

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding bebouwing Golfbaan 'De Hoge Dijk'

Bouwfase 2: overkapping eerste verdieping afslaggebouw



Versie: indiening
Datum: 8 januari 2021

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Huidige situatie	2
2.	Beschrijving project nieuwe situatie.....	5
3.	Toetsing aan het bestemmingsplan.....	8
3.1.	Vigerend bestemmingsplan	8
3.1.1.	Artikel 6 ‘Natuur - 1’	9
3.2.	Afwijkingen bestemmingsplan.....	9
4.	Beleidskader	10
4.1.	Rijksbeleid.....	10
4.2.	Provinciaal beleid.....	11
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	12
5.	Omgevingsaspecten en randvoorwaarden.....	14
5.1.	Geluidhinder en Bedrijven en milieuzonering	14
5.2.	Bedrijven en milieuzonering	14
5.3.	Bodem.....	14
5.4.	Archeologie en cultuurhistorie	15
5.5.	Waterparagraaf.....	15
5.6.	Verkeer en parkeren	16
5.7.	Luchtkwaliteit	17
5.8.	Externe veiligheid	18
5.9.	Ecologie en stikstofdepositie	20
5.10.	Luchthavenindelingsbesluit	21
5.11.	Behoefte	21
5.12.	Milieueffectrapportage.....	22
6.	Eigendomsverhoudingen en economische uitvoerbaarheid.....	23
6.1.	Eigendomsverhoudingen	23
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	23
7.	Motivering afwijkingen bestemmingsplan	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Golfacademy De Hoge Dijk heeft het voornemen het afslaggebouw bij de bestaande Driving Range te vernieuwen om tegemoet te komen aan de wensen en behoeften van de klanten door deze aan te passen aan de eisen van deze tijd: het gebouw wordt gerenoveerd, de oppervlakte per afslagplaats wordt vergroot en de openlucht afslagplaatsen op het dak van het afslaggebouw worden overkapt.

Tegelijkertijd wordt een nieuwe ruimte gerealiseerd voor Hans Lemmens Golf Club Fitting Centre Amsterdam, die nu is gevestigd op de locatie Borchlandweg 6 in Amsterdam (3,8 km noordelijker) en daar moet per 1 juli 2021 wijken voor de ontwikkeling van De Nieuwe Kern.

Voor de ontwikkeling is in twee bouwfases omgevingsvergunning aangevraagd omdat de nieuwe ruimte voor Hans Lemmens Golf Club Fitting Centre Amsterdam op korte termijn beschikbaar moet komen, terwijl voor de vernieuwing van het afslaggebouw wat meer tijd is. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op bouwfase 2.

De eerste bouwfase bestaat uit de uitbreiding van het bestaande receptie-/kantoorgebouw dat tegen het afslaggebouw staat en de vergroting van het afslaggebouw op de begane grond. Op 23 oktober 2020 is daarvoor de aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend.

Bouwphase 2 bestaat uit het overkappen van de bestaande afslagplaatsen die zich al op het dak van het afslaggebouw bevinden en het overkappen van de nieuwe afslagplaatsen bovenop de vergroting van het afslaggebouw gerealiseerd bij bouwphase 1. Voor bouwphase 2 is een afzonderlijke vergunningsaanvraag ingediend waar de voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is.

De ontwikkeling van bouwphase 2 wijkt af van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'De Hoge Dijk'. De nieuwe bouwhoogte als gevolg van het overkappen van de bestaande afslagplaatsen en de nieuwe bouwhoogte plus bouwen buiten het bouwvlak als gevolg van het overkappen van de uitbreiding van het afslaggebouw passen niet in de bouwregels. Om het bouwvoornemen mogelijk te maken is een planologische procedure nodig.

De nieuwe bebouwing kan worden toegestaan via de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning kan worden verleend indien het project niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Het nu voorliggende document voorziet in de onderbouwing daarvan.

1.2. Huidige situatie

De projectlocatie bevindt zich op het terrein van golfclub 'De Hoge Dijk' in het stadsdeel Amsterdam Zuid-Oost. De projectlocatie bevindt naast knooppunt Holendrecht (A2/A9) tussen metro- en treinstation Holendrecht en treinstation Abcoude.



Afbeelding: projectlocatie in de omgeving, projectlocatie is rood omlijnd (bron: Googlemaps)

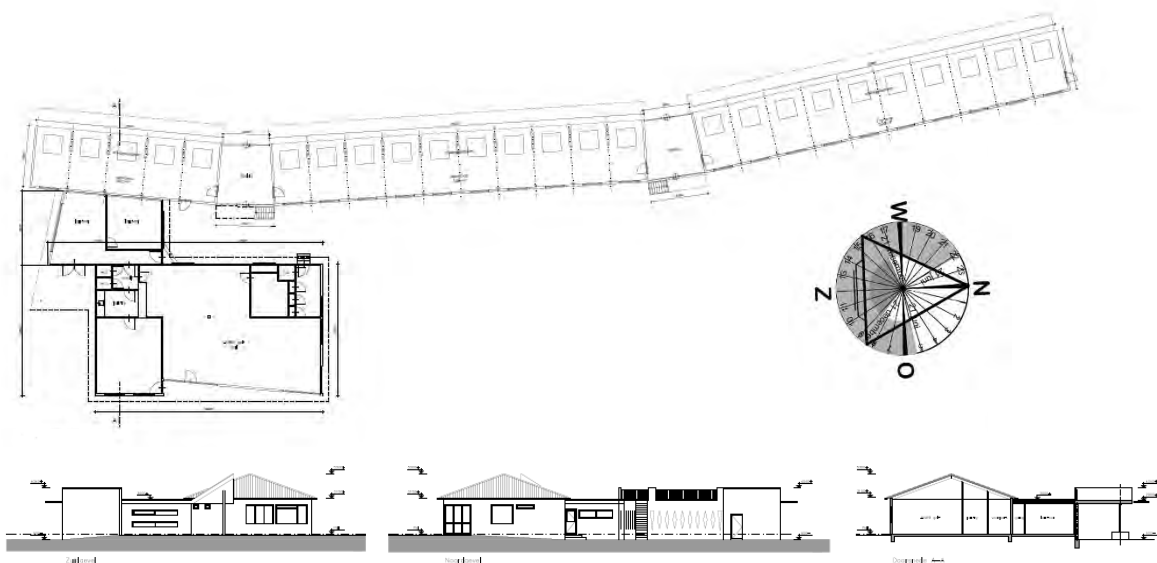
De projectlocatie bevindt zich op het Openbaar Golfterrein de Hoge Dijk . In de verdere omgeving rondom de projectlocatie bevindt zich het Amsterdam UMC locatie AMC, de Ouderkerkerplas, het Abcoudermeer, voetbalclub FC Abcoude en hockeyclub HV Abcoude.



Afbeelding: 3D-afbeelding huidige bebouwing projectlocatie

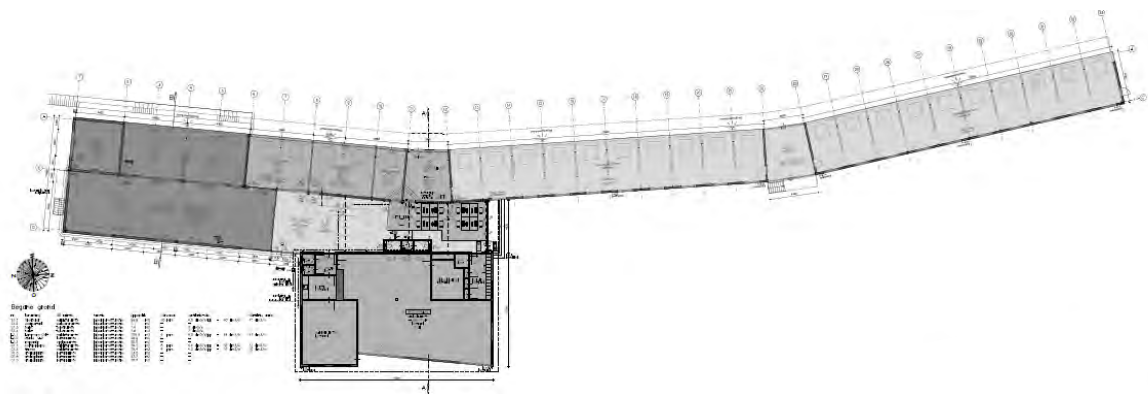
In de huidige situatie bestaat de projectlocatie uit het afslaggebouw en een receptie-/kantoorgebouw. Beide bouwwerken zijn met elkaar verbonden. De bestaande bebouwing heeft een grondoppervlak van 621 m² en de ruimte tussen het afslaggebouw en het receptie-/kantoorgebouw is verhard. Het afslaggebouw biedt ruimte aan 25 afslagplaatsen op de begane grond en 25 afslagplaatsen op het dak.

Ter plaatse van die tussenruimte bevindt zich nu de trap naar de afslagplaatsen op het dak van het afslaggebouw.

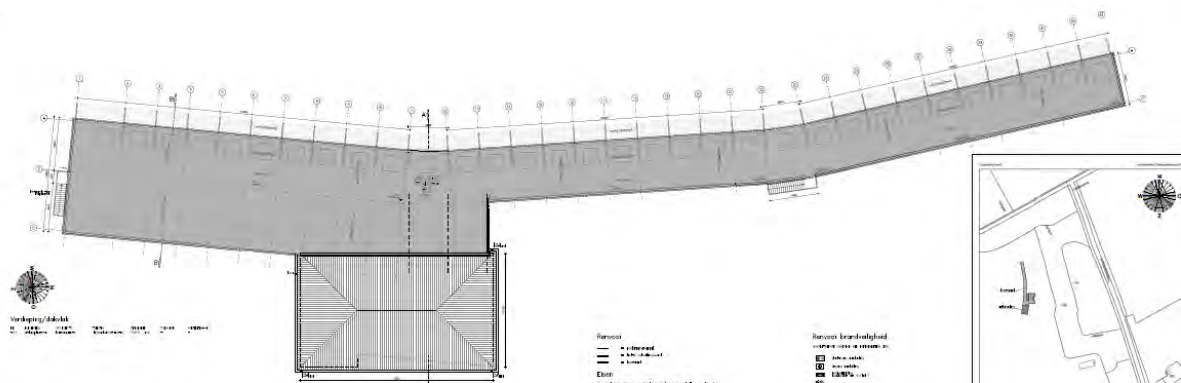


Afbeeldingen: huidige situatie projectlocatie

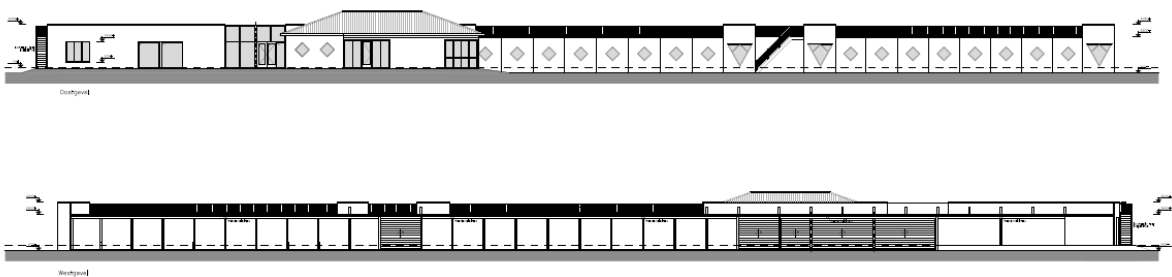
De realisatie van bouwphase 1 zal al zijn vergund zodra de omgevingsvergunning voor bouwphase 2 in procedure is gebracht en wordt verleend. Bouwphase 1 leidt ertoe dat op de begane grond een uitbreiding van het afslaggebouw is gerealiseerd. Op de volgende pagina wordt dat getoond.



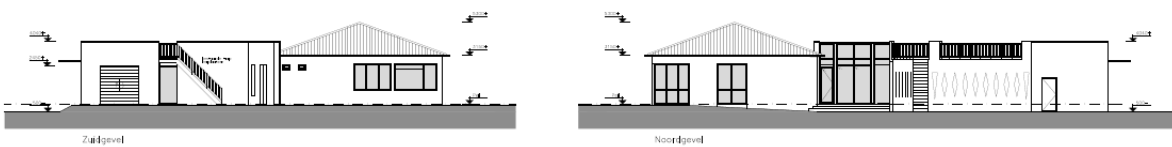
Afbeeldingen: plattegrond begane grond projectlocatie, na uitvoering bouwphase 1



Afbeeldingen: plattegrond dak projectlocatie, na uitvoering bouwphase 1



Afbeelding: oostgevel (boven) en westgevel (onder), na uitvoering bouwphase 1

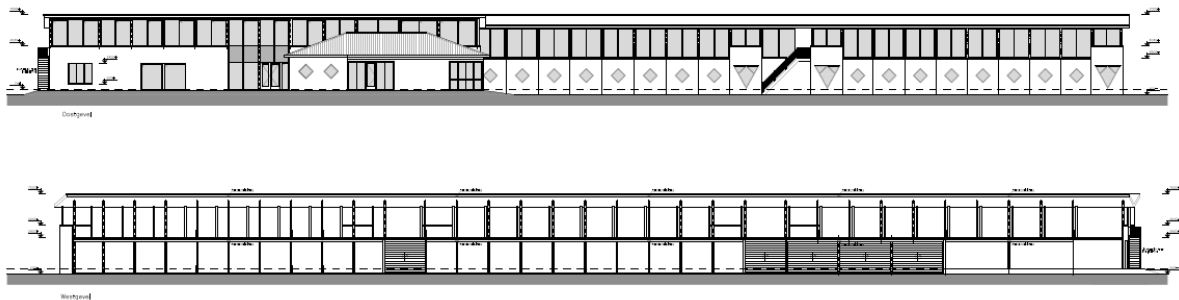


Afbeelding: zuidgevel (links) en noordgevel (rechts), na uitvoering bouwphase 1

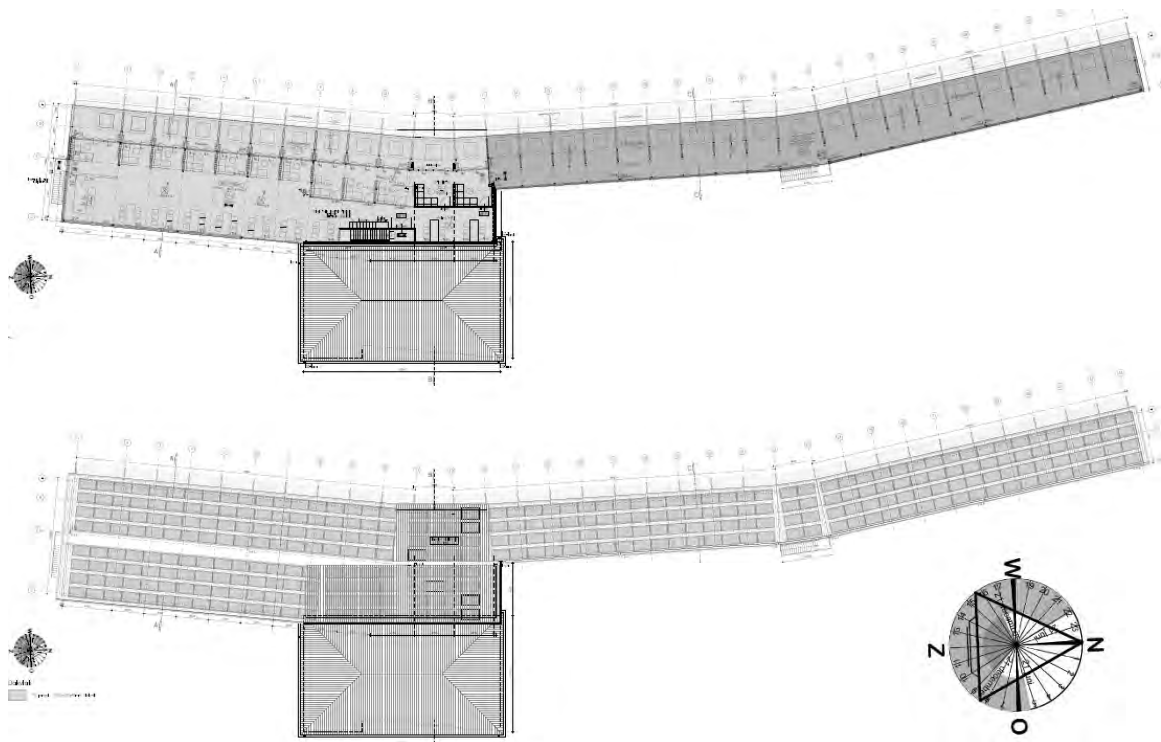
2. Beschrijving project nieuwe situatie

Bouwfase 2 bestaat uit het overkappen van het afslaggebouw op de eerste verdieping (goothoogte 6,5 m en bouwhoogte 7,0 m). Doordat het afslaggebouw op de eerste verdieping wordt overkapt ontstaat er ook een extra ruimte van 418 m² bvo voor 'skyboxen' en een golfgerelateerde eventruimte, die via een trap verbonden is met de sportsbar op de begane grond (bouwphase 1).

Op onderstaande afbeeldingen is de nieuwe situatie getoond.

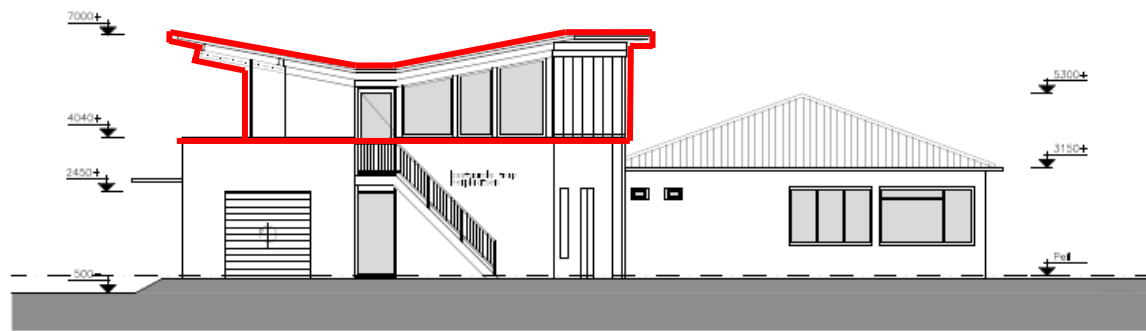


Afbeelding: oostgevel (boven) en westgevel (onder) nieuwe situatie



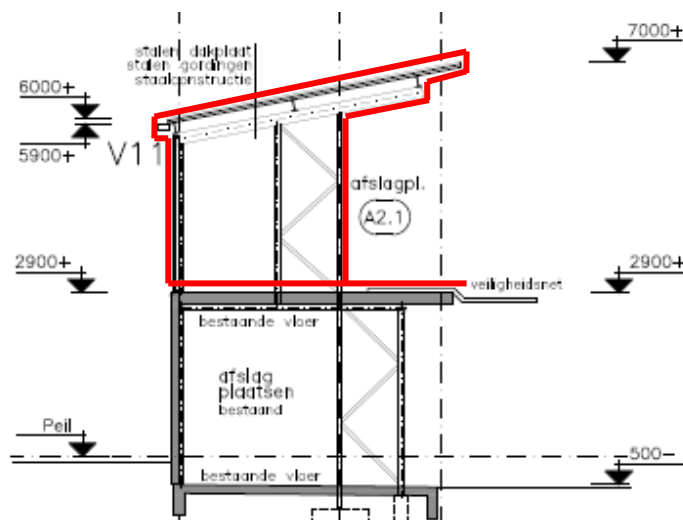
Afbeelding: plattegrond eerste verdieping (boven) & plattegrond dak (onder) nieuwe situatie

In de navolgende afbeeldingen is de nieuwe overkapping (bouwphase 2) met rood omlijnd.

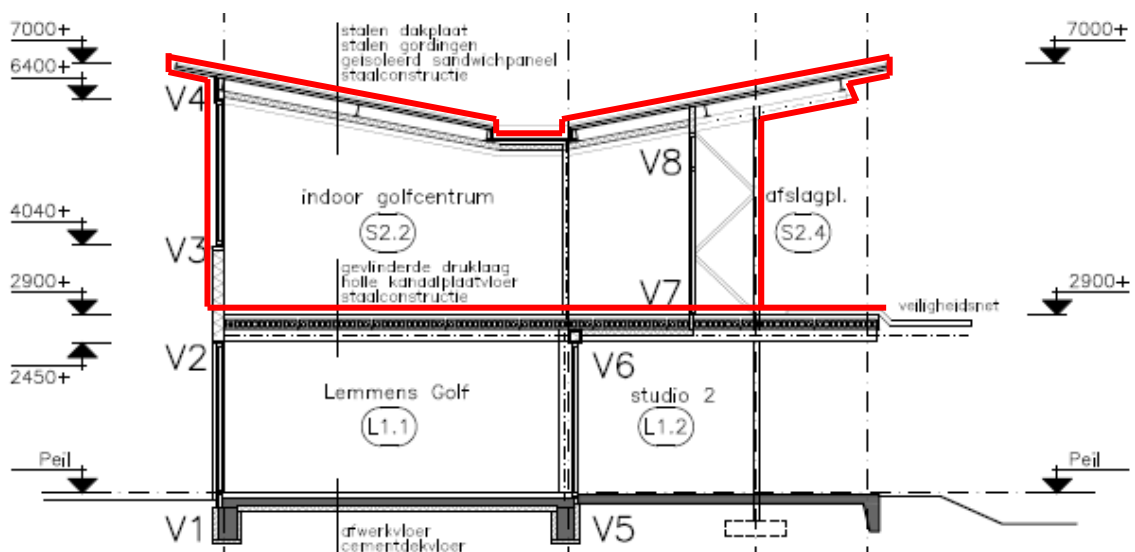


Zuidgevel

Afbeelding: zuidgevel aanzicht nieuwe situatie



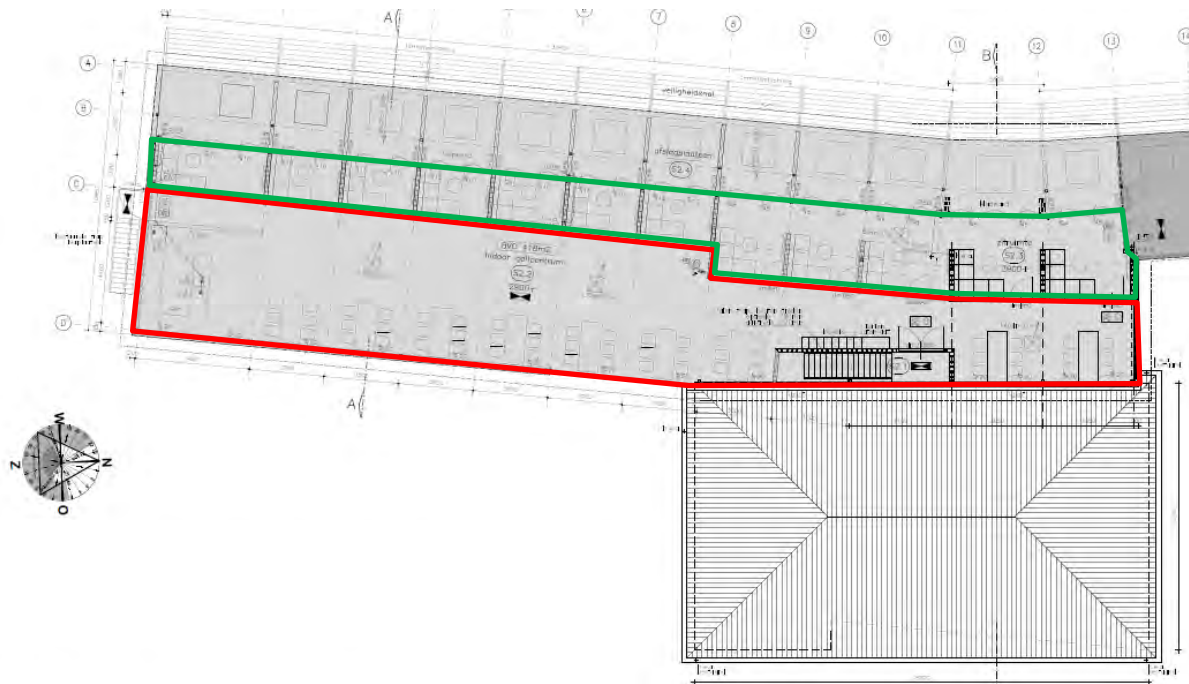
Afbeelding: doorsnede vanaf het noorden nieuwe situatie



Afbeelding: doorsnede vanaf het zuiden nieuwe situatie

Op de navolgende afbeelding is de extra ruimte van 418 m² bvo de 'skyboxen' en golfgerelateerde eventruimte op de verdieping weergegeven. Met groen omlijnd is dat een deel waar voor 12 afslagplaatsen een eigen ruimte is gevoegd die vergelijkbaar zijn met een soort 'skybox' om met elkaar te zitten en een consumptie te gebruiken terwijl 1 persoon van het gezelschap een bal kan afslaan. Doordat met een geavanceerd systeem (trackman) de balvlucht wordt gemonitord wordt gemeten waar de bal neerkomt. Zo kan een groepje golfers gezamenlijk in de 'skybar' een wedstrijd tegen elkaar spelen.

Het rood omlijnde deel is een golfgerelateerde eventruimte. Deze ruimte is niet bedoeld voor het publiek van de normale afslagplaatsen. Het is een doorgangsruimte om bij de boxen te komen en hier kunnen grote groepen ondergebracht worden als er special events zijn zoals bedrijven golfdagen. Deze worden nu in het bestaande clubhuis opgevangen en dit is een aanvulling op die ruimte. In deze ruimte kunnen golfers elkaar ontmoeten en een broodje nuttigen die wordt geserveerd uit het clubhuis. Er is dus geen eigen keuken, maar wel een bar, waarvandaan koffie of een wijntje, biertje kan worden geschonken.

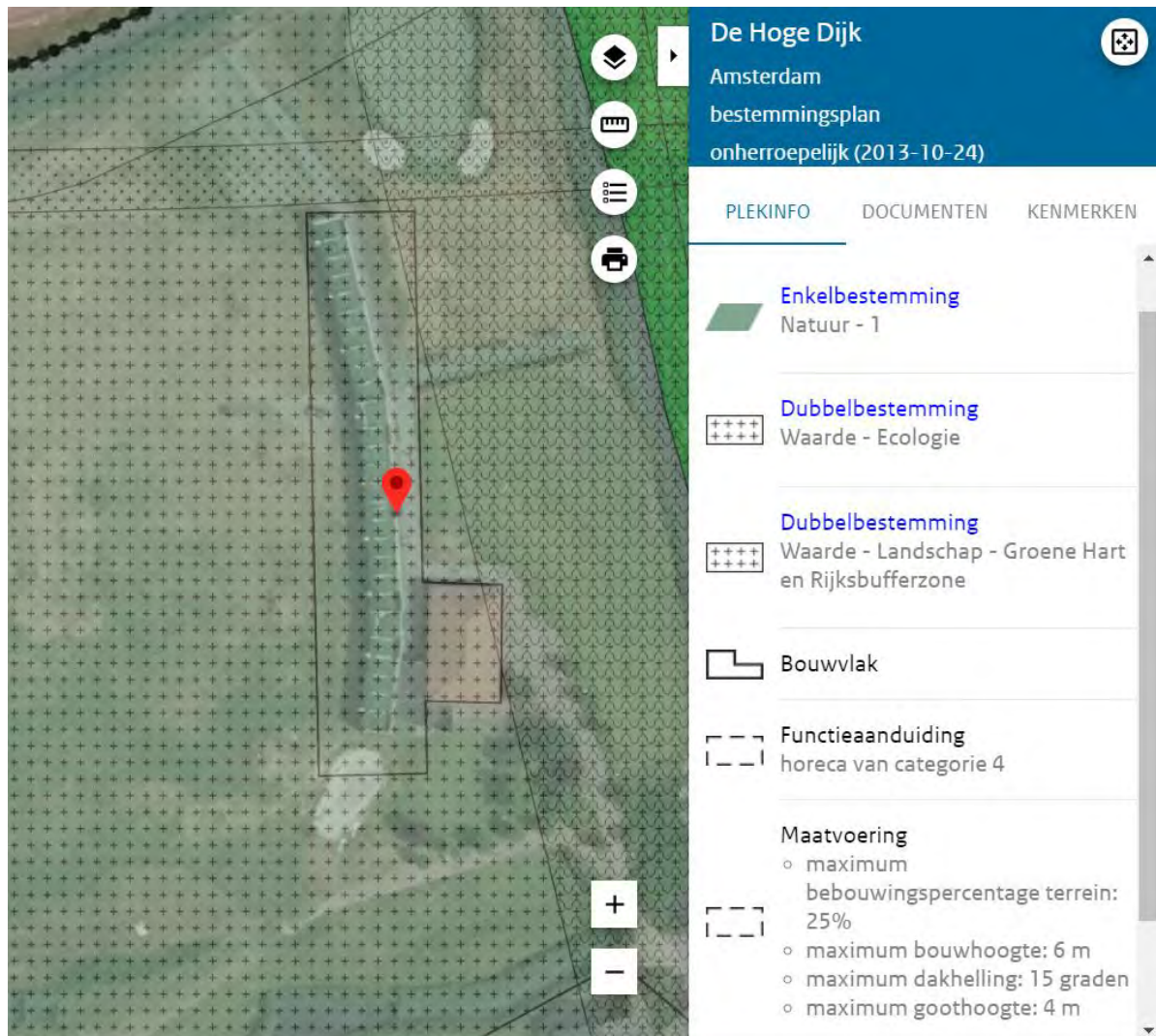


Afbeelding: plattegrond eerste verdieping nieuwe situatie

3. Toetsing aan het bestemmingsplan

3.1. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'De Hoge Dijk' dat sinds 24 oktober 2013 onherroepelijk is (NL.IMRO.0363.T1204BPSTD-OH01). De gronden van de projectlocatie zijn bestemd als 'Natuur – 1' met de functieaanduiding 'horeca van categorie 4'. Op de navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding: projectlocatie op de verbeelding van het bestemmingsplan

In de navolgende tekst wordt beschreven welke regels van toepassing zijn. Alleen de relevante regels waar rekening mee moet worden gehouden bij deze ontwikkeling zijn vermeld. Daarna wordt beschreven op welke punten van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken.

3.1.1. Artikel 6 'Natuur - 1'

De voor 'Natuur – 1' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor sportvoorzieningen, waaronder begrepen een golfbaan met bijbehorende ruimten als kleedkamers, receptie, bergingen en andere nevenruimten. Voorts is één voorziening ten behoeve van aan de sportvoorziening gerelateerde detailhandel toegestaan, met een maximum bruto vloeroppervlak van 200 m². Tenslotte is horeca van categorie 4 toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4", met een maximum van 1 vestiging binnen de bestemming.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage als op de verbeelding de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is weergegeven. Dat is hier niet het geval. De maximum goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 4 resp. 6 meter en de dakhelling mag niet minder zijn dan 15 graden.

3.2. **Afwijkingen bestemmingsplan**

Op de volgende punten wijkt het plan af van het vigerende bestemmingsplan 'De Hoge Dijk:

1. De overkapping van het complete afslaggebouw (goothoogte 6,5 m en bouwhoogte 7,0 m).
⇒ de overkapping overschrijdt de goot- en bouwhoogte met respectievelijk 2,5 en 1,0 meter.
2. Het bouwen van de overkapping met een dakhelling minder dan 15 graden:
⇒ De dakhelling bedraagt **11** graden.
3. Overschrijding van het bouwvlak:
⇒ Ter plaatse van de eerste verdieping wordt het bouwvlak overschreden.
4. gebruikswijziging van bestaande bebouwing van kantoor naar ondersteunende horeca (golfgerelateerde eventruimte; oppervlakte 418 m²)
⇒ in artikel 1 van de planregels is ondersteunende horeca gedefinieerd als "horeca van categorie 1 of horeca van categorie 4 die binnen een bestemming met een andere hoofdfunctie gevestigd is, zoals een kantine, waarbij a) de betreffende bestemming in overwegende mate haar hoofdfunctie behoudt; b) de ondersteunende horeca een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de hoofdfunctie van de bestemming; c) maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden. De beoogde eventruimte kwalificeert als ondersteunde horeca, maar binnen lid 6.1 Bestemmingsomschrijving van de 'Natuur – 1' is ondersteunende horeca niet vermeld als toegelaten gebruik.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijkswaagen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

NOVI

NOVI staat voor Nationale Omgevingsvisie. Het Ontwerp van de NOVI is in juni 2019 verschenen, zie www.ontwerpnovi.nl. De periode van officiële ter inzage legging liep van 20 augustus 2019 t/m 30 september 2019. Indien ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag de NOVI ook is vastgesteld zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met de ontwerp NOVI.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 november 2020.

In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

In de Omgevingsverordening NH2020 is de projectlocatie onderdeel van het thema "Wezenlijke kenmerken en waarden Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen".



Afbeelding: uitsnede Omgevingsverordening NH2020

Voor het initiatief op de Hoge Dijk betekent dat, dat in de onderbouwing rekening dient te worden gehouden met de ligging in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vanuit het NNN beleid, zowel vanuit het Rijk als bij de provincie, geldt het 'nee, tenzij' regime. Voor de NNN gronden is bepaald dat een nieuwe activiteit per saldo niet mag leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, tot een vermindering van het oppervlak, of de samenhang van de gebieden. Een activiteit is dus toegestaan mits het per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, tot een vermindering van het oppervlak, of de samenhang van de gebieden.

Voor het realiseren van bouwfase 2 wordt er geen nieuw grondoppervlak bebouwd, er wordt enkel bovenop de voor bouwfase 1 vergunde bebouwing gebouwd. In het kader van bouwfase 1 is er al

ecologisch onderzoek uitgevoerd en is de toetsing aan het NNN uitgevoerd. Bouwfase 2 leidt niet tot nieuwe effecten en er is daarom geen aanvullend ecologisch onderzoek nodig.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Centrale doelstelling in de Structuurvisie is het ontwikkelen van de stad Amsterdam als 'kernstad van een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool'.

Sportpark

In de structuurvisie wordt de projectlocatie omschreven als een bestaand sportpark in de vorm van een golfbaan. Volgens de structuurvisie is golf "een tak van sport die voor veel meer mensen bereikbaar is geworden". Zodoende draagt de uitbreiding van de golfmogelijkheden bij aan de ontwikkeling van Amsterdam.

Hoofdgroenstructuur

De Hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor de stad en de metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaalaanbod aan groen zijn belangrijke aspecten.



Afbeelding: uitsnede Hoofdgroenstructuur volgens de Structuurvisie, projectlocatie ter plaatse van de zwarte stip

De gemeentelijke Structuurvisie heeft de locatie aangewezen als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur (HGS). Daaruit volgt onder meer een maximum verhardingspercentage voor het golfterrein van 15%.

Voor het realiseren van bouwfase 2 wordt er geen nieuw grondoppervlak bebouwd, er wordt enkel bovenop de voor bouwfase 1 vergunde bebouwing gebouwd. In het kader van bouwfase 1 is de toetsing aan de HGS uitgevoerd. Bouwfase 2 leidt niet tot nieuwe effecten.

Bouwfase 2 is niet strijdig met de structuurvisie.

Nota Parkeernormen Auto

Op 7 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de nota zijn voor nieuwe ontwikkelingen parkeernormen opgenomen.

Voorzieningen is een zeer diverse categorie. Alles wat geen woning of kantoor is, valt onder deze categorie. Het kan gaan om commerciële functies van gebouwen (hotels, bedrijven, ziekenhuizen) of maatschappelijke functies (scholen, sportvoorzieningen, kerken en moskeeën). De actuele kencijfers van de CROW zijn het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. De meest actuele publicatie is publicatie 381.

In de publicatie 381 van het CROW zijn er kencijfers opgesteld voor een 'Golfoefencentrum'. *"Een Golfoefencentrum (pitch and putt) wordt gevormd door bijvoorbeeld een driving range (afslagplaatsen) en een oefenbaan, eventueel gecombineerd met andere oefenfaciliteiten (zoals oefenbunkers of een putting green)."*¹

In paragraaf 4.6 wordt een parkeerbeschouwing gemaakt.

Nota Parkeernormen fiets en scooter

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W en op 14 maart 2018 door de gemeenteraad. In dit beleid worden minimale normen gegeven voor fietsparkeerplaatsen bij diverse niet-woonfuncties, richtlijnen voor scooterparkeerplaatsen voor scooters bij niet-woonfuncties en richtlijnen voor fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen bij woonfuncties.

Op de eerste verdieping van het afslaggebouw komt een nieuwe ruimte met ondersteunende horeca in de vorm van een sportsbar voor het indoor golfcentrum en zijn ondergeschikt aan het golfoefencentrum.

In paragraaf 4.6 wordt een parkeerbeschouwing gemaakt.

¹ p. 55 'Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen' CROW publicatie 381, Ede (2018)

5. Omgevingsaspecten en randvoorwaarden

5.1. Geluidhinder en Bedrijven en milieuzonering

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt. Beoordeeld dient te worden of er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling en of er geluidshinder kan ontstaan.

In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Akoestisch onderzoek is verplicht voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van spoorwegen, wegen en industrieterreinen. De uitbreiding die wordt gerealiseerd met dit project is geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit. Andersom omvat de ontwikkeling op grond van de Wet geluidhinder geen gezoneerde activiteit en het bevindt zich niet op een gezoneerd industrieterrein. Er is dan ook geen onderzoek vereist.

5.2. Bedrijven en milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

De uitbreiding die wordt gerealiseerd met dit project is geen gevoelige bestemming die de bedrijfsvoering van inrichtingen in de omgeving beperkt. Andersom leidt de ontwikkeling niet tot nieuwe geluidemitterende activiteiten of een relevante intensivering daarvan.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aantasting van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden.

5.3. Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Voor nieuwe functies moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening

aangetoond worden dat de gewenste functie gevestigd kan worden rekening houdend met de milieuhygiënische kwaliteit.

Bij een uitbreiding van bebouwd oppervlak dient er altijd een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Ten behoeve van bouwfase 2 vind er geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaats, er is geen bodemonderzoek nodig.

5.4. Archeologie en cultuurhistorie

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) , waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de in een gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied dienen de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden op voorhand in kaart te worden gebracht. Dit heeft betrekking op zowel boven- als ondergrondse cultuurhistorie

Archeologie

Bouwfase 2 leidt niet tot bodemroerende activiteiten. Uit het geldende bestemmingsplan blijkt bovendien dat bouwplan niet is gelegen in een gebied met potentieel archeologische waarde. Er is op deze locatie geen dubbelbestemming met beschermende werking van kracht, zodat nader onderzoek niet nodig is.

Cultuurhistorie

Bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is door Bureau Monumenten en Archeologie is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Het plangebied De Hoge Dijk bestaat grotendeels uit een golfterrein dat een zeer open karakter heeft. Dit waterrijke terrein is weliswaar zeer groen, maar van de historische polderstructuur is niets overgebleven. De aanleg bestaat nu uit organische vormen, terwijl de vroegere polder juist gekenmerkt werd door een strak grid van sloten. Op enkele plaatsen is de oude ringdijk rond de polder nog herkenbaar. BMA adviseerde het resterende dijklichaam ter hoogte van de toegangsgebouwen van het golfterrein en de Hogendijk in het bestemmingsplan te borgen door de kenmerkende hoogteverschillen in de regels vast te leggen. Het advies is destijds niet overgenomen, omdat het dijklichaam onderdeel is van een primaire waterkering. Op grond van bepalingen uit de Keur zijn afgravingen ter plaatse niet toegestaan, omwille van de bescherming van de waterkerende functie. Op deze wijze worden tevens de cultuurhistorische waarden beschermd.

Ter plekke van de nu aan de orde zijnde projectlocatie zijn geen andere cultuurhistorische waarden vastgesteld.

5.5. Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin

is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Waterberging

Bij een toename van het oppervlak aan verharding met 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het projectgebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.

Er wordt geen water gedempt en er wordt ten behoeve van bouwphase 2 geen verharding toegevoegd dus is watercompensatie niet aan de orde.

Waterkering

Het projectgebied is niet gelegen binnen het invloedgebied van een waterkering. De functiewijziging zal geen ingrijpende gevolgen hebben voor de waterkering.

Ondergronds bouwen / geohydrologisch onderzoek

Er zal niet ondergronds gebouwd worden, er is geen geohydrologisch onderzoek nodig.

5.6. Verkeer en parkeren

De ontwikkeling betreft een uitbreiding van de faciliteiten van een voorziening die in het ASVV 2012 van CROW is betiteld als Golfoefencentrum. Deze voorziening is in het ASVV als volgt omschreven: 'Al dan niet in combinatie met een golfbaan kan er sprake zijn van een golf(oefen)centrum. Een dergelijk centrum wordt gevormd door bijvoorbeeld een driving range (afslagplaatsen) en een oefenbaan, eventueel gecombineerd met andere oefenfaciliteiten (zoals oefenbunkers of een putting green).' In het ASVV zijn voor deze voorziening de onderstaande parkeerkencijfers en verkeersgeneratiecijfers opgenomen.

golfoefencentrum									
Parkeerkencijfers (per centrum)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	44,1	48,1	54,2	58,2	93%
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	48,7	52,7	54,2	58,2	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	49,1	53,1	54,2	58,2	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	49,1	53,1	54,2	58,2	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	49,1	53,1	54,2	58,2	
Opmerking Uitgaande van een omvang van circa 6 ha									
Verkeersgeneratie (per centrum)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	344,3	375,5	423,0	454,2	98%
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	380,1	411,3	423,0	454,2	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	383,1	414,4	423,0	454,2	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	383,1	414,4	423,0	454,2	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	383,1	414,4	423,0	454,2	
Opmerking Uitgaande van een omvang van circa 6 ha									

De cijfers zijn bepaald 'per centrum', een uitbreiding van het oppervlak van de afslagplaatsen is daarop niet van invloed.

De ondersteunende horeca in de vorm van een sportsbar is ondergeschikt aan het golfoefencentrum. De nieuwe ruimte voor de sportsbar opereert niet zelfstandig maar is ten dienste van de sporters die toch al de golfbaan/golfoefencentrum bezoeken. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een grotere parkeerbehoefte of een grotere verkeersgeneratie.

5.7. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat onder meer bij het verlenen van omgevingsvergunningen die in afwijking zijn van het geldende bestemmingsplan, moet worden getoetst aan de grenswaarden.

De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Zoals in paragraaf 5.6 al is geconstateerd leidt het project niet tot een grotere verkeersaantrekkende werking, de luchtkwaliteit wordt dan ook niet in betekende mate aangetast.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om gevoelige bestemmingen (zoals scholen en ziekenhuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van de rand van een rijksweg en op minder dan 50 meter van de rand van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (dreigen te) worden overschreden.

De uitbreiding die wordt gerealiseerd met dit project is geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit. Er is zodoende geen strijd met de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

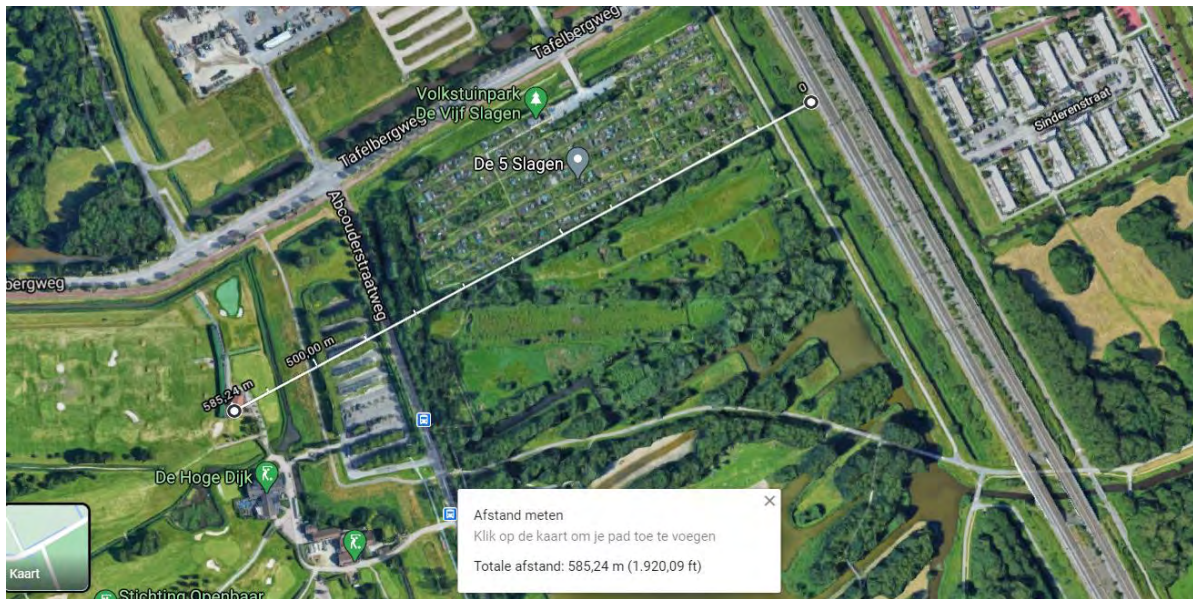
5.8. Externe veiligheid

Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van opslag of langs routes van gevaarlijke stoffen moet onderzoek gedaan worden naar individueel en/of groepsrisico. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn volgens de risicokaart geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. Ook zijn er geen relevante buisleidingen in de nabijheid.

De projectlocatie ligt op circa 470 meter afstand vanaf Knooppunt Holendrecht, een knooppunt van rijkswegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



De locatie ligt op circa 580 meter afstand van het spoor aan de oostzijde (lijn Amsterdam-Utrecht), waarover eveneens gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



In het kader van de voorbereiding van het nu geldende bestemmingsplan werd de externe veiligheid van deze bronnen (transport over weg en spoorweg) al onderzocht en verantwoord.

Transport over de weg

Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Het bestemmingsplan zorgt niet voor een verhoging van dit groepsrisico, zodat een uitgebreide verantwoording niet aan de orde is.

Transport over de spoorweg

Door de bureaus AVIV en Witteveen en Bos is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid van het spoor. Uit dat onderzoek blijkt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (10⁻⁶) nergens langs het spoor wordt overschreden. De oriënterende waarde (1,0) voor het groepsrisico wordt nergens overschreden, de maximum waarde is 0,33.

Plasbrandaandachtsgebied

Dit deel van de A2 is een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Een plasbrandaandachtsgebied is gedefinieerd als het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Het PAG geldt alleen voor nieuw te bouwen kwetsbare objecten. Bestaande objecten binnen het PAG hoeven niet te worden gesaneerd.

Beoordeling

De nu aan de orde zijnde ontwikkeling bevindt zich op ruime afstand van de wegen en spoorwegen, ligt niet binnen de zone van het plasbrandaandachtsgebied en er wordt geen nieuw kwetsbare object mogelijk gemaakt. Nader onderzoek en verantwoording is daarom niet nodig.

5.9. Ecologie en stikstofdepositie

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen.

Bouwfase 1 wordt als eerste vergund via de reguliere procedure. In die procedure is het onderzoek naar de effecten op ecologie en het NNN onderzocht. Bouwfase 2 leidt niet tot nieuwe effecten, omdat er óp fase 1 wordt gebouwd. Voor bouwfase 2 is geen nieuw ecologisch onderzoek nodig.

Natura 2000-gebieden

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in artikel 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden.

Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Botshol' ligt op een afstand van circa 3 kilometer. De Oostelijke Vechtplassen zijn gelegen op 6,3 km afstand. Van een directe aantasting en afname van areaal aan beschermd natuurgebied is daarom geen sprake. Het nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op voldoende ruime afstand dat geen negatieve invloeden verwacht worden van factoren die met een korte reikwijdte op afstand werken, als bodemtrillingen, geluids- en lichtbelasting.

De enige factor die op grotere afstand werkzaam is en op basis van zijn reikwijdte van invloed kan zijn, betreft de factor stikstofdepositie.

Het project leidt niet tot een grotere verkeersaantrekkende werking en zodoende leidt de gebruiksfase niet tot een toename van stikstofdepositie.

In de uitvoerende fase kan een tijdelijke verhoging van de factor stikstofdepositie plaats vinden ten gevolge van uitstoot van het bouwverkeer en machines die tijdens werkzaamheden gebruikt worden. Echter gelet op de kleine schaal van de werkzaamheden ligt het niet in de verwachting dat deze uitstoot enige significante bijdrage levert aan de bestaande achtergronddepositie of tijdelijk leidt tot een overschrijding van grenswaarden voor het Natura 2000-gebied.

Het is daarom niet noodzakelijk om een Voortoets t.b.v. een habitattoets in het kader van Natura 2000 uit te voeren.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor verlening van de omgevingsvergunning.

5.10. Luchthaveninddelingsbesluit

Het oorspronkelijke Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het Luchthaveninddelingsbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in voldoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven.

De beperkingen in het LIB betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

De projectlocatie ligt buiten de zones en blijft onder de maximale bouwhoogte waar beperkingen voor de onderliggende functie wordt gesteld. Er zijn geen aanvullende stappen nodig met betrekking tot het LIB, de uitbreiding is in overeenstemming met het LIB.

5.11. Behoeft

In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo wordt verleend 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting / onderbouwing van het besluit een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling moet plaatsvinden.

Er is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, omdat het geen betrekking heeft op de *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Bovendien is de uitbreiding van het aantal afslagplaatsen zeer gering.

5.12. Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject” als bedoeld in het besluit m.e.r. Het onderhavige project heeft betrekking op een geringe uitbreiding van de bestaande bebouwing.

Er is zodoende geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) mer-beoordeling is niet nodig.

6. Eigendomsverhoudingen en economische uitvoerbaarheid

6.1. Eigendomsverhoudingen

De grond is door het Groengebied Amstelland uitgegeven in ondererfpacht aan de Stichting Openbaar Golfterrein de Hoge Dijk.
Golfacademy De Hoge Dijk heeft een huurovereenkomst met de Stichting.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Hier zijn voldoende financiële middelen voor beschikbaar. Er zijn geen verhaalbare kosten.

7. Motivering afwijkingen bestemmingsplan

Golfacademy De Hoge Dijk heeft het voornemen het afslaggebouw bij de bestaande Driving Range te overkappen.

Tegelijkertijd komt er een nieuwe ruimte vrij voor het golfoefencentrum.

De ontwikkeling wijkt af van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'De Hoge Dijk'. Het overschrijden van de bouwhoogte en het bouwen buiten het bouwvlak past niet in de bouwregels. Om de overschrijding van de bouwhoogte en het bouwen buiten het bouwvlak alsnog mogelijk te maken is een planologische procedure nodig. Voor de afwijking van het bestemmingsplan wordt hierna een motivering gegeven waarom afwijking op dat punt aanvaardbaar is.

Op de volgende punten wijkt het plan af van het vigerende bestemmingsplan 'De Hoge Dijk':

1. De overkapping van het complete afslaggebouw (goothoogte 6,5 m en bouwhoogte 7,0 m).
⇒ de overkapping overschrijdt de goot- en bouwhoogte met respectievelijk 2,5 en 1,0 meter.
2. Het bouwen van de overkapping met een dakhelling minder dan 15 graden:
⇒ De dakhelling bedraagt **11** graden.
3. Overschrijding van het bouwvlak:
⇒ Ter plaatse van de eerste verdieping wordt het bouwvlak overschreden.
4. gebruikswijziging van bestaande bebouwing van kantoor naar ondersteunende horeca (golferelateerde eventruimte; oppervlakte 418 m²)
⇒ De eventruimte voldoet aan de criteria voor ondersteunende horeca. Het betreft horeca van categorie 1 en 4 en wordt binnen de bestemming van de golfbaan (hoofdfunctie) gevestigd is. De golfbaan behoudt haar hoofdfunctie. De ondersteunende horeca is van buiten nauwelijks te zien en heeft daardoor een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de hoofdfunctie van de bestemming. Het huidige oppervlak van de bebouwing is 621 m², in de nieuwe situatie is dat 1.768 m². De omvang van de eventruimte is 418 m² en de in bouwfase 1 vergunde sportsbar is 73 m², samen 491 m². De horecafunctie is met 27,7% dus minder dan het maximum van 30% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden.
De bestaande horeca in het hoofdgebouw heeft primair een functie voor de gehele golfbaan en is een restaurant voor langer verblijf. De hier beoogde eventruimte betreft een bijeenkomstruimte die ten dienste staat aan de bezoekers van het golfoefencentrum, waar golfers elkaar kunnen ontmoeten en een broodje nuttigen die wordt geserveerd uit het clubhuis. Er is dus geen eigen keuken, maar wel een bar, waarvandaan koffie of een wijntje, biertje kan worden geschonken. Dit is passend bij de functie van het afslaggebouw, leidt niet tot overlast en heeft geen invloed op de horecastructuur, verkeersstromen of parkeerbehoefte.

Door de aanvraag van bouwfase 1 is de overschrijding van het bouwvlak op de begane grond al vergund. De overkapping van het afslaggebouw komt de functionaliteit van het golfoefencentrum

ten goede omdat het wordt aangepast aan de wensen en behoeften van de klanten door deze aan te passen aan de eisen van deze tijd. De overkapping is geprojecteerd op gronden en bestaande bebouwing die nu al ten dienste staan aan het golfterrein en de bebouwing is functioneel en ruimtelijk passend op deze locatie.

Het bouwplan voldoet voorts aan de gestelde beleidskaders van rijk, provincie en gemeente en wat betreft de omgevings- en milieuaspecten zijn er eveneens geen belemmeringen om de omgevingsvergunning te verlenen.