

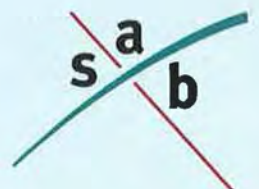
voorontwerp-bestemmingsplan

Keppelse golfbaan

gemeente Hummelo en Keppel

28 september 2004

projectnummer 80.12.35.00



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	PLANGEBIED	1
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET BESTEMMINGSPLAN	2
2	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	HUIDIGE SITUATIE	3
2.2	TOELICHTING OP HET PLAN	16
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	24
3.1	BELEID TEN AANZIEN VAN GOLFTERREINEN	24
3.2	DRAAGVLAK VOOR UITBREIDING TOT VOLWAARDIGE 18-HOLES GOLFBAAN	24
3.3	MILIEUGEVOLGEN	24
3.4	ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR	31
3.5	BODEM	31
3.6	ARCHEOLOGIE	31
3.7	NATUURWAARDEN	32
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	41
4.1	ALGEMEEN	41
4.2	DE BESTEMMINGEN	41
5	PROCEDURE	44
5.1	BESTEMMINGSPLAN VERSUS MER	44
5.2	INSPRAAK	44
5.3	ZIENSWIJZEN	44

BIJLAGEN

- 1 *beleidskaders*
- 2 *bodemonderzoek (P.M.)*
- 3 *archeologisch onderzoek (P.M.)*
- 4 *voorkeursalternatief*
- 5 *startnotitie m.e.r.-procedure, Stichting Golfsport Keppel, februari 2004 (separaat)*
- 6 *MER, SAB 31 augustus 2004 (separaat)*

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	3
2	BEPALINGEN BIJ DE BESTEMMINGEN	4
ARTIKEL 3	GOLFTERREIN	4
ARTIKEL 4	WONING	5
ARTIKEL 5	BOS EN NATUURGEBIED	6
ARTIKEL 6	VERKEERSGEBIED	7
ARTIKEL 7	AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPSWAARDEN	7
3	DUBBELBESTEMMINGEN	9
ARTIKEL 8	ZONE TEN BEHOEVE VAN RUST EN VEILIGHEID	9
ARTIKEL 9	BESCHERMING ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	9
4	ALGEMENE EN SLOTBEPALINGEN	11
ARTIKEL 10	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING	11
ARTIKEL 11	BESTAANDE AFMETINGEN EN AFSTANDEN	11
ARTIKEL 12	DUBBELTELBEPALING	11
ARTIKEL 13	OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN	12
ARTIKEL 14	OVERGANGSBEPALING VOOR GEBRUIK	12
ARTIKEL 15	PROCEDUREBEPALING	12
ARTIKEL 16	STRAFBARE FEITEN	13
ARTIKEL 17	TITEL	13

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 10736 c

Toelichting



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De Keppelse golfclub speelt momenteel op een 9-holes baan. Al lange tijd wordt gezocht naar mogelijkheden om de baan tot een volwaardige 18-holes baan uit te breiden. Die mogelijkheden zijn gevonden omdat het aanliggende agrarische bedrijf vrijkwam en ook elders, aansluitend aan de bestaande baan, op termijn mogelijkheden ontstaan om deze gronden te betrekken bij de uitbreidingsplannen. De gemeente heeft besloten om voor de gehele baan, dus inclusief het bestaande gedeelte, een nieuw bestemmingsplan te doen opstellen waarin de uitbreidingsplannen zijn verwerkt.

Omdat een deel van de gronden waarop de uitbreiding is geprojecteerd in de ecologische hoofdstructuur (EHS) is gelegen, heeft de gemeente Hummelo en Keppel, als bevoegd gezag, advies gevraagd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage of de procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) gevolgd zou moeten worden. De commissie heeft geadviseerd deze procedure te volgen. De gemeenteraad van de gemeente Hummelo en Keppel heeft als bevoegd gezag dit advies overgenomen. Om de plannen nader te concretiseren heeft de initiatiefnemer, de Stichting Golfsport Keppel, een startnotitie opgesteld (bijlage separaat). In deze startnotitie, "Uitbreiding Keppelse golfbaan, startnotitie m.e.r.procedure" is het initiatief nader uitgewerkt en zijn de te onderzoeken alternatieven en varianten in beeld gebracht. De gemeenteraad heeft vervolgens, geadviseerd door de Commissie voor de milieueffectrapportage, op 25 mei 2004 deze richtlijnen vastgesteld. Vervolgens is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Dit MER is gereed en door de gemeenteraad inmiddels als aanvaardbaar beoordeeld. Voor het voorkeursalternatief is vervolgens het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

De procedure van bestemmingsplanherziening zal parallel aan de m.e.r.-procedure worden doorlopen. Dat houdt in dat het voorontwerpbestemmingsplan tegelijk met het MER voor inspraak ter inzage zal worden gelegd. Nadat de inspraakreacties en het toetsingsadvies van de Commissie voor de milieueffectrapportage is ontvangen, zal de bestemmingsplanprocedure verder worden doorlopen. Na afloop hiervan zal de gemeenteraad een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.2 PLANGEBIED

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ten noorden en noordwesten van de kern Hoog-Keppel. Deels is het gebied in gebruik als golfterrein (oostelijk deel), de overige terreinen zijn nu agrarisch en worden ingericht als golfterrein of natuurgebied.

De huidige golfbaan met 9-holes ligt op een terrein van 19 ha. De uitbreidingslocatie rondom boerderij Wijers, inclusief de Ezelsweide, heeft een omvang van 27 ha. Een tweede uitbreidingslocatie ligt ten zuidoosten van de huidige golfbaan, Winkelhorst. Dit gebied is 8 ha groot. Maximaal staat de golfclub 54 ha grond ter beschikking die wordt ingericht als volwaardige golfbaan. Op de navolgende figuur is de

ligging van het gehele plangebied weergegeven. Naast de baan omvat het plan-gebied ook enkele percelen ten behoeve van boscompensatie.



figuur 1: ligging plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hummelo en Keppel is het bestaande golfterrein bestemd als dagrecreatieve voorziening met aanduiding golfbaan. De overige gronden zijn grotendeels bestemd als “agrarisch gebied met landschapswaarden” en “bos en natuurgebied”.

In het vigerende plan Buitengebied wordt de uitbreiding van de golfbaan niet mogelijk gemaakt, met uitzondering van het perceel Winkelhorst dat middels een artikel 11 WRO-procedure kan worden gewijzigd in de bestemming golfbaan. Om voor de gehele baan een planologisch regime te krijgen wordt nu een bestemmingsplan voor het gehele golfterrein opgesteld. Daarnaast worden ook de percelen waarop boscompensatie zal plaatsvinden in het bestemmingsplan betrokken.

1.4 OPZET BESTEMMINGSPLAN

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, voorschriften en een plankaart. De toelichting, zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro), gaat in op het plan en de haalbaarheid van het plan. Bij de haalbaarheid wordt gekeken naar de relatie met het beleid, de (ruimtelijke) eisen die gelden voor golfterreinen, de landschappelijke inpasbaarheid en economische haalbaarheid. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

De informatie van de huidige situatie is afkomstig uit het MER (SAB, 31 augustus 2004, separate bijlage bij dit bestemmingsplan).

2.1.1 geomorfologie en reliëf

Het projectgebied ligt in een overgangsgebied van rivierduinen naar terrasvlakten. Door het opwaaien van arm en kalkloos zand werden rivierduinen en landduinen gevormd. Hoog-Keppel ligt op een dergelijke rivierduin. De rivierduingronden zijn matig geaccidenteerd en liggen op een hoogte tussen 12 en 14 meter +NAP. In noordelijke richting ligt achter de gordel van landduinen een terrasvlakte van oude rivierklei. Bij overstromingen van de rivier de Oude IJssel werden grote pakketten (oude) rivierklei afgezet. De terrasvlakte kent glooiingen en ligt op een hoogte tussen 10 en 12 meter +NAP. Door erosie werden hier geulen uitgeslepen welke voor de natuurlijke waterafvoer zorgden. Deze gronden zijn van oorsprong nat, doordat ze gevoed worden door kwelwater en bovengrondse waterafvoer. Door de aanwezigheid van natte uitgestoven laagten en oude rivierlopen zijn ook vennen (oorspronkelijk ontstaan als kolken) aanwezig.

Met name het contrast van het rivierduin met aangrenzende plateau-achtige terrasresten met dekzand, terrasvlakten en meanderende ruggen en geulen maakt deze eenheid aardkundig uitermate waardevol.



figuur 2: geomorfologische eenheden in het plangebied

2.1.2 bodemopbouw

De bestaande golfbaan ligt voor het grootste deel op lemig fijnzandige hoge bruine enkeerdgrond met een diepe grondwaterstand, op de noordflank van de rivierduinen. Een kleiner deel is gelegen op lichte zavel behorend tot de oude rivierkleigronden met matig diepe grondwaterstanden.

Het grootste deel van de westelijke uitbreidingslocatie ligt op een terrasplateau met dekzand, waarop een bruine enkeerdgrond ligt.

Er komt in het plangebied een holocene deklaag voor met een dikte van 1 tot 2 meter. Ten noorden van het plangebied is deze deklaag dunner; bij het Heekenbroek is de deklaag 0,6 tot 1,0 meter dik. Onder de deklaag liggen grove zandlagen die watervoerend zijn.

2.1.3 maaiveldhoogte

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt op de hoger gelegen rug van het rivierduin waar Hoog-Keppel op ligt. Het centrale gebied is lager gelegen. Het maaiveld varieert van circa 9 tot 12,5 meter +NAP.

2.1.4 geohydrologie

Het plangebied ligt op de overgang van de stuwwallen van Montferland naar de IJsseldelta. De grondwaterstroming in het watervoerend pakket is door de drainerende werking van de IJssel (noord-)westelijk gericht. De stijghoogte in het watervoerend pakket is in het plangebied vrijwel gelijk aan de freatische grondwaterstand. Door plaatselijke leemlagen wordt het watervoerend pakket gescheiden, waardoor kleine verschillen kunnen ontstaan tussen de stijghoogte in het watervoerend pakket en het freatische grondwater.

De Oude IJssel ligt ten zuiden van het plangebied. Doordat het waterpeil in de Oude IJssel wordt opgestuwd door de stuw bij Doesburg, heeft de Oude IJssel een infiltrerende werking. Dit resulteert in een van zuid naar noord gerichte grondwaterstroming in het watervoerend pakket. Deze stroming door de infiltratie vanuit de Oude IJssel werkt door in het freatisch grondwater.

In de omgeving van het Heekenbroek wordt het eerste watervoerende pakket gescheiden door een laag met leemafzettingen. Deze afzettingen vormen geen aangesloten laag. De grofzandige afzettingen onder en boven de leemafzettingen staan via de lekken met elkaar in verbinding. Uit onderzoek (Hullenaar, 1993) blijkt dat zich vlak onder het Heekenbroek diep grondwater bevindt. Nog onduidelijk is of dit grondwater via de lekken in de leemafzettingen naar boven komt, of door laterale stroming. Boringen hebben beide situaties aangetoond. Feit is dat de kwaliteit van het Heekenbroek besloten ligt in de beschikbaarheid van diep grondwater met een goede kwaliteit. Voor de bescherming van het Heekenbroek dient deze grondwaterstand, -kwaliteit en -stroming beschermd te blijven.

Het freatisch grondwater wordt beïnvloed door de afvoerende watergangen in het gebied. De ondiepe grondwaterstroming is lokaal gericht op deze watergangen.

Het plangebied is te karakteriseren als een infiltratiegebied (voor een volledige beschrijving, zie de bijlage bij het MER, SAB 31 augustus 2004), neerslag dringt hier de bodem binnen en zorgt voor een neerwaartse grondwaterstroming. Bepaalde lagergelegen terreindelen (met name de terreindelen achter erf Wijers, ter hoogte van de Ezelsweide) zijn waterhuishoudkundig te beschouwen als intermediair gebied (geen uitgesproken kwel- of infiltratiegebied): droogte dan wel natte perioden zijn bepalend voor de waterhuishouding in het gebied.

Van kwel is sprake buiten het eigenlijke plangebied; met name het Heekenbroek is een sterk grondwater en kwelafhankelijk gebied.

2.1.5 oppervlakte- en grondwater

2.1.5.1 oppervlaktewater: watergangen

In het plangebied ligt één afwateringssloot, achter het erf Wijers. Deze watert het westelijk deel van het plangebied af. Deze watergang stroomt in noordwestelijke richting, voert langs de Ezelsweide en sluit via een zijloop aan op de Rode Beek. De bodemhoogte van de watergang is circa NAP +8,60 meter en het waterpeil wordt gestuurd op een peil van NAP +8,84 meter.

In het verleden zijn in de omgeving van het plangebied enkele anti-verdrogings-activiteiten uitgevoerd. In het Heekenbroek zijn een tweetal waterlopen verondiept. Dit om de drainerende werking op te heffen. In de Rode beek is verondieping toegepast om de drainerende werking te verminderen, met een gedeeltelijke verhoging van de beekbodem, verflauwen van taluds en oevers, gedeeltelijk meer laten kronkelen en het plaatsen van een regelbare stuw in de zijloop van de Rode Beek op het landgoed 'de Ulenpas'. Wegens het ontbreken van een specifiek monitoringsplan is het niet mogelijk om een beschrijving van de resultaten te geven.

In algemene zin kan worden aangegeven dat door verondiepen van waterlopen de drainerende werking afneemt en de grondwaterstand kan stijgen.

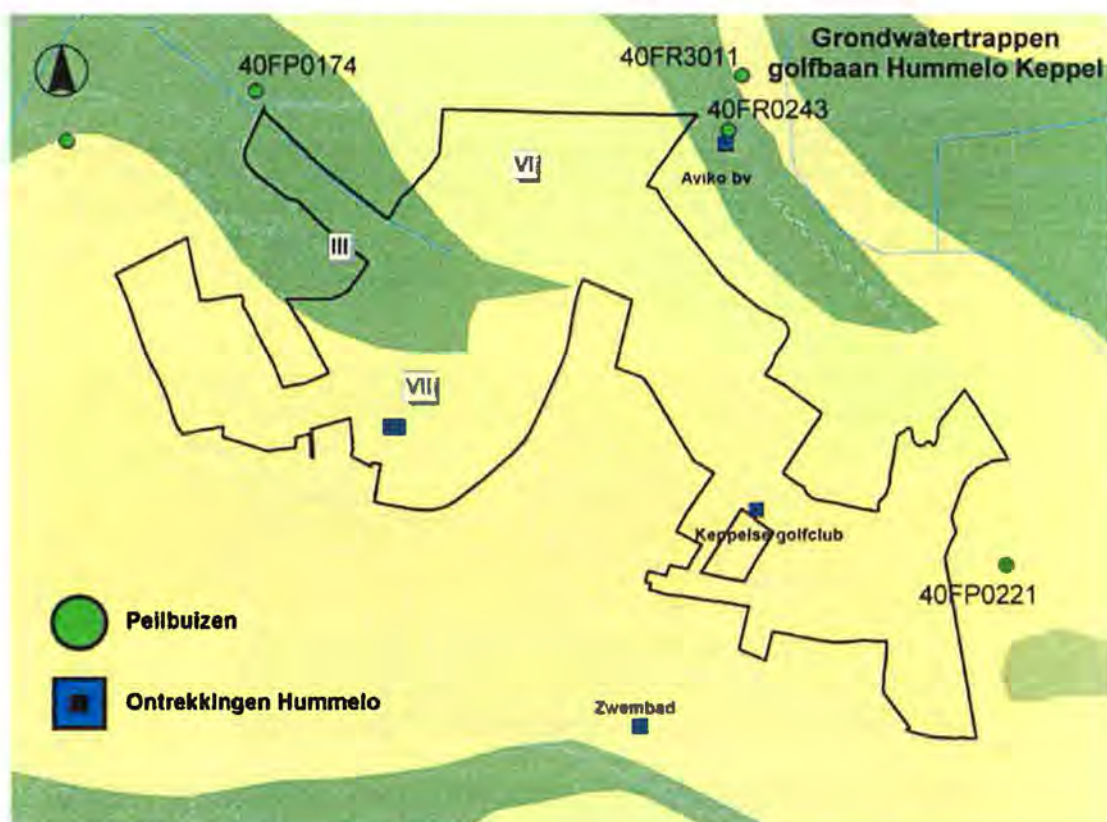
Andere oppervlaktewateren liggen buiten het eigenlijke plangebied. Er is sprake van enkele vennen in de bosgebieden ten noorden van het plangebied en vijvers rond huize Ulenpas.

2.1.5.2 grondwaterstanden

Volgens de bodemkaart variëren de grondwatertrappen in het plangebied van VII in het hoge deel tot III in het lage deel. Grondwatertrap VII wil zeggen een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van meer 0,8 m beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 1,2 meter beneden maaiveld. Dit duidt dus op droge omstandigheden.

Grondwatertrap III wil zeggen een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van minder dan 0,4 meter beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 0,8 meter beneden maaiveld. Dit is te duiden als vochtig.

Er zijn vlakbij het plangebied twee peilbuizen van TNO aanwezig (zie figuur 6.2). In het hoge deel (peilbuis 40FP0174) staat het grondwater meer dan 3,0 meter beneden het maaiveld. De variatie in winter- en zomersituatie is circa 0,5 meter. Er lijkt een dalende trend in de metingen te zijn, die duidt op verdroging. Dit is voorgelegd aan de waterbeheerder (Waterschap Rijn en IJssel), deze was hier niet verbaasd over. In het lage deel (bij peilbuis 40FP0174) staat het grondwater ruim 1,0 meter beneden maaiveld. De grondwater variatie over het jaar is hier 0,5 tot 1,0 meter. Het diepe grondwater staat hier enkele centimeters hoger dan het ondiepe grondwater. Dit duidt op kwel vanuit de ondergrond wat veroorzaakt wordt door de infiltrerende werking vanuit de Oude IJssel in het diepe watervoerend pakket en de drainerende werking van de nabijgelegen watergang in het ondiepe grondwater.



figuur 3: grondwatertrappen in het plangebied en de omgeving

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (kaartblad 40 oost, 1974) blijkt dat de watergangen in het plangebied een drainerende werking hebben. Deze werking is in de winter sterker dan in de zomer.

De grondwaterstroming in het watervoerend pakket is door de drainerende werking van de IJssel (noord-)westelijk gericht. De stijghoogte in het watervoerend pakket is in het plangebied vrijwel gelijk aan de freatische grondwaterstand. Door plaatselijke lemlagen wordt het watervoerend pakket gescheiden waardoor kleine verschillen kunnen ontstaan tussen de stijghoogte in het watervoerend pakket en het freatische grondwater, zoals hiervoor beschreven voor peilbuis 40FP0174.

De Oude IJssel ligt ten zuiden van het plangebied. Doordat het waterpeil in de Oude IJssel wordt opgestuwd door de stuw bij Doesburg, heeft de Oude IJssel een infiltrerende werking. Dit resulteert in een van zuid naar noord gerichte grondwaterstroming in het watervoerend pakket. Deze stroming door de infiltratie vanuit de Oude IJssel werkt door in het freatisch grondwater.

Het freatisch grondwater wordt beïnvloed door de afvoerende watergangen in het gebied. De ondiepe grondwaterstroming is lokaal gericht op deze watergangen.

2.1.5.3 grondwateronttrekking

Aan de noordoostzijde van het plangebied was in het verleden een industriële waterwinning van AVIKO gesitueerd. Deze is in de jaren '90 stop gezet. De winning bedroeg 70.000 tot 80.000 m³/jaar. Hiervan werd 30.000 m³/jaar onttrokken uit het eerste watervoerend pakket en het overige deel uit een pakket daaronder. In het hydrologisch onderzoek ten behoeve van het Heekenbroek (Hullenaar, 1993) is geconcludeerd dat de invloed van deze 30.000 m³/jaar op de grondwaterstanden minimaal was.

In de huidige situatie wordt in het plangebied voor zowel de landbouwgronden als de golfbaan grondwater onttrokken om te beregenen. Het grondwater wordt onttrokken uit het tweede watervoerende pakket. Er zijn binnen of direct grenzend aan het plangebied 3 punten waar grondwater wordt opgepompt (gegevens uit register grondwateronttrekkingen, provincie Gelderland, aangevuld met gegevens eigenaren, zie ook figuur 3):

- huidige golfbaan, ter hoogte van de onderhoudsschuur (hoogteligging 11,3 m +NAP): De pompcapaciteit van de huidige golfbaan bedraagt 35 m³ per uur, gemiddeld wordt ongeveer 3.500 m³ per jaar gebruikt voor beregening van de greens en tees (en onder uitzonderlijke omstandigheden de fairways). De laatste jaren varieerde het gebruik van 1.200 tot 5.700 m³.
- Boerderij Wijers, naast achtergelegen schuur (hoogteligging 11,3 m +NAP): De pompcapaciteit bij Wijers is 75 m³ per uur, de effectieve capaciteit is 31 m³ per uur. Jaarlijks wordt ongeveer 12.000 m³ grondwater onttrokken om de agrarische gronden te beregenen.
- Perceel Winkelhorst, direct aan het Doesburgsepad (hoogteligging 11,6 m +NAP): De pompcapaciteit bij Winkelhorst is 75 m³ per uur, met een effectieve capaciteit van 20 m³ per uur. De jaarlijkse onttrekking is niet bekend, maar wordt op tenminste 5.000 m³.

Voor het totale plangebied betekent dit dat er jaarlijks tenminste 15.500 m³ (en waarschijnlijk ruim 20.000 m³) grondwater wordt onttrokken voor beregening. Op enige afstand zijn ook nog de grondwateronttrekkingspunten gelegen ten behoeve van zwembad en rioolwaterzuivering (gesitueerd langs de provinciale weg N317).

2.1.5.4 grondwaterkwaliteit

Van een peilbuis ten noordoosten van het Heekenbroek zijn grondwaterkwaliteitsgegevens geraadpleegd. Het betreft hier een peilbuis in bouwland, met een grondwaterstand op 3 meter beneden maaiveld. Grondwaterkwaliteit wordt gemeten op 9 en 24 meter beneden maaiveld. Gegevens zijn bekend vanaf 1989. Voor enkele stoffen (waaronder cadmium en lood) zijn in het verleden overschrijdingen van de streefwaarde gemeten.

De laatste jaren wordt enkel nog overschrijding van de norm voor nitraat in het ondiepe grondwater (9 m onder maaiveld) aangetoond (bron: RIVM-Landelijk Meetnet Grondwaterkwaliteit). Dit is het gevolg van bemesting. De afstand van deze peilbuis naar het gebied van de golfbaan te Keppel ligt rond de 1500 meter. Gegevens kunnen dan ook niet één op één worden overgenomen. Wel is het aannemelijk dat gelet op het overeenkomstige grondgebruik binnen het plangebied, ook in het plangebied een overschrijding van de nitraatnorm (50 mg/liter) in het ondiepe grondwater zal voorkomen. Dit wordt bevestigd door bedrijfsgegevens van het bedrijf Wijers; in 1999 was het nitraatgehalte 6 mg/liter.

2.1.6 *landschap*

Van oorsprong zijn dorpen en nederzettingen op hoge droge plekken nabij water gevestigd. Ook Hoog Keppel is op die manier ontstaan en wel op de rug van een rivierduin van de Oude IJssel. Kenmerkend is de variatie in gebruiksruimten, waardoor deze gebieden vaak kleinschalig aandoen. Dit wordt versterkt door de groene omzoming van laanbeplantingen, erfgronden et cetera. Op het hoogste punt in het gebied ligt het kerkje, verscholen tussen hoge bomen op de begraafplaats. Ter hoogte van de kerk en de boerderij Wijers is sprake van een waardevolle en kenmerkende dorpsrand.

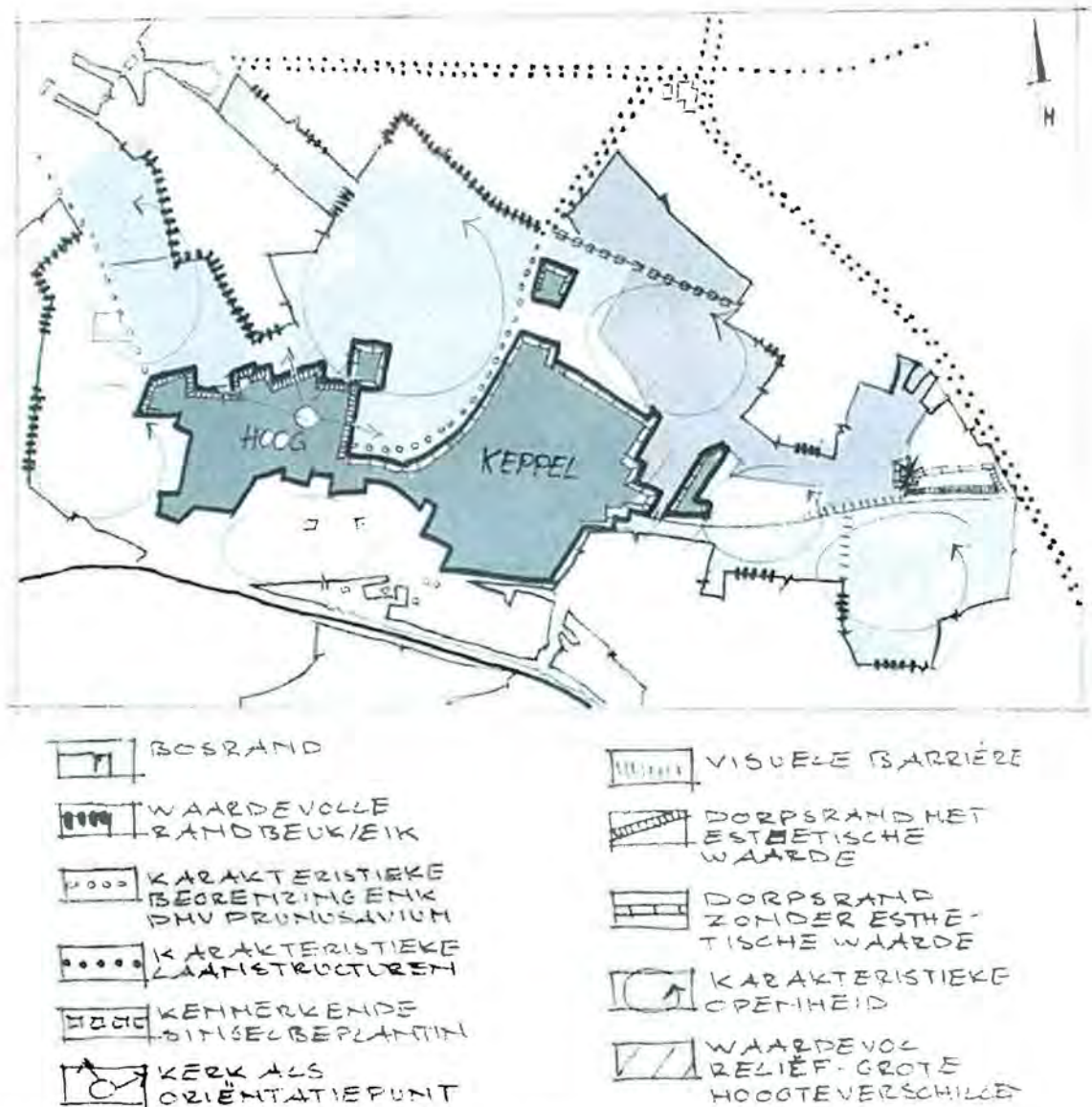


boven: het agrarisch gebied oostelijk op Ulenpas, ten noorden van het perceel Wijers (gezien vanuit de bosrand richting de Prinsenweg)
onder: laanbeplanting langs de Prinsenweg

De aansluitende gronden, de terrasvlakten, werden gebruikt als landerijen. Door het eeuwenlang bemesten van deze gronden door het aanbrengen van mest en ander organisch materiaal (de potstaltechniek) ontstonden de enkeerdgronden, kenmerkend is dat deze landerijen iets hoger in het landschap liggen. Dit landschapstype heet het kampenlandschap. De landerijen zijn door ruilverkaveling hun kleinschaligheid kwijtgeraakt en worden nu vooral gebruikt voor maïs en grasland.

Het reliëf van de enkeerdgronden is nog steeds aanwezig en is ter plaatse zeer bepalend voor de beleving van het gebied.

De lager gelegen overige delen bleven langer bebost. Hier werden vaak landgoederen gevestigd zoals Huize Ulenpas. Van oorsprong had dit landhuis, geheel gelegen in de bossen, grote tuinen met waterpartijen en zichtlijnen vanuit dit gebouw over het hele landschap. De bosranden hebben vooral rond Huize Ulenpas esthetische waarde.



figuur 4: ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied

De openheid van de oude bouwlanden zijn cultuurhistorisch waardevol en vormen een belangrijk landschappelijke karakteristiek van het gebied. Hierdoor is er tevens zicht op cultuurhistorisch waardevolle dorpsrand van Hoog Keppel. De boerderij Wijers ligt in een open gebied en vormt daardoor een opvallend en markant punt. De landerijen rond de boerderijen zijn door ruilverkaveling hun kleinschaligheid kwijt en worden nu vooral gebruikt voor maïs en grasland, het reliëf gevormd door de oude rivierduin en oude bouwlanden is nog steeds aanwezig maar wordt door grootschalig landgebruik minder herkenbaar.

Beplanting kwam en komt in het gebied rondom boerderij Wijers niet voor. Alleen de glooiingen van de oude bouwlanden voor de kerk zijn nog duidelijk aanwezig. Vanuit het dorp lopen enkele bomenlanen het landelijk gebied in zoals een prunuslaan in de open gedeeltes (langs Prinsenweg en Dubbeltjesweg) en enkele beuken- en eikenlanen in de bossen.

De bosranden hebben vooral rond Huize Ulenpas esthetische waarde, deze bestaan of uit variërend bos of beuken met eiken. De bossen zelf zijn rond het landgoed variërend maar in de rest van het plangebied iets homogener en monotoner vooral rond de bestaande golfbaan zijn de randen iets rommeliger.



figuur 5: kaartfragment uit ongeveer 1910 (bron: Robas Producties, 1989). Veel van de ruimtelijke indeling is intact gebleven, maar met name bebouwing, bos(randen) en waterpartijen zijn in de loop der tijd toegevoegd dan wel verkleind.

Huize Ulenpas met zijn zichtlijnen en tuinen met vijverpartijen zijn verwaarloosd waardoor vanuit het landschap het landhuis niet te zien is. De oorspronkelijke zichtrelaties zijn verdwenen. In het bosgebied zijn een aantal natte gebieden te vinden gevoed door kwelwater en grenzend aan het eerder genoemd natte grasland; hier is rabatwerk terug te vinden. In het bosgebied en langs de bosranden lopen enkele zandpaden die als voetpaden worden gebruikt en zeer karakteristiek zijn voor de omgeving.

In het oostelijke uitbreidingsgebied Winkelhorst rondom boerderij de Reuze is de structuur van de hagen, perceelsgrensbeplanting en zandpaden landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol. Hoewel er van oorsprong veel overeenkomsten zijn met de westelijke uitbreidingslocatie Ulenpas, is de beleving van het landschap anders. Er lijkt een grote sprake van compartimentering met hagen, lijnen loodrecht op de bossen en het Doesburgsepad en de combinatie van grasland en golfterrein.

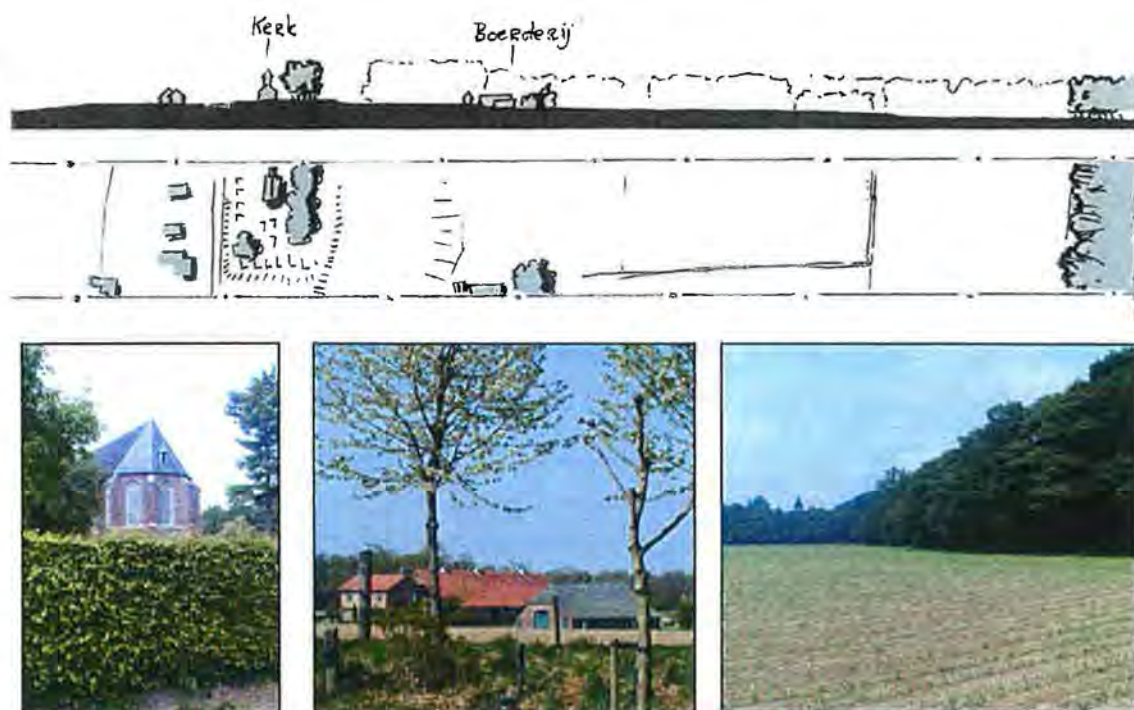
2.1.7 cultuurhistorie

Het karakteristieke kerkje ligt hoog boven de open en landelijke omgeving. Rondom op de heuvel ligt het kerkhof. Aan de voet van de heuvel ligt aan de zuidkant de dorpsbrink, en aan de andere zijden strekken zich de weilanden uit van de boerderij van de familie Wijers op gronden van het landgoed de Ulenpas. Aan de zuidoostzijde van de rivierduin ligt de hoge es, vroeger bouwland en nu weiland. Aan de rand liggen de huizen van Hoog Keppel. De es glooit naar het noorden toe omlaag, naar lager gelegen agrarische gronden, die in het natte jaargetijde zeer drassig zijn. De bosranden, en het reliëf van de hoge es en de lager gelegen weilanden bepalen van oudsher het landelijke beeld, met het Hoog Keppel als middelpunt.

De laaggelegen agrarische gronden worden aan de noordzijde begrensd door de bosranden van het landgoed de Ulenpas. Op de Hottingerkaart van circa 1780 is te zien, dat het landgoed toen in formele stijl was aangelegd. Het bestond uit enkele rechte lanen en stukken opgaand bos. Deze lanen bestaan nog voor een groot deel, o.a. het eerste stuk van het oude kerkepad. In 1810 werd door landschapsarchitect Posth een landschapspark achter het Huis de Ulenpas aangelegd: slingerende vijverpartijen, een langgerekt eiland, dat men over een romantische hangbrug kon bereiken. Rond 1910 heeft landschapsarchitect Springer het landgoed gereorganiseerd, en paden en vergezichten weer hersteld. Het prachtige padenpatroon ligt er grotendeels nog.

De bosranden begrenzen de glooiende weilanden. De zichtlijn over de Ezelsweide is echter dichtgegroeid en het bos ten noordoosten, ten behoeve van de versterking van deze zichtlijn, is inmiddels verdwenen. Huize Ulenpas heeft een status als beschermde historische buitenplaats (monumentnummer 511848, bij besluit 98871 d.d. 22 mei 2000). Binnen de begrenzing van het monument ligt ook de Ezelweide. Deze wordt niet specifiek genoemd als beschermd onderdeel maar maakt wel deel uit van het samenhangende complex.

Vanaf de verschillende wandelpaden die door het gebied lopen, zijn deze kenmerken goed beleefbaar. De wandelpaden zelf zijn overigens ook grotendeels te duiden als cultuurhistorische elementen, met name waar zij reeds lange tijd aanwezig zijn op de gronden van de landgoederen. Enkele (kerke)paden hebben geen doorlopende functie meer.



impressie van het landschapsbeeld van de westelijke uitbreidingslocatie

Het oostelijke uitbreidingsgebied Winkelhorst maakt eveneens deel uit van de reeks bouwlanden die op de hoge droge plekken langs de Oude IJssel zijn gelegen en waarvan ook het perceel Wijers deel uitmaakt. De ligging is, als gevolg van de schaal en minder uitgesproken hoogteverschil minder specifiek dan het gebied Wijers. De schaal is door het voorkomen van bos- en beplantingselementen kleiner. Wel is er sprake van een nog goed herkenbare en gave ruimtelijke opbouw, mede door de beperkte ruimtelijke invloed van bebouwing.

2.1.8 hoofdwegenstructuur

Vanuit het dorp Hoog Keppel loopt een spinnenwebstructuur van wegen alle kanten op. Opvallend is het grote aantal onverharde wegen, zoals landweggetjes en voetpaden. Deze zijn karakteristiek voor het studiegebied. De hoofdwegenstructuur wordt gevormd door de N317 en de N314. De belangrijkste ontsluitingswegen in het studiegebied zijn de Dubbeltjesweg en de Prinsenweg.

2.1.9 ontsluiting huidige golfbaan

De huidige golfbaan wordt voor autoverkeer ontsloten via de Oude Zutphenseweg – N317. De Oude Zutphenseweg is één van de karakteristieke onverharde wegen in en om het studiegebied. Het huidige clubgebouw ligt vrij excentrisch ten opzichte van de golfbaan. Het clubgebouw is ook te bereiken via het Doesburgsepad, dit pad is echter alleen toegankelijk voor wandelaars. De draagkracht en capaciteit van deze wegen is nihil: de wegen zijn niet ontworpen op een ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer. Met name bij droogte ontstaat veel overlast door opstuivend zand.

De omgeving van Hoog-Keppel is een geliefd wandel- en fietsgebied. Inwoners van Hoog-Keppel maar ook andere recreanten maken gebruik van vele paden die in de omgeving voorkomen. Deze zijn van belang voor de beleving van het gebied. Door- gaande routes zijn gelegen langs de Ulenpaslaan en het Doesburgse pad. De door- steken door de bossen zijn met name voor de lokale gebruikers van belang. Land- goed Ulenpas wordt onder andere vanaf de Dubbeltjesweg ontsloten voor wande- laars. Het pad loopt door het bos en gaat over in een door struweel begeleid en overgroeid pad. Dit pad kruist de Ezelsweide en gaat verder in noordelijke richting de Ulenpas-laan. Deze laan is in beide richtingen begaanbaar. Tussen de Ulenpas- laan en de Prinsenvweg ligt eveneens een pad door het bos, deels begeleid door een eikenlaan temidden van het bos dat overwegend uit naaldbhout bestaat.



figuur 6: de belangrijkste openbaar toegankelijke wandelpaden (rood) in en direct langs het plangebied

Vanaf de Prinsenvweg loopt een pad in oostelijke richting over en langs het bestaande golfterrein. Dit pad loopt door in het bos en komt uit op de Oude Zutphenseweg. De Oude Zutphenseweg is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer (anders dan bestemmingsverkeer) en heeft een recreatieve functie. De ligging van het huidige clubgebouw en parkeerterrein van de Keppelse golfbaan zorgt op warme en droge dagen voor enige overlast voor recreanten door de stof die het autoverkeer tot gevolg heeft.

Tenslotte loopt ten zuiden van het huidige golfterrein het Doesburgsepad, dat oostelijk en westelijk van Hoog-Keppel ligt. Vanaf het Doesburgsepad zijn ook de zuidelijk gelegen bossen van het landgoed Keppel de Reuze toegankelijk voor wandelaars.

2.1.11 natuur

Het plangebied voor de uitbreiding van de golfbaan ligt in een omgeving met veel natuurwaarden. Met name de afwisseling van bossen, akkers en graslanden en specifieke lokale kwaliteiten als gevolg van de geomorfologische ontstaansgeschiedenis (laagtes, verschillende bodemtypes) maken het gebied rijk aan allerlei soorten. Het eigenlijke plangebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden. Het gebied in de huidige vorm is met name een open agrarisch gebied zonder noemenswaardige opslag van beplanting. Deze agrarische gronden zelf hebben door hun gebruik geen grote natuurwaarden ontwikkeld. Deze agrarische gronden hebben in relatie tot hun (beboste) omgeving wel degelijk een ecologische functie. In de eerste plaats biedt de openheid een eigen leefgebied voor enkele vogelsoorten die hier in het vroege voorjaar gebruik van maken. Van een goed ontwikkeld weidevogelgebied is zeker geen sprake, hiervoor zijn de condities niet aanwezig, maar soorten als fazant en mogelijk ook kievit zullen mogelijk gebruik van de open ruimte.

Nog belangrijker is de aanwezigheid van bosranden. Door de dekking die de bosranden bieden, zullen diverse vogelsoorten en kleine zoogdieren gebruik maken van de agrarische gronden als foerageergebied.

Ook vleermuizen, waarvan er in de omgeving van het plangebied maar liefst zes soorten voorkomen, maken gebruik van de bosranden als foerageergebied; sommige soorten houden van open omstandigheden (zoals de rosse vleermuis), andere soorten zoeken juist het kleinschalig landschap op (zoals dwergvleermuis). In de bosranden komen bovendien op diverse plekken oudere loofbomen voor (zoals Amerikaanse eik, eik en beuk) die als verblijfplaats een rol kunnen spelen voor de vleermuizen. Vrijwel alle waargenomen soorten zijn boombewonende soorten.

Het huidige golfterrein heeft een redelijk open karakter, maar op enkele plekken is sprake van wat opgaande beplanting en rough. Op het terrein broedt onder andere een steenuil en ook de bosuil wordt in de directe nabijheid waargenomen.

2.1.11.1 deelgebieden

terreinen landgoed Keppel de Reuze

Het terrein Winkelhorst ten zuiden van het Doesburgsepad bestaat uit twee graslandpercelen. Het oostelijke deel bestaat uit engels raaigras, het - deels smalle - westelijke deel is een wat vochtiger cultuurgrasland van het beemdgras-witboltype. De aangrenzende bossen bestaan uit opgaande eiken, robinia, lijsterbes, vlier, Amerikaanse vogelkers, brede stekelvaren, braam en klein springzaad (Witbol-Eikenbos) van verrijkte zandgronden. Het grasland zou bij extensieve beheersvormen kunnen overgaan in Kamgrasweide.

Eén perceel is in gebruik als akkerland, dit veld ligt ten noorden van het Doesburgsepad en ligt tegen het huidige golfterrein aan.

terreinen landgoed Ulenpas

De bospercelen van Ulenpas direct nabij Hoog-Keppel bestaan uit beuk met enkele eiken en een onderbegroeiing met adelaarsvaren. De bosrand is ter plaatse minder sterk ontwikkeld dan in andere delen van het landgoed.



verschillende bostypen in en rond het plangebied: productiebos met douglasspar, loofbos met beukenlaan, bosrand met oude acacia, productiebos met jonge sparren

Ten zuiden van de Ezelsweide liggen enkele percelen elzenbroekbos. De in deze opstanden aanwezige rabatten zijn nog steeds watervoerend. De overige bossen ter plaatse kennen een ondergroei met onder andere braam, hazelaar, ruwe smele en gierstgras. De bostypen kunnen lokaal tot het Gierstgras-Beukenbos en lokaal wellicht tot het Eiken-Haagbeukenbos worden gerekend. Het struweel langs het voetpad bestaat uit sleedoorn, meidoorn, rode kornoelje, hazelaar, zomereik, esdoorn, gewone es, gewone vogelkers, zoete kers, braam, heggewikke en grootbloemmuur. Aan de noordelijke zijde van de Ezelsweide liggen jongere productiebossen, bestaande uit mengingen van eik en fijnspar. Gezien de jonge leeftijd van de opstanden hebben er zich hier weinig specifieke natuurwaarden ontwikkeld. Aan de oostzijde van het landgoed liggen oude vochtige loofbossen bestaande uit eiken. Het beheer in deze bospercelen is zowel op natuurbehoud gericht als op duurzame houtproductie. Hier zijn ook naoorlogse opstanden van beuk, Japanse lariks en douglasspar te vinden. Deze bossen hebben een productiedoelstelling. Zo is een perceel direct ten westen van de Prinsenweg enige jaren geleden gekapt. Er is nu een spontane opslag van vooral berken, maar er is douglasspar ingeplant die op termijn weer hout moet gaan leveren.

Heekenbroek

Het Heekenbroek is een nat bos. Het is gelegen op een terrasvlakte (afgezet voordat de rivieren gingen meanderen) met geulen van een meanderend afwateringssysteem. De gronden bevatten klei (poldervaaggronden) of bestaan uit vlakvaag- en veldpodzolgronden en hebben een relatief hoge grondwaterstand (grondwatertrap III). Het bos bevat nagenoeg geen lijnvormige elementen. Het natte karakter van het bos wordt mede bepaald door de aanwezigheid van een aantal vennen en kolken en drassige bospercelen.

Op de stroomruggen staat vochtig wintereikenbeukenbos, op nattere delen staat kamperfoelieerijk eiken-haagbeukenbos en elzenrijk essen-iepenbos. Voor een deel bestaat het bos uit hakhout op rabatten. In het gebied zijn nog veel karakteristieke bossoorten aanwezig. Grote delen van het bos zijn sterk verruigd met bramen. De aanwezige eiken hebben een geringe vitaliteit, mogelijk als gevolg van verdroging. Door de grote variatie in bodem en waterhuishouding heeft het gebied grote potenties voor een afwisselende ontwikkeling. Thans wijkt de soortensamenstelling nog af van de natuurlijke situatie en heeft het bos nog een weinig gevarieerde samenstelling.

2.2 TOELICHTING OP HET PLAN

Het plan bestaat uit de aanleg (en gebruik) van een volwaardige 18-holes golfbaan die voldoet aan de A status met een totale baanlengte van circa 6500 m. De volgende onderdelen maken deel uit van de baan:

- clubhuis:
De oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m². Deze ruimte is inclusief restauratieve accommodatie, (tassen)berging en kleedruimtes en exclusief terrasruimte;
- parkeervoorzieningen:
40 parkeerplaatsen voor dagelijks gebruik, direct bij clubhuis gelegen (oppervlakte ongeveer 1.000 m²), 80 overige parkeerplaatsen, eventueel op enige afstand van het clubhuis (oppervlakte ongeveer 2.000 m²);
- driving range:
De maatvoering bedraagt ongeveer 180 bij 80 meter. Bij de driving range wordt een aantal overdekte afslagplaatsen gerealiseerd (maximaal 125 m²). Afhankelijk van de situering dient de driving range van veiligheidsnetten te worden voorzien;
- beheersgebouw:
Er is tenminste 350 m² bedrijfsoppervlak nodig om de materialen en onderhoudsmachines te kunnen stallen en een werkruimte te hebben voor de greenkeeper. Er wordt gebruik gemaakt van het huidige beheersgebouw op het bestaande golfterrein en een bestaande schuur op het erf Wijers;
- speelterrein:
Een golfbaan met 18-holes (par 72), die voldoet aan de A status, met een totale baanlengte van circa 6500 meter. Op het speelterrein zullen maximaal 2 schuilhutten worden gerealiseerd (met een oppervlakte van ongeveer 10 m² per schuilhut).

Omdat er bos gekapt wordt ten behoeve van de driving range en parkeren is het nodig dat er boscompensatie plaatsvindt. Ook deze percelen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om de percelen Keppel sectie C nr. 1205 (1,58 ha, in het noorden van het plangebied aan de Ulenpaslaan) en Keppel sectie C nr. 1313 ter grootte van 0,5 ha (even westelijk van het plangebied, op ongeveer 600 meter). Daarnaast vindt op de eigenlijke baan eveneens 0,5 ha tot 1 ha boscompensatie plaats (zie ook hoofdstuk 3).

Om te onderzoeken of de uitbreidingsplannen aanvaardbaar zijn is een MER opgesteld. In het MER is een aantal alternatieven onderzocht en is bekeken wat de milieugevolgen van deze alternatieven zijn. Uit een groot aantal alternatieven is ver-

volgens een tweetal alternatieven nader uitgewerkt. Het betreft het meest milieuvriendelijke alternatief en het voorkeursalternatief.

Beide alternatieven zijn opnieuw met elkaar vergeleken. Conclusie van het MER is dat de uitbreiding van de bestaande 9-holes baan tot een 18-holes baan vanuit een oogpunt van milieubelasting aanvaardbaar is. Gezien de geringe verschillen in gevolgen tussen het Meest Milieuvriendelijke Alternatief en het Voorkeursalternatief (figuur 7) en de nadrukkelijke voorkeur van het Voorkeursalternatief vanuit speltechnische kwaliteiten wordt in het bestemmingsplan het voorkeursalternatief verder uitgewerkt. Dit alternatief verdient de voorkeur om de volgende redenen:

- de centrale voorzieningen zijn geconcentreerd op een plek die goed is ontsloten en die centraal op de baan ligt;
- de driving range wordt gesitueerd in het bos waarmee negatieve effecten van netten op de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden voorkomen en een optimaal veilige inrichting kan worden gerealiseerd;
- de aantasting van het bos wordt gecompenseerd door elders bos aan te leggen, hiervoor zijn percelen beschikbaar;
- door de plaatsing van de driving range in het bos kunnen de overige terreindeelen zo optimaal mogelijk worden ingericht voor de golfsport, recreatief medegebruik, landschap en natuur met behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- er is slechts een minimale aanpassing van de huidige golfbaan nodig en er is nauwelijks sprake van kapitaalvernietiging;
- alle gronden voor de centrale voorzieningen zijn beschikbaar.



figuur 7:
voorkeursalternatief

2.2.1 centrale voorzieningen

Er wordt uitgegaan van de ligging van het clubgebouw met dagelijks parkeren (40 plekken) ten oosten van de Prinsenweg, ter plaatse van de huidige hole 4. De oefengelegenheid (driving-range) ligt ten westen van de Prinsenweg, in het bosperceel. In het bos wordt ook plaats geboden aan een overloop parkeervoorziening voor 80 auto's. De onderbouwing van de parkeercapaciteit is in hoofdstuk drie verantwoord. Op de navolgende figuur is de ligging van de centrale voorzieningen weergegeven.



Door de beoogde locatie van het clubhuis op het huidige speelterrein van de golfclub, moeten er aanpassingen worden gemaakt in het ontwerp van de huidige baan. Doordat het terrein Winkelhorst ook wordt ingericht als golfbaan, is dit mogelijk.

2.2.2 ontwerp golfterrein

2.2.2.1 ruimtelijke structuur

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een coulisselandschap met bossen en open terreinen. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een structuur die op hoofdlijnen is bepaald door geomorfologie (hoogteligging rivierduin, glooiende essen) en de landgoederen (Ulenpas). De twee uitbreidingslocaties Ulenpas en Winkelhorst hebben elk hun eigen ruimtelijke karakter. Het agrarisch gebied rond Ulenpas is een gebied dat gekenmerkt wordt door glooiingen en openheid. Deze combinatie is extra goed zichtbaar door de ligging van het dorp Hoog-Keppel op de rivierduin, met name door de hogere ligging van het kerkje. De teelt van maïs maakt de openheid en beleefbaarheid gedurende een aantal maanden in het jaar minder sterk.

Winkelhorst is een gebied dat op de hogere terreindelen ligt, waarbij de terugspringende bosranden ten zuiden van het gebied een geheel eigen structuur bieden en de lijnen (paden, bomen) loodrecht op de bosrand bepalend zijn. De percelen zijn in gebruik als grasland.

De aanleg van de golfbaan sluit aan bij deze landschappelijke structuur. De huidige karakteristieke ruimtelijke opbouw en het aanwezige reliëf vormen de basis waarbinnen de holes en de overige voorzieningen van de golfbaan worden gesitueerd. Het westelijke deel van het plangebied behoudt zijn open karakter, er mag slechts incidenteel een solitair boom worden toegevoegd zodat het zicht op de dorpsrand en het kerkje gewaarborgd blijven. De bosranden begrenzen aan de noordkant de openruimte.

In het ontwerp wordt de open ruimte rondom het erf Wijers in tact gelaten. De baan wordt in het geheel rond het erf gelegd. De beleving van de ruimtelijkheid kan jaar rond worden gegarandeerd en wordt niet langer beperkt door seizoensgebonden maïsteelt. Er zullen enkele landschapselementen in de baan worden gebruikt ten behoeve van het golfspel, zoals een enkele solitaire boom (bijvoorbeeld berken) of een markante boom op de hoogste plek in het gebied. Deze zullen echter zodanig worden toegepast dat hiermee de zichtlijnen en de beleving van de ruimte niet wordt verstoord. Het versterken van de bosranden (lokaal verbreden van het bos) is echter wel mogelijk. Lagere beplanting, zoals een ruigte van kruiden en gras en laag struweel is op sommige terreindelen wel mogelijk zonder de openheid aan te tasten.

De holes 'bewegen' met het aanwezige reliëf mee dat niet mag worden verstoord door te grote hoogteverschillen in de holes. In het lagere deel, in de noordelijke hoek van dit plangebied, en de ezelsweide worden de potenties voor het ontwikkelen van een natter gebied benut. Hier zijn mogelijkheden om water te bergen en een nattere 'rough' te ontwikkelen. De holes hebben echter voldoende 'drooglegging' nodig en zullen als iets verhoogde 'eilanden' in dit deel worden vormgegeven.

De Ezelsweide is een open weide die direct aansluit op de oorspronkelijke tuinarchitectuur van de Ulenpas. Er was sprake van een lange zichtlijn over de Ezelsweide vanuit het huis naar het omringende landschap. In de huidige situatie is het echter een grasveld met een grote mate van beslotenheid, door enerzijds de ligging tussen twee bospercelen en anderzijds door het dichtbegroeide wandelpad dat de oostelijke afsluiting van het terrein vormt. De Ezelsweide gaat onderdeel uitmaken van de uitbreiding van de golfbaan om voldoende lengte in de baan te krijgen. Om de Ezelsweide in het spel op te nemen wordt een opening gerealiseerd in de beplanting van het begroeide wandelpad. Hierdoor wordt tevens de historische zichtlijn over de Ezelsweide richting Huize Ulenpas hersteld.

De oostelijke uitbreidingslocatie Winkelhorst in combinatie met het huidige golfterrein heeft een wat ander karakter. Hier oogt de open ruimte kleinschaliger en is sprake van bosgebied aan weerszijden van de open ruimte. Het Doesburgsepad dat dwars door het gebied loopt, wordt deels begeleid door haagbeplanting. Loodrecht hierop staat reeds enige lijnbeplanting en enige beplanting op de huidige golfbaan. Van oorsprong zijn hier ook kleinere perceelsgrenzen te onderscheiden. De holes voegen zich ook in dit deel in de huidige landschapsstructuur. Versterking van het kleinschalige karakter wordt bereikt door de aanleg van boomgroepen en lijnvormige opgaande beplantingselementen. Bosranden kunnen eveneens worden versterkt.

In het oostelijke deel is geen sprake van een karakteristiek reliëf zoals in het westelijke deel. De vegetatie van de rough's sluit aan bij de van nature voorkomende vegetaties.

2.2.2.2 bosranden

De beleving van het plangebied is deels gelegen in de robuuste bosranden. Met name de meest westelijke randen (zichtbaar vanaf de Dubbeltjesweg) van Amerikaanse eik en een rode beuk zijn zwaar aangezet. Ook de noordelijke bosrand die de agrarische gronden achter het perceel Wijers begrenst is deels robuust. Met name het eerste stuk vanaf de Prinsenvweg bestaat uit een aantal flinke eiken. Dan volgt een deel met prunus, een soort die minder kwaliteit biedt dan de oude eiken en beuken. In de hoek staan weer enkele oude eiken en een acacia.

De bosranden worden intact gelaten. Er is ruimte om de zwakkere delen van de bosranden te versterken; dit geldt met name voor het bosperceel dat het dichtst bij de begraafplaats en het erf Wijers ligt.

Langs de driving range en de parkeervoorziening in het bosperceel ontstaan nieuwe bosranden die zullen worden versterkt.

2.2.2.3 zichtlijnen

Het gebied rond de Ulenpas is een terrein dat bij de oorspronkelijke tuinaanleg een groot aantal zichtlijnen telde. Het landhuis ligt in de huidige situatie echter in een volledig bebost gebied en zijn de zichtlijnen grotendeels verdwenen. In de oorspronkelijke tuinideeën was er sprake van zichtlijnen naar en van het huis. Over de Ezelweide was sprake van een lange zichtlijn. Door de struweelbeplanting langs het pad dat de Ezelsweide kruist deels weg te halen, wordt deze zichtlijn hersteld.

2.2.2.4 reliëf

In het gebied is sprake van een oude rivierduin die nog duidelijk herkenbaar is. Het aanwezige reliëf mag dan ook niet worden verstoord of aangetast door de holes. Dit speelt met name in het westelijke deel van het plangebied. Het zicht op het reliëf langs de kernrand mag niet worden verstoord door de aanleg van dicht opgaande beplantingselementen, een enkele solitaire boom zal echter dit zicht niet verstoren. De holes dienen zich te voegen in het aanwezige reliëf en mogen niet te diep insnijden danwel te hoog worden uitgevoerd zodanig dat het karakteristieke hoogteverschil niet meer te herkennen is.

2.2.2.5 ontsluiting, toegankelijkheid en veiligheid (verkeer en recreanten)

De toegankelijkheid van het golfterrein wordt gewaarborgd door het terrein voor auto's te ontsluiten aan de Prinsenvweg. Hiermee wordt voorkomen dat onnodige verkeersbewegingen in de bossen, over de onverharde bospaden, plaatsvinden. Overlast door het stuiven op de paden, wordt hiermee vermeden.

Ook is in het plan aandacht besteed aan de toegankelijkheid van het terrein voor niet-golfers. Dit is met name van belang voor wandelaars die van het gebied gebruik maken. Op figuur 7 is de wandelpadenstructuur te zien. Door het plangebied en de directe omgeving loopt een aantal wandelpaden, waarvan sommige al op historische kaarten te zien zijn. De paden zijn gelegen op gronden van landgoederen en hebben een belangrijke betekenis voor de beleving van het gebied.

Kruising van de wandelpaden met het eigenlijke golfspel is geprobeerd minimaal te houden, terwijl juist wel de beleving van het terrein wordt gegarandeerd. De golf-sport brengt enig risico met zich mee door rondvliegende ballen. Om dit risico te beperken wordt standaard een veiligheidszone langs de openbare wegen (Prinsenweg en Dubbeltjesweg) gehanteerd.

De oversteekbaarheid van de kruising van de Prinsenweg door golfers en overige recreanten en de toegang tot het clubhuis wordt geconcentreerd op één plek.

2.2.2.6 beeldkwaliteit clubgebouw en parkeervoorzieningen

Het clubgebouw en 40 parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de oostzijde van de Prinsenweg langs het bestaande wandelpad over de golfbaan. Het clubgebouw voegt zich zo in het steeds transparanter wordende bebouwingslint van Hoog-Keppel. Bij de situering wordt rekening gehouden met het handhaven van de bestaande beplanting. Het clubgebouw mag in maximaal twee lagen worden gebouwd. Het gebouw mag zowel een moderne als een enigszins klassiekere uitstraling krijgen. Uitgangspunt dient te zijn dat er gebruik wordt gemaakt van stijkenmerken van de bebouwing in de omgeving en van het landgoed in het bijzonder, deze kunnen zowel op een moderne als een klassieke manier worden vertaald in de architectuur van het clubgebouw. Het materiaal- en kleurgebruik dient verwant te zijn en aan te sluiten bij in de omgeving gebruikte kleuren en materialen. Er mag echter wel sprake zijn van een combinatie met andere materialen, deze mogen echter niet domineren.

De parkeervoorzieningen ten westen van de Prinsenweg in het bosperceel dient uitgevoerd te worden in halfverharding zodat er geen stenig beeld ontstaat in het bos. Daarnaast dient in de uitwerking bekeken te worden of bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd en eventueel nieuwe bomen kunnen worden toegevoegd om het bosbeeld zoveel mogelijk in stand te houden en een zo gesloten mogelijk bladerdek ontstaat. De parkeervoorzieningen aan de oostzijde, nabij het clubgebouw, zullen intensiever worden gebruikt. Hier wordt een combinatie voorgestaan van verharding (bij voorkeur gebakken materialen gebruiken) voor de rijbaan en halfverharding voor de parkeervakken. Deze parkeervoorzieningen dienen omsloten te worden door middel van een haag van inheemse soorten die passen in het gebied.

2.2.2.7 boscompensatiegebieden

Door de projectie van de driving range in een bosperceel, moet bos elders worden gecompenseerd. Deze compensatiepercelen maken ook deel uit van het plangebied. De compensatielocaties zijn op de kaart van het voorkeursalternatief met een diagonale lijnarcering aangegeven.

2.2.3 *inrichtings- en beheersovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer*

Om er zeker van te zijn dat het ontwerp conform de voorwaarden uit paragraaf 2.2 wordt gerealiseerd, sluit de gemeente Hummelo en Keppel een overeenkomst met de Initiatiefnemers (Stichting Golf-sport Keppel) waarin onder meer de verplichting tot het opstellen van een inrichtings- en beheersplan zal worden opgenomen. Dit ter waarborging van behoud en herstel van de bouwkundige en landschappelijke waarden van het golfterrein. Daarnaast wordt vastgelegd welke wandelpaden openbaar toegankelijk blijven.

2.2.4 beschikbaarheid gronden

De Stichting Golfsport Keppel heeft de beschikbaarheid over het overgrote gedeelte van de gronden voor de uitbreiding van de baan. In het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied aan de zuidzijde van het Doesburgsepad ligt het zogenaamde perceel Winkelhorst. De Stichting Golfsport Keppel voert overleg met de grondeigenaar over de beschikbaarheid van de gronden voor de golfbaan. Daarom zijn deze gronden in dit bestemmingsplan nog niet rechtstreeks bestemd als golfterrein, maar is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie ook hoofdstuk 4). In het baanontwerp (voorkeursalternatief) zijn op dit perceel vier holes geprojecteerd. Wanneer de gronden niet (tijdig) beschikbaar zijn, dan zal het baanontwerp moeten worden aangepast, of moet de fasering van de aanleg worden gewijzigd. De haalbaarheid van de planontwikkeling als zodanig is daarmee niet in het geding.

Tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van de percelen waar de boscompensatie plaatsvindt, worden overeenkomsten gesloten. Op deze manier wordt in combinatie met de bestemmingsregeling (zie hoofdstuk 4) de boscompensatie gewaarborgd.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 BELEID TEN AANZIEN VAN GOLFTERREINEN

In de bijlage is een volledig overzicht opgenomen van de geldende beleidskaders. Hieruit wordt de volgende conclusie getrokken. Het is duidelijk dat vanuit verschillende beleidsvelden eisen worden gesteld aan de voorgenomen uitbreiding van de golfbaan. Al met al blijkt het plangebied gelegen in een waardevolle omgeving, waar het beleidsstreven is gericht op behoud en versterking van landschappelijke kwaliteiten (gebiedsplan natuur en landschap, belvoir), natuurlijke kwaliteiten (relatie met EHS) en cultuurhistorische kwaliteiten (belvoir). Een belangrijke basis ligt in het watersysteem, dat zeer bepalend is voor de wijze waarop met de inrichting moet worden omgegaan.

Het plan is zodanig opgesteld en gerealiseerd dat sprake is van een goede inpassing in de omgeving. Daarbij houdt het echter niet op: dit plan beoogt een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Een landbouwkundig grondgebruik is niet langer aan de orde. Daarmee vervallen de agrarische activiteiten en hun beïnvloeding van de omgeving. Dit betreft het uitrijden van mest, wateronttrekking en seizoensgebonden grondgebruik. De golfbaan zal een standvastiger plek in de omgeving innemen, met een duurzaam gebruik en instandhouding. De verschillende milieu- en ruimtelijke aspecten worden in de volgende paragrafen beschreven.

3.2 DRAAGVLAK VOOR UITBREIDING TOT VOLWAARDIGE 18-HOLES GOLFBAAAN

Om te bekijken of een golfbaan voldoende draagvlak heeft, stelt de provincie dat er binnen een straal van 10 km 85.000 inwoners moeten zijn. Dit noemt men het verzorgingsgebied van de golfbaan. Daarbij moet rekening worden gehouden met overlappende cirkels van golfbanen. Rekening houdend met de golfbanen 't Zelle te Varssel, de Lochemse Golf & Country Club de Graafschap en golfbaan Groot Engelenburg te Brummen. Op basis van de door de provincie gehanteerde methode wordt het draagvlak voor een volwaardige 18-holes Keppelse golfbaan gesteld op 137.400. Dit is dus ruim voldoende (bron: startnotitie m.e.r., Stichting Golfsport Keppel, februari 2004, separate bijlage).

3.3 MILIEUGEVOLGEN

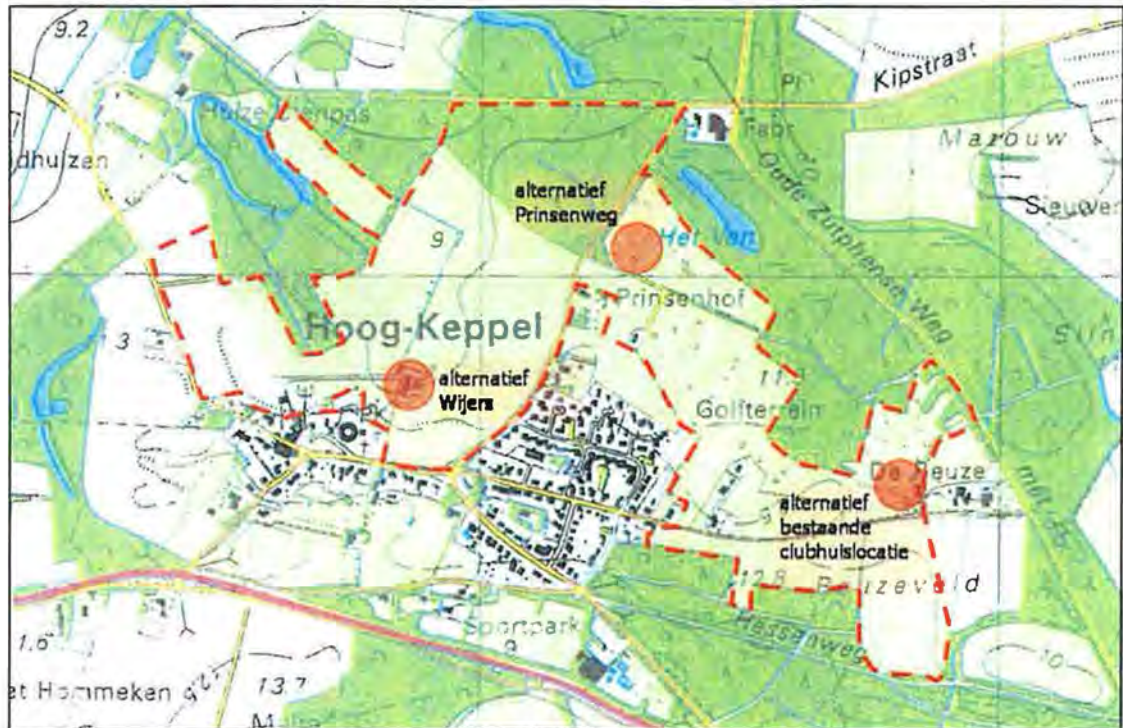
Om de milieugevolgen te kunnen beoordelen is een MER opgesteld. In onderstaande wordt een samenvatting van dit MER gegeven.

3.3.1 *stap 1: vergelijking op hoofdlijnen*

In de eerste stap zijn alle mogelijke alternatieven en varianten die in de startnotitie zijn opgevoerd, op hoofdlijnen met elkaar vergeleken. De alternatieven en varianten zijn onderscheidend van elkaar ten aanzien van de belangrijkste inrichtingselementen. Dat zijn: clubgebouw, driving range en parkeerterrein. Hierbij zou tenminste één alternatief moeten worden bekeken dat geen nadrukkelijke effecten heeft op de ecologische hoofdstructuur.

Gedachte achter deze werkwijze is om op basis van de elementen die de grootste milieueffecten veroorzaken een eerste selectie te maken om te komen tot het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) en dit vervolgens samen met het voorkeursalternatief van de Keppelse Golfclub uit te werken en op detailniveau te vergelijken.

3.3.1.1 beschrijving alternatieven en varianten



de locatie van de centrale voorzieningen bij de drie alternatieven

alternatief Prinsenweg

Bij dit alternatief wordt uitgegaan van de ligging van het clubgebouw met dagelijks parkeren ten oosten van de Prinsenweg, ter plaatse van de huidige hole 4. De locatie van de driving-range (in het bos, langs het bos en op de bestaande golfbaan) en aanvullend parkeerterrein (in het bos, op het Aviko-terrein en bij het geprojecteerde clubhuis) varieert:

- variant A
De oefengelegenheid (driving-range) ligt in deze variant ten westen van de Prinsenweg, in het bosperceel. In het bos wordt ook plaats geboden aan een overloop parkeervoorziening voor 80 auto's;
- variant B
De driving range wordt in het bosperceel ten westen van de Prinsenweg gesitueerd. De overloop parkeervoorziening voor 80 auto's wordt op het voormalige Aviko-terrein gerealiseerd;
- variant C
De driving range wordt ter plaatse van twee bestaande holes (5 en 6), direct ten oosten van het nieuwe clubhuis gesitueerd. Ook alle parkeervoorzieningen worden bij het clubhuis geconcentreerd;
- variant D
De driving range wordt buiten het bestaande bos, direct langs de noordelijke bosrand (ten westen van de Prinsenweg) gelegd. Alle parkeervoorzieningen worden bij het club-huis ten oosten van de Prinsenweg gesitueerd.

alternatief Wijers

In dit alternatief wordt het clubhuis met parkeergelegenheid en driving range gevestigd aansluitend op de bestaande bebouwing van het voormalig agrarisch bedrijf van de familie Wijers, gelegen nabij de dorpskom van Hoog-Keppel. De locatie van de driving-range is hier bepalend voor de twee varianten:

- variant A
De driving range wordt direct achter het clubhuis gesitueerd, in het midden van de open ruimte;
- variant B
De driving range wordt langs de westelijk gelegen bosrand gelegd, in aansluiting op het parkeerterrein.

alternatief bestaande clubhuislocatie

Het huidige clubhuis ligt aan de Oude Zutphenseweg. De bestaande bebouwing wordt in dit alternatief uitgebreid dan wel vervangen. De driving range is in dit alternatief geprojecteerd op de uitbreidingslocatie "Winkelhorst".

3.3.1.2 beoordeling

Conform de richtlijnen van de commissie m.e.r. (commissie m.e.r., 2004), op de volgende 5 aspecten getoetst:

- verlies/winst aan ecologische waarde;
- verlies/winst aan cultuurhistorische waarde;
- veiligheid (verkeer en recreanten);
- beschikbaarheid van gronden;
- speltechnische eisen.

Uit bovenstaande tabel wordt afgeleid dat variant Prinsenweg D ten opzichte van de overige varianten het beste scoort. Er is geen sprake van een negatieve score ten opzichte van de andere varianten. Op meerdere aspecten scoort Prinsenweg D beter dan Wijers A en B, met name wat betreft behoud/versterking van cultuurhistorische waarden en speltechnische mogelijkheden. Wat betreft de situering in de EHS geldt voor Prinsenweg D dat er geen bestaande natuur wordt verwijderd om de bouw van het clubhuis en de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk te maken; de locatie is thans in gebruik als speelveld (geheel hole 4, tee van hole 5, green van hole 6) van de huidige golfbaan. Van een direct biotoopverlies of aantasting van natuurwaarden is daarom geen sprake. Deze variant wordt dan ook beschouwd als Meest milieuvriendelijk alternatief (MMA).

De voorkeur van de initiatiefnemer gaat uit naar variant Prinsenweg A.

3.3.2 stap 2: vergelijking uitgewerkte alternatieven

3.3.2.1 beschrijving van de alternatieven

voorkeursalternatief

Alternatief Prinsenweg A wordt door de initiatiefnemer beschouwd als voorkeursalternatief. Deze variant verdient volgens de initiatiefnemer de voorkeur om de volgende redenen:

- de centrale voorzieningen zijn geconcentreerd op een plek die goed is ontsloten en die centraal op de baan ligt;
- de driving range wordt gesitueerd in het bos waarmee negatieve effecten van netten op de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden voorkomen en een optimaal veilige inrichting kan worden gerealiseerd;
- de aantasting van het bos wordt gecompenseerd door elders bos aan te leggen, hiervoor zijn percelen beschikbaar;
- door de plaatsing van de driving range in het bos kunnen de overige terreindelen zo optimaal mogelijk ingericht voor de golfsport, recreatief medegebruik, landschap en natuur met behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- er is slechts een minimale aanpassing van de huidige golfbaan nodig en er is nauwelijks sprake van kapitaalvernietiging;
- alle gronden voor de aanleg van de centrale voorzieningen zijn beschikbaar zodat een voortvarende start kan worden gemaakt met de aanleg.

De driving range wordt in het bos aangelegd. Het verlies aan bos betekent dat bestaande natuurwaarden en een oude bosbodem verloren gaan. Het verlies aan bos wordt gecompenseerd door bosaanplant, grotendeels aansluitend aan het bestaande bosgebied.

Binnen de baan is ruimte om naast de roughs ook specifieke terreindelen voor natuurontwikkeling in te richten, zodanig dat hiermee de diversiteit aan biotopen en structuren wordt vergroot.

In deze variant kan de bestaande structuur van het plangebied intact worden gelaten. Bovendien is er binnen de uitbreiding van de golfbaan ten westen van de Prinsenweg ruimte voor een goede landschappelijke inpassing.

Enkele bestaande wandelpaden worden verlegd (deels op plekken waar in het verleden ook reeds paden aanwezig waren), naast de kruising van het wandelpad over de Ezelsweide wordt een alternatieve routing langs de Ezelsweide gelegd en tussen landgoed Ulenpas en Hoog-Keppel wordt het oude kerkepad in ere hersteld. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de recreatieve routing in en rond het plangebied blijft behouden en tegelijkertijd veiligheid op en rond de baan is gegarandeerd.

De kruising van de Prinsenweg en de toegang tot het clubhuis wordt geconcentreerd op één plek; golfers en overige recreanten kunnen hier oversteken dan wel het clubhuis bereiken. De driving range wordt apart ontsloten, op de huidige plek van het wandelpad. Middels nader uit te werken inrichtingsmaatregelen als een visuele wegversmalling en drempels wordt de veiligheid optimaal in acht genomen.

Omdat er geen intensieve functies nabij gevoelige functies als wonen of de kerk zijn geprojecteerd zal de overlast van de golfbaan beperkt zijn. Alle gronden voor de centrale voorzieningen zijn beschikbaar zodat de uitbreiding direct kan starten. De centrale ligging van het clubhuis en de voorzieningen ten opzichte van de rest van de baan zorgen ervoor dat er een golftechnisch en recreatief aantrekkelijke baan kan ontstaan. Er is vanuit het clubhuis zicht op het speelveld, de centrale voorzieningen zijn gebundeld en is voldoende ruimte om de baan logisch te laten verlopen.

MMA

Er wordt een speltechnisch volwaardige baan nagestreefd, goed ontsloten, zonder overlast voor hindergevoelige functies en passend binnen de landschappelijke en historische context. Voor deze variant geldt dat er geen bestaand bos wordt geveld. Het natuurlijk potentieel voor natuurontwikkeling wordt benut. Ten opzichte van het voorkeursalternatief is de ruimte om natuur (in het westelijk uitbreidingsgebied) te ontwikkelen beperkter en golftechnisch kan alleen een strakke ligging van de holes worden bereikt. Wel wordt het cultuurhistorisch landschapsbeeld gespaard en worden oude zichtlijnen weer opnieuw versterkt.

Als uitgangspunten voor het MMA gelden dat:

1. De bestaande landschapselementen en -kenmerken dienen te worden gerespecteerd en zo mogelijk te worden versterkt;
2. Huidige natuurterreinen worden ontzien en in de directe nabijheid van kwetsbare natuur worden geen hinderlijke activiteiten ontplooid, zodat verstoring en aantasting van vitale populaties kan worden voorkomen;
3. Binnen de baan is zoveel mogelijk ruimte voor natuurontwikkeling en het aanbrengen van beplantingselementen, die aansluit op bestaande en gebiedseigen natuur- en landschapswaarden;
4. Gebiedseigen water wordt zo lang mogelijk vastgehouden en bij het gebruik als golfbaan wordt minimaal beregend;
5. Bij het gebruik als golfbaan worden bemesting en bestrijdingsmiddelen minimaal gebruikt om een goede grondwaterkwaliteit te kunnen waarborgen;
6. Er worden verzachtende maatregelen getroffen zodat de hinder op vitale populaties tijdens de aanleg wordt beperkt (het voorkomen van aantasting van vitale populaties en het voorkomen van verstoring tijdens de aanlegperiode - door bijvoorbeeld geen bos of bomen te kappen in de broedperiode van vogels);
7. Er worden verzachtende inrichtingsmaatregelen getroffen zodat de hinder als gevolg van het gebruik wordt beperkt (paddentrek voorzieningen, afscherming van eventuele lichthinder van clubhuis, beperken/voorkomen van geluidhinder -bijvoorbeeld van auto's, wedstrijdgeluiden en clubhuis-activiteiten - in de nabijheid van broedvogellocaties).

nulalternatief

Het nulalternatief gaat uit van de bestaande situatie en de autonome ontwikkeling zonder de uitbreiding van de golfbaan. Het plangebied kan in de huidige situatie worden omschreven als een landelijk gebied met een voor deze regio typerende afwisseling van bossen en agrarische gronden. Specifieke kwaliteiten van het gebied zijn gelegen in de glooiingen van het landschap, de aanwezigheid van landgoederen, robuuste bossen en bosranden.

Functioneel zal het gebied agrarisch in gebruik blijven en bestaan er mogelijkheden voor recreanten en bewoners om gebruik te maken van bestaande wandelvoorzieningen.

Voor de meeste aspecten die in het MER aan de orde komen zijn er nauwelijks wijzigingen te verwachten bij een autonome ontwikkeling. De autonome ontwikkeling zal niet leiden tot het streefbeeld dat in de beleidsstukken voor het plangebied en de regio is onderscheiden. Met name wat betreft waterhuishouding (grondwaterkwaliteit en -kwantiteit) zal bij een autonome ontwikkeling slechts geleidelijke verbetering optreden. Bemesting en grondwateronttrekking ten behoeve van de agrarische activiteit zullen blijven bestaan. Ook het areaal natuur zal niet of nauwelijks toenemen.

3.3.2.2 onderlinge vergelijking van de alternatieven

De effecten die optreden als gevolg van de planontwikkeling worden hieronder beschreven. Effecten worden bepaald ten opzichte van de autonome ontwikkeling. In navolging van de richtlijnen opgesteld door de commissie m.e.r. worden de volgende toetsingsaspecten bij de beoordeling van de alternatieven gehanteerd:

- levende natuur;
- landschap, archeologie en cultuurhistorie;
- bodem en water;
- leef- en woonmilieu.

nulalternatief versus MMA en voorkeursalternatief

Het nulalternatief scoort beter als het gaat om het veiligstellen van bodemarchief en bodemopbouw. Waterhuishoudkundige aspecten en het areaal aan natuur zijn echter duidelijk minder dan bij ontwikkeling van een golfbaan.

MMA versus voorkeursalternatief

Beide alternatieven, het voorkeursalternatief en het MMA ontlopen elkaar nauwelijks waar het gaat om de gevolgen voor het milieu.

In het voorkeursalternatief verdwijnt circa 2 ha bos. Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van nieuw bos (op de golfbaan en in de directe omgeving) en door de aanleg van nieuwe natuur op de baan zelf. Gericht beheer stelt de continuïteit van de nieuwe natuurlijke en bosrijke delen veilig.

In het MMA wordt de driving range gesitueerd in de open ruimte tegen de bosrand aan. Er verdwijnt geen bos en is er dus geen sprake van boscompensatie. Door de beperktere baanomvang (de driving range ligt op het terrein van het speelveld) is minder grond beschikbaar voor gericht natuurbeheer op plaatsen met een hoge natuurpotentie.

Door de aanleg van het compenserend bos in een zo vroeg mogelijk stadium van de aanleg van de baan wordt het tijdelijke biotoopverlies snel gecompenseerd en zal er op termijn per saldo sprake zijn van een toename van de kwaliteit van de natuur.

Op het aspect van landschap, archeologie en cultuurhistorie scoort het voorkeursalternatief licht beter. De waardevolle bestaande ruimtelijke situatie blijft gehandhaafd. Daarnaast is er ook ruimte om een oud kerkepad weer in ere te herstellen.

In het MMA wordt de driving range gesitueerd in de open ruimte tegen de bosrand aan. Hierdoor vindt aantasting van die open ruimte plaats, met name door het tijdelijke gebruik van netten langs de driving range. Door het aanbrengen van beplanting wordt het negatieve effect op de open ruimte op termijn gecompenseerd en wordt de situatie van rond 1900 hersteld.

Voor beide alternatieven geldt dat de cultuurhistorisch waardevolle zichtlijn vanaf de Ulenpas door het gebruik van de Ezelswei weer wordt hersteld, hetgeen als een positief effect kan worden aangemerkt.

Ten aanzien van effecten op archeologische waarden zijn beide alternatieven gelijk. Gezien het feit dat een deel van het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, wordt aangeraden om niet door lagenomkering van het esdek verschraling te realiseren. Daarvoor is de te verwachten invloed op de archeologische waarden te groot. Verschraling kan ook bereikt worden door een gericht maaibeheer met afvoeren van het maaisel.

Ten aanzien van de overige beoordeelde milieugevolgen is er geen onderscheid tussen het voorkeursalternatief en het MMA. Beide alternatieven zorgen voor een iets verhoogde verkeersdruk door het dorp Hoog-Keppel, maar bieden weer positieve ontwikkelingen ten aanzien van de recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Het recreatieve gebruik van de paden blijft gegarandeerd en de landschappelijke beleving van de wandelpaden neemt als gevolg van de inrichting als golfbaan toe. Er is in ieder geval geen sprake meer van zichtverstorende maïsakkers.

Ook ten aanzien van het aspect water onderscheiden beide varianten zich nauwelijks van elkaar. Het voorkeursalternatief lijkt in dit opzicht gunstiger dan het MMA als gevolg van de grotere oppervlakte die voor natte natuur is gereserveerd. Dit voordeel ligt echter meer op het vlak van natuurontwikkeling dan op het gebied van wateronttrekking. Ten opzichte van het o-alternatief is er nadrukkelijk sprake van milieuwinst als gevolg van het verminderen van de wateronttrekking.

Naast de directe gevolgen voor het milieu is uiteraard ook van belang hoe beide alternatieven "scoren" als het gaat om speltechnische eisen. In dit opzicht is er een nadrukkelijke voorkeur voor het voorkeursalternatief. De ruimere mogelijkheden voor een golftechnisch aantrekkelijk baanontwerp, de geconcentreerde ligging van alle voorzieningen en de uiterst veilige ligging van de driving range in het bos zonder allerlei ruimteontsierende voorzieningen in de vorm van netten vormen belangrijke winstpunten. Ook het feit dat de bestaande baan nagenoeg geheel intact kan blijven levert voordelen op (geringere kapitaalvernietiging, speelbaarheid baan).

3.3.3 conclusie

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de uitbreiding van de bestaande 9-holes golfbaan tot een 18-holes baan vanuit het oogpunt van milieubelasting aanvaardbaar is. Gezien de geringe verschillen in gevolgen tussen het Meest Milieuvriendelijke Alternatief en het voorkeursalternatief en de nadrukkelijke voorkeur van het voorkeursalternatief ten aanzien van de speltechnische kwaliteiten levert een voorkeur op voor het voorkeursalternatief.

Het feit dat in het voorkeursalternatief een deel van het bosgebied, gelegen in de EHS, wordt aangetast is niet beperkend voor de natuurdoelstellingen die gelden in de EHS. Wezenlijke kwaliteiten van de EHS worden niet aangetast. Wel moet het bosareaal worden gecompenseerd (inclusief overcompensatie).

3.4 ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

Er hoeft geen rekening te worden gehouden met leidingen in het plangebied. De leiding vanuit Aviko is niet in gebruik en brengt daarom geen beperkingen met zich mee.

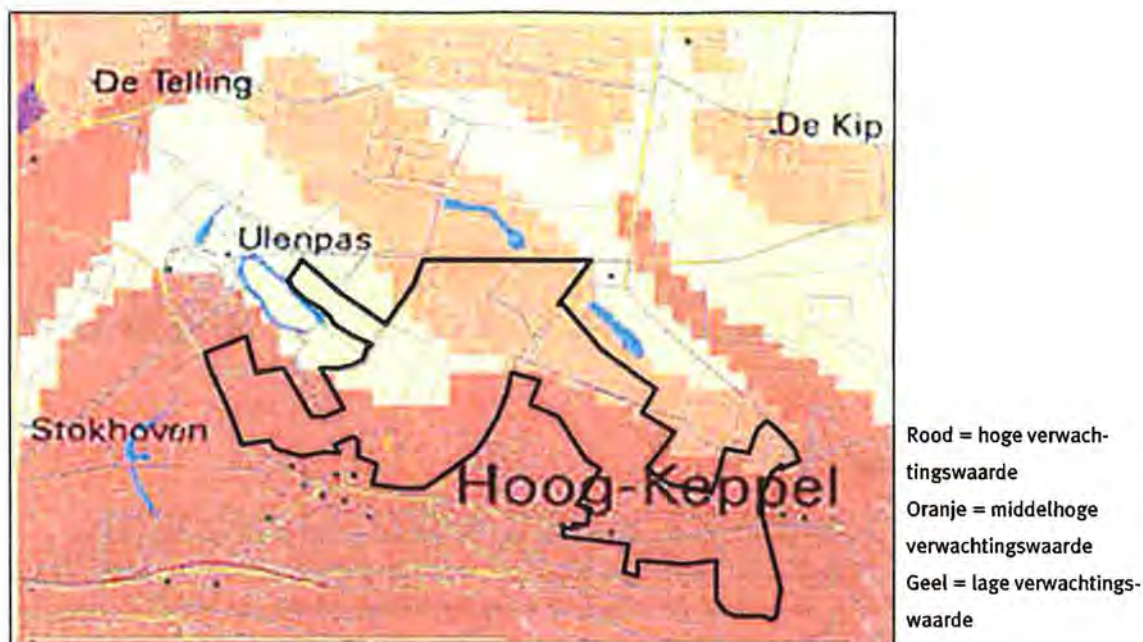
3.5 BODEM

Bodemonderzoek is nodig daar waar een bouwtitel wordt gegeven door dit bestemmingsplan. Dit betreft het bouwblok voor het clubgebouw en de afslagplek van de driving range. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet dit onderzoek zijn afgerond.

3.6 ARCHEOLOGIE

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden blijkt dat het plangebied deels een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Archeologisch onderzoek (Inventariserend Veld Onderzoek ofwel IVO) is alleen noodzakelijk daar waar de verwachtingswaarde hoog is en waar kans is op verstoring van het bodemarchief.

Uitgangspunt voor de aanleg van de golfbaan is het behoud van het macroreliëf, waardoor de verstoring beperkt zal blijven tot de bouwvlakken van de driving-range en het clubgebouw en de bunkers. Voor de bunkers is de exacte locatie niet bepaald in het bestemmingsplan. Het is niet doelmatig om voor het gehele plangebied een IVO uit te voeren. Daarom wordt ervoor gekozen het IVO voor het clubgebouw en de driving-range uit te voeren voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de IVO voor de bunkers op het moment dat deze in een inrichtingsplan exact zijn bepaald. Op dat moment kan worden bepaald of alternatieve locaties voor de bunkers nodig zijn of dat anderszinds maatregelen moeten worden getroffen.



figuur 9: indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) met globaal plangebied

3.7 NATUURWAARDEN

In de MER is onderzocht in hoeverre er sprake is van biotoopverandering en verstoring van vitale populaties. Daarnaast moet rekening worden gehouden met formele beschermingskaders. Enerzijds hebben deze beschermingskaders betrekking op soortbescherming (Flora- en faunawet), anderzijds op gebiedsbescherming (gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur).

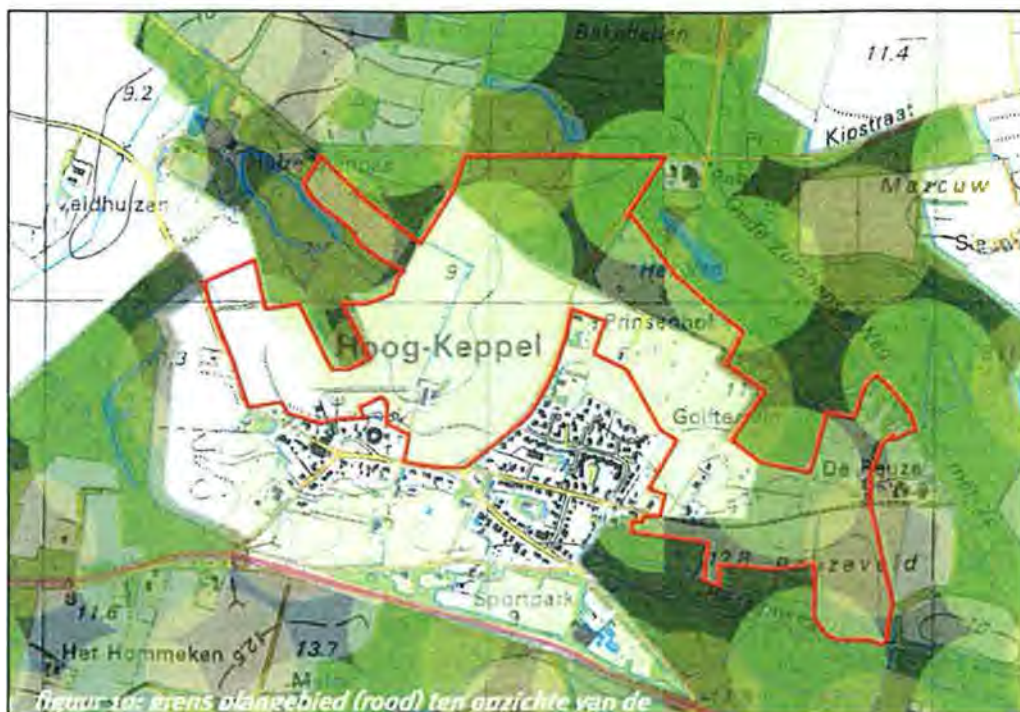
3.7.1 beschermingsstatus van het plangebied en de omgeving

3.7.1.1 EHS

Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn. Wel zijn enkele aangrenzende terreinen bestemd als bos- en natuurgebied, die bovendien ook deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied ligt deels binnen de EHS.

De situatie is als volgt:

- bestaande golfbaan binnen EHS: holes 4, 5 en 6, omgeving bestaande clubgebouw;
- toekomstige golfbaan in EHS: perceel Winkelhorst (geheel), perceel Ezelsweide, alle bospercelen;
- toekomstige golfbaan buiten EHS: agrarische percelen rondom Wijers en langs Dubbeltjesweg.



Binnen de EHS worden kwetsbare gebieden onderscheiden, dit betreft voor verzuuring zeer gevoelige natuur, zoals de natte bossen bij Ulenpas (elzen/essenbos) en de bossen ten zuiden van Winkelhorst. In het MER is de toetsing aan de EHS weergegeven. De conclusie hieruit is dat de aanleg van een driving range in het bos langs de Prinsengr de wezenlijke kenmerken van de EHS niet aantast. Daarmee zijn in het kader van de EHS de vervolgvragen (of er geen alternatieve locatie voorhanden is) niet aan de orde. De vraag omtrent het zwaarwegend maatschappelijk belang van de golfbaan is daarmee ook niet aan de orde. Wel is (bos)compensatie aan de orde omdat er een bosperceel wordt gekapt.

Ook zal de planontwikkeling niet leiden tot een aantasting of verstoring van de natuurdoelstellingen die worden beoogd in en rond de Rode beek, die deel uitmaakt van de EHS.

Door de toename van het areaal natuur in het plangebied (binnen de 55 ha zal ongeveer 30 ha als natuur worden ontwikkeld) vindt er een versterking van de EHS plaats, waarbij bovendien de basiskwaliteiten (grondwaterkwaliteit en -kwantiteit) die hun doorwerking op een grotere schaal hebben, positief worden beïnvloed.

3.7.1.2 provinciale gebiedsplan natuur en landschap Achterhoek

In het provinciale gebiedsplan natuur en landschap Achterhoek is aangegeven dat het bosgebied ten westen van het plangebied een redelijk bedreiging/mate van verdroging kent. Voor de noordelijk gelegen bossen die direct grenzen aan het plangebied is de mate van verdroging gering. Het gebied maakt bovendien deel uit van een stroomgebied met oppervlaktewater met een bijzondere natuurdoelstelling. Duidelijk is dat op basis van de waterhuishoudkundige relatie met de kwetsbare omgeving de afstemming op dit watersysteem van uitermate groot belang is. Het Heekenbroek ten noorden van het plangebied is een van de parels in de Achterhoek en is sterk waterafhankelijk.

Het plangebied valt binnen de aandachtsgebieden voor amfibieën en de das; dit zijn grote landschappelijke eenheden waarbinnen deze (doel)soortengroepen goede kans maken en ter versterking van het huidige biotoop dienen. De laatste jaren gaat het steeds beter met de das in de Achterhoek. Onder andere in Hummelo en Keppel hebben zich populaties gevestigd.

De Rode beek is binnen de ecologische hoofdstructuur een natte ecologische verbindingzone met inrichtingsmodel winde. Herstel van stromende wateren staat centraal; een beek vormt de corridor. De stapstenen bieden plaats aan bijzondere watermilieus, paaiplassen, etc. De gehele waterfauna, van eendagsvlieg tot ijsvogel, profiteert van dit model. Wanneer in het beek- of rivierdal waardevolle geïsoleerde wateren aanwezig zijn, moet niet lichtvaardig tot aankoppeling aan het stromende water overgegaan worden.

3.7.1.3 gemeentelijk landschapsbeleidsplan

Op basis van het gemeentelijke landschapsbeleid is er aandacht voor de Rode beek als belangrijke beek. De ontwikkeling van grondwaterafhankelijke natuur maakt in het beekdal van de Rode beek goede kansen. Het waterschap Rijn en IJssel heeft hiertoe de eerste maatregelen getroffen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

3.7.2 *biotoopverandering*

Het huidige gebruik van het plangebied als golfbaan en agrarische gronden kent zijn eigen natuurwaarde. De aanleg van de golfbaan gebeurt grotendeels op agrarische gronden. De agrarische functie vervalt. Het agrarisch gebruik kenmerkt zich door seizoens-teelt, in het plangebied vooral maïs. Dit gaat gepaard met bemesting. Het agrarisch gebied laat dan ook weinig ruimte voor natuurontwikkeling. Alleen in de randen treedt soms enige verruiging van de vegetatie op, maar van een natuurgerichte ontwikkeling is geen sprake.

Bij de uitbreiding van de golfbaan gaan de volgende biotooptypen, ongeacht de inrichting, verloren:

- akkerland:
Het akkerland wordt grotendeels omgezet in golfterrein. Het akkerland heeft een beperkte ecologische functie. In het voorjaar, voorafgaand aan de maisteelt, biedt het akkerland ruimte aan enkele vogelsoorten om er te broeden. Het gaat daarbij om enkele broedparen;
- grasland:
De oostelijke uitbreidingslocatie betreft graslanden. Deze graslanden hebben een functie voor vogels (foerageergebied) en kleine grondgebonden zoogdieren. De Ezelsweide is eveneens een grasland. Het terrein behoudt zijn karakteristiek maar zal niet langer een agrarische productiefunctie hebben;
- struweel:
Het pad dat de Ezelsweide kruist wordt grotendeels begeleid door struweel. Om de Ezelsweide te betrekken bij de golfbaan moet een deel van dit struweel worden verwijderd. Het struweel biedt plaats aan diverse kleine zoogdieren (vooral

muizen, tevens aan kleine roofdieren) en vormt een mogelijke overwinteringsplaats voor amfibieën.

De nieuwe baan zal bestaan uit 18-holes, met (afhankelijk van de gekozen inrichting) een totale oppervlakte 57 ha. Deze oppervlakte betreft het speelveld inclusief rough en voorzieningen zoals de driving range. Hierbinnen is ruimte voor ongeveer 30 ha rough.

ruimteverdeling	Oppervlakte huidige 9-holes baan (ha)	Oppervlakte toekomstige 18-holes baan (ha)
Greens	0,40	1
Tees	0,30	1
Surroundings	-	1
Apron en foregreen	-	1
Fairway	6,70	16
Semi rough	-	3
Buitengebied (carry, rough etc.)	11,10	28 - 30
Driving range	-	1,50
Clubhuis, parkeerplaatsen	0,50	1
Weiland langs Prinsenvweg	-	1,50
Totaal	19	55 - 57

tabel: ruimteverdeling op de huidige en toekomstige golfbaan

Bij een totaalinrichting als golfterrein zal het aandeel zich natuurlijk ontwikkelend terrein toenemen en zal de diversiteit aan biotopen in het plangebied toenemen. Naast de rough zullen ook de overige terreindelen van de golfbaan een ecologische waarde vertegenwoordigen, alleen al door de mate van openheid of beslotenheid. Naast de grootte speelt ook de ligging en samenhang met andere elementen een rol.

Uitgangspunt van de planontwikkeling is te zorgen voor een ontwikkeling van het gebied waarbij de abiotische potenties worden benut en wordt aangesloten op de bestaande natuurwaarden. Dit houdt in dat nattere delen hun natte karakter behouden en dat drogere delen hun droge karakter behouden. Zie voor een toelichting op deze uitgangspunten ook het MER.

De beheersmaatregelen op de rough zijn gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden. Hiervoor zijn de verschillende biotopen benoemd.

Geconstateerd is dat het plangebied deel uitmaakt van een omgeving die met name van belang is voor amfibieën, vogels en zoogdieren.

Het plangebied waarbinnen de uitbreiding van de golfbaan wordt beoogd heeft niet de specifieke omstandigheden om aan dit natuurbeeld te voldoen. Daarvoor heeft het gebied een te hoge ligging. Voor natte biotopen is hierdoor geen ruimte. Geconstateerd wordt dan ook dat het plangebied geen rol speelt in de ecologische verbinding langs de Rode beek. Hooguit kan het plangebied bijdragen aan de waterhuishouding (een belangrijke randvoorwaarde voor het functioneren van de Rode beek en het Heekenbroek).

In functionele zin kan de oostelijke uitbreidingslocatie wel een rol spelen voor diverse soortengroepen. Dieren en planten profiteren van leefgebied waarin de ruimte is om te verplaatsen. Verbindende elementen in de vorm van boomgroepen dan wel een lagere ruigte van voldoende omvang kunnen hieraan bijdragen.

Om voor amfibieën een goede verbinding te verzorgen zijn de volgende ingrediënten nodig: oppervlaktewater (poelen) of drassige omstandigheden, ruigtestroken (lijnvormige elementen) en opgaande beplanting. Met name het plangebied achter erf Wijers, tegen de bosranden van de Ulenpas ter hoogte van de Ezelsweide kan hiervoor een rol spelen. Om een stapsteen voor amfibieën van voldoende grootte te realiseren dient er sprake te zijn van natte elementen, met name poelen, in een kleinschalig landschap. Behalve de kamsalamander kunnen ook andere zeldzame amfibieën - heikikker, boomkikker, knoflookpad - en ringslang doelsoort zijn. De kwaliteit van de natte elementen is van groot belang, terwijl de droge elementen zeer verschillend kunnen zijn en met name de variatie hierin van belang is (van ruigte tot struweel). Het model biedt plaats aan een zeer grote verscheidenheid aan organismen: van spitsmuis tot steenuil en van libel tot vleermuis. De minimumoppervlakte is een geschikt terrein van 2 tot 3 ha, met tot de volgende stapsteen een tussenliggende afstand van 750 meter tot 1.250 meter. Als de andere stapstenen kunnen worden beschouwd de Boterkolk (ven achter Aviko-terrein) en het ven ten noorden van de Ulenpaslaan. Binnen de golfbaan is er ruimte om een nat deel te realiseren dat aan de gestelde eisen kan voldoen.

Waar amfibieën bij voorkeur in vochtige gebieden voorkomen, hebben reptielen behoefte aan een droge, schrale omgeving met wat struweel en ruigte. Op de huidige golfbaan is hiervan lokaal sprake. De drogere gebiedsdelen binnen het plangebied (dit is het merendeel van de uitbreidingslocaties) kunnen op termijn tot een schrale vegetatie worden ontwikkeld. Dit geldt in ieder geval voor de oostelijke uitbreidingslocatie en op termijn mogelijk ook voor delen van de westelijke uitbreidingslocatie. Naast hagedis zullen ook vlinders en sprinkhanen van dit biotoop profiteren.

Een andere doelsoort in het plangebied en de omgeving is de das. De das stelt eisen aan zijn leefomgeving in de vorm van een kleinschalig landschap met houtwallen, singels en bosjes (dekking en geleiding) en vochtige fourageergebied). Een landschapszone dient in elk geval 500 meter breed (plaatselijk versmald tot 100 meter) te zijn om goed te kunnen functioneren als leefgebied. Natte elementen zijn niet zozeer van belang voor de das. Binnen het plangebied is met name de oostelijke uitbreidingslocatie (percelen Winkelhorst) geschikt om als geschikte zone voor deze soort te worden ingericht. Grotendeels voldoet het gebied al aan de gestelde eisen. Door struweel aan te brengen kan het gebied nog beter gaan functioneren.

Dit struweel zal met name als geleiding langs de bebouwde elementen in het gebied worden aangelegd. Naast de das zullen ook andere soorten van bossen, bosranden en kleinschalige landschappen van deze maatregelen profiteren.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het plan leiden tot een sterke toename van het natuurlijke areaal (zowel binnen als buiten de golfbaan) en de diversiteit aan biotopen in het plangebied.

3.7.3 *vitale populaties*

In het plan wordt een concentratie van activiteit aangelegd aan de Prinsenweg. Oostelijk ligt het clubhuis en de dagelijkse parkeervoorziening, westelijk ligt de driving range en de overige parkeerplaatsen.

In de directe nabijheid van de locatie ligt bos en een ven (Boterkolk), de driving range ligt in het bos. De waarden specifiek gebonden aan het ven (met name amfibieën) worden door de menselijke activiteit rond het clubhuis niet verstoord; de soortengroep amfibieën richt zich primair op de aanwezigheid van de goede leefomstandigheden en zal niet opgeschrikt raken door gebiedsvreemde geluiden. Dit verklaart ook waarom zich ter plaatse bijvoorbeeld de kamsalamander zich heeft gehandhaafd. Bovendien is er geen sprake van een directe beïnvloeding van het leefgebied van deze soorten.

De driving range in het bos zal een beperkte uitstraling op de directe bosomgeving hebben. Het gebruik van de driving range is overdag. Er worden geen netten gebruikt rondom de driving range, er zullen dus regelmatig ook ballen tussen de bomen terechtkomen.

Wat betreft de randeffecten zal dit betekenen dat de randen direct grenzend aan de driving range waarschijnlijk niet door broedvogels zullen worden gebruikt om te broeden. Ten opzichte van de huidige situatie zal er sprake zijn van een verslechtering van de broedmogelijkheden. Middels boscompensatie zullen er in de directe omgeving nieuw broedmogelijkheden worden gerealiseerd.

De aanwezigheid van oude eiken langs de Prinsenweg en goed ontwikkelde bosranden met oude eiken betekent mogelijk dat er sprake is van vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen. Het exacte voorkomen van deze soorten is echter niet bekend. Een concentratie van activiteiten zou kunnen leiden tot verstoring van deze strikt beschermde soortengroep.

Een wandelpad vanaf de Prinsenweg naar de Ulenpasweg wordt verlegd. Daarbij wordt overigens de route van een oud, niet meer gebruikt pad gebruikt. De ondergroei zal ter plaatse worden verwijderd om de doorgang mogelijk te maken. Dit zal niet leiden tot een extra verontrusting in het bosgebied.

3.7.4 *soortbescherming*

Zie voor een uitgebreide toelichting op de flora- en faunatoetsing het MER (bijlage 5 en 6). Op basis van de thans beschikbare gegevens kan nog geen volledige toetsing aan de Flora- en faunawet worden uitgevoerd. Hiertoe ontbreekt inzicht in de exacte verblijfsplaatsen van dier- en plantensoorten en de grootte van populaties.

Hier dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan inzicht in te zijn. Dit mede in verband met mogelijk ontheffingen op grond van de Flora en Faunawet moeten worden aangevraagd.

De effecten op beschermde soorten kunnen worden vooralsnog afgeleid uit de hiervoor genoemde toetsingsaspecten “biotoopverandering” en “verstoring”. Gezamenlijk werken deze effecten door op de beschermde dier- en plantensoorten in de omgeving van het plangebied.

Bestaand bos wordt verwijderd om de driving range aan te leggen. Het betreffende bos bestaat uit een mengeling van naaldbos, voornamelijk bestaand uit Japanse lariks en douglasspar met een ondergroei van braam. Een deel van het bos is redelijk open, een ander deel is beplant met een jonge en dichte naaldbomenopstand. Het meest noordelijke deel, direct gelegen aan de Prinsenweg is enige jaren geleden gekapt en nu ingeplant met douglasspar (met een natuurlijke opslag van berk). Door dit deel van het bos loopt een wandelpad met eiken erlangs. Dit laantje zal ook worden gekapt.

Een oudere beuk aan het begin van het wandelpad - op enige meters van de Prinsenweg - kan behouden blijven. Het bos biedt in de huidige omstandigheden plaats aan vogelsoorten als merel, enkele mezen, roodborst en winterkoninkje. Van de zoogdieren zal mogelijk de eekhoorn hier voor kunnen komen. Voor amfibieën, reptielen en insecten heeft het bos geen waarde.

Op basis van de toetsing soortbescherming is er nog onduidelijkheid over de status van de driving range in relatie tot de aanwezigheid van vleermuizen. Enkele vleermuissoorten zijn boombewonend en in de bosranden en langs de Prinsenweg zijn bomen aanwezig die in potentie geschikt zijn als verblijfsplaats.

In de omgeving van het plangebied zijn in ieder geval zomerverblijfsplaatsen bekend. Gezien het grote gebied waarbinnen geschikte verblijfsplaatsen zich kunnen bevinden is niet met zekerheid te zeggen of de verblijfsplaatsen ook ter hoogte van de Prinsenweg voorkomen. Of er sprake is van winterverblijfsplaatsen of jaarrond gebruik door vleermuissoorten is op basis van de beschikbare gegevens niet duidelijk.

Het leefgebied van de kamsalamander die in de Boterkolk (het ven achter het Avikoterrein) voorkomt wordt niet aangetast; het bosgebied ter hoogte van de beoogde driving range maakt voor deze soort geen deel uit van het leefgebied.

De driving range zal zodanig in het bos worden aangelegd dat de paddentrek tussen de vennen aan weerszijden van de Prinsenweg mogelijk blijft. Middels het treffen van goede voorzieningen zou de paddentrek mogelijk weer versterkt kunnen worden; de laatste jaren is er een achteruitgang in paddenactiviteit geconstateerd. De bestaande voorzieningen (4 tunnels) zouden bijvoorbeeld kunnen worden vervangen door 4 passages met rasters in het wegdek.

Uiteraard is het wel wenselijk dat de bosgebieden in de omgeving van het plangebied met elkaar in verbinding staan. Dit bevordert het gebruik van de afzonderlijke gebieden door de verschillende diersoorten en maakt verspreiding en uitwisseling van soorten mogelijk. De meeste activiteit van zoogdieren vindt 's avonds plaats.

De driving range zal door de meeste dieren waarschijnlijk gewoon worden betreden en geen barrière vormen voor de migratie tussen de verschillende bosgebieden op landgoed Keppel de Reuze en landgoed Ulenpas.

3.7.5 effecten op doelsoorten

Kijkend naar de doelsoorten zal de ontwikkeling van een agrarisch gebied naar golfbaan over het algemeen een sterke verbetering van het leefgebied betekenen. Er komt meer ruimte voor natuurlijke biotopen, waarvan kleine zoogdieren en amfibieën profiteren. Op basis van de aanwezigheid van deze soorten zullen ook roofdieren toenemen. Meer variatie in biotopen en landschapselementen zal het leefgebied voor struweelvogels versterken. Ook bosvogels zullen meer gebruik gaan maken van de randen langs het open gebied, zeker als hier ook grotere structuurvariatie gaat ontstaan. Hetzelfde geldt voor de meeste vleermuissoorten.

Tijdelijke nadelige effecten als gevolg van de aanleg kunnen worden verzacht door buiten de meest kwetsbare seizoenen (vogels: broedperiode, amfibieën: voortplantingsperiode) over te gaan tot grondwerkzaamheden en de kap van bomen.

3.7.6 compensatie bos en natuur

Zoals hierboven aangegeven zal het natuurareaal sterk toenemen. Een deel van het bos wordt gekapt voor de aanleg van de driving range en parkeerplaatsen. In totaal gaat het om ongeveer 1,7 ha. Het bos moet worden gecompenseerd. Omdat het een oude bosbodem betreft liggend binnen de EHS wordt uitgegaan van een compensatiefactor 1,4. Dit betekent dat 2,4 ha moet worden gecompenseerd. Door de landgoedeigenaar van Ulenpas is een tweetal percelen beschikbaar gesteld, namelijk Keppel sectie C nr. 1205 (1,58 ha, in het noorden van het plangebied aan de Ulenpaslaan) en Keppel sectie C nr. 1313 ter grootte van 0,5 ha (even westelijk van het plangebied, op ongeveer 600 meter). Beide locaties zijn in de figuur van het voorkeursalternatief zoals weergegeven in hoofdstuk 1, weergegeven met een diagonale lijnarcering.

Daarnaast is er op het golfterrein ruimte om enkele bosranden te versterken door een nieuwe bosstrook voorlangs te realiseren. Ruimte hiervoor is er met name ter hoogte van het huidige clubhuis en langs de bosrand die even westelijk van perceel Wijers ligt (in totaal gaat het hierbij om ongeveer 0,5 tot 1 ha). Voor compensatie van het bos is derhalve 2,5 tot 3 ha beschikbaar. De boscompensatie sluit aan op de huidige bosgebieden die deel uitmaken van het landgoed Ulenpas en liggen alle binnen de begrenzing van de EHS.

In dit bestemmingsplan zijn bovengenoemde locaties bestemd als "Bos- en natuurgebied". Daarmee worden de boscompensatielocaties planologisch mogelijk gemaakt.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling als aan de uitvoering van het plan geen kosten verbonden. De kosten voor de aanleg van de baan komen voor rekening van de initiatiefnemer de Stichting Golfsport Keppel. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 8) bevat de bepalingen in verband met de bestemmingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk materiële voorschriften, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikel 9 en 10) bevat bepalingen in verband met de dubbelbestemmingen.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 11 t/m 18) bevat de algemene en slotbepalingen. Hierbij gaat het om materiële voorschriften die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk. De slotbepalingen betreffen een aantal specifieke voorschriften, waaronder het overgangsrecht en een procedurebepaling.

In het navolgende wordt een toelichting gegeven op deze voorschriften. De inleidende, de algemene en slotbepalingen spreken voor zich en worden niet verder toegelicht.

4.2 DE BESTEMMINGEN

Voorliggend bestemmingsplan kent vijf bestemmingen en twee dubbelbestemmingen. Deze worden hierna kort toegelicht.

golfterrein

Deze bestemming betreft de te realiseren golfbaan met bijbehorende voorzieningen, zoals een clubhuis, driving range, parkeerplaatsen en berging. Tevens is deze bestemming bedoeld voor de ontwikkeling en bescherming van natuur en landschapswaarden. Verder gelden er binnen deze bestemming nader in de voorschriften omschreven maatvoeringseisen ten aanzien van de bebouwing.

De wandelpaden in het plangebied vallen eveneens onder meer onder deze bestemming. De cultuurhistorische waarden van deze paden zijn beschermd door het aanlegvergunningstelsel en de Natuurschoonwet. Daarom is in het bestemmingsplan niet nogmaals een expliciete beschermende regeling hiervoor opgenomen.

Ten behoeve van de bescherming van de overige natuur- en landschapswaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

woning

Dit betreft de woning in het plangebied, waarvoor nader in de voorschriften omschreven maatvoeringseisen gelden.

bos en natuurgebied

De in het plangebied voorkomend en het aan te leggen bos is bestemd tot bos en natuurgebied. Deze bestemming heeft tot doel de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van bos, natuur- en landschapswaarden. Daartoe is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ook de percelen waar boscompensatie is gepland hebben deze bestemming gekregen. De wandelpaden in het plangebied vallen onder meer onder deze bestemming.

verkeersgebied

De in het plangebied voorkomende wegen zijn onder deze bestemming gebracht. Gebouwen zijn niet toegestaan, wel bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 2 m.

agrarisch gebied met landschapswaarden

Het perceel Winkelhorst in het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied ten zuiden van het Doesburgsepad, is een agrarisch gebied dat nog niet direct is bestemd als golfterrein, maar – overeenkomstig de vigerende bestemming – als agrarisch gebied met landschapswaarden. De Stichting Golfsport Keppel heeft nog niet de beschikbaarheid over deze gronden. Deze gronden kunnen in verband hiermee nog niet rechtstreeks als golfterrein worden bestemd. Wanneer de Stichting Golfsport Keppel de beschikking over de gronden heeft, kan het college van Burgemeester en Wethouders met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid, de bestemming van de gronden wijzigen van de bestemming agrarisch gebied met landschapswaarden in de bestemming golfterrein.

Een strook grond van 35 m langs de Prinsenvweg die als veiligheidsbuffer dienst doet wordt door een agrarisch bedrijf gebruikt als compensatie voor een stuk grond dat wordt gebruikt als golfbaan. Dit stuk grond is als agrarisch gebied bestemd. De gronden mogen agrarisch worden gebruikt, bebouwing is niet mogelijk. Binnen de bestemming dient rekening te worden gehouden met de ter plaatse aanwezige landschapswaarden, bestaande uit openheid en hoogteverschillen.

zone ten behoeve van rust en veiligheid

Deze zone is bedoeld als een buffer ten behoeve van de eigenaren van de naburige percelen, de begraafplaats en het verkeersbelang. Binnen deze zone is het beoefenen van de golfsport, alsmede oprichten van nieuwe bouwwerken, niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen onder omstandigheden vrijstelling verlenen van het verbod.

zone ten behoeve van de bescherming archeologische waarden

Het plangebied heeft deels een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van deze archeologische waarden is aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Voor nader in de voorschriften omschreven werkzaamheden is aanlegvergunning opgenomen, andere werken die vallen onder het normale onderhoud en beheer, zijn niet aan een aanlegvergunning gebonden.

5 PROCEDURE

5.1 BESTEMMINGSPLAN VERSUS MER

De procedure van bestemmingsplanherziening zal parallel aan de m.e.r.-procedure worden doorlopen. Tegelijk met het MER zal het voorontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en tegelijk met het MER voor inspraak ter inzage worden gelegd. Nadat het toetsingsadvies van de commissie mer is ontvangen zal de bestemmingsplanprocedure verder worden doorlopen. Na afloop hiervan dient de gemeenteraad een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2 INSPRAAK

De resultaten van de inspraak zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

5.3 ZIENSWIJZEN

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

Bijlage



BIJLAGE 1: BELEIDSKADERS

RIJKSBELEID

Natuur voor mensen, mensen voor natuur

In juni 2000 is de nota natuur voor mensen, mensen voor natuur (nota natuur, bos en landschap in de 21^{ste} eeuw) uitgebracht. De nota vervangt onder meer het Natuurbeleidsplan. Hoofddoelstelling is het duurzaam instandhouden, herstellen en ontwikkelen van natuurlijke en landschappelijke waarden als essentiële bijdrage aan een duurzame en leefbare samenleving. De nota roept op om te komen tot functiecombinaties in het landelijk gebied, zodanig dat er sprake is van meerwaarde voor de samenleving. Zo moet de economische groei gekoppeld worden aan de ambitie van een schoon en aantrekkelijk land om in te leven. De stijgende welvaart in combinatie met een kortere werkweek leidt onder meer tot een groeiende behoefte aan natuur voor recreatieve voorzieningen, maar ook aan rust, stilte en duisternis.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet ziet onder andere toe op de bescherming van planten en dieren. Ruimtelijke ingrepen dienen te worden beoordeeld op hun mogelijk negatieve effecten. Afhankelijk van de soorten die worden beïnvloed (er zijn drie beschermingscategorieën onderscheiden) is een ontheffing nodig. Bij negatieve effecten dient te worden aangegeven hoe en welke maatregelen genomen zullen worden om de effecten op flora en fauna te beperken.

Er is in het plangebied of de directe omgeving geen sprake van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde; wel dient rekening te worden gehouden met de planologische status van delen van het gebied als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

De aanleg van de golfbaan zal directe of indirecte gevolgen kunnen hebben voor bestaande leefgebieden van beschermde planten en dieren. Afhankelijk van de aanwezige soorten, de betekenis van het plangebied voor deze soorten en de bescherming die deze soorten genieten kan een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig zijn.

Per half november 2004 zal waarschijnlijk een besluit vrijstelling beschermde planten en dieren van kracht worden waarmee voor een groot aantal (algemeen voorkomende) soorten de ontheffingsplicht voor een aantal werkzaamheden komt te vervallen.

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet deel 3, het kabinetsstandpunt Nota Ruimte vastgesteld. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens ('PKB-delen 1') van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses.

In deel 1 van de Vijfde Nota wordt onderkend dat er een grote behoefte zal ontstaan naar recreatieruimte. Tot 2030 wordt dit begroot op 144.000 ha. Er is in de Nota geen specifiek beleid ontwikkeld voor golfbanen.

Eén van de centrale doelstellingen van de Nota met betrekking tot de groene ruimte en water is het bevorderen van een vitaal platteland. Bij uitvoering van het beleid hecht het rijk grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland zal mede worden versterkt door vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door een duurzame en vitale landbouw. Als uitwerking van deze doelen worden de volgende ruimtelijke strategieën gekozen: anticiperen op en meebewegen met water, investeren in de kwaliteit van natuur en landschap ontwikkelen.

nota Belvédère

De nota Belvédère heeft tot doel verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het credo is 'Behoud door ontwikkeling'. Het studiegebied (plangebied) aangewezen als een gebied met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Het gebied valt binnen het Belvédère-gebied De Graafschap. Specifieke kwaliteiten in de Graafschap hebben met name betrekking op objecten en gebouwen, maar ook op een fijn vertakt patroon van (gekanaliseerde en genormaliseerde) beekjes, vloeisystemen en beken. Andere fysieke dragers hebben betrekking op de kleinschalige afwisseling van bos, bosjes, open gebieden, akkers en relictten van oorspronkelijke perceelgrensbepanting (dit betreft met name ook de kwaliteiten van het plangebied).

De beleidsstrategie voor De Graafschap richt zich met name op streek- en bestemmingsplannen. Ook wordt overwogen aanvullende wettelijke bescherming te bieden. Belangrijk is dat er wordt aangesloten bij bestaande initiatieven en dat de betrokkenheid van particulier initiatief en maatschappelijke groeperingen expliciet moet worden vergroot (behoud door ontwikkeling).

In dit verband is van belang dat wordt gezien of Belvédère-gebieden onder de werkingssfeer van de subsidieregeling agrarisch natuur- en landschapsbeheer kunnen worden gebracht.

Natuurschoonwet

Een groot deel van het plangebied is gelegen op gronden die onder de Natuurschoonwet van 1928 vallen. In het westen betreft dit landgoed Ulenpas, het oostelijk deel behoort tot landgoed Keppel de Reuze. Deze regeling, de NSW regeling, heeft tot doel het instandhouden van natuurschoon te bevorderen. Dit gebeurt door middel van fiscale faciliteiten die de Belastingdienst verstrekt aan de eigenaren van gerangschikte landgoederen. Als tegenprestatie zijn de ontvangers van deze faciliteiten verplicht om het gerangschikte landgoed in stand te houden. Dat houdt onder meer in dat openstelling moet zijn gegarandeerd en dat minimaal 30% van het gebied moet bestaan uit houtopstand.

De gronden van het plangebied die thans nog niet in gebruik zijn als golfbaan maken deel uit van landgoederen die vallen onder de Natuurschoonwet. Veranderingen in grondgebruik en padenstructuur kunnen leiden tot veranderingen in de verschijningsvorm van het landgoed.

Door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit zal worden getoetst of de karakteristieke verschijningsvorm van het landgoed voor het behoud van het natuurschoon intact blijft, zodanig dat de rangschikking kan worden voortgezet.

Monumentenwet 1988

De Ezelsweide maakt deel uit van de beschermde buitenplaats De Ulenpas. Bij wijzigingen in de ruimtelijke structuur van de Ezelsweide zal de Rijksdienst Monumentenzorg moeten worden gehoord in verband met een monumentenvergunning.

PROVINCIAAL BELEID

Streekplan Gelderland 1996

In het streekplan wordt gebiedsgericht een beleidsbeschrijving gegeven. Het studiegebied valt voor een klein deel (perceel Winkelhorst) in de categorie Landelijk gebied A waarin de natuur richtinggevend is voor de mogelijkheden van andere functies. De uitbreiding van bestaande recreatieve voorzieningen is mogelijk mits een verbetering van de milieuhygiënische situatie het gevolg is en de uitbreiding een kwaliteitsverbetering van het regionale product betekent. Verlies van bos dient te worden gecompenseerd wat moet leiden tot een verbetering van de bestaande situatie van het bos en natuurgebied.

Het grootste deel van het plangebied valt onder de categorie landelijk gebied B, waarbinnen naast ruimte voor natuur ook ruimte is voor uitbreiding van recreatieve voorzieningen. Andere functies mogen de natuurdoelstelling niet frustreren. Er zijn mogelijkheden voor passende recreatie.

hoofdpijnennota voor het streekplan Gelderland 2004

De hoofdpijnennota voor het streekplan Gelderland 2004 (maart 2004) geeft aan welke koers in het nieuw op te stellen streekplan zal worden gevaren. Daarbij is de inbreng van de afzonderlijke regio's meegewogen. De provincie wil de vestigingsmogelijkheden voor bepaalde vormen van dagrecreatieve voorzieningen koppelen aan zoekzones. Deze zones zijn nog niet toegekend.

De regio Achterhoek heeft in haar structuurvisie aangegeven dat in het gebied van de rivierduinen de huidige afwisseling in het landschap bepalend is voor de ontwikkelingen in het gebied. Er zijn op voorhand dus geen belemmeringen voor de aanleg of uitbreiding van een golfbaan.

besluit Gedeputeerde Staten van Gelderland 'Gelderse Ecologische Hoofdstructuur als bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij'

Door de provincie is de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. De veiligstelling van de EHS is vastgelegd in de het Structuurschema Groene Ruimte (dit plan is inmiddels vervangen door de hiervoor reeds besproken Nota Ruimte).

Het plangebied (inclusief het merendeel van de bestaande golfbaan) ligt deels in de ecologische hoofdstructuur.

beleidsnota Golfterreinen in Gelderland, augustus 1988

In doorlopend beleid (sinds 1987 vigerende streekplannen) wordt vestiging van golfterreinen in natuurgebieden afgewezen en wordt vestiging in bossen zeer terughoudend benaderd. Hieruit spreekt een duidelijke voorkeur voor aanleg van golfterreinen in agrarische gebieden; met name in de landbouwkundig minder waardevolle gebieden.

In de beleidsnota van de provincie “van streekplan tot bestemmingsplan” wordt aangegeven dat voor de aanleg van nieuwe golfbanen het beleid terughoudend is. Voor uitbreiding van capaciteit heeft het realiseren van 18-holes terreinen de voorkeur. Hierbij vormt het draagvlak het belangrijkste criterium.

Hierbij wordt nog steeds getoetst aan de beleidsnota Golfterreinen in Gelderland uit augustus 1988. Een nieuw aan te leggen golfterrein dient te beschikken over voldoende draagvlak en mogen geen onevenredig nadelige effecten hebben op de exploitatie van bestaande golfterreinen. De oppervlakte van een 18-holes golfbaan dient, ter garantie van de kwaliteit, groter te zijn dan 50 ha. Een grootte van 55 hectare wordt als uitgangspunt genoemd.

Uitgangspunt voor een provinciaal beleid is dat bestaande gebiedskwaliteiten niet of zo min mogelijk worden geschaad; en zoveel mogelijk wordt gestreefd naar locaties aansluitend op stedelijke vormen van ruimtegebruik dan wel locaties waar de aanleg van een golfterrein een positieve bijdrage kan leveren aan gewenst landschapsherstel.

waterhuishoudingsplan Gelderland 1996-2000

De planlocatie ligt in een (waterhuishoudkundig) waardevol gebied. De golfbaan is gesitueerd in een functie IV gebied (Water voor landbouw en kwelafhankelijke land- en waternatuur), het Heekenbroek (het gebied ten noorden van de Ulenpaslaan) heeft functie V gekregen (water voor land- en waternatuur van het hoogste ecologische niveau). Aan deze functies zijn doelstellingen voor de waterhuishouding gekoppeld.

functie V: water voor land- en waternatuur van het hoogste ecologische niveau

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in deze gebieden allereerst gericht op:

- de veiligstelling en ontwikkeling van land- en waternatuur van het hoogste ecologische niveau;
- behoud en herstel van karakteristieke vormen van water en oeverzones en van karakteristieke beplanting voor de waternatuur;
- het uitsluiten van nadelige effecten van grondwateronttrekking in de betrokken omgeving;
- afstemming van de ontwateringsdiepte en het peilbeheer in de omgeving op de land- en waternatuur;
- het uitsluiten van nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

De veiligstelling en ontwikkeling van natuur van het hoogste ecologische niveau vraagt om afstemming van grondwaterstand en –stroming op de landnatuur en waterpeilen en –stroming op waternatuur. Het verder mogelijk maken van deze functie vraagt verder om een zorgvuldige afweging (en mogelijke aanpassing van) grondwateronttrekkingen, lozingen en ont- en afwatering. Ook is gelijktijdige bescherming vanuit milieubescherming en ruimtelijke ordening gewenst.

functie IV: water voor landbouw en kwelafhankelijke land- en waternatuur

Inrichting en beheer waterhuishoudkundig systeem zijn allereerst gericht op:

- bescherming tegen verdroging (stand-still) en realisering van de gewenste grond- en oppervlaktewatersituatie (stand, stroming en peil);
- behoud van waardevolle weidevogelgebieden en slootvegetaties;
- veiligstelling van de verspreide waardevolle wateren;
- ontwikkeling van ecologische verbindingzones voor de overwegend waterafhankelijke landnatuur langs watergangen;

Verder gelden voor landbouw de volgende doelstellingen voor inrichting en beheer:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast op een zo groot mogelijk deel van de landbouwgronden;
- behoud van karakteristieke vormen van water;
- een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwantiteit van het oppervlaktewater;
- extra mogelijkheden voor migratie van fauna in het water;
- afstemming van waterrecreatie op de waternatuur;
- oppervlaktewaterpeilen die zijn gericht op de normen voor gebruik als grasland en op het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor andere agrarische doelen (zoals beregening).

Peilbeheer is afgestemd op veiligstelling en herstel van kwelafhankelijke natuur. Er is geen nadelige invloed toegestaan door grondwateronttrekking en er worden eisen gesteld aan de oppervlaktewaterkwaliteit die verder gaan dan basisniveau. Dit heeft met name gevolgen voor inlaat van gebiedsvreemd water, het stuwbeheer en het vergunningenbeleid voor lozingen in de zin van de wet verontreiniging oppervlaktewateren. Met betrekking tot de grondwaterkwaliteit is het beleid gericht op het versneld realiseren van de basiskwaliteit. Provinciaal milieubeleid heeft hier betrekking op de regionale aanpak van verzuring, vermesting en de verspreiding (bestrijdingsmiddelen) door de landbouw en de sanering van verspreide lozingen in gebieden. Met grondgebruik bos wordt op gelijke wijze als landbouwkundig grondgebruik rekening gehouden, tenzij het gaat om een boselement met bijzondere natuurwaarden. In dat geval wordt het boselement als natuurelement beschouwd.

ontwerp derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 (WHP3)

Inmiddels is een ontwerp van het derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 – 2009 verschenen. Hoewel dit beleid nog niet in werking is getreden (de vaststelling door Gedeputeerde Staten is eind 2004 gepland) is het goed om te bezien of het voorgenomen beleid van invloed is op het studiegebied.

Op grond van de functiekaart bij het WHP₃ heeft het studiegebied deels een natuurfunctie en valt onder de beschermingszone natte natuur. Deels heeft het studiegebied een landbouwfunctie met een dubbelfunctie voor natuur en landschap. In essentie wijken deze functies en de bijbehorende doelstellingen niet af van de resultaten zoals deze in het tweede Waterhuishoudingsplan (zie paragraaf o) zijn bepaald.

stroomgebiedsvisie Achterhoek-Liemers 2003

Het Heekenbroek is aangegeven als natte parel en de omgeving als prioritair beschermingsgebied. De belangrijkste opgave gericht op herstel en bescherming van de natte natuurwaarden, relevant voor Heekenbroek is stand-still van de grondwaterstanden en oppervlaktewaterpeilen van de natuurgebieden en de beïnvloedingsgebieden daaromheen.

Verder ligt het plangebied in een stroomgebied dat in hoge mate vrij afwaterend is en aangeduid als vitaal watersysteem (ook conform Watervisie Waterschap Rijn en IJssel). Dit betekent dat het watersysteem volledig in balans moet zijn: alle kenmerken van een veerkrachtig watersysteem zijn dan gerealiseerd. Voor verdrogingsbestrijding houdt dit in dat droogteschade en verdroging van natuur zijn beperkt door waterconservering (natuurlijke (grond)waterregimes) en een maximale grondwateraanvoer vanuit de blauwe motoren (maximale infiltratie van neerslag).

MER reconstructieplan Achterhoek en Liemers

De Reconstructiewet beoogt een geïntegreerd maatregelenpakket te realiseren gericht op verbetering van de ruimtelijke structuur ten behoeve van de landbouw (verminderen van veterinaire risico's), en de verbetering van de kwaliteit van natuur en landschap, milieu en water. Ook voor het gebied Achterhoek en Liemers is een ontwerp-reconstructieplan opgesteld, vergezeld met een MER. Er worden voor de omgeving van het plangebied (met name een extensiveringsgebied, deels verwevingsgebied) de volgende maatregelen voorgesteld:

- maatregelen watersysteem;
- lokale maatregelen uitspoeling van mest;
- EHS kwaliteitsmaatregelen;
- verdrogingsbestrijdingsmaatregelen.

REGIONAAL BELEID

gebiedsplan natuur en landschap Achterhoek

In 2002 heeft de provincie haar beleid over natuurontwikkeling vastgelegd in het Gebiedsplan natuur en landschap Achterhoek. Basis voor dit plan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaande uit ecologische kerngebieden en ecologische verbindingen. Het studiegebied ligt omsloten door een ecologisch kerngebied. Een deel van het studiegebied maakt deel uit van EHS. Gezien deze ligging valt het studiegebied onder het beleid dat hiervoor geldt.

Dit uit zich in het streven van de provincie om ook op de (agrarische) gronden buiten de EHS natuurdoelen te formuleren. In het studiegebied zou 10 tot 20% van het oppervlak tot een bepaald natuurdoeltype moeten worden ontwikkeld (overigens wordt in het nieuwe ontwerp gebiedsplan natuur en landschap Gelderland uitgegaan van maximaal 10%).

In de Natuurdoelenkaart is uitgewerkt hoe de verschillende percelen in relatie tot de ecologische hoofdstructuur een bijdrage kunnen leveren aan het versterken van natuur- en landschapswaarden. De westelijke uitbreidingslocatie (exclusief Ezelsweide) is aangeduid als rivierduinkampenlandschap (gebiedsnummer 426), met bovendien een functie als stapsteen voor amfibieën. Maatregelen om de kwaliteit voor amfibieën te vergroten zijn het aanleggen van natuurlijke elementen zoals een (soortenrijk) ven, moeras, (half)natuurlijk grasland, struweel of een soortenrijk nat grasland. In het kader van agrarisch natuurbeheer gaat het hier om bijvoorbeeld graslandbeheer (bonte weiderand, bonte hooirand, kruidenrijke zomen) en akkerflora (randen). Binnen dit gebied zijn subsidiemogelijkheden voor het beheer van elementen als houtwal, singel, elzensingel, struweelhaag, knotbomenrij, geriefhoutbosje, hoogstamboomgaard, poel en rietzoom en klein rietperceel. De Ezelsweide valt binnen gebiedsnummer 582 waarbij bloemrijk grasland (natte kruidenrijke graslanden en zomen) als doeltype wordt genoemd.

De uitbreidingslocatie Winkelhorst en het oostelijk deel van de bestaande golfbaan vallen onder gebied 46 met natuurdoeltype duinen bos-nat bos landschap, met subsidiemogelijkheden voor het beheer van houtwal, singel, elzensingel, struweelhaag, knotbomenrij, geriefhoutbosje, hoogstamboomgaard, poel en rietzoom en klein rietperceel.

Het Heekenbroek, ten noorden van het plangebied, is een natuurparel en tevens A-locatie bos. 'Parels' zijn gebieden waarin op dit moment de aandachtsnatuurdoeltypen het best ontwikkeld voorkomen. De parels vormen de 'genetische schatkamers' voor de Gelderse natuur. Parels dienen als genenbronnen voor te ontwikkelen nieuwe natuur en gebieden met agrarisch natuurbeheer. De zogenaamde 'A-locaties bos' (de beste voorbeelden van inheemse bostypen) vormen een belangrijk deel van de parels in de Achterhoek. De natuurkwaliteiten van de parels zijn in alle gevallen groot, maar deze staan onder druk. De druk wordt veroorzaakt door de bekende thema's verdroging, vermesting, verzuring, versnippering en soms een hoge recreatiedruk.

Het Heekenbroek is een gebied met veel karakteristieke bossoorten door de variatie in het bosgebied met stroomruggen en geulen. Als bostype gelden hier vochtig wintereiken-beukenbos en eiken-haagbeukenbos en elzenrijk essen-iepenbos. Deels is sprake van hakhout op rabatten. Er is een grote afwisseling in bodem en waterhuishouding, met grote potenties. De bosstructuur is nu weinig gevarieerd. In elk geval dient verdroging te worden tegengegaan.

N.B.: In juni 2004 is het ontwerp gebiedsplan natuur en landschap Gelderland door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. Hierin worden voor het deel gebied Zuid-Achterhoek en Liemers de volgende kwaliteiten genoemd: Zuid-Achterhoek en Liemers vormen een gevarieerd gebied. Geomorfologisch en landschappelijk opvallend zijn de Oude IJssel met de hoge rivierduinengordel aan de noordzijde.

In het gebied liggen een aantal waardevolle bossen op rijkere bodems (bijvoorbeeld Het Heekenbroek).

In het beekdal van o.a. Rode beek liggen goede potenties voor de ontwikkeling van grondwaterafhankelijke natuur zoals beekbegeleidende bossen en natte schrale graslanden. De knoflookpad komt nog voor op een aantal plaatsen in Hummelo en Keppel (Heekenbroek en Kruisbergsche bossen). Snelle, gerichte maatregelen zijn hard nodig voor deze zeer zeldzame soort, wil hij niet uit de Achterhoek verdwijnen.

De prioriteiten van het natuur- en landschapsbeleid in Zuid-Achterhoek en de Liemers zijn:

- ontwikkelen van kwelafhankelijke natuur in de dalen van de Rode beek;
- herstellen (aanpak verdroging en vermesting) van de verruigde delen van het Heekenbroek;
- het realiseren van ecologische verbindingzones; behouden en herstellen van de populatie van de knoflookpad, het versterken van het leefgebied van de boomkikker en van moerasvogels.

ontwerp reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het studiegebied valt onder het deelgebied De Graafschap en is grotendeels aangemerkt als extensiveringsgebied. Speerpunt bij dergelijke gebieden is het uitplaatsen van intensieve veehouderijen. Aangezien er geen intensieve veehouderijen in het studiegebied aanwezig zijn, heeft het reconstructieplan geen directe gevolgen voor het plangebied.

GEMEENTELIJK BELEID

Bestemmingsplan Buitengebied 1998

In het gemeentelijk bestemmingsplan buitengebied is de bestaande baan bestemd als golfterrein. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de bestaande golfbaan uit te breiden.

In het bestemmingsplan wordt het, thans voor uitbreiding tot 18-holes, beoogde gebied aangeduid als “agrarisch gebied met landschapswaarden” en voor een klein deel als bos- en natuurgebied. In de zogenaamde tweede laag van het bestemmingsplan Buitengebied, waarin de ontwikkelingsvisie is beschreven, is het gebied aangeduid als natuur- en landschapsontwikkelingsgebied.

In het bestemmingsplan staan enige voorwaarden vermeld waaraan een eventuele uitbreiding van de golfbaan naar 18-holes moet voldoen. Zo dient de uitbreiding bij te dragen aan het versterken van de ecologische hoofdstructuur. Ten aanzien van het landschap wordt vermeld dat door het aanbrengen van lanen, boomgroepen en solitair het landgoedkarakter van het gebied versterkt kan worden. Eventuele, kleinschalige boskap (met een maximum van 1 ha) is, indien nodig, geoorloofd en dient te worden gecompenseerd.

gemeentelijk landschapsbeleidsplan

In het gemeentelijk landschapsbeleidsplan is het studiegebied gelegen in het natuurkerngebied en aangeduid als landschappelijk aandachtsgebied. In het daarbij horend streefbeeld wordt voorgesteld om de kwaliteit te versterken door het aanbrengen van erf-, weg-, en kavelgrensbeplanting. In het landschapsbeleidsplan worden enkele maatregelen genoemd om het landschapsbeeld te versterken. Dit betreft met name het stimuleren van randenbeheer, gecombineerd met poelen en elementen als doornhagen. Dit betreft dan met name het lagere deel van de agrarische gronden.

De bosranden worden gezien als de harde grenzen in het landschap. De invulling op locatieniveau is voor het plangebied verder niet uitgewerkt.

De Rode beek wordt genoemd als belangrijke beek, net als de beek vanaf huize Ulenpas naar het noorden.

BIJLAGE 2: BODEMONDERZOEK

p.m.

BIJLAGE 3: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

p.m.

BIJLAGE 4 VOORKEURSALETERNATIEF

VOORKEURS ALTERNATIEF
k e p p e l s e g o l f b a a n

Bestaande en te handhaven elementen



Bos



Bomen of boomgroepen



Bomenrij



Singelbeplanting



Water



Wandelpaden



Steilranden

Elementen golfbaan



Tee



Fairway



Green



Driving range



Parkeren



Clubgebouw / beheersgebouw
golfbaan

Overige elementen



Grens plangebied MER



Bebouwing



Hoogtelijnen

Te ontwikkelen elementen



Bos



Struweel



Wandelpaden



Rough: potentie voor natte
vegetaties en waterberging



Rough: potentie voor droge
vegetaties

Te verwijderen elementen



Te verwijderen paden



LEGENDA MER UITBREIDING KEPPELSE GOLFBAAN



VOORKEURS ALTERNATIEF
keppelse golfbaan

Voorschriften



1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1.1 in deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan Keppelse golfbaan van de gemeente Hummelo en Keppel, vervat in de plankaart en bijbehorende verklaring met tekeningnummer 10736 c en deze voorschriften;

aanlegvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

afslagplaats

- a op de tee: de plek vanwaar de golfbal in het spel wordt gebracht;
- b op de driving-range: de plaats vanwaar de golfbal wordt afgeslagen;

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

bestaand(e)

op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezig;

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bouwvlak;

bouwvlak

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze voorschriften bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

driving-range

een oefenterrein voor de golfsport, waar voornamelijk de afslag van de bal wordt geoefend;

fairway

gedeelte van een golfhole dat gelegen is tussen tee en green. De fairway bestaat uit een grazige vegetatie, veelal voorzien van enkele zandige plekken (bunkers), die minder intensief wordt gebruikt en beheerd dan tee en green;

gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

green

gedeelte van de golfbaan rond ieder eindpunt van een hole;

nadere eisen

een nadere eis als bedoeld in artikel 15, eerste lid sub b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

natuur- en landschapswaarden

de aan een gebied of afzonderlijk element toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht;

peil

het peil volgens de bouwverordening dan wel, indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening kan worden bepaald, de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwterrein;

prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

subbestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze voorschriften eenzelfde subbestemming geldt;

tee

gedeelte van de golfbaan rond iedere afslagplaats;

vrijstelling

een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

wet op de ruimtelijke ordening

wet van 5 juli 1962 (Stb. 286), houdende de vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1.2 In deze voorschriften wordt mede verstaan onder:**gebruiken**

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

goothoogte van een bouwwerk

van het peil tot aan de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daaraan gelijk te stellen constructiedeel;

hoogte van een bouwwerk

van het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen daarbij niet worden meegerekend antennes, schoorstenen, balkonhekken en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en op het peil.

2 BEPALINGEN BIJ DE BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3 GOLFTERREIN

3.1 *doeleinden*

- 3.1.1 De op de plankaart voor "golfterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a de actieve buitensportbeoefening in de vorm van golf;
 - b de bescherming van de landschapswaarden in de vorm van openheid en hoogteverschillen en de ontwikkeling van natuurwaarden in de vorm van natte natuur;
 - c schuilgelegenheden;
 - d wandelpaden;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.
- 3.1.2 Tevens zijn de in artikel 3.1.1 bedoelde gronden bestemd voor:
- a een berging, uitsluitend daar waar dat op de plankaart met de lettercode "B" is aangeduid;
 - b een clubhuis met daarbij behorende kleedruimten en bergingen uitsluitend daar waar dat op de plankaart met de lettercode "C" is aangeduid;
 - c een driving-range, uitsluitend daar waar dat op de plankaart met de lettercode "D" is aangeduid;
 - d een parkeerplaats, uitsluitend daar waar dat op de plankaart met de lettercode "P" is aangeduid;
 - e een in- en uitrit ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerplaats, uitsluitend daar waar dat op de plankaart is aangeduid.

3.2 *bouwen*

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a gebouwen worden binnen de bouwvlakken gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 daar waar op de plankaart de lettercode "B" is aangeduid, een berging ten behoeve van het onderhoud en beheer van het golfterrein is toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 500 m², de goothoogte en de hoogte bedragen maximaal 3 m respectievelijk 7 m dan wel de bestaande hogere hoogte;
 - 2 daar waar op de plankaart de lettercode "C" is aangeduid, een clubhuis is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 1200 m²; de goothoogte en de hoogte van het clubhuis bedragen maximaal 4,5 m respectievelijk 9 m;
 - 3 daar waar op de plankaart de lettercode "D" is aangeduid, overdekte afslagplaatsen voor een driving-range zijn toegestaan, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 125 m², de goothoogte en de hoogte bedragen maximaal van 3 m respectievelijk 4,5 m;
- b schuilgelegenheden zijn toegestaan zowel binnen als buiten de bouwvlakken, de hoogte per schuilgelegenheid bedraagt maximaal 2 m en de oppervlakte per schuilgelegenheid maximaal 10 m²;
- c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de hoogte van de ballenvangers ten behoeve van de driving-range maximaal 6 m mag bedragen;
 - de hoogte van licht- en vlaggenmasten maximaal 4 m mag bedragen.

3.3 aanlegvergunning

- 3.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b het vellen en rooien van houtgewas;
 - c het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d aanbrengen van beplantings- en bouselementen;
 - e het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 - f het egaliseren, afgraven en ophogen van gronden.
- 3.3.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden en/of natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 3.3.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk landschapsdeskundige.
- 3.3.4 Geen aanlegvergunning is vereist voor:
- a andere-werken, welke in overeenstemming zijn met het inrichtings- en beheersplan;
 - b andere-werken, welke op het tijdstip van het kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
 - c andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - d andere-werken, die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
 - e andere-werken, die worden uitgevoerd op gronden op de plankaart aangeduid met de lettercode "P" en "in- en uitrit ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerplaats".

ARTIKEL 4 WONING

4.1 doeleinden

De op de plankaart voor "woning" aangewezen gronden zijn bestemd voor een woning met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

4.2 bouwen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m³, de goothoogte en de hoogte bedragen maximaal 6 m respectievelijk 9 m danwel de bestaande grotere inhoud, goothoogte en/of hoogte;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m², de goothoogte en de hoogte bedragen maximaal 3 m respectievelijk 6 m danwel de bestaande grotere gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en/of hoogte;
- c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

ARTIKEL 5 BOS EN NATUURGEBIED

5.1 *doeleinden*

- 5.1.1 De op de plankaart voor "bos en natuurgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van bos, natuur- en landschapswaarden;
 - b watergangen;
 - c wandelpaden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.
- 5.1.2 Tevens zijn de in artikel 5.1.1 bedoelde gronden bestemd voor:
- a parkeerplaatsen, uitsluitend daar waar dat op de plankaart met de lettercode "P" is aangeduid;
 - b een in- en uitrit ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerplaats, uitsluitend daar waar dat op de plankaart is aangeduid.

5.2 *bouwen*

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden en met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 2 m mag bedragen.

5.3 *aanlegvergunning*

- 5.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het vellen of rooien van gewassen dan wel zodanig handelingen te verrichten die ernstige schade aan de gewassen kunnen veroorzaken;
 - b het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
 - c het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 - d het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 5.3.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het bos, de natuur- en/of landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 5.3.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk landschapsdeskundige.
- 5.3.4 Een aanlegvergunning als bedoeld in 5.3.1 is niet vereist voor:
- a andere-werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
 - b andere-werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
 - c andere-werken, die worden uitgevoerd op gronden op de plankaart aangeduid met de lettercode "P" en/of "in- en uitrit ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerplaats".

ARTIKEL 6 VERKEERSGEBIED

6.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "verkeersgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, bermen, in- en uitritten, waterlopen en overige (on)bebouwde gronden.

6.2 *bouwen*

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

ARTIKEL 7 AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPSWAARDEN

7.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "agrarisch gebied met landschapswaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van het agrarische bedrijf;
- b watergangen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c de bescherming van landschapswaarden in de vorm van openheid en hoogteverschillen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 *bouwvoorschriften*

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 2 m zijn toegestaan met dien verstande, dat op deze gronden geen sleufsilos en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

7.3 *vrijstellingsbepalingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van melkstallen, schuilgelegenheden en open kapschuren, met per bedrijf een maximale bebouwde oppervlakte van 75 m² en een maximale goothoogte van 3 m, indien sprake is van een ongunstige verkavelingssituatie.

7.4 *aanlegvergunningen*

- 7.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 7.1 bedoelde gronden te vergraven, af te graven en te egaliseren.
- 7.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 7.4.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk landschapsdeskundige.

- 7.4.4 Een aanlegvergunning als bedoeld in 7.4.1 is niet vereist voor:
- a andere-werken, die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b andere-werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

7.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het op de plankaart wijzigen van de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" in de bestemming "golfterrein", mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de belangen van de ter plaatse en in de omgeving aanwezige functies en waarden niet in onevenredige mate worden geschaad.

3 DUBBELBESTEMMINGEN

ARTIKEL 8 ZONE TEN BEHOEVE VAN RUST EN VEILIGHEID

8.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "zone ten behoeve van rust en veiligheid" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het handhaven van rust van de begraafplaats en de aanwonenden, alsmede het garanderen van de veiligheid van het verkeer en de aanwonenden.

8.2 *verbod*

Het is verboden om binnen de in artikel 8.1 bedoelde zone de gronden te gebruiken als fairway, tee en/of green dan wel nieuwe bouwwerken te realiseren met uitzondering van:

- a bouwwerken binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming;
 - b bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 1 m;
- voor zover deze uitgezonderde bouwwerken in overeenstemming zijn met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze voorschriften.

ARTIKEL 9 BESCHERMING ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

9.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "bescherming archeologische waarden" aangegeven gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

9.2 *aanlegvergunning*

- 9.2.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouder op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
- a het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden alsmede het aanleggen van bunkers;
 - b het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 - c het aanleggen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - e het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en vijvers.
- 9.2.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 9.2.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van de provinciaal archeoloog.

- 9.2.4 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 is niet vereist voor:
- a andere-werken, welke in overeenstemming zijn met het inrichtings- en beheersplan;
 - b andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - c andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
 - d andere werken, waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 is vereist.

4 ALGEMENE EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 10 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

- 10.1** Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).
- 10.2** Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 10.1. wordt in elk geval verstaan:
- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - c een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel;
 - d een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf.
- 10.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 10.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 11 BESTAANDE AFMETINGEN EN AFSTANDEN

In die gevallen dat de (goot)hoogte, oppervlakte en/of de afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in hoofdstuk 2 van deze voorschriften is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die (goot)hoogte, oppervlakte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

ARTIKEL 12 DUBBELTELBEPALING

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning en waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 13 OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN

- 13.1** Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en dat afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.
- 13.2** Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in artikel 13.1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch mag een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.
- 13.3** Een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1, dat tenietgaat door een calamiteit mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1, geheel worden vernieuwd, mits:
 - a de aanvraag om bouwvergunning wordt ontvangen binnen 1,5 jaren na de datum waarop de calamiteit zich heeft voorgedaan;
 - b de bouwgrens aan de wegzijde zo mogelijk in acht wordt genomen.
- 13.4** Het bepaalde in artikel 13.1 en 13.3 is niet van toepassing ingeval van onteigening krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen vóór de datum waarop de aanvraag om bouwvergunning wordt ontvangen.
- 13.5** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 13.1, 13.2 en 13.3 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1, mits de vergroting van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 10% van de inhoud van het bouwwerk op het in artikel 13.1 bedoelde tijdstip.

ARTIKEL 14 OVERGANGSBEPALING VOOR GEBRUIK

- 14.1** Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet en/of veranderd, mits het veranderde gebruik naar de aard niet in meerdere mate afwijkt van het plan.
- 14.2** Het bepaalde in artikel 14.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

ARTIKEL 15 PROCEDUREBEPALING

Een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling of het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

ARTIKEL 16 STRAFBARE FEITEN

Overtreding van het verbod gesteld in:

- a artikel 3.3.1;
- b artikel 5.3.1;
- c artikel 7.4.1;
- d artikel 8.2;
- e artikel 9.2.1;
- f artikel 10.1;

is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 17 TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan Keppelse golfbaan van de gemeente Hummelo en Keppel.

Plankaart

