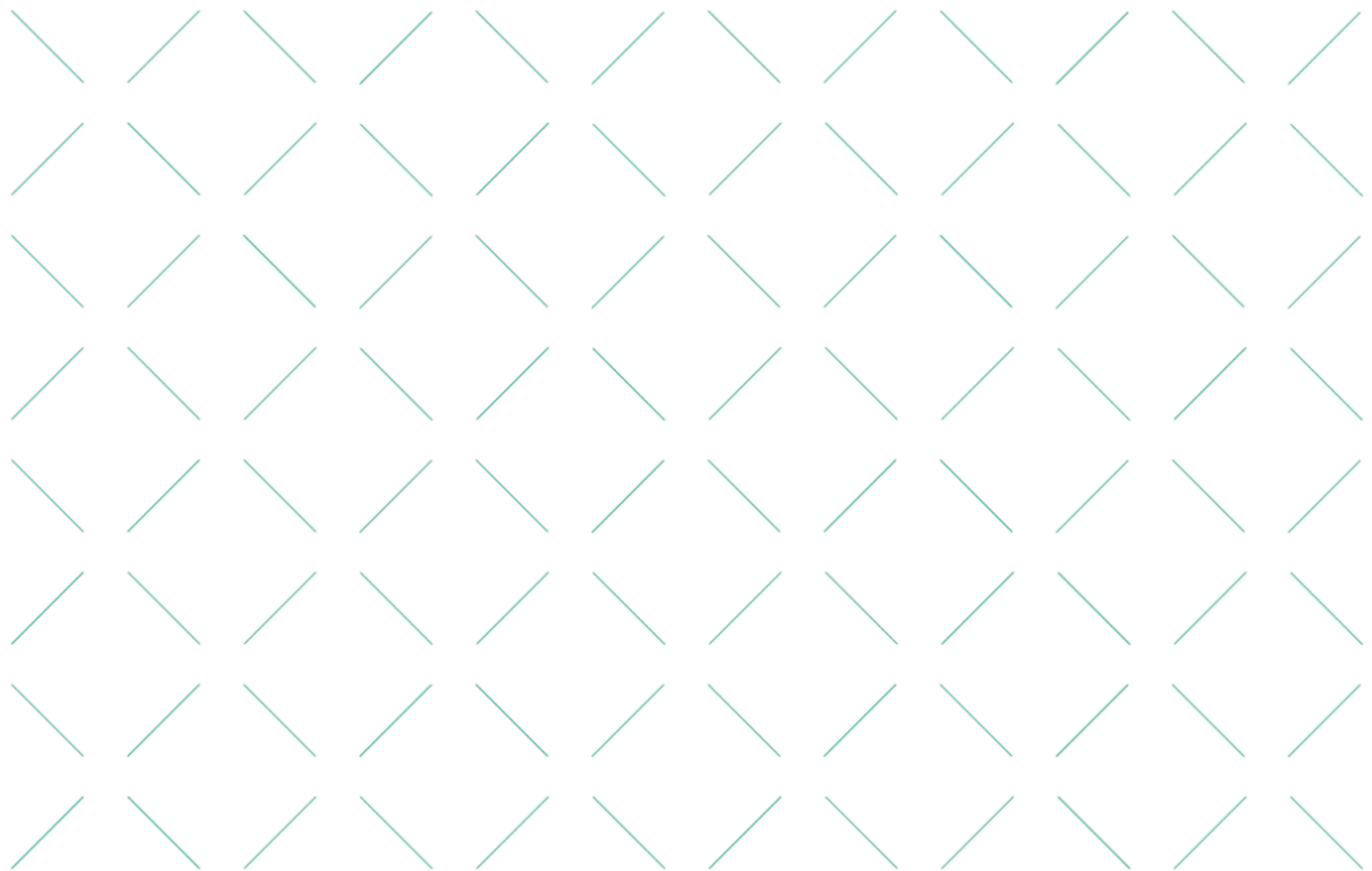


ruimtelijke onderbouwing

GOLFBUGGYSTALLING
GOYER GOLF & COUNTRY CLUB
BEUKENLAAN 1-2, EEMNES

7 februari 2019



BUREAU**VERKUYLEN**

ruimtelijke onderbouwing

GOLFBUGGYSTALLING
GOYER GOLF & COUNTRY CLUB
BEUKENLAAN 1-2, EEMNES

documentstatus	definitief
documentversie	3
datum	7 februari 2019
projectnummer	34918012
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
2.1	Locatie bouwplan	11
2.2	Locatie boscompensatie	12
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	13
3.1	Bouwplan	13
3.2	Compensatie	15
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Nationaal niveau	17
4.2	Provinciaal niveau	18
4.3	Gemeentelijk niveau	20
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	23
5.1	Milieu	23
5.2	Waarden	27
5.3	Waterparagraaf	30
5.4	Beperkingen in verband met radarstation Soesterberg	32
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	35
6.1	Kostenverhaal	35
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	35
Hoofdstuk 7	Motivering	37
Bijlagen		39
Bijlage 1	Archeologisch onderzoek	39
Bijlage 2	Onderzoek flora en fauna	39

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

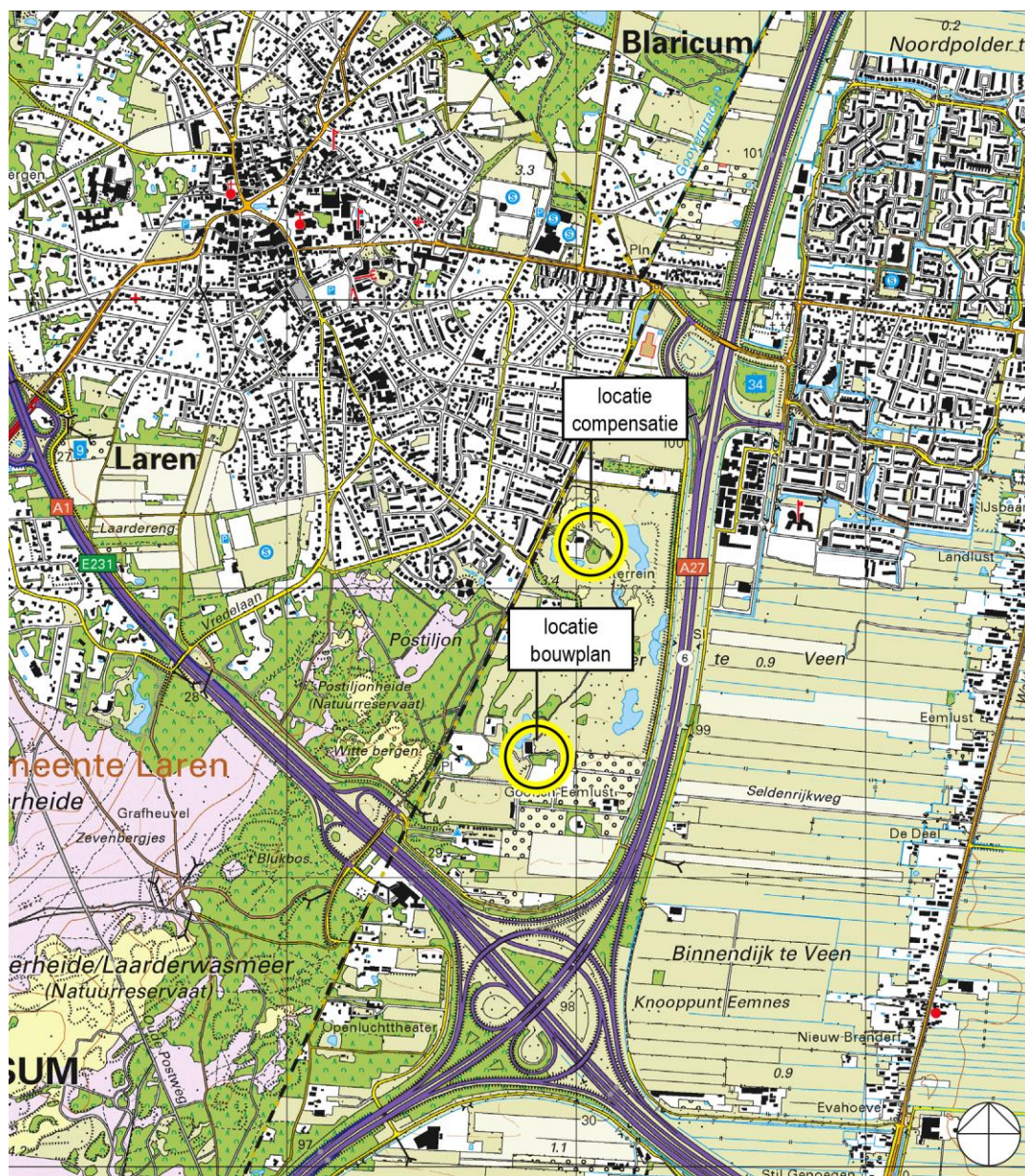
Goyer Golf & Country Club in Eemnes is een golfclub die in het zuidelijke deel van de kernrandzone Goyergracht is gevestigd. De faciliteiten bestaan uit een 18 holes-golfbaan, een 6 holes-oefenbaan, een driving range en een clubhuis. De golfers maken gebruik van elektrisch aangedreven golfbuggy's die thans in de openlucht staan geparkeerd, waardoor deze teveel te lijden hebben onder weersinvloeden. De golfclub wenst daarom twee overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte van 360 m² te realiseren voor de stalling van golfbuggy's. Het vigerend bestemmingsplan staat dat echter niet toe.

De gemeente Eemnes heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het nieuwe bouwplan door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerend planologische regime, onder de voorwaarde dat er wordt voorzien in een compensatie van bos/natuur. Voor een zodanige activiteit kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag om omgevingsvergunning bevat meerdere activiteiten. Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen. Het initiatief c.q. het bouwplan wordt in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer. Zowel de locatie van het bouwplan, als de locatie waar de compensatie plaatsvindt zijn aangeduid.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de grens van beide locaties ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Eemnes, sectie L, nummer 998 (gedeeltelijk) (bouwplan) en 660 (compensatie). De oppervlakte van de locatie bouwplan bedraagt 732 m² en die van de compensatielocaties 1222 m². De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan "Buitenrand 2012"

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitenrand 2012", vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2014. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van beide locaties is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Enkelbestemming ter plaatse van locatie bouwplan

De locatie van het bouwplan ligt in de bestemming 'Bos', bedoeld voor onder meer bos en houtopstanden. Ter plaatse geldt tevens de 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen toegestaan', waarbinnen het is toegestaan om één gebouw met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een goothoogte van maximaal 3 meter op te richten. Dat gebouw is thans aanwezig in de vorm van een afvalcontainerstalling.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat de locatie door de bestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'golfbaan' wordt omgeven.

Enkelbestemming ter plaatse van locatie compensatie

De locatie waar de boscompensatie plaatsvindt heeft deels de bestemming 'Bos' en deels de bestemming 'Sport'.

De bestemming 'Bos' is bedoeld voor onder meer bos en houtopstanden, en behoud, herstel en ontwikkeling van de in dit gebied voorkomende landschaps- of natuurwaarden. Voor het bebossen of anderszins beplanten met diepwortelende en/of opgaande beplanting in de bestemming 'Bos' is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden nodig.

In de bestemming 'Sport' is de golfbaan toegestaan, alsmede onder meer bossen, houtwallen en bomenrijen. Er geldt geen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

Dubbelbestemming archeologie

Ter plaatse van beide locaties geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', die archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer 200 m². In paragraaf 5.2.1 is opgenomen hoe met het aspect archeologie is omgegaan.

Conclusie

Het bouwplan kan niet worden uitgevoerd op basis van het vigerend bestemmingsplan. De boscompensatie kan wel op basis van het vigerend bestemmingsplan worden uitgevoerd.

1.3.2 Bestemmingsplan "Buitenrand partiële herziening 2017"

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitenrand partiële herziening 2017" vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat geen voor onderhavig project relevante regels.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

2.1 Locatie bouwplan

De locatie waar de buggystalling wordt gerealiseerd is onderdeel van een bosperceel met een oppervlakte van circa 0,5 hectare op het zuidelijke deel van het golfbaanterrein. Het betreft een natuurlijk gegroeid bos op een enigszins geaccidenteerd terrein.



BESTAANDE TOESTAND LOCATIE BOUWPLAN EN DIRECTE OMGEVING

Het bosje bestaat uit een combinatie van volwassen naald- en loofbomen met onderbegroeiing. In het bosje staat thans reeds een gebouwtje voor de plaatsing van de afvalcontainers.

2.2 Locatie boscompensatie

De locaties waar de boscompensatie gaat plaatsvinden behoort tot het noordelijke deel van het golfbaanterrein.



BESTAANDE TOESTAND LOCATIE COMPENSATIE EN DIRECTE OMGEVING

De locaties sluiten aan op een bestaand bosperceel met doorgeschoten sparren. Dit bosje is een restant van de oorspronkelijke boomkwekerij die ter plaatse gevestigd was. De locaties zijn thans ingericht als onderdeel van brede *roughs* langs holes 4 en 16.

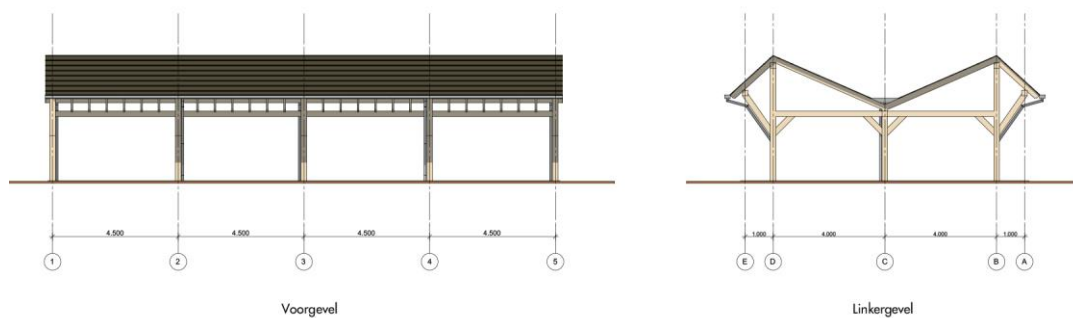
HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het project opgenomen.

3.1 Bouwplan

Voor een goed functioneren van de golfbaan zijn overkappingen nodig voor de stalling van de golfbuggy's. Het bouwplan bestaat uit twee overkappingen met elk een oppervlakte van 180 m² en daarmee tezamen 360 m². De maximale bouwhoogte van de overkappingen bedraagt circa 4,5 meter.

Ter illustratie is hieronder een impressie van de overkappingen opgenomen. Voor de exacte vormgeving en maatvoering van het bouwplan wordt verwezen naar de bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegde tekeningen.





Zoals aangegeven worden de overkappingen gerealiseerd ter plaatse van een bosperceel, en daarmee op een gunstige afstand van het parkeerterrein en het clubhuis. Voor de bouw wordt een deel van het bosperceel verwijderd. Door de overkappingen gunstig te situeren kan het aantal te kappen bomen beperkt blijven.

Door de situering van de overkappingen in het bos, wordt deze goed opgenomen in het landschap. Het aanbrengen van een landschappelijke inpassing ter plaatse is niet nodig.

3.2 Compensatie

De compensatie van de verloren gegane bomen vindt plaats door middel van de vergroting van een bestaand bosperceel over een oppervlakte van 1118 m² aan de zuidzijde van het bestaande bosje en nog eens 104 m² aan de noordzijde ervan. De totale compensatie bedraagt 1222 m². De compensatie is daarmee 4,4 keer de omvang van de gezamenlijke overkappingen.

De oppervlakte van de compensatie is als volgt te verdelen:

- 540 m² naar aanleiding van de compensatieplicht in het kader van de Wet natuurbescherming (zie paragraaf 5.2.3);
- 682 m² naar aanleiding van de in de Kernrandvisie Goyergracht opgenomen compensatiemaatregelen (zie paragraaf 4.3.1).



LIGGING BOSCOMPENSATIE

Het nieuwe bos bestaat uit struweel met een overgang naar boomvormers, met de samenstelling van zomereik, ruwe berk, grove den, krent, meidoorn, lijsterbes, brem. In het algemeen is de natuurwaarde van een bos met deze samenstelling is groter dan van een sparrenbos, zoals gelegen op het aansluitende terrein. Het biedt een onderkomen voor vogels en kleine zoogdieren en vormt daarmee een ecologische meerwaarde voor het gebied, onder meer door de biodiversiteit.

Door de opbouw van struweel naar boomvormers ontstaat er bovendien een landschappelijk meer wenselijk beeld.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland.

Voor onderhavig project is het belang "militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het radarstation Soesterberg. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.4 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het project betreft een kleinschalige ontwikkeling op het bestaande golfbaanterrein. Het project is dermate kleinschalig dat deze als een niet-stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het project wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) bevat het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. Het beleid steunt op vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

Analyse

De pijler 'duurzame leefomgeving' betreft onder meer het duurzaam gebruik van de ondergrond, ofwel 'de juiste functie op de juiste plaats'.

Onderhavig project betreft een kleinschalige ontwikkeling op een bestaand golfbaanterrein. Er vindt geen uitbreiding van de golfbaanterrein plaats. Daarmee is sprake van een duurzaam gebruik van de ondergrond.

De te beschermen kwaliteiten betreffen cultuurhistorische, landschappelijke, aardkundige en natuurlijke waarden.

Met name de compensatie door middel van aanplant van nieuw bos vormt een bijdrage aan de landschappelijke en natuurlijke waarden. Ter plaatse is niet of nauwelijks sprake van cultuurhistorische en aardkundige waarden.

De pijler 'vitale dorpen en steden' betreft met name het bebouwde gebied van de provincie. Het project is onderdeel van het landelijk gebied. Daarom is geen nadere beoordeling aan deze pijler opgenomen.

De algemene beleidslijn onder de pijler 'dynamisch landelijk gebied' is het koesteren van functies die bijdragen aan de behoud van de openheid, kwaliteit en beleefbaarheid van het platteland en het voorkomen van het uitwaaien van stedelijke functies over het platteland.

Het project is onderdeel van de verbetering van een bestaande golfbaan, die bijdraagt aan een vitaal platteland. Het project sluit daarmee aan bij de algemene beleidslijn.

Conclusie

Het project past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Utrecht (herijking 2016) stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Analyse

Het golfbaanterrein is onderdeel van het 'landelijk gebied'. Conform artikel 3.8, eerste lid, onder b, kunnen bestaande stedelijke functies in dit gebied worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime.

Het vigerend bestemmingsplan staat op het golfbaanterrein 2.100 m² gebouwen toe, bestaande uit een clubhuis (1.000 m²), een afslagplaats (600 m²) en een opslaggebouw (500 m²). De gezamenlijke oppervlakte van de buggystallingen bedraagt 360 m². Dit is minder dan 20% van de reeds toegestane bebouwing op het golfbaanterrein.

Conclusie

Het project voldoet aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Kernrandvisie Goyergracht

Op 27 februari 2017 heeft de gemeenteraad van Eemnes de Kernrandvisie Goyergracht vastgesteld. De kernrandvisie geeft inzicht in de mogelijke ontwikkelingen in de langgerekte zone tussen de westelijke gemeentegrens en de autosnelweg A27, en de kwaliteitsverbetering die daarbij hoort. Zes concrete ontwikkelingen zijn nader uitgewerkt. De ontwikkeling van de buggystalling van de Goyer Golf & Country Club is er daar één van.

Analyse

In de Kernrandvisie is voor de golfbaan onder meer het toevoegen van overkappingen met een oppervlakte van 2 x 180 m² genomen. Het project sluit qua omvang hierbij aan.

Daarnaast voorziet de kernrandvisie in de uitbreiding van het golfbaanterrein aan de zuidzijde over een oppervlakte van maximaal circa 17 hectare.

Als compensatiemaatregel voor de totale ontwikkeling (overkappingen en uitbreiding golfbaanterrein tezamen) is het verdichten van bosstructuur over een oppervlakte van 5.000 m² opgenomen, alsmede het aanleggen van een sloot ter vervanging van afrastering over een lengte van 80 meter.

Onderhavig project betreft slechts een klein deel van de in de kernrandvisie opgenomen totale ontwikkeling van de golfbaan. Er is daarbij gekozen voor een andere wijze van compensatie. Het verdichten van bos is in het algemeen niet doelmatig en draagt niet bij aan de landschappelijke kwaliteit. Kleine boompjes die aangebracht worden in een bestaand bosperceel krijgen te weinig licht, waardoor ze niet zullen groeien en doodgaan. Vanuit de natuur gezien is het bovendien juist wenselijk dat er sprake is van een halfopen bos - dat heeft een hogere natuurwaarde.

Als wijze van compensatie is daarom gekozen voor het aanbrengen van een nieuw bosperceel met een oppervlakte van 682 m² aansluitend op een bestaand bosperceel (zie paragraaf 3.2). Dit betreft een compensatie bovenop de wettelijk verplichte compensatie conform de Wet natuurbescherming. Hiermee wordt het tenietgegane bosperceel gecompenseerd en een landschappelijke kwaliteitsverbetering verkregen.

Conclusie

Het project sluit aan bij de Kernrandvisie Goyergracht.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Het project omvat overkappingen voor de stalling van golfbuggy's. Het is daarmee een bouwwerk waarin/daaronder personen slechts gedurende korte duur verblijven. Het bouwwerk wordt bovendien gebouwd op een locatie waarvoor het aannemelijk is dat er geen vervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden, omdat deze gronden voorafgaand aan de ontwikkeling van het bosje agrarisch gebruik kenden, te weten het kweken van bomen. Er heeft niet eerder bebouwing gestaan.

Zonder het uitvoeren van een bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van gronden die geschikt zijn voor de beoogde bouwwerken.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Het project heeft enige milieutechnische uitstraling. Het bouwwerk staat echter op grote afstand van woningen van derden (meer dan 160 meter). Het project leidt voorts niet tot uitbreiding van het golfbaanterrein. Er is derhalve geen sprake van milieubelasting van derden.

Invloed omliggende inrichtingen op project

Het project is geen milieugevoelig object. Er hoeft geen nadere toetsing plaats te vinden.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het project omvat geen nieuwe kwetsbare objecten. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het project geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het project.

5.1.4.2 Analyse

Het project omvat geen nieuwe geurgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet nodig.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het project omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen.

5.1.6.2 Analyse

Een toename van het aantal verkeersbewegingen is de meest relevante factor met een negatief effect op de luchtkwaliteit. Onderhavig project leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.7.2 Analyse

Het project behoort niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het project geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie

Het project is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het gemeentelijke archeologiebeleid is vastgelegd middels dubbelbestemmingen in de verschillende bestemmingsplannen. Ter plaatse van beide locaties geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. De bestemming verplicht initiatiefnemers tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m².

Locatie bouwplan

Zowel het verwijderen van de boomstobben als het plaatsen van de overkappingen leidt tot een bodemverstoring, die groter is dan de genoemde ondermaat. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Vestigia uit Amersfoort heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van twee overkappingen op het golfterrein aan de Beukenlaan 1-2 te Eemnes, gemeente Eemnes" (19 september 2018, rapportnr. V1709). Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 bijgevoegd. Vestigia concludeert dat, gezien de aangetroffen bodemopbouw en de geconstateerde verstoringen, de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats zeer klein is. Vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Locatie compensatie

Het aanplanten van het nieuwe bos betekent in principe ook een bodemingreep die de ondermaat te boven gaat. De compensatielocatie is tijdens de aanleg van de golfbaan echter geroerd geweest. Voor het verkrijgen van het golfbaanreliëf zijn diverse grondverplaatsingen gebeurd. Ter plaatse zullen geen archeologische resten worden aangetroffen.

Melding toevalsvondst

Ondanks een zorgvuldige afweging kan niet worden uitgesloten dat er gestuit wordt op een toevalsvondst. Te allen tijde geldt de meldingsplicht voor het melden van dergelijke vondsten, zoals beschreven in paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, zoals karakteristieke of monumentale bebouwing of oorspronkelijke landschapsstructuren. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming.

De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Ter beoordeling van de effecten van het project op beschermde gebieden en soorten heeft Blom Ecologie uit Waardenburg onderzoek uitgevoerd: rapport "Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Beukenlaan 1-2 te Eemnes" (21 september 2018, BE/2018/498/r). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Gebiedsbescherming

Blom Ecologie concludeert dat de planlocatie geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland en dat van externe werking geen sprake is. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming concludeert Blom Ecologie dat de werkzaamheden niet leiden tot aantasting van beschermde soorten, mits tijdens de uitvoering rekening gehouden wordt met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen (tijdens schemerperiode) en algemene broedvogels. De door Blom Ecologie beschreven maatregelen dienen te worden getroffen.

Bescherming van houtopstanden

Conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming moet het bos dat gekapt wordt ten behoeve van de golfbuggy's herplant worden. Omdat de herplanting niet op de huidige locatie mogelijk is, is naar een andere locatie op het golfbaanterrein gekeken. Er geldt daarbij een compensatiefactor van 50%, ofwel het bos moet gecompenseerd worden met een oppervlakte van 1,5 maal de te verwijderen oppervlakte.

De oppervlakte van het te verwijderen bos bedraagt 360 m³. De compensatieopgave bedraagt derhalve 540 m². In paragraaf 3.2 is de compensatie beschreven. De totale compensatieoppervlakte bedraagt 1222 m². Hiermee wordt aan de compensatie-eis voldaan.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Vallei en Veluwe.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De provincie Utrecht richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, waarbij gewerkt wordt aan:

- een robuust bodem- en watersysteem;
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied, zoals landbouw, recreatie of natuur;
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving;
- een gezonde leefomgeving die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

5.3.2.3 Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheersplan 2016-2021 heeft Waterschap Vallei en Veluwe zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei en Veluwe. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater.

5.3.3 Bestaand watersysteem

5.3.3.1 Oppervlaktewater

Op het golfbaanterrein is ruim oppervlaktewater aanwezig in de vorm van waterpartijen, die nodig zijn voor de waterhuishouding en dienen als natuurlijke hindernis als onderdeel van het golfspel. Ter plaatse van beide locaties die het plangebied vormen ligt geen oppervlaktewater.

5.3.3.2 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt minder dan 40 cm -mv (bron: bodemdata.nl). Vanwege de accidentering van het terrein kan de feitelijke grondwaterstand flink variëren.

5.3.3.3 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

Er worden thans twee opties voor verwerking van het hemelwater beoordeeld. Bij beide opties wordt het water binnen het gebied vastgehouden en vindt geen versnelde afvoer plaats.

1. De vloer van het gedeelte onder de overkappingen bestaat uit vlonders waaronder een open ruimte is. Het hemelwater vanaf de overkappingen wordt opgevangen in die open ruimte, alwaar het in de bodem kan infiltreren.
2. Het hemelwater wordt vanaf de overkappingen wordt naar het oppervlaktewater binnen het golfbaangebied geleid.

5.3.5 Afvalwater

Er is geen sprake van afvalwater.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.4 Beperkingen in verband met radarstation Soesterberg

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het radarstation Soesterberg. Voor een goed functioneren van het radarstation zijn middels het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De voor onderhavig project relevante beperkingen zijn vervat in een radarverstoringsgebied.

Radarverstoringsgebied

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (63 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 128 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 128 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 11,9 km tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 115 meter boven NAP (ofwel 111 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door onderhavig project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. De bouw van de overkappingen voor de stalling van de golfbuggy's is nodig voor het beheer en onderhoud van de golfbuggy's en daarmee in grotere zin voor een goed functioneren van de golfbaan.
2. De locatie van de buggystalling ligt op een gunstige afstand van het parkeerterrein en het clubhuis.
3. Het teniet gaande bos wordt gecompenseerd door het aanbrengen van een nieuw bosareaal met een oppervlakte van 4,4 maal de ingreep. Er is daarmee een ruime compensatie, die voldoet aan de Wet natuurbescherming en de Kernrandvisie Goyergracht.
4. Het project past in de ruimtelijke beleid van de diverse overheden.
5. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
6. Er worden geen waarden aangetast.

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 2 **Onderzoek flora en fauna**



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

