplaats vrijwel altijd een ontheffing nodig zijn. Daarom dient te worden voorkomen dat de groeiplaats wordt vernietigd of aangetast door deze bijvoorbeeld af te zetten met bouwhekken. Dit lijkt misschien overdreven, maar de ervaring leert dat bij bouwprojecten vaak groeiplaatsen of verblijfplaatsen verloren gaan door dat bijvoorbeeld 'even ergens wat materiaal wordt opgeslagen of een machine wordt gestald'. Om te voorkomen dat voor de soort een ontheffing moet worden aangevraagd, kunnen daarom beter gedegen maatregelen worden getroffen.

Als de bouwplannen voldoen aan de regels voor wat betreft bouwoppervlak en bouwvolume zal de bescherming van de EHS geen consequenties hebben voor de uitbreiding van het terras en de aanleg van een nieuwe entree.



Figuur 7: golvend landschap met zeepkruid vegetatie en enkele groepjes krentenboompjes, zie rode pijl

Aanbevelingen

- Voor uitvoering van de plannen wordt de groeiplaats van de steenanjer met degelijke voorzieningen toegankelijk gemaakt om te voorkomen dat de groeiplaats wordt aangetast of vernietigd en daarmee de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden.
- Het is wenselijk dat in ieder geval een deel van de zeepkruidruigte en de krentenboompjes ten noorden van het clubhuis bij de bouw en de herinrichting wordt gespaard. Eventueel kan dit ook worden gerealiseerd door een deel van het zeepkruid tijdelijk te verplaatsen en na voltooiing van werkzaamheden weer terug te plaatsen. De krentenboompjes zouden indien ze in de weg staan voor het nieuwe terras uitgegraven kunnen worden en opnieuw kunnen worden ingeplant.
- Bij de uitvoering kan het stuifduinlandschap hierbij een mooie inspiratie zijn voor de vormgeving van de landschappelijke inpassing aan de noordwestzijde van het clubhuis.



Figuur 8: locatie steenanjer



Figuur 9: steenanjer

Vleermuizen Clubhuis Golfbaan De Pan, De Bilt

Tijdens veldbezoeken in mei en juni zijn rond het clubhuis drie soorten vleermuizen waargenomen: gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Van de rosse vleermuis en de laatvlieger zijn alleen enkele kortstondig jagende en langsvliegende dieren vastgesteld. Van de gewone dwergvleermuizen zijn tijdens beide bezoeken gedurende langere tijd één tot maximaal drie jagende dieren bij de noord- en westzijde van het clubgebouw waargenomen.

Er zijn evenwel geen verblijfplaatsen vastgesteld: tijdens geen van de beide bezoeken zijn uit- of invliegende dieren waargenomen. Dit betekent niet per definitie dat er in het clubgebouw geen verblijfplaatsen aanwezig zijn. In de paartijd, in de vroege herfst of in het vroege voorjaar kunnen in het gebouw wél vleermuizen verblijven.

Aanbevelingen

Er wordt geadviseerd om, alvorens met de verbouwing van het clubgebouw wordt begonnen, een onderzoek conform het zogeheten vleermuizenprotocol te laten uitvoeren.

3. Bouw Tweede werkschuur Golfbaan De Pan, De Bilt

Locatie

De gewenste bouwlocatie ligt ten noorden van de bestaande werkschuur en sluit hier direct op aan. De bouw is voorzien op een open terreindeel (beheerplateau) dat ten behoeve van beheerswerkzaamheden (rijden met machines, opslag van grond e.d.) is verhard met betonplaten. Aan de westzijde wordt dit plateau begrensd door een lage betonnen keerwand en een ca. één meter hoge wal. Achter deze wal ligt een strook bos met grove dennen en zomereiken. De gronden ten noorden van het plateau worden gebruikt voor de opslag van grond, van snoeihout e.d. en voor de teelt van gras.

Vegetatie

De gronden die niet voor deze doeleinden worden gebruikt, zijn begroeid met een droge graslandvegetaties. Voorts staan hier enkele bijzondere uitheemse solitaire bomen. De gronden ten oosten van het plateau zijn begroeid met bos. Tussen dit bos en de verharding bevindt zich een brede berm die deels begroeid is met een schrale droge graslandvegetatie en deels met bloemrijke ruigte. Aan de zuidzijde sluit de bouwlocatie aan op de bestaande werkschuur.



Figuur 9: beeld van de gewenste bouwlocatie met op de achtergrond de bestaande werkschuur (H. van Steennis)

Wet- en regelgeving

Flora- en Faunawet

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waartoe ook de bouw van een tweede werkschuur op Golfbaan De Pan moet worden gerekend, dient vooraf beoordeeld te worden welke negatieve gevolgen de ingreep zou kunnen hebben voor de eventueel aanwezige strikter beschermde inheemse soorten. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer van het betreffende project.

Bij de uitwerking van plannen of bij de planning van werkzaamheden is het van belang dat de volgende aspecten duidelijk worden:

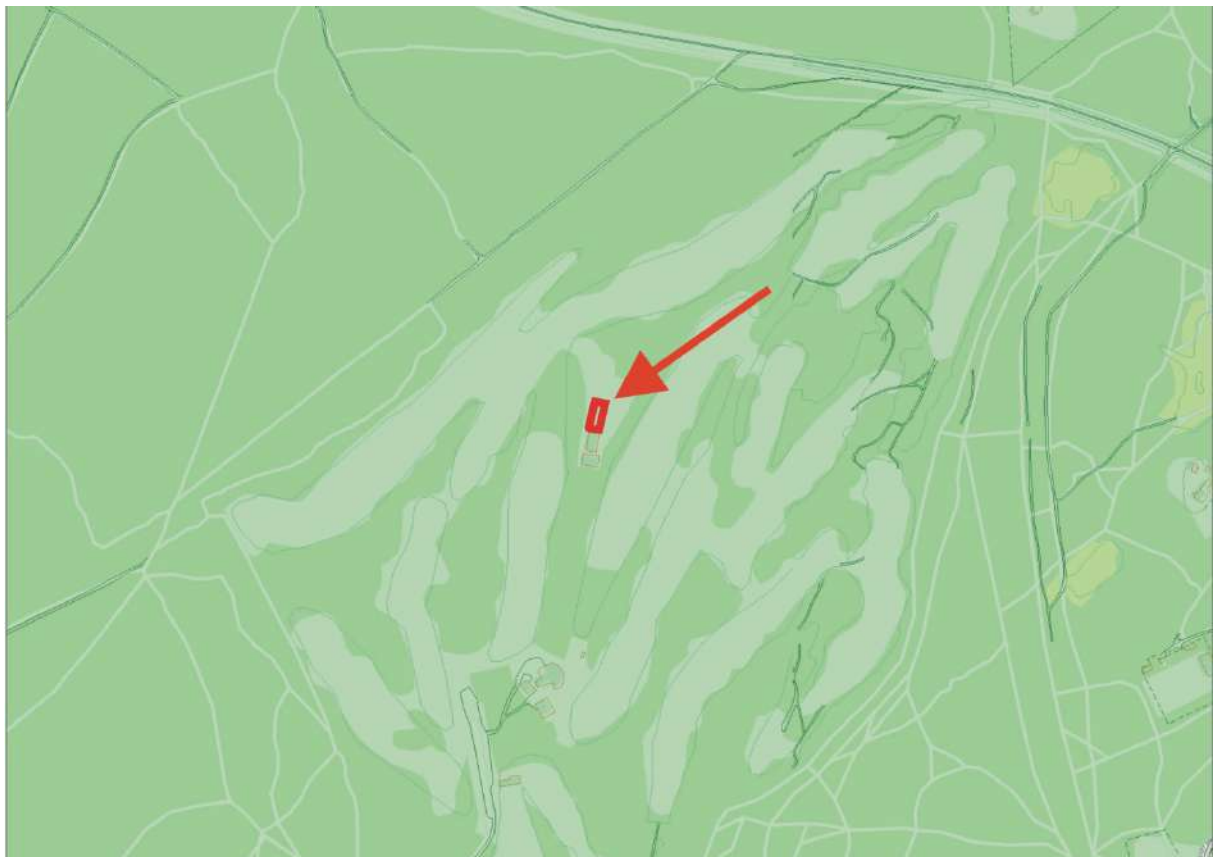
- Welke beschermde dier- en plantensoorten komen in en nabij het plangebied voor?
- Leidt het realiseren van de plannen of de uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving?
- Kunnen de plannen of de voorgenomen werkzaamheden zodanig aangepast worden dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden?
- Is om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten ontheffing (ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet) van de verbodsbepalingen betreffende planten op de groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving vereist?

Bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost

De locatie voor de bouw van de tweede werkschuur is in het bestemmingsplan aangeduid als bouwvlak. Binnen het bouwvlak gelden een aantal regels met betrekking tot de oppervlakte en het volume van de nieuwbouw. Tevens geldt als voorwaarde dat de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden worden behouden en beschermd.

Nee, tenzij-regime

Indien de tweede werkschuur voldoet aan de regels voor wat betreft bouwoppervlak en bouwvolume is voor de bouw ervan geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Om die reden behoeft het bouwplan niet te worden getoetst aan het nee, tenzij-regime (bescherming Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ook al ligt de locatie binnen de EHS.



Figuur 10: ligging van de bouwlocatie (rood omlijnd) in de ecologische hoofdstructuur

Actuele natuurwaarden

Op de bouw locatie komen geen strikter beschermde soorten voor. Wel vormen de aangrenzende bospercelen het leefgebied van eekhoorns. Ook zal de bouwlocatie door verschillende soorten vleermuizen gebruikt worden als jachtgebied. Het is evenwel niet aannemelijk dat het hierbij gaat om een essentieel jachtgebied.

Consequenties voor de gewenste ontwikkelingen

Op het met betonplaten verharde plateau waar de bouw van de tweede werkschuur is voorzien, komen geen strikter beschermde soorten voor. Wel vormen de bospercelen die grenzen aan de bouwlocatie leefgebied van eekhoorns. Het is evenwel niet aannemelijk dat deze soort schade zal ondervinden van de bouw van de werkschuur. Evenmin zal door de bouw leefgebied van eekhoorns verloren gaan; de bouwlocatie heeft voor deze soort ook in de huidige situatie geen functie.

De bouw van de tweede werkschuur zal geen nadelige effecten hebben voor strikter beschermde soorten. Dientengevolge zal de Flora- en Faunawet de realisatie van de bouw niet in de weg staan.

Landschappelijke inpassing

De 2^e werkschuur is ruimtelijk goed inpasbaar op de beschikbare locatie. Het verbinden met de reeds bestaande werkschuur kan een mooi rustig beeld opleveren. Vanuit de landschappelijke inpassing ligt het in de rede om de vormtaal, de dimensies en het materiaal- en kleurgebruik over te nemen van de bestaande werkschuur. Er ontstaat ruimtelijk een lange werkschuur, waarbij de geleiding van de bestaande schuur doorgezet zou kunnen worden bij de nieuwe schuur.

De bestaande boombeplanting (eiken) aan de noordwestzijde kan hierbij behouden blijven.

De nieuwe kopgevel aan de noordzijde zou hierbij geschikt gemaakt kunnen worden als insectenhotel. Dit zou onderdeel van de detaillering kunnen uitmaken van de kopse gevel. Ook zou de dakbedekking als 'groen dak' uitgevoerd kunnen worden.

Aanbevelingen

- Op en rond het beheerplateau zijn dichte begroeiingen van de Japanse duizendknoop aanwezig. Het is wenselijk om deze zeer invasieve soort gericht te gaan bestrijden, omdat anders het risico bestaat dat de aangrenzende bospercelen binnen afzienbare tijd geheel 'vollopen' met duizendknoop. Op termijn kan dit er tevens toe leiden dat de soort, die zich uitbreidt middels wortelopslag, zich vestigt in de rough van de nabijgelegen holes van de golfbaan.
- Het is wenselijk dat de solitaire bomen pal ten noorden van bouwlocatie gehandhaafd blijven. Het gaat hierbij om een mooi gevormde reuzenzilverpar (Abies grandis) en twee exemplaren van een uitheemse naaldboom. Om te voorkomen dat deze bomen worden beschadigd tijdens de bouw kunnen boombeschermde maatregelen worden getroffen.
- Er liggen kansen om de composteerzone nabij de grote bijzondere coniferen, ten noorden van de huidige verharding achter de huidige verharding, opnieuw in te richten en ervoor te zorgen dat er een duidelijke begrenzing is t.o.v. het aangrenzende bosgebied, zodat er geen composteeractiviteiten verder op in het bos kunnen plaatsvinden en deze plek langzaam maar zeker 'opgerekt' wordt.
- Het is wenselijk dat de bosstrook grenzend aan de bouwlocatie tijdens de bouw wordt ontzien en dat hier geen bomen worden gekapt. Voor de bouw zal het mogelijk wel nodig zijn, enkele bomen op te snoeien.
- Tijdens de bouw van de 2^e werkschuur vormt het huidige verhardingsplateau een prima plek voor de tijdelijke opslag van bouwmaterialen.
- De nieuw te bouwen werkschuur kan ook nog een functie krijgen voor de natuur op de golfbaan door in of aan de schuur enkele vleermuizenkasten op te hangen. Eventueel kan ook een meer permanente voorziening worden gerealiseerd door aan de kopse zijde van de schuur een houten boeiboord aan te brengen. Hiermee zijn in de afgelopen jaren op verschillende locaties goede resultaten geboekt.
- Regenwater dat via het dak verzameld wordt, kan teruggedeid worden in het landschap, bijvoorbeeld door gebruik te maken van grintkoffers.



Figuur 11: Japanse duizendknoop, een zeer invasieve soort, welke een plaag kan gaan vormen, aanwezig aan de noordwestzijde van het verhardingsplateau. (H. van den Bijtel)



Figuur 12: kansen om begrenzing (zie rode arcering) rondom composteerlocatie te verbeteren t.o.v. omliggend bosgebied

Nader onderzoek

Omdat op de bouwlocatie geen strikter beschermde soorten aanwezig zijn, is nader onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden in het kader van de Flora- en Faunawet niet nodig. Nader onderzoek in het kader van de bescherming van de EHS is evenmin noodzakelijk als het bouwplan past binnen de regels van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan niet behoeft te worden gewijzigd.

Culemborg, 26 mei 2015 / aanvulling 31 augustus 2015 (blz 13)

3. Watertoets

datum 22-12-2016
dossiercode 20161222-14-14313

BETREFT RO-PLAN: Uitbreiding UGC de Pan

Aanvrager: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Joas Jansen,

U heeft via de website www.dewatertoets.nl een watertoetsproces gestart. De watertoets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Door het starten van een watertoetsproces via deze website, zorgt u er voor dat het waterschap alle relevante informatie krijgt om een goed advies te kunnen geven. Bij geen of weinig gevolgen voor water, kunt u snel door in uw procedure, zonder dat u hoeft te wachten op een reactie van het waterschap.

Deze email is automatisch gegenereerd naar aanleiding van uw ingevoerde gegevens. In dit document leest u de conclusie en krijgt u informatie over het vervolgproces voor uw ruimtelijke procedure.

Onze conclusie

Op basis van de digitale procedure concluderen wij dat uw plan Uitbreiding UGC de Pan **geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang)**. U kunt volstaan met een **standaard wateradvies** van het waterschap.

Argumentatie:

Op basis van uw ingevoerde gegevens blijkt dat uw ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Graag de volgende actie uitvoeren:

- Bovenstaande conclusie betekent dat u geen verdere watertoetsproces met het waterschap hoeft door te lopen.
- Voor uw ruimtelijke plan kunt u gebruik maken van een standaard tekst. Wij verzoeken u onderstaande standaard waterparagraaf op te nemen in de toelichting of onderbouwing van uw plan.
- U dient de standaard waterparagraaf nog wel aan te vullen met uw eigen water- en rioleringsbeleid (indien van toepassing).

Vervolgproces

- Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij gaan deze melding archiveren.
- U hoeft met het waterschap geen (informeel) vooroverleg te hebben bij verdere planvorming, tenzij u dat zelf wenst of tenzij het plan verandert.
- Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw RO-plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij met u contact opnemen.

Contact

Indien u dat wenst, kunt u nadere informatie toesturen naar emailadres: watertoets@hdsr.nl. Per gemeente hebben wij een contactpersoon RO-plannen en rioleringsplannen. Een overzicht van de contactpersonen vindt u op onze website <http://www.hdsr.nl/watertoets>

Geen verlening Watervergunning

LET OP: Dit formulier en deze watertoetsprocedure is **geen** aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingsfase. Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op <http://www.hdsr.nl/vergunningen>

Standaard waterparagraaf: **Paragraaf X.X Water**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Uitbreiding UGC de Pan is op **...(*aub datum invullen*)** digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht of de Provincie Zuid-Holland (**aub invullen**)(Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieuplan (**aub zelf invullen**)).

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500m² in stedelijk gebied of 1000m² in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie.

Hemelwater wordt via een gemengd stelsel afgevoerd. Voor nieuwbouw is dit ongewenst vanuit het waterschapsbeleid. **(let op: plan aanpassen!)**

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: Verwerking vindt plaats via een gemengd stelsel **(aub checken of dit conform gemeentelijk rioleringsbeleid is)**.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

ADVIESPUNTEN WATERSCHAP

U kunt er voor kiezen om onderstaande adviespunten van het waterschap (deels) op te nemen in het plan, naast bovenstaande standaard waterparagraaf.

Kansen pakken

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling weinig tot geen gevolgen heeft voor water, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer. Wij adviseren bijvoorbeeld om hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater. De gemeente is verantwoordelijk voor het bepalen van (de methode van) hemelwaterafvoer, in overleg met het waterschap.

Aanleghoogte

Wij adviseren om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Grondwater

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren wij om zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Om wateroverlast en -schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

Waterketen

Het plan heeft gevolgen voor de rioleringssituatie. Wij adviseren om een lokaal rioleringsplan op te stellen. Het waterschap zal dit plan vervolgens goedkeuren.

Disclaimer

Dit wateradvies is maximaal 1 jaar geldig. Indien u graag deze termijn wilt verlengen, dan kunt u contact met ons opnemen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden streeft naar correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Hoogheemraadschap aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014

Colofon

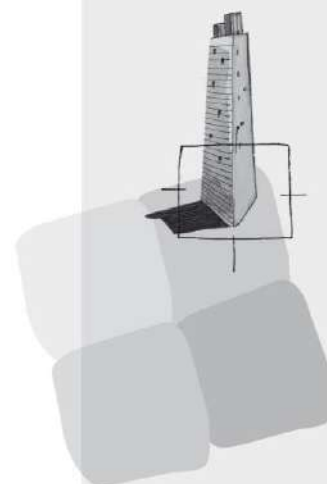
Opdrachtgever
UGC De Pan

Contactpersoon
de heer N. Schrijen en de heer M.
van Roozendaal

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
drs. W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
024.37.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort