

Voorontwerpbestemmingsplan Golf- baan de Bolgerijsche, Vianen

Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Definitief

In opdracht van:
Exploitatiemaatschappij Golfbaan De Bolgerijsche B.V.

Grontmij Nederland bv
Houten, 28 november 2006

Verantwoording

Titel : Voorontwerpbestemmingsplan Golfbaan de Bolgerijsche, Vianen

Subtitel : Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Projectnummer : 214337

Referentienummer : 13/99073057/RJ

Revisie : D1

Datum : 28 november 2006

Auteur(s) : D.A.J. 't Hoen en F.B.H. Dercksen

E-mail adres : robertjan.jonker@grontmij.nl

Gecontroleerd door : F.B.H. Dercksen

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R.J. Jonker

Paraaf goedgekeurd :

Contact : De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 634 47 00
F +31 30 637 94 15
E midwest@grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding bestemmingsplan.....	6
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.3 MER Golfbaan De Bolgerijsche	7
1.4 Doel van het bestemmingsplan	10
2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Ligging en begrenzing	11
2.2 Ruimtegebruik	11
2.3 Bodem, grond- en oppervlaktewater.....	11
2.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie	14
2.5 Natuur	17
2.6 Verkeer	20
2.7 Geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit	21
3 Beleidskader	24
3.1 Algemeen.....	24
3.2 Europees- en rijksbeleid.....	24
3.3 Provinciaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid.....	28
3.5 Aandachtspunten voor het ontwerp vanuit het beleidskader	29
4 Planbeschrijving	31
4.1 Algemeen.....	31
4.2 Speltechnische eisen	31
4.3 Inrichtingsplan Golfbaan	31
5 Milieu.....	37
5.1 Algemeen.....	37
5.2 Ruimtegebruik	37
5.3 Landschap, cultuurhistorie en archeologie	37
5.4 Bodem en water	38
5.5 Flora en fauna	39
5.6 Verkeer en vervoer	40
5.7 Geluid	41
5.8 Lucht.....	41
5.9 Externe veiligheid.....	41
5.10 Kabels en leidingen.....	41
5.11 Conclusie	42
6 Juridische planopzet.....	43
6.1 Algemeen.....	43
6.2 Opbouw planvoorschriften	43

6.3	Plankaart	44
7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Handhaafbaarheid	45
8	Procedure	46
8.1	Stappen	46
8.2	Vooroverleg	46
	Voorschriften.....	47
1	Inleidende bepalingen	48
	Artikel 1: Begripsbepalingen	48
	Artikel 2: Wijze van meten	51
2	Bestemmingsplan bepalingen	52
	Artikel 3: Dagrecreatiedoeleinden (Rd)	52
	Artikel 4: Verkeersdoeleinden (V)	53
	Artikel 5: Waterdoeleinden (W).....	53
3	Algemene bepalingen	54
	Artikel 6: Antdubbeltelbepaling.....	54
	Artikel 7: Algemene gebruiksbepaling	54
	Artikel 8: Aanlegvergunning.....	54
	Artikel 9: Strafbepaling	55
	Artikel 10: Overgangsbepalingen.....	55
	Artikel 11: Slotbepaling	56
	Plankaart	57

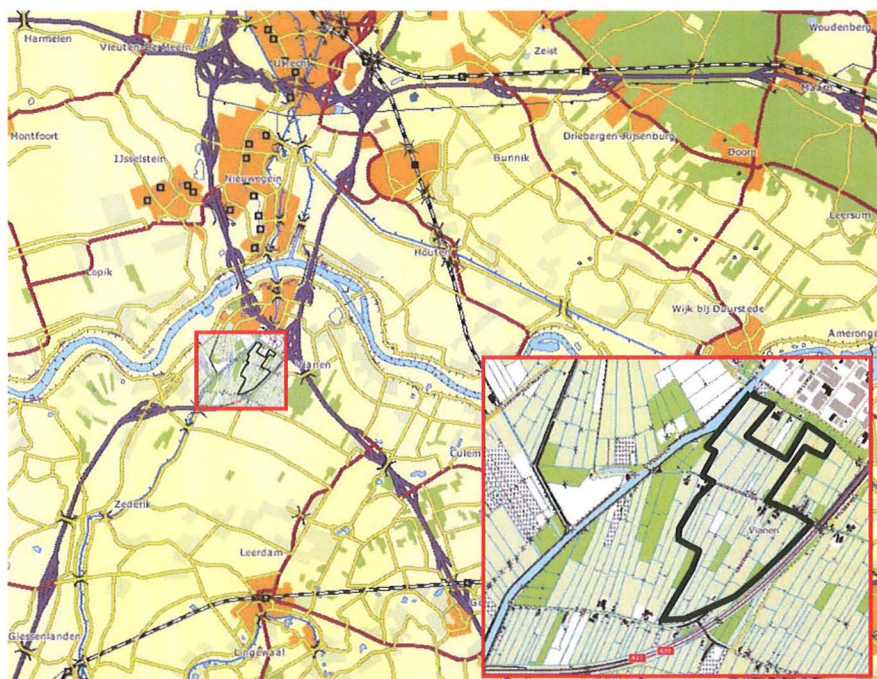
Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De golfsport heeft de laatste jaren in Nederland een enorme groei doorgemaakt. De vraag naar golf faciliteiten is hierdoor sterk toegenomen, ook in de regio Utrecht. De ontwikkeling van het aanbod is echter achtergebleven bij de vraag. Uit een analyse van de ontwikkeling van vraag en aanbod in een straal van 30 km rondom het plangebied, blijkt dat er in 2010 en daarna voldoende vraag is om de aanleg van één of meer nieuwe golfba(a)n(en) in deze regio te verantwoorden.

Om tegemoet te komen aan de grote behoefte aan golfbanen, heeft de Exploitatiemaatschappij Golfbaan De Bolgerijsche B.V. de intentie om ten zuiden van Vianen een golfvoorziening te realiseren. Deze golfvoorziening zal bestaan uit een 18-holes baan, een 9-holes oefenbaan, een driving range, enkele oefenholes, een golfclubhuis en bijbehorend parkeerterrein. Het grondoppervlak van deze ontwikkeling zal ca. 70 ha bedragen. De initiatiefnemer heeft hiertoe reeds gronden aangekocht in het gebied ten zuiden van Vianen.



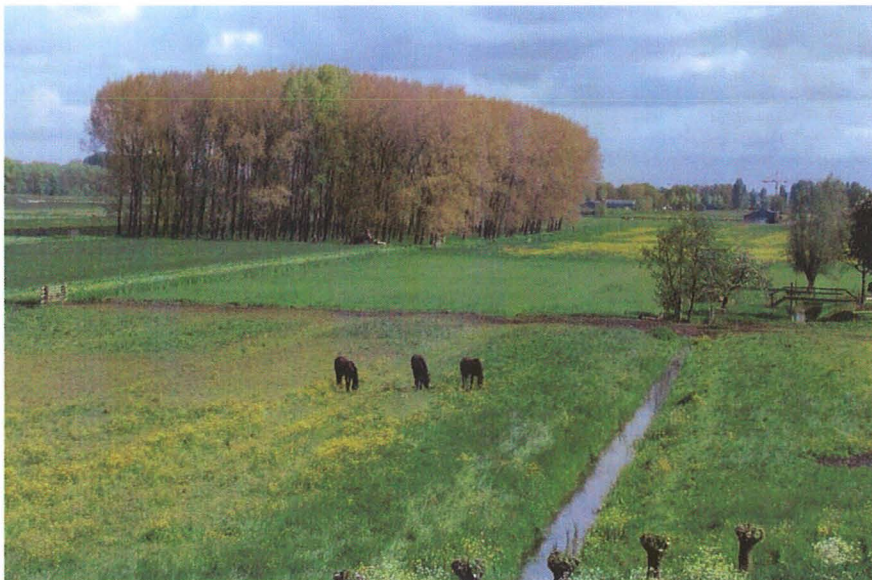
Figuur 1.1 Ligging plangebied Golfbaan De Bolgerijsche

In de huidige situatie zijn de gronden in agrarisch gebruik. Het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) biedt geen ruimte voor de ontwikkeling van de golfbaan. De gemeenteraad van Vianen heeft in mei 2005 ingestemd met het voorbereiden van een partiële herziening van het bestemmingsplan waarmee de ontwikkeling van de golfbaan mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen" vigerend. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 28 juni 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 december 2001.

Het gebied waar de golfbaan is gedacht heeft op dit moment grotendeels de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Daarnaast zijn kleine delen van het plangebied bestemd als Bos- en natuurgebied en als Woondoeleinden.



Figuur 1.2 *Impressie huidige situatie plangebied.*

1.3 MER Golfbaan De Bolgerijsche

Voor de ontwikkeling van de golfbaan is reeds een Milieueffectrapport (Grontmij, 29 augustus 2006) opgesteld. Hierin zijn twee varianten voor de inrichting van het gebied met elkaar vergeleken. Uit het Milieueffectrapport (MER) blijkt dat de effecten over het algemeen beperkt zijn. Op basis hiervan is besloten de planologische procedure vervolg te geven middels het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Welke varianten zijn onderzocht?

Op basis van de geformuleerde randvoorwaarden en de Richtlijnen voor het MER zijn twee inrichtingsvarianten opgesteld die zich onderscheiden op de aspecten landschap, natuur en bodem en water.

De **slagenvariant** is gebaseerd op het cultuurhistorische slagenpatroon in het landschap. Het slotenpatroon blijft grotendeels behouden en de holes zijn zo veel mogelijk in de richting van de verkavelingsstructuur gelegd. De beoogde speellengte (par 72) wordt hierdoor niet gerealiseerd. Het landschap wordt zoveel mogelijk open gehouden. De nieuwe natuur (17,4 ha) in deze variant bestaat voornamelijk uit bosschages. In het noordelijk deel worden enkele nieuwe waterpartijen aangelegd.

De **golfvariant** gaat uit van de meest optimale inrichting gezien vanuit de golfer. Het ontwerp is minder bepaald door de strakke slotenstructuur, waardoor er meer variëteit tussen de verschillende holes mogelijk is. Om dit te realiseren wordt een aantal sloten gedempt. Het verloren gegaane oppervlakte water wordt meer dan gecompenseerd. De nieuwe natuur (23 ha) wordt in deze variant deels aangelegd als bosschage en deels als waterpartijen met rietoevers. Het bosschage wordt aangelegd in de oorspronkelijke verkavelingsrichting, waardoor de onderliggende landschapsstructuur, zij het minder dan in de slagenvariant, toch herkenbaar blijft.

In tabel 1.1 zijn enkele kenmerkende verschillen tussen beide varianten aangegeven.

Tabel 1.1 Kenmerkende verschillen tussen slagen- en golfvariant

Kenmerkende verschillen	Slagenvariant	Golfvariant
Speellengte	18 holes par 70, 9 holes par 32	18 holes par 72, 9 holes par 32
toename oppervlak water (m ²)	21.760	113.000
nieuwe natuur (ha)	17,4	23

In het MER is op basis van een analyse van beide varianten een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) en een voorkeursalternatief ontwikkeld.

Meest Milieuvriendelijk Alternatief

Bij de ontwikkeling en uitwerking van inrichtingsvarianten voor de voorgenomen activiteit, zijn reeds diverse maatregelen genomen om effecten te voorkomen of te mitigeren. Uit de effectvergelijking blijkt dat de slagenvariant in beperkte mate beter scoort over het geheel van de milieuaspecten.

De slagenvariant kan nog worden verbeterd door enkele natuurelementen vanuit de golfvariant toe te voegen. De geoptimaliseerde slagenvariant, aangevuld met extra water en moerasachtige rietlanden binnen de structuur van de bestaande sloten, kan worden beschouwd als meest milieuvriendelijk alternatief. Daarbij is het van belang de waterpartijen niet allemaal aan te sluiten op sloten, zodat deze geschikt zijn voor amfibieën.

Aanvullende maatregelen binnen het MMA zijn:

1. het niet verlichten van de driving range, waardoor er 's avonds minder hinder zal zijn door licht en verkeer;
2. Het plaatsen van het clubhuis aan de noordzijde van de hoofdwatgang in plaats van aan de zuidzijde, waardoor de ecologische zone hier door minder spelers doorkruist wordt.

Voorkeursalternatief

De voorkeur van de initiatiefnemer gaat uit naar de golfvariant. Deze variant heeft de voorkeur omdat:

- Deze meer speellengte heeft;
- Er meer variatie in de banen/baanrichtingen zit, wat gunstig is voor de beleving van het spel;
- Er veel minder holes zijn met aan twee zijden water; dergelijke holes zijn minder aantrekkelijk voor het golfspel;
- De milieugevolgen aanvaardbaar, en deels zelfs positief zijn, en slechts beperkt groter zijn dan die van het MMA.

De slagenvariant biedt vanuit de golfsport onvoldoende kwaliteit. De golfvariant biedt om genoemde redenen meer kansen om tot een betere en duurzame exploitatie van het gebied te komen. En dat biedt weer meer kansen voor een goede beheerssituatie, ook voor natuur, water en landschap.

In het voorkeursalternatief is uitgegaan van verlichting op de driving range. De locatie van het clubhuis ten opzichte van de hoofdwatgang is nog open, en kan in de RO-procedure nader worden vastgesteld.

In hoofdstuk 5 van de toelichting is nader ingegaan op de conclusies van het MER.

Het voorkeursalternatief uit het MER is uitgewerkt in dit Voorontwerp-Bestemmingsplan.

Bij het opstarten van de m.e.r.-procedure is door de Gemeenteraad van Vianen een aantal aandachtspunten meegegeven. Onderstaand is kort op deze punten ingegaan.

1. Behoud van de landschappelijke waarde

Conclusie vanuit het MER: het landschap zal zowel in het VA als in het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) veranderen. In het MMA blijft meer van de huidige rechthoekige copingtinningsstructuur in stand; in het VA wordt het landschap afwisselender. In beide alternatieven blijft het landschap half open (hoewel minder dan nu) en wordt het gebied ingevuld met elementen die eigen zijn aan de Vijfheerenlanden.

2. Inpassing nieuwe bebouwing in het landschap

Conclusie vanuit het MER: er is slechts zeer beperkt sprake van nieuwe bebouwing: alleen het golfclubhuis, het afslaggebouw bij de driving range en een beheersgebouw. Het golfclubhuis is gedacht langs het Merwedekanaal; het ligt dan in een al wat verdichte zone en past in de bestaande bebouwingslinten in het gebied. Hierdoor ontstaat er geen negatieve invloed op de openheid in het centrale deel van het plangebied. Het afslaggebouw ligt in dezelfde zone. De ligging van het beheersgebouw is nog niet vastgesteld; dit gebouw is qua vorm en omvang vergelijkbaar met bestaande boerenschuren in het studiegebied.

3. Ontsluiting, verkeer en recreatie

Ontsluiting is voorzien over De Limiet (bedrijventerrein) en een gedeelte van de Merwedekade. Op deze wijze wordt een verdere belasting van de smalle wegen in het plangebied voorkomen. De golfbaanfunctie in zichzelf is puur recreatief: voor inwoners van Vianen en omliggende gemeenten, en voor werknemers van bedrijven in de regio. De golfbaan verhoogt de recreatieve waarde van de huidige wegen door de polder omdat de visuele invloed van de A27 wordt beperkt. Het zicht op de snelweg wordt deels afgeschermd. Verder zijn enkele wandel- en ruitersporen door/langs de baan voorzien.

4. Wensen van aangrenzende bewoners

Gedurende het opstellen van het MER is contact geweest met aangrenzende bewoners en agrariërs om mensen op de hoogte te houden van de voortgang van de planontwikkeling, en te bezien waar samenvallende of eventueel conflicterende belangen spelen. Zo zijn er met aangrenzende bewoners afspraken gemaakt over het graven van een vijver en het al dan niet voorzien in afschermende beplanting. Eén van de nog actieve agrariërs geeft aan door ruil meer grond in het plangebied te willen hebben, en houdt daardoor problemen met de komst van de golfbaan. Deze agrariër is ongelukkig met de uitkomsten van de recente ruilverkaveling. Bezwaren zijn echter door de rechter verworpen en er zijn vanuit dit bedrijf geen concrete pogingen gedaan om gronden door koop te verwerven toen deze op de markt beschikbaar kwamen. Eén van de andere aangrenzende agrariërs heeft geen bezwaren tegen de baan op zich, maar alleen tegen recreatie op zondag.

5. Verbeteren recreatieve voorzieningen

Zie ook bij punt 3. Het golfclubhuis zal op relevante tijden ook open zijn voor passerende wandelaars en fietsers, waardoor het aantrekkelijker wordt om deze hoek van Vianen in een wandel- of fietsroute op te nemen. Het golfclubhuis kan daarbij ook een informatie- en eventueel verkooppunt worden voor streekeigen agrarische producten, en daarmee bijdragen aan de structuur van een verbrede landbouw in de Vijfheerenlanden.

6. Opmerkingen van de Vogelwacht

Tijdens het opstellen van het MER is contact geweest met de Vogelwacht, en met andere relevante organisaties. De Vogelwacht geeft aan dat het gebied voor weidevogels van weinig waarde is. Zij hebben een aantal relevante soorten aangegeven, die vervolgens in het MER zijn meegenomen. Zo kan het leefgebied voor de ijsvogel in beide alternatieven versterkt worden.

De Natuur- en Vogelwacht geeft aan dat zij in principe vinden dat alle vrijkomende agrarische gronden in de Vijfheerenlanden omgezet moeten worden naar natuurgebieden. En dat zij daarom niet voor een golfbaan zijn. Maar tevens geven zij aan graag betrokken te worden bij de uiteindelijke inrichting van de baan als deze er komt. Zij hebben geen eenduidige voorkeur voor één van de inrichtingsvarianten uitgesproken.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan “Golfbaan de Bolgerijsche, Vianen” maakt de planologische inpassing van de beoogde realisering van de golfbaan mogelijk. Dit plan biedt als zodanig de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan betreft een globaal eindplan, waarbij uiteraard de hoofdstructuur van het ontwerp van de golfbaan en de situering van de voorzieningen zijn verankerd in de voorschriften en plankaart. De bestemming van de binnen de plangrenzen liggende infrastructuur is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet veranderd.

Van het bestemmingsplan zijn de voorschriften en de plankaart bindend. Uit oogpunt van rechtzekerheid is de toelichting ook van belang. In de toelichting staan immers de beweegredenen en onderbouwing die geleid hebben tot de gekozen bestemmingen, alsmede de interpretatie en betekenis van de bestemming. De relevante (onderzoeks)resultaten van het MER zijn daarom ook opgenomen in de toelichting.

Bij het formuleren van de voorschriften is gebruik gemaakt van de gangbare richtlijnen van NI-ROV en vakwereld, afgestemd op de specifieke situatie van dit plan en de context van de gemeente Vianen.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ligging en begrenzing

Zoals aangegeven ligt het plangebied ten zuiden van Vianen (figuur 1.1). Het plangebied ligt ingeklemd tussen het Merwedekanaal (aan de westkant) en de A27 (aan de oostkant). Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door bedrijventerrein de Biezen, onderdeel van de woonkern Vianen. Het plangebied wordt door twee wegen doorsneden: De Kruisweg (van noord naar zuid) en de Bolgerijsekade (van oost naar west).

2.2 Ruimtegebruik

Het aantal inwoners in en rond het plangebied is beperkt. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit grasland, van oorsprong gebruikt ten behoeve van de veehouderij. Momenteel is slechts een klein deel van het grasland nog daadwerkelijk in gebruik voor die doeleinden. De boeren in het plangebied ten zuiden van de Bolgerijsekade zijn reeds enkele jaren geleden gestopt met de bedrijfsvoering. Het huidige gebruik van de percelen is extensieve begrazing of maaien in combinatie met agrarisch natuurbeheer. Ten noorden van de Bolgerijsekade is binnen het plangebied van de golfbaan nog één boer actief. Deze stopt zijn bedrijfsvoering bij verkoop van de gronden. Verder bevinden zich in en rond het plangebied nog een veehouder en enkele kleine bedrijfjes (loonwerker, griendteler, veevoerhandelaar).

Naast graslanden kenmerkt het gebied zich door een relatief kleinschalige afwisseling van boschages, grienden, stukjes struweel, water en kleine boomgaarden.

Het gebied is aantrekkelijk voor recreanten. Zo loopt er een fietsroute over de Bolgerijsekade en wordt het gebied gebruikt voor de ontsluiting richting het achterland. De Bolgerijsebrug is daarin een belangrijke schakel. Naast fietsen wordt het gebied ook gebruikt door wandelaars en ruiters. Utrechts Landschap heeft verschillende natuurgebieden opengesteld voor wandelaars en ten westen van het plangebied loopt een ruiterspad.

2.3 Bodem, grond- en oppervlaktewater

Hoogteligging en (ondiepe) bodemopbouw

Globaal is het plangebied bodemkundig in twee gedeelten te verdelen, het noordelijke hoger gelegen deel tegen de bebouwde kom van Vianen en een zuidelijk lager gelegen deel.

Topografisch hoge deel

Het hoge deel van het plangebied ligt op ongeveer NAP 0,70 m. De bodem van het hoge deel bestaat uitsluitend uit komafzettingen samengesteld uit zware klei (nes- en poldervaaggronden). De kommen zijn relatief laag gelegen, open en vlak. De dikte van het kleidek is relatief dik maar wordt in zuidelijke richting steeds dunner. Veen komt voor vanaf een dikte van 0,80 m beneden maaiveld (-mv) en loopt door tot dieper dan 1,20 m -mv. In de komklei komen vaak donker gekleurde kleilagen of moerige lagen voor. Deze lagen bestaan uit stugge, dichte, slecht doorlatende zware klei.

Topografisch lage deel

Het lage deel ligt op NAP 0,20 m. Het lage deel bestaat uit komafzettingen op veen (drech(vaag)gronden). Deze gronden strekken zich uit over meer dan de helft van het plangebied. Het

zijn klei-op-veengronden waarbij het veen begint vanaf een diepte van 0,40 m –mv. In het centrum van het gebied liggen zelfs bosveenafzettingen (waardveengrond) waar tussen 0 en 0,40 m –mv veen wordt aangetroffen. Het dunne kleidek is overwegend grijs van kleur en minder goed doorlatend.

Grondwater (ontwatering)

Meest voorkomende grondwatertrap in het gebied is II, met een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) kleiner dan 0,40 m en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van 0,50-0,80 m –mv. Voor het in het plangebied voorkomende grasland betekenen hoge grondwaterstanden een matige ontwatering en een matige draagkracht. In natte perioden zijn de percelen slecht begaanbaar. Afhankelijk van de toestand van de kavelsloten is de afwatering matig.

De bodemopbouw en grondwaterstand is samengevat in tabel 2.1.

Tabel 2.1 **Overzicht eigenschappen bodemopbouw en grondwater**

	Hogere deel	Lagere deel
Bodemprofiel	Zwaar dik kleidek; veen vanaf 0,80 m – mv	Dunner kleidek; veen vanaf 0,40 m - mv; in de kern van gebied uitsluitend veenprofiel
Grondwater	GHG < 0,40 m - mv GLG 0,50 – 0,80 - mv	Idem

Bodembeschermingsgebieden

In het gebied zijn geen bodembeschermingsgebieden aanwezig.

Bodemkwaliteit

Op Autenasekade 1 (perceel C391) bevindt zich een verontreinigde locatie (zie figuur 2.1). Op de locatie is sprake van een stortplaats van puin- en bouw- en/of bouwafval. Nader onderzoek hiernaar zal parallel aan de RO-procedure plaatsvinden. Uit een inventarisatie van de provincie Utrecht blijkt dat in het plangebied een aantal gedempte sloten aanwezig is. Ook hiernaar zal parallel aan de RO-procedure onderzoek worden gedaan. Indien inrichtingswerkzaamheden bij deze sloten noodzakelijk zijn zal vrijkomende verontreinigde grond binnen de vigerende regelgeving worden verwerkt of afgevoerd.

Buiten deze locaties zijn er geen gegevens of aanwijzingen voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het plangebied. Dit wordt onderschreven door de bodemkwaliteitskaart, waarop de grond in dit gebied ook als schoon wordt aangegeven.



Figuur 2.1 **Verontreinigde locatie op perceel C391 (oranje gearceerd)**

Waterhuishouding

De locatie voor de golfbaan is gelegen binnen het gebied Vijfheerenlanden van waterschap Rivierenland. Langs de wegen en in het noordelijk gedeelte van het gebied zijn enkele hoofdwatertgangen (weteringen) gelegen (zie figuur 2.2). Afwatering van het gebied vindt plaats via deze hoofdwatertgangen.

In het plangebied bevinden zich twee peilgebieden die door de Bolgerijsekade van elkaar gescheiden zijn. Het noordelijke deel ligt in peilgebied Autena-laag (nummer 03-03-07) met een winterpeil van NAP-0,35 m; dit gebied loost via het gemaal op het kruispunt van de Bolgerijse Kade en de Merwedekade op het aan de westzijde gelegen Merwedekanaal. Het zuidelijk deel ligt in peilgebied Boeicop en Bolgerijen (nummer 03-04-20) met een winterpeil van NAP-0,55 m; dit gebied loost via een gemaal ten zuiden van de A27 op het Merwedekanaal.

De huidige drooglegging (het verschil tussen maaiveld en oppervlaktewaterpeil) bedraagt in het gebied ongeveer 25 a 75 cm. In het noordwestelijk deel van het gebied bevinden zich uitschietters met 1,0 meter drooglegging.



Figuur 2.2 (Hoofd-) watergang

Waterberging

Het gebied is momenteel voornamelijk in gebruik als grasland. Bij het onlangs uitgevoerde normeringsonderzoek van het waterschap (toetsen volgens de normen van het Nationaal Bestuursakkoord Water: voor grasland betekent dit rekenen met een bui met kans op voorkomen van eens per tien jaar ($T=10$ jaar)) is gebleken dat het noordelijke peilgebied niet geheel aan de normen voldoet; daar is dus in de huidige situatie reeds sprake van een lichte wateropgave (5.838 m^3). Dit betekent dat nu al meer waterberging nodig is dan aanwezig. In het plan is hierin voorzien.

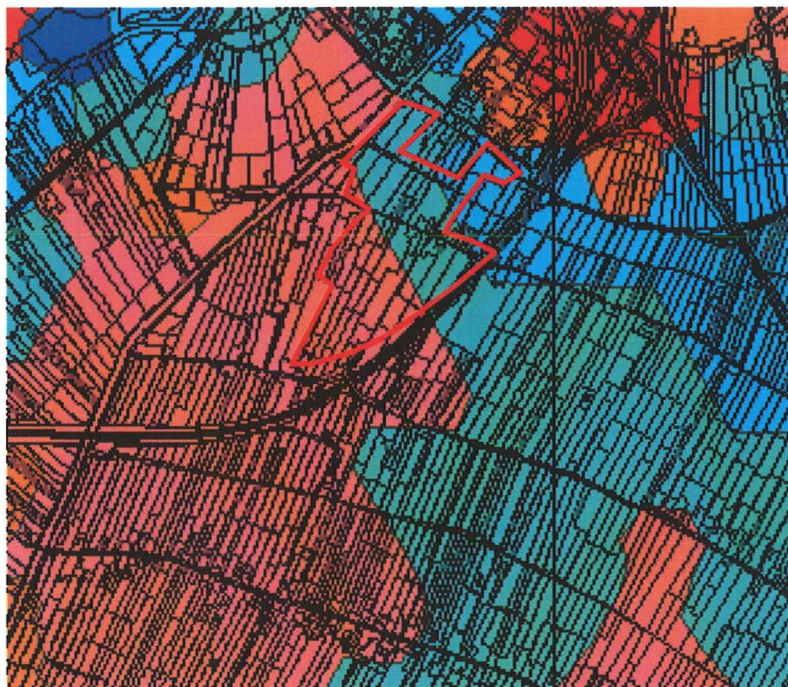
Waterkwaliteit

Er zijn geen algemeen geldende regels voor golfbanen, maar er is sprake van maatwerk indien nodig. Een voorbeeld hiervan is dat eisen opgelegd kunnen worden voor bemesting als het ontvangende water een zeer goede kwaliteit heeft. In onderhavige situatie zijn geen specifieke voorzieningen of beperkingen noodzakelijk.

Ten aanzien van de waterkwaliteit in het plangebied is alleen een bemonstering in de Autenase achterwetering bekend. Hier was sprake een lichte overschrijding voor zowel totaal-Fosfaat en Zuurstofconcentratie. Dit leidt niet tot beperkingen voor de ontwikkeling van de golfbaan.

Kwel en infiltratie

In figuur 2.3 is een kaartje opgenomen met kwel en infiltratiegebieden rondom Vianen. Dit is gegenereerd met behulp van een regionaal grondwatermodel. De blauwe tinten geven kwelgebieden weer, de rode tinten infiltratie. De figuur geeft aan dat in het zuidelijk plandeel sprake is van een lichte infiltratie en in het noordelijk deel van een lichte kwelsituatie.



Figuur 2.3 Kwel en infiltratie

De onderverdeling van figuur 2.3 is als volgt:

Donkerblauw	kwel > 0,6 mm/d	roze/oranje	infiltratie 0 – 0,2 mm/d
Blauw	kwel 0,2 - 0,6 mm/d	oranje	infiltratie 0,2 – 0,6 mm/d
Lichtblauw	kwel 0 - 0,2 mm/d	rood	infiltratie > 0,6 mm/d

2.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

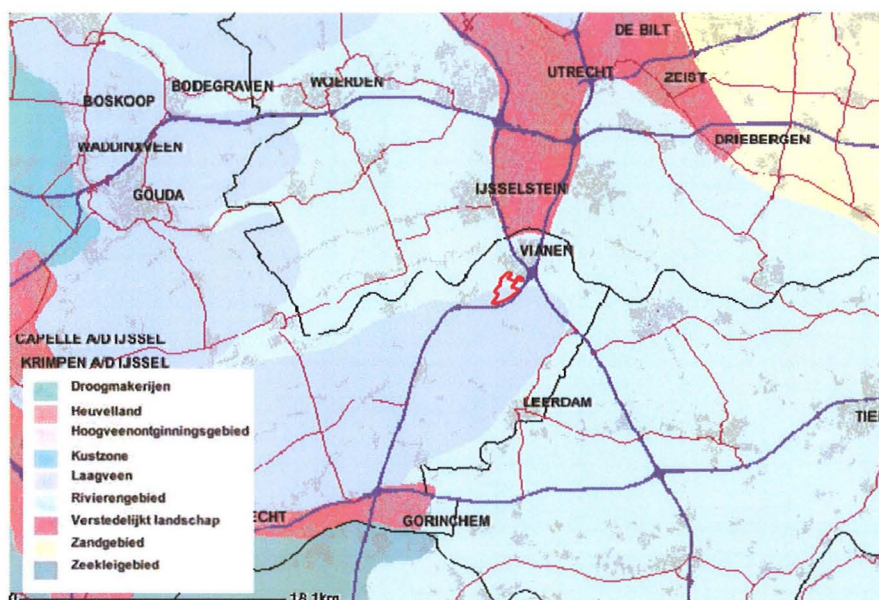
Landschappelijke structuur

Vianen ligt op de grens van het rivierengebied en het laagveengebied (zie kaart 2.4). De opbouw van het landschap is vanaf de ijstijd in sterke mate bepaald door de meanderende Lek. Pas na de bedijking van de Lek kwam er een einde aan de natuurlijke ontwikkeling van de stroomruggen en kommen.

De ontginning van omgeving Vianen begint rondt de twaalfde eeuw. Het plangebied maakt onderdeel uit van twee polders. Het noordelijke deel van het plangebied (tussen de Autenasekade en de Bolgerijsekade) maakt deel uit van de Polder Autena. Het zuidelijk deel van het plangebied (vanaf de Bolgerijsekade tot aan de Achterkade) maakt onderdeel uit van Polder Bolgerijen. De ontginning van deze polders werd in het tweede kwart van de twaalfde eeuw uitgevoerd. De ontginning is – vanaf een gegraven wetting tussen Lek (Everdingen) en Linge (Leerdam) – in drie fases uitgevoerd. Ook nu zijn de drie fases nog goed in het landschap te herkennen. De gegraven wetting is tegenwoordig De Graaf Huibertlaan. Vanaf daar loopt de eerste fase tot de Groenekade. De tweede fase gaat door tot de Kruisweg en de derde fase tot de Oude Zederik. Het (zuidelijk deel van het) plangebied bevindt zich derhalve deels in de tweede en deels in de derde fase van deze cope-ontginningen.

De ontginningen hebben tot gevolg dat er een strookvormig, regelmatig kavelpatroon is ontstaan. Ook in de huidige kavelstructuur is het patroon van de cope-ontginning nog goed te zien

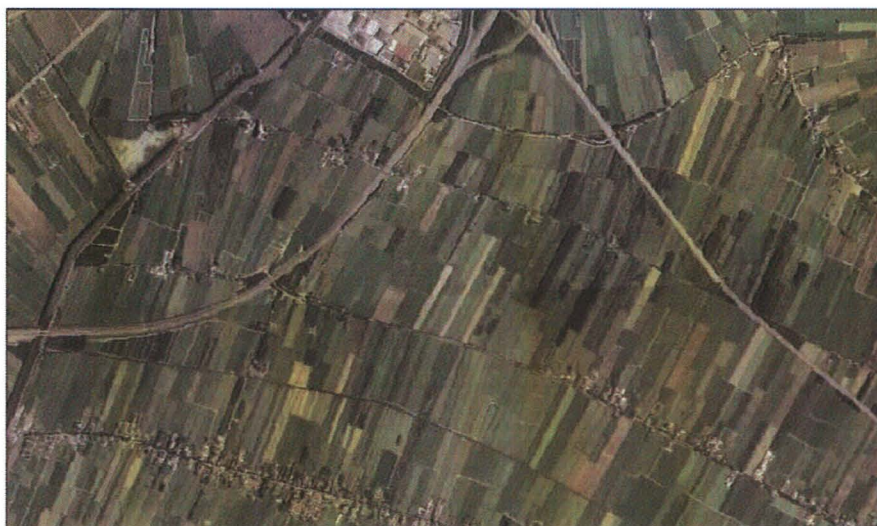
(zie figuur 2.5). Het wegenpatroon in het plangebied volgt de oude kades die hebben gediend als ontginningsbasis. De aanleg van de A27 heeft wel voor een verstoring van dit patroon gezorgd. Het plangebied ligt in het Nationale Landschap Groene Hart (zie ook paragraaf 3.1).



Figuur 2.4 Landschappen rondom plangebied

Schaalkenmerken

Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van open grasland en kleine bosschages en grienden. De openheid die over het algemeen kenmerkend is voor het rivierenlandschap vindt men in het plangebied op sommige plekken ook terug, maar wordt hier regelmatig onderbroken door de bosschages (zie figuur 2.5) en woningen. Twee andere scheidslijnen zijn de A27 aan de oostkant en de Merwedekade aan de westkant. In plaats van een open landschap is in de huidige situatie sprake van een halfopen landschap.



Figuur 2.5 De ontginningsstructuur van de cope-ontginningen.

Cultuurhistorie

De mens vestigde zich aanvankelijk op de hoogste delen van het gebied en heeft hier in eerste instantie landbouw bedreven. Kijkend naar het plangebied en de directe omgeving daarvan, betreft het hier mogelijk de stroomgordels van Kortenhoeve, Tienhoven en Zijderveld en het Jonge Dryas duin. Door de groei van de bevolking was echter behoefte aan meer landbouwgrond en daarom is men in de 12^{de} en 13^{de} eeuw begonnen met het ontginnen van de komgronden. Door intensivering van de landbouw en om het water sneller af te voeren zijn in de eeuwen daarna sloten en weteringen gegraven. Recenter is het patroon grootschaliger verstoord door de realisatie van het Merwedekanaal (1892) en de A27 (1980) en (wat verder oostelijk) de A2 (2x2 rijstroken in 1961) door het studiegebied.

Waar cultuurhistorische waarden voorkomen of worden verwacht, wordt weergegeven op de CHS¹-kaarten van de provincie. Vianen komt zowel voor op de CHS-kaarten van de provincie Utrecht als van Zuid-Holland (waar Vianen tot 2002 toe behoorde). Op de CHS-kaarten van beide provincies worden de stroomgordels en het Dryas duin weergegeven met een redelijke tot zeer hoge kans op cultuurhistorische en archeologische waarden. Op de CHS-kaart van Zuid-Holland staat het zuiden van het plangebied aangegeven met een 'redelijk hoge waarde' wat betreft de relatie nederzetting-landschap. Hier worden twee locaties aangegeven die de verwachting hebben van een 'woonheuvel, met een zeer grote kans op archeologische sporen'. Verder zijn er een aantal cultuurhistorisch waardevolle vlak-, lijn- en puntelementen in en rondom het gebied.

Vlakelementen

De strokenverkaveling als gevolg van de cope-ontginning is een vlakelement dat cultuurhistorisch waardevol is. Voor de kavels die zich binnen het plangebied bevinden geldt dat zij door de stadskern Vianen en de A27 van het grotere complex zijn afgesneden (zie ook figuur 2.5).

Lijnelementen

Een deel van het Merwedekanaal (zie figuur 2.6) wordt gezien als een historische lijn. Ook de Autenase en Bolgerijsekade en de Kruis-/Ceelenweg zijn als basis van de cope-ontginnen van historische waarde.

Puntelementen

De CHS van Utrecht laat langs de noordwestzijde van het plangebied, bij het Merwedekanaal, twee watermolens zien. Ook wordt aan de Merwedekade (nr. 4;6) een dienstwoning uit 1890 als monument weergegeven. Verder is de Bolgerijse brug een Rijksmonument.

Archeologie

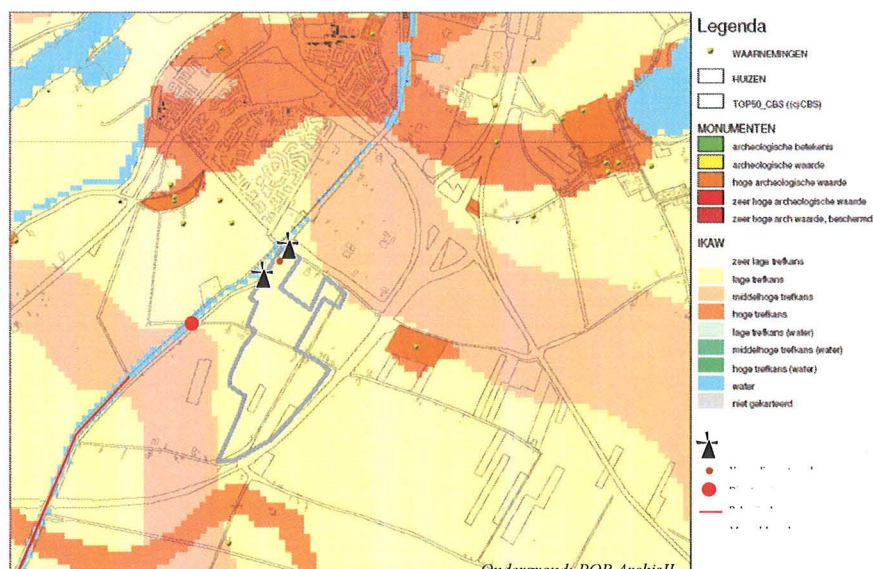
Archis II en de AMK² geven informatie over respectievelijk de reeds bekende archeologische waarden en de terreinen die bescherming genieten van het ROB³. Binnen het plangebied bevinden zich geen bekende archeologische waarden of monumenten.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) staat aangegeven of een gebied een lage, middelhoge of hoge verwachting heeft op het aantreffen van archeologische waarden. Volgens de IKAW heeft het plangebied overwegend een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. Alleen in die delen van het plangebied waarin zich in de ondergrond een restant van een stroomgordel bevindt, geldt een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.

¹ CHS = Cultuurhistorische Hoofdstructuur

² AMK = Archeologische Monumenten Kaart

³ ROB = Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek



Figuur 2.6 Cultuurhistorie en Archeologie

Op basis van bovenstaande beschrijving is vastgesteld dat in het plangebied mogelijk archeologische vondsten te verwachten zijn. Er is daarom een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) gedaan in het gebied [Grontmij, 2006].

Er zijn 43 boringen gezet, variërend in diepte van 2 tot 4 m -mv en één boring tot 5 m -mv.

In het onderzoek zijn de Stroomgordel van Tienhoven en het Jonge Dryas duin in de boringen tot de aangegeven dieptes niet aangetroffen. Het Jonge Dryas terras, in het noordwesten van het plangebied, is (vermoedelijk) wel aangetroffen op een diepte tussen de 3,10 en 3,75 meter -mv.

In geen van de gedane boringen zijn relevante archeologische waarden of indicatoren aangetroffen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat in het huidige plangebied waarschijnlijk geen archeologische sporen en waarden aanwezig zullen zijn.

2.5 Natuur

Het plangebied is in de huidige situatie voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied. Op een deel van de percelen wordt agrarisch natuurbeheer toegepast. Het gebied wordt gekenmerkt door bemeste graslanden, doorsneden met smalle en brede sloten. De vegetatie op de weilanden is soortenarm en kenmerkt een voedselrijke situatie. Er vindt plaatselijk begrazing met schapen plaats. De oevervegetatie bestaat voornamelijk uit algemene soorten als Gele lis. Tevens zijn Zwanenbloem (beschermd volgens Flora- en Faunawet) en Brede waterpest (een rode lijst soort) aangetroffen. Het water van de sloten is voedselrijk. De bermen langs de sloten en wegen zijn overwegend smal en hebben een vegetatie die kenmerkend is voor een voedselrijke omgeving.

Enkele delen van het gebied maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS); deze zijn op kaart aangegeven (zie figuur 2.7). Op dit moment zijn niet alle EHS-delen ingericht als natuur. Deze percelen bestaan op dit moment uit weiland. Tevens is op deze percelen een herplantplicht vanuit de Boswet van toepassing. De inrichting van deze percelen als natuur geschiedt volgens het natuurgebiedsplan Vianen op vrijwillige basis; de herplantplicht vanuit de Boswet is echter een wettelijke verplichting. Het is mogelijk te voldoen aan de herplantplicht door middel van aanplant elders (compensatie van de herplantplicht).

Ecologische structuur plangebied en omgeving

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de A27, de bebouwde kom van Vianen en het Merwedekanaal. Dit maakt dat het gebied relatief geïsoleerd ligt van natuurgebieden in de omgeving. Deze liggen vooral aan de oostzijde van de A27.

Er is in de huidige situatie niet voorzien in (grootschalige) faunapassages onder de A27 of natuur(vriende)lijke oevers langs het Merwedekanaal. Er zijn wel enkele Fauna-Uitreed-Passages (FUP's) in het Merwedekanaal aangelegd.

Ten oosten van de A27 liggen de Polders Bolgerijen en Autena. Met name de Polder Autena kent nog het vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle coulissenlandschap met langgerekte percelen met bos, griend en grasland. In beide gebieden zijn bijzondere natte schraalgraslandvegetaties aanwezig. De grienden en graslanden bieden een geschikte habitat aan respectievelijk moerasvogels en weidevogels. De uitwisseling tussen deze gebieden en het plangebied is beperkt. Bodemgebonden dieren kunnen alleen via een passage onder de A27 ter hoogte van de Autenasekade tussen de gebieden migreren. Voor vogels biedt het plangebied een klein aanvullend leef- en fourageergebied ten opzichte van de Polders Autena en Bolgerijen.



Figuur 2.7 EHS-percelen die zijn opgenomen in het plangebied

Aanwezige planten en dieren

Het agrarische gebied heeft een beperkte waarde voor bijzondere en/of beschermde soorten planten en dieren. Er komen vooral algemeen voorkomende soorten zijn in het gebied voor. De aanwezige graslanden hebben een beperkte waarde voor weidevogels. De aanwezige broedparen omvatten enkele paren Kievit en Schollekster. Het gebied is niet aan te merken als waardevol weidevogelgebied. De aanwezige bosjes vormen een geschikt uitkijkpunt voor roofvogels (waaronder Buizerd en Torenvalk) wat een negatieve invloed op de weidevogelstand kan hebben.

Naast de Ree komen voornamelijk kleine soorten zoogdieren in het gebied voor (muizensoorten, Mol, Haas).

Tijdens een veldonderzoek zijn alleen algemeen voorkomende soorten amfibieën waargenomen (Gewone pad, Bruine kikker en Kleine watersalamander). De Rugstreeppad zou qua biotoop-eisen in het gebied kunnen voortkomen, maar is tijdens veldonderzoek niet aangetroffen.

Beschermde vissoorten in het plangebied zijn Bittervoorn en Kleine modderkruiper. Tevens zijn de algemeen voorkomende soorten Tien- en Driedoornige stekelbaars, Rietvoorn, Baars en Zeelt waargenomen.

De botanische waarde is beperkt. Uit gegevens van de Provincie Utrecht (2003) komt naar voren dat er nauwelijks bijzondere soorten (waaronder Rode lijst soorten) in het gebied aanwezig

zijn. De Zwanenbloem is aangetroffen; deze soort is opgenomen op bijlage 1 behorende bij de Flora- en faunawet. De Brede waterpest is een rode lijst soort (Gevoelig) die in het plangebied voorkomt, evenals Gewone agrimonie (gevoelig). Er is geen specifieke schraalgrasland-flora waargenomen. In 1997 is het Rijstgras in het plangebied aangetroffen; in 2003 is deze soort niet meer in het plangebied aangetroffen.

Invloeden vanuit de omgeving op de natuurwaarden in de huidige situatie

Verstoring

De A27 zorgt in de huidige situatie voor geluidshinder. Door het vrij open landschap draagt het geluid relatief ver. Het plangebied ligt binnen de 55 – 60 dB(A) contour van de snelweg (zie ook paragraaf 2.7). Voor vogels wordt over het algemeen het uitgangspunt gehanteerd dat boven een geluidsniveau van 40 tot 45 dB(A) verstoring plaats vindt. De invloed van de A27 strekt zich over het gehele plangebied uit.

De verlichting langs de A27 en de autolichten zorgen 's avonds en 's nachts voor lichthinder. Licht kan leiden tot verstoring van het dag- en nachtritme van dieren. Vogels houden bij hun nestplaatskeuze afstand tot verlichting, vleermuizen hebben kortere foerageerperiodes (de Molenaar, 2003). De invloed van de lichthinder treedt voornamelijk op de percelen op aangrenzend aan de snelweg.

Het gebruik van de verharde wegen in het landelijk gebied leidt tot weinig verstoring van de momenteel aanwezige natuurwaarde. De verharde wegen in het plangebied zelf worden voornamelijk door agrarisch verkeer en op mooie dagen door recreatief verkeer gebruikt. Aan de



Figuur 2.8 De A27 zorgt in de huidige situatie voor geluidshinder

noordzijde van het plangebied ligt de Autenasekade. Deze wordt veel gebruikt door sluipverkeer. De verstoring door (recreatie)verkeer blijft hiermee beperkt tot het noordelijk deel van het gebied.

Eutrofiëring

De waterkwaliteit en daarmee de potenties voor natuur wordt in negatieve zin beïnvloed door het agrarisch gebruik. Door afspoeling van meststoffen ontstaat een voedselrijke situatie. Ook op de percelen zelf is sprake van voedselrijke situaties. Het agrarisch gebruik, en daarmee de eutrofiëring, is in de huidige situatie al afgenomen ten opzichte van het recente verleden.

2.6 Verkeer*Gemotoriseerd verkeer*

Het gebied wordt in de huidige situatie ontsloten door de Merwedekade, gelegen langs het Merwedekanaal, de Autenasekade en de Kruisweg en de Ceelenweg en Bolgerijsekade welke dwars door het plangebied lopen (zie figuur 2.9). De wegen zijn smal en in principe alleen geschikt voor bestemmingsverkeer. Toch wordt de route, ondanks de spitsafsluiting en de roadblocks op het bedrijventerrein van Vianen, via het Merwedekanaal, de Ceelenweg en de Kruisweg ook gebruikt door doorgaand verkeer, welke files op de A2 probeert te omzeilen. In tabel 2.2 zijn de wegbreedtes en de –intensiteiten van de bovengenoemde wegen weergegeven.

Langs het gebied is de A27 gelegen. Deze is door de Tweede Kamer aangeduid als een mogelijke te verbreden weg. Daarom dient rekening te worden gehouden met een “vrijwaringzone” van circa 50 tot 75 meter uit de rand van de weg (bron: Rijkswaterstaat).

Langzaam verkeer

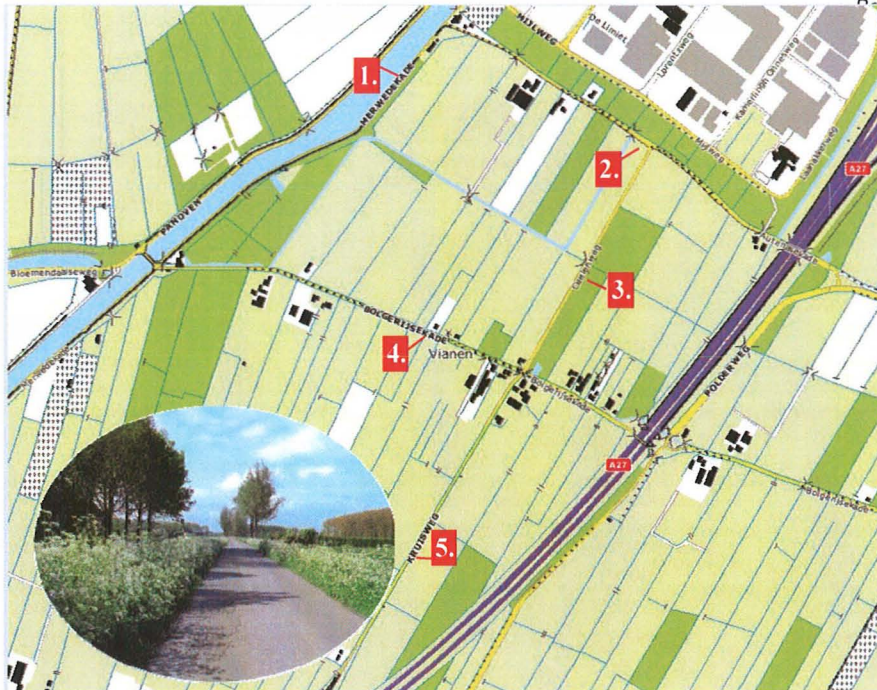
In het plangebied is geen aparte fietsstructuur aanwezig. Desondanks wordt er regelmatig gefietst, mede doordat er ANWB fiets-bewegwijzering aanwezig is. De Bolgerijense brug levert een ideale oversteekplaats over het Merwedekanaal, waardoor men vanuit het achterland Vianen kan bereiken. Ook recreanten maken hier gebruik van.

Openbaar vervoer

Het plangebied is niet met het openbaar vervoer te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte ligt aan de Mijlweg op het industrieterrein.

Tabel 2.2 Gegevens van de wegen in het gebied (huidige situatie)

Weg	kenmerken weg	Motorvoertuigen per etmaal
Merwedekade	weg 2,85 meter breed	1115
Bolgerijsekade	weg 3 meter breed, berm 0,5 meter	303
De Limiet	weg 8 meter breed	4750
Kruisweg	weg 3 meter breed	484
Ceelenweg	weg 3 meter breed	366
Autenasekade	weg 3,75 meter breed	1770



Figuur 2.9 Wegen in het plangebied (inzet: foto van de Kruisweg)

1. Merwedekade
2. Autenasekade
3. Ceelenweg
4. Bolgerijsekade

2.7 Geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit

Geluid

Het geluidsniveau in het gebied wordt voornamelijk bepaald door het verkeer van de A27. Ten aanzien van de A27 ligt het plangebied binnen de 55-60 en 60-65 dB(A) geluidscontouren (Provincie Utrecht, juni 2005⁴). De Milieudienst ZO-Utrecht geeft een wat gunstiger beeld van de geluidhinder van de A27. Dit is opgenomen in figuur 2.10.

⁴ MAVI 3, Milieuaspecten Verkeer en Infrastructuur, Provincie Utrecht en Rijkswaterstaat Utrecht



Externe veiligheid

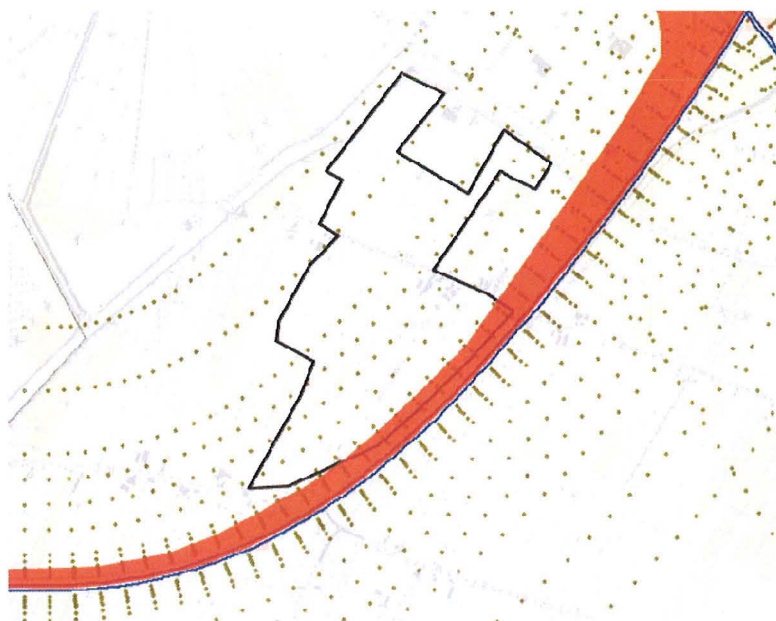
- voor het betreffende wegvak is geen sprake van een risicocontour voor $PR=10^{-6}$. Voor $PR = 10^{-7}$ is de veiligheidsafstand 130 meter en voor $PR=10^{-8}$ is dat 210 meter. De norm voor het plaatsgebonden risico wordt hiermee niet overschreden.
- Voor het groepsrisico geldt dat dit over het traject knooppunt Everdingen tot knooppunt Gorinchem, dus ook ter hoogte van het plangebied, kleiner is dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde. Er is daarmee ook geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Luchtkwaliteit

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden ook de stoffen lood (Pb) en zwaveldioxide (SO₂) genoemd. Deze twee stoffen leveren feitelijk nergens in Nederland, en dus ook in het plangebied geen problemen op.

Stikstofdioxide (NO₂)

Uit 'Rapportage luchtkwaliteit 2004 Zuidoost-Utrecht' blijkt dat er vanaf de A27 een overschrijding van de grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor de jaargemiddelde concentratie van NO₂ plaatsvindt. De concentratie op de weg varieert van 41 tot $46 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde overschrijding vindt plaats binnen een straal van ca 100 meter vanaf de as van de A27 (zie figuur 2.11).



Figuur 2.11 Grenswaarde NO₂

Indicatie van de zone (ca. 100 meter) vanaf de A27 waarbinnen de grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) van NO₂ wordt overschreden. (Bron gegevens: Rapportage Luchtkwaliteit 2004)

Fijn stof

In en rondom het plangebied is de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ – met ca $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ rond en $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ op de snelweg – lager dan de grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor 2005. Het aantal overschrijdingsdagen blijft met 23 onder de grens van 35.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is bezien in hoeverre de beoogde ontwikkeling van de golfbaan past binnen het beleid van de verschillende overheden. Hiertoe is een aantal van toepassing zijnde beleidsnota's en plannen geanalyseerd. De belangrijkste conclusies en aanknopingspunten uit deze analyse zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

3.2 Europees- en rijksbeleid

Europese regelgeving met betrekking tot ondermeer archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit en waterbeleid heeft zijn doorwerking in het overheidsbeleid binnen Nederland.

Vanuit het rijksbeleid geeft de *Nota Ruimte [Ministerie van VROM, 2005]* de belangrijkste kaders en randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het in de Nota Ruimte begrensde Nationale Landschap Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden waarvan de landschapskwaliteit internationaal zeldzaam of uniek en nationaal kenmerkend is. In samenhang daarmee bezitten deze landschappen bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Uitgangspunt is dat de Nationale Landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt voor Nationale Landschappen het 'ja, mits'-regime: Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

In Nota Ruimte worden binnen het Groene Hart voor het Hollands-Utrechts veenweidegebied, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, een drietal kernkwaliteiten benoemd:

- grote mate van openheid;
- strokenverkaveling met hoog percentage water-land;
- veenweidekarakter.

Naast het Nationale Landschap, bevinden zich in het plangebied elementen die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS bestaat uit begrensde gebieden die worden aangemerkt als bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, de netto begrensde robuuste verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De EHS moet (inclusief robuuste verbindingen) in 2018 zijn gerealiseerd. De concrete uitvoering van de EHS is de taak van de provincies (zie provinciaal beleid, Natuurgebiedsplan)

Met betrekking tot het waterbeleid is de *De vierde Nota Waterhuishouding (1998)* een belangrijk kaderstellend document. Hoofddoelstelling van het rijksbeleid is 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Verder wordt in de nota nader aandacht geschonken aan thema's als terugdringen van verdroging, vermindering van emissies van diffuse bronnen en waterbodemsanering.

In het *Basisrapport bij het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw* wordt ingegaan op bedreigingen en kansen die water biedt. Kernbegrippen van de omgang met water zijn: betrouwbaar, duurzaam en bestuurbaar. De oplossing wordt gezocht in een drietrapsstrategie:

- overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms **vasthouden** in bodem en oppervlaktewater.

- zonodig water tijdelijk **bergen** in retentiegebieden langs waterlopen, daarvoor moet ruimte worden gecreëerd.
- pas wanneer 1 en 2 te weinig opleveren, water **afvoeren** naar elders of, als dat niet kan, het water opvangen in gebieden die gecontroleerd onder water gezet kunnen worden bij afvoeren die hoger zijn dan de maatgevende afvoeren.

3.3 Provinciaal beleid

Vanuit het provinciaal beleid is het *Streekplan 2005-2015, provincie Utrecht (2004)* relevant. De gronden, gelegen binnen de plangrenzen, zijn in het streekplan aangewezen als landelijk gebied 2. Dit is agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet grondgebonden landbouw. Vooral de gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik. Binnen deze zone kunnen zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones bevinden.

De aangrenzende gronden gelegen in de provincie Zuid-Holland (aan de zuidkant van de A27), zijn in het *Streekplan Zuid-Holland Oost* aangegeven als agrarisch gebied met bijzondere waarden (A+). De aanduiding A+ heeft betrekking op delen van het landelijk gebied met bijzondere natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Bij de natuurwaarden kan worden gedacht aan waardevolle sloot- en oevervegetaties, concentraties van weidevogels en trekvogels en leefgebieden van Habitatrichtlijnsoorten. De A+ gebieden worden voornamelijk door de grondgebonden veehouderij gebruikt. Daarnaast komen hier akkerbouw- en fruitteeltbedrijven voor.

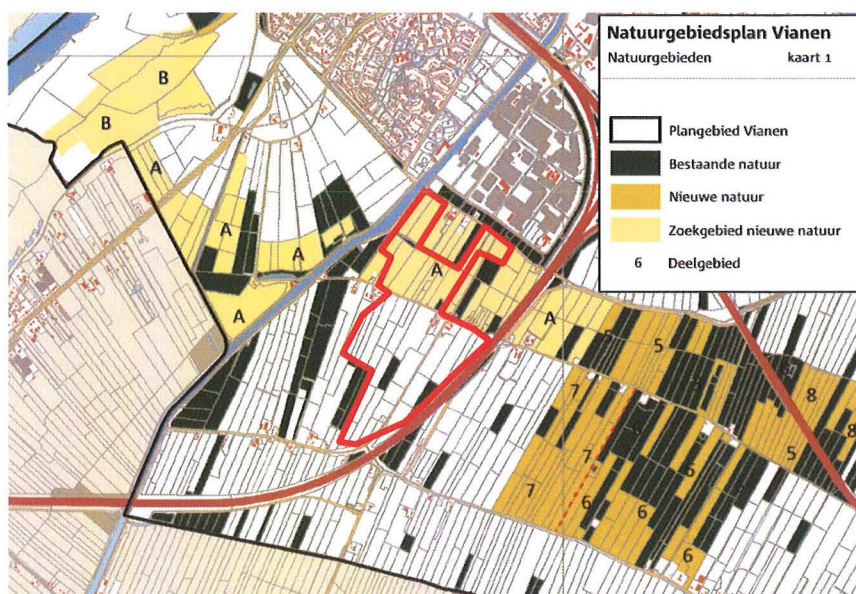
Volgens het *Streekplan Utrecht* is het gewenst dat golfbanen worden ontwikkeld in of in de directe nabijheid van stedelijke gebieden. De voorkeur gaat hierbij uit naar realisatie op gronden gelegen binnen landelijk gebied 1 (stedelijke uitloopegebied met nadruk op sport en recreatie). Ontwikkeling op andere locaties is mogelijk, mits er sprake is van grote maatschappelijke voordelen.

Het provinciale beleid is gericht op bevordering van de openbare toegankelijkheid van golfbanen en handhaving en waar mogelijk uitbreiding van het bestaande recreatief medegebruik. De provincie denkt hierbij aan ca 60 meter wandel- of fietspad per ha. Bij de ontwikkeling van nieuwe golfbanen is het voorts van belang dat dit gepaard gaat met de ontwikkeling van nieuwe natuurelementen. De provincie Utrecht hanteert hierbij de beleidsregel dat in een nieuwe 18 holes baan minimaal 10% van het totale oppervlak van het plan als nieuwe natuur ontwikkeld moet worden.

De Groene Hart provincies gezamenlijk hebben het *Ontwikkelingsprogramma Groene Hart* opgesteld. In deze nota zijn de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven die de drie betrokken provincies in het Groene Hart voor ogen hebben. Voor het plangebied en de nabije omgeving zijn geen specifieke ontwikkelingen genoemd.

Het *Natuurgebiedsplan* van de provincie Utrecht vormt een belangrijk instrument voor de realisering van het rijks- en provinciaal natuur- en landschapsbeleid, specifiek voor de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het kader van de EHS worden nieuwe natuurgebieden ontwikkeld en wordt de kwaliteit van de bestaande natuurgebieden veiliggesteld en eventueel verbeterd. Aantasting van EHS moet getoetst worden aan het Compensatiebeginsel van de Provincie Utrecht. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van gebieden binnen de groene contour (waaronder de EHS) zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het nee, tenzij principe). Een deel van de gronden gelegen binnen het plangebied zijn aangemerkt als zoekgebied voor nieuwe natuur. In het natuurgebiedsplan wordt voor het zoekgebied gedacht aan het behoud van de landschappelijke afwisseling en op enkele locaties versterken van deze afwisseling door realisatie van kleine bosschages, bloemrijke graslanden, struweel en moerasachtige elementen.

In figuur 3.1 is een deel van kaart 1 uit het Natuurgebiedsplan Vianen weergegeven. Het plangebied van de te ontwikkelen golfbaan is met rood begrensd.



Figuur 3.1 Uitsnede van kaart 1 uit het 'Natuurgebiedsplan Vianen'

Het Landschapsplan Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Dit Landschapsplan is primair vastgesteld in 1998 en daarna in 2002 opnieuw met kleine aanpassingen uitgegeven. Het landschapsplan neemt de bestaande kwaliteiten van het gebied tot uitgangspunt en biedt een kader voor de door de inliggende gemeenten vast te stellen Bestemmingsplannen Buitengebied. De intentie is het gebied te vrijwaren van grote verschuivingen in het grondgebruik: met beperkte ingrepen grote verbeteringen aanbrengen.

Het plangebied ligt in de stedelijke randzone. Doelstellingen voor deze zone zijn ondermeer het beter inpassen van bestaande stadsranden en bedrijventerreinen, de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden, en de ontwikkeling van een veelzijdige overgangszone met eigen ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten. In het plan zijn enkele te ontwikkelen recreatieve routes aangegeven.

Volgens het Waterhuishoudingsplan 2005-2015 ligt een deel van het plangebied in de boringsvrije zone van het waterwingebied Lexmond. Dit betreft een niet kwetsbare winning, er is geen grondwaterbeschermingszone aangegeven. Dit betekent dat het onder het besluit Waterwingebieden valt. Dit houdt in dat er geen bedrijven mogen worden gevestigd en gebruik en opslag van schadelijke stoffen verboden is.

Voor de boringsvrije zone gelden regels voor het maken van boorputten, grond- en funderingswerken op een diepte van 40 meter of meer. Deze regels zijn bedoeld om de kleilaag in stand te houden die het grondwater beschermt tegen verontreinigingen. Indien in het plangebied geen graafwerkzaamheden tot op deze diepte worden verricht levert deze zone geen beperkingen op aan nieuwe ontwikkelingen.

Meer in het algemeen zijn de doelen voor het waterbeheer voor het gebied van Vianen het bestrijden van wateroverlast, met name in het stedelijk gebied, en het benutten van kansen voor een goede waterkwaliteit en hoge aquatische natuurwaarden. Een belangrijke maatregel hiervoor is het vergroten van het oppervlak open water om meer water te kunnen bergen. Dit draagt bij aan bestrijding van wateroverlast en maakt het mogelijk minder gebiedsvreemd water in te laten in de zomer. Voor het plangebied gelden verder de doelstellingen zoals geformuleerd onder het gebiedsdoel 'Klei en Bonk'. Hiervoor gelden de volgende doelstellingen:

- water lift mee met ruimtelijke ontwikkelingen;
- waterkwaliteit tenminste op basisniveau;
- waterknelpunten oplossen

Verder bevat het plangebied volgens het Waterhuishoudingsplan 'waardevolle water- en oever-natuur buiten natuurgebieden'.

Het beleid van *Waterschap Rivierenland* is gericht op enerzijds het oppervlakte- en grondwater (verwerkt in een stroomgebiedsvisie/waterstructuurplan) en anderzijds op de wegen (verwerkt in Beheerplan wegen 2004-2009).

Het accent voor de wateropgaven in het rivierengebied ligt op het voorkomen van wateroverlast en het beheer van het diepe en ondiepe grondwater voor het behoud en herstel van natuur en voor het veiligstellen van de drinkwatervoorziening.

De centrale gedachte is dat het watersysteem in het stroomgebied Rivierengebied op de lange termijn geheel op orde is en blijft. Dit vraagt om een goed samenspel met de ruimtelijke ordening. De ambitie is om integrale oplossingen te vinden voor (toekomstige) te droge, te natte en te vuile situaties: 'water is in balans'. Dit betekent dat gebruiksfuncties zich hier en daar moeten aanpassen, verplaatsen of voorkomen c.q. aangepast ontwikkeld moeten worden. De mate waarin dit kan hangt voor de lange termijn vooral af van de kenmerken van het watersysteem in gebieden. Daarbij bestaat onderscheid tussen 'vrij afwaterend' en 'peilbeheerst' gebied. Het gebied ten zuiden van Vianen betreft een peilbeheerst gebied waar enig 'kunstmatig' beheer van het watersysteem een randvoorwaarde is voor bewoning en gebruik door de mens [Polderdistrict Betuwe, e.a., 2001]

In het plangebied is reeds in de huidige situatie behoefte aan waterberging (zie ook 2.3). Als uitgangspunt wordt over het algemeen gehanteerd dat de hoeveelheid open water in het huidige plangebied moet worden gecompenseerd in het nieuwe plan. Daarnaast zal er in de toekomstige situatie (na realisering van de golfbaan) sprake zijn van een zwaardere normering als gevolg van het gewijzigd grondgebruik. Wateroverlast op een golfbaan heeft grotere financiële consequenties dan op een graslandperceel. Wanneer de golfbaan qua toegestane wateroverlast wordt gerekend tot de categorie hoogwaardige landbouw / glastuinbouw is als norm $T=50$ jaar⁵ van toepassing. Hierdoor zal een extra wateropgave nodig zijn in de vorm van een nader te bepalen oppervlak aan open water (extra berging). Dit is sterk afhankelijk van de hoeveelheid verhard oppervlak die wordt aangelegd in de vorm van daken en wegen.

Het waterschap stelt verder eisen aan de inrichting en het beheer van watergangen. Deze eisen zijn in een Keur opgenomen. Voor het plangebied betekent het o.a. dat het verboden is om A- en B-watergangen te veranderen of te dempen, nieuwe watergangen te verbinden met bestaande watergangen en de waterstanden in de watergangen te veranderen. Langs de watergangen is het verder o.a. verboden te graven, de begroeiing te verwijderen of te beschadigen die zorgt voor de versteviging van de oevers/talud of de watergang, te bouwen of planten, bomen of gewassen neer te zetten. Het is mogelijk een ontheffing aan te vragen voor de verboden van de Keur (Keurvergunning).

Binnen het kader van wetten, verordeningen en richtlijnen hanteert het waterschap een eigen beleid voor het wegenbeheer, waarbinnen de mogelijkheden voor het gebruik van de wegen (verkeersbesluiten, ontheffingen en vergunningen) zijn vastgelegd. De Wegenverordening van het waterschap geeft specifieke regels die gelden ten aanzien van wegen in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden die in beheer zijn bij het waterschap. De wegenverordening stelt regels in het belang van de vrijheid van het verkeer, de instandhouding, bruikbaarheid en veiligheid van wegen en de bescherming van de beheer- en onderhoudsbepalingen. Het waterschap is bevoegd van de verboden in die verordening ontheffingen te verlenen en op de naleving van de daarin opgenomen bepalingen toe te zien. Veel vergunningen die verleend worden op grond van de wegenverordening hebben betrekking op parkeren, uitpaden, uitritten, leggen van leidingen en dergelijke.

⁵ $T=50$ jaar: een kans op wateroverlast van gemiddeld eens in de 50 jaar

3.4 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan *Landelijk Gebied (2001)* van de gemeente Vianen hebben de gronden de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden met grondgebonden agrarische bedrijven”. Enkele kleinere percelen hebben de bestemming “Bos- en natuurgebied”. Daarnaast zijn woondoeleinden en verkeersruimte aangegeven.

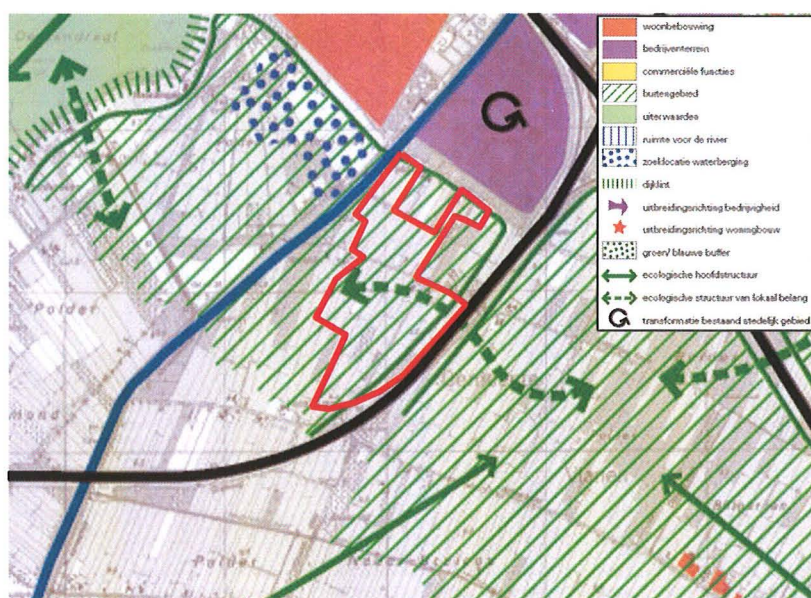
Naast het agrarische gebruik zijn er in deze gebieden ook landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden te vinden, die volgens het vigerende bestemmingsplan het waard zijn om te behouden en te ontwikkelen. Voor de gronden met de bos- en natuurbestemming wordt gestreefd naar bescherming van de bestaande natuurwaarden en het bieden van ruimte voor natuurontwikkeling. Agrarisch gebruik is hier slechts toegestaan voor zover dit plaatsheeft in het kader van het natuurbeheer.

Voor het gehele plangebied wordt gestreefd naar het behoud van het open weide karakter: graslanden, afgewisseld met onder andere grienden, wegbeplanting en karakteristieke verkaveling. Er wordt terughoudendheid betracht ten aanzien van andere vormen van agrarisch grondgebruik.

In de gemeentelijke *Structuurvisie Vianen (2005)* wordt het beleidsvoornemen weergegeven voor de ruimtelijk ontwikkeling van de gemeente voor de komende 15-20 jaar.

In de structuurvisie is net ten zuiden van de Bolgerijsekade een ‘ecologische structuur van lokaal belang’ in het plangebied weergegeven (zie figuur 3.2). Voor de concretisering van de ecologische verbindingen wordt waar mogelijk gezocht naar combinaties met economische ontwikkelingen voor huidige grondeigenaren in het gebied. Hierbij wordt gedacht aan mogelijkheden voor extensieve recreatie, (agrarisch) natuurbeheer en waterberging.

Verder wil men werken aan gemeentegrensoverschrijdende fiets- en wandelroutes. Daarbinnen moet er ook een recreatieve verbinding komen tussen aan de oostzijde de Autenase en Bolgerijsekade en aan de westzijde Polder Bloemendaal.



Figuur 3.2 De ‘ecologische structuur van lokaal belang’ (structuurvisie Vianen)

3.5 Aandachtspunten voor het ontwerp vanuit het beleidskader

Vanuit het formele beleidskader is een aantal uitgangspunten voor (het ontwerp van) de onderhavige golfbaan afgeleid. De belangrijkste zijn:

Ruimtegebruik

- Het gebied is door de provincie als ‘landelijk gebied 2’ aangewezen. Alleen wanneer het maatschappelijke belang voldoende kan worden onderbouwd is het mogelijk hier een golfbaan aan te leggen.
- In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming ‘agrarische gebied met landenschappelijke waarden met grondgebonden agrarische bedrijven’. Om hier een golfbaan aan te mogen leggen is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Natuur

- In delen van het plangebied komen elementen voor die deel uitmaken van de EHS. Door de provincie is het noordelijke deel van het plangebied aangewezen als zoekgebied voor nieuwe natuur en daarmee ook als ecologische verbindingszone.
- De bestaande elementen in de EHS moeten onaangetast blijven en zorgvuldig worden ingepast.
- De provincie Utrecht hanteert de beleidsregel dat in een nieuwe 18 holes baan minimaal 10% van het totale oppervlak als nieuwe natuur ontwikkeld moet worden; deze nieuwe natuur moet het natuurgebiedsplan versterken.
- In de Structuurvisie 2015 van de gemeente Vianen is een ecologische verbindingszone opgenomen, net ten zuiden van de verbindingszone die door de provincie is aangegeven.
- Natuurvriendelijke inrichting van oevers en sloten, met het oog op het mogelijk voorkomen van beschermde vissoorten.

Water

- In verband met het waterwingebied onder Vianen valt de zuidpunt van het plangebied in de beschermingszone ‘boringsvrije zone’. Binnen deze zone mag de beschermende kleilaag op 40 meter diepte niet worden beschadigd.
- Het waterpeil in het gebied moet in stand blijven.
- In deel ten noorden van de Bolgerijschekade is aanvullende ruimte voor waterberging noodzakelijk.
- de waterafvoer mag niet worden vergroot;
- drooglegging (nu 50-70 cm) moet gelijk blijven (gemiddeld over het plangebied; lokaal vindt afgraving en ophoging plaats waardoor de drooglegging verandert);
- het oppervlak gedempte sloten moet 1 op 1 worden gecompenseerd;
- grondwaterneutraal bouwen (de aanpassingen mogen geen wateroverlast veroorzaken in het plangebied of in de omgeving);
- vervuiling van grond- en oppervlaktewater voorkomen;
- verbetering van waterkwaliteit bevorderen (bijvoorbeeld door natuurvriendelijke oevers).

Over deze onderdelen is in het kader van de bij dit bestemmingsplan behorende watertoets contact opgenomen met het waterschap. Deze contacten worden in het kader van het art. 10 Wro overleg voortgezet.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

- Het plangebied valt binnen het ‘Nationale Landschap Groene Hart’. Hierin staat het behoud en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het gebied voorop.
- Het open weide karakter met de karakteristieke verkaveling, en de afwisseling van graslanden, grienden en wegbeplanting moet in stand blijven.
- In de landschappelijke kwaliteiten zijn twee tijdslagen te onderkennen: cope-ontginning (open landschap) en griendenlandschap (afwisselend landschap).

- Het plangebied moet worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Recreatie

- Scheppen van mogelijkheden voor recreatief medegebruik op de golfbaan (inclusief horecagebouw);
- Recreatieve verbindingen (fiets-, wandel- en ruiterspaden) door het gebied moet worden onderzocht.

Naast bovengenoemde aandachtspunten heeft, zoals eerder hoofdstuk 1 aan gegeven, de gemeenteraad van Vianen bij de instemming met het opstarten van de m.e.r.-procedure voor de golfbaan een aantal belangrijke aandachtspunten vastgelegd. Dit zijn:

- behoud van de landschappelijke waarde;
- inpassing nieuwe bebouwing in het landschap;
- ontsluiting, verkeer en recreatie;
- wensen van aangrenzende bewoners (met name ten aanzien van agrarische structuur);
- verbeteren recreatieve voorzieningen;
- opmerkingen van de Vogelwacht.

In hoofdstuk 1 zijn de conclusies ten aanzien van deze aandachtspunten al aangegeven.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan (ontwerp) voor de golfbaan met de bijbehorende voorzieningen nader omschreven. Het ontwerp vloeit voort uit de afweging die in het MER is weergegeven en is mede gebaseerd op de uitgangspunten vanuit de relevante beleidssectoren zoals aangegeven in het voorgaande hoofdstuk. Naast deze beleidsuitgangspunten is er ook een aantal voor het ontwerp relevante speltechnische eisen.

Deze zijn hieronder eerst toegelicht, waarna het inrichtingsplan aan de orde komt.

4.2 Speltechnische eisen

Speltechnische eisen:

- situeren van de holes op een zodanige wijze dat een logisch verloop in het spel mogelijk is;
- het begin- en eindpunt van elke ronde van 9 holes dient in de omgeving van het golfclubhuis te zijn (te grote loopafstanden dienen bij voorkeur te worden vermeden);
- de 18 holes golfbaan dient minimaal te voldoen aan de wedstrijdnormen volgens de NGF (A-status), te weten een lengte van minimaal 5.340 m, een Standard Scratch Score van minimaal 68 en een par van minimaal 68;
- de holes moeten afwisselend zijn, zowel wat betreft de lengte en de windrichting, als in ruimtelijke en speltechnische opzet.

Veiligheid voor spelers, bezoekers en overige recreanten:

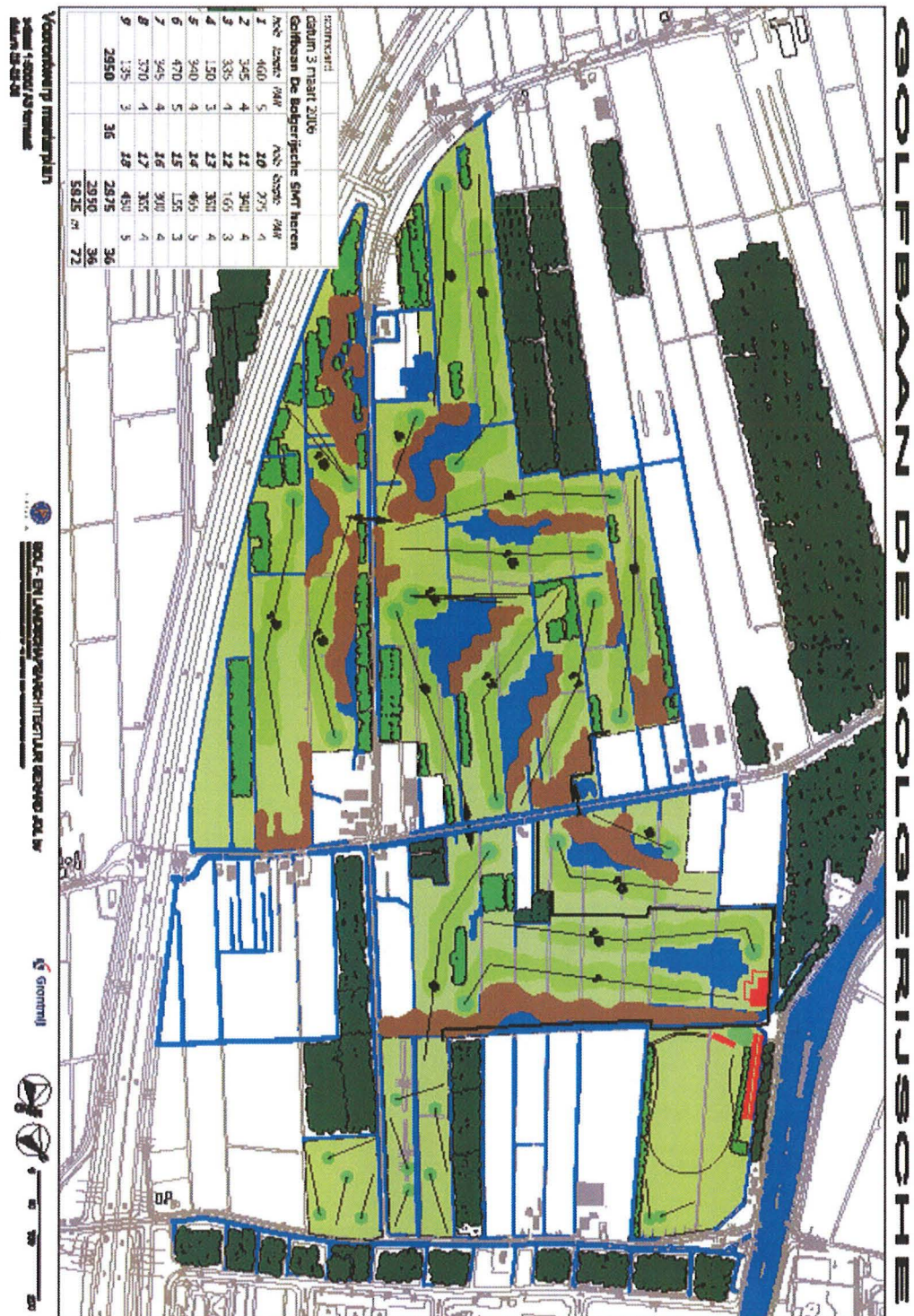
- er moet rekening worden gehouden met het risico dat golfballen die uit de richting worden geslagen op verkeerde plaatsen terechtkomen, zoals fiets- en wandelpaden;
- om dit risico te beheersen moet een minimale afstand van 60 meter vanaf de speellijn naar aangrenzende paden, wegen en gebieden etc. worden aangehouden;
- holes dusdanig aanleggen, dat spelers zo min mogelijk tegen de speellijn in hoeven te lopen (bijvoorbeeld om bij de volgende hole te komen).

Aanleg en beheer:

- toepassen van speciaal voor golfbanen ontwikkelde grasmengsels voor de greens;
- rekening houden met de specifieke speltechnische eisen die vanuit de golfsport aan de graszode en de verschillende terreindelen worden gesteld.

4.3 Inrichtingsplan Golfbaan

Het inrichtingsplan omvat een volwaardige 18-holes golfbaan met een korte 9-holes oefenbaan, een Driving-range, een overdekte afslagplaats met video instructie ruimte, enkele oefenholes (puttinggreens, chipping lesgreen en oefenbunkers), een golfclubhuis en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerterrein en natuurontwikkeling. Het beschikbare grondoppervlak bedraagt circa 70 hectare. De baan voldoet aan de kwaliteitseisen voor A-status conform de NGF-normen. Het ontwerp van de baan is opgenomen in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Ontwerp van de golfbaan

Ontsluiting

De ontsluiting van de golfbaan gaat via de Merwedekade. De Merwedekade heeft de voorkeur boven de Autenasekade omdat de Merwedekade in de huidige situatie een lagere intensiteit heeft. Op de Merwedekade zijn reeds enkele passeervakken aanwezig. Daarnaast wordt de Merwedekade momenteel op een aantal plaatsen verbreed. Bovendien is de locatie van het golfclubhuis via de Merwedekade goed bereikbaar.

18 holes golfbaan

Het ontwerp biedt ruimte voor een 18 holes par 72 golfbaan en een 9 holes par 32 oefenbaan. Er is een zo ideaal mogelijk parcours uitgezet. Dit houdt in dat er gevarieerd wordt tussen holes die in de lengterichting, overdwars en diagonaal zijn gesitueerd. Deze variatie zorgt er voor dat zowel wind als zon per hole van een andere richting komt.

In het baanontwerp zijn waterpartijen, poelen en watergangen geïntegreerd. Vanuit het golfclubhuis wordt afgeslagen in oostelijke richting (de 1^e hole). De 9^{de} hole (halve spelronde) ligt nabij het golfclubhuis en hole 10 (tweede halve ronde) start weer in oostelijke richting. De 18^e hole eindigt weer bij het golfclubhuis.

9 holes oefenbaan

De 9 holes oefenbaan betreft een 9 holes par 32 baan. De 9 holes oefenbaan ligt in het noord-oostelijke deel van het gebied. De laatste vier holes worden door de Ceelenweg de eerste vijf holes. Over de hoofdwatgang komt een bruggetje met voldoende overspanning om onderhoud door het waterschap mogelijk te houden.

Deze 9 holes oefenbaan wordt aangelegd om ook minder geoefende spelers een kans te geven om te spelen. Voor de 9 holes oefenbaan is dan ook geen golfvaardigheidsbewijs (GVB) nodig.

Golfclubhuis

Het golfclubhuis ligt in de noordwest hoek van het plangebied, aan de oostkant van het Merwedekanaal en de Merwedekade. Het golfclubhuis is, zoals eerder aangegeven, te bereiken via de Merwedekade.

Het golfclubhuis ligt beschut tussen de omliggende bosschages, terwijl toch zichtlijnen naar alle kanten mogelijk zijn. Vanuit het golfclubhuis liggen de Driving-range, parkeerplaats, putting-greens en de afslagplaats van de eerste hole binnen handbereik.

Het golfclubhuis wordt al dan niet gekoppeld aan het afslaggebouw. In dit stadium van de planvorming staan beide opties nog open. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan zal een keuze worden gemaakt.

Het golfclubhuis is een gebouw ten behoeve van gebruikers en bezoekers van onderhavig gebied De Bolgerijsche al dan niet in georganiseerd verband (golfers, recreanten zoals wandelaars, fietsers, etc.).

Het golfclubhuis wordt split-level: begane grond en bel etage. Het gebouw biedt ruimte aan kleed- en wasruimtes, balie, shop (verkoop golfartikelen aan bezoekers), lockerruimte, trainingsruimtes, een horecadeel (met uitzicht over het Merwedekanaal en de golfbaan), groepsruimtes (voor golfgerelateerde bijeenkomsten) en ruimtes t.b.v. ondersteunende diensten. Het golfclubhuis is dusdanig georiënteerd dat er naar alle kanten zicht is. Het golfclubhuis is niet bedoeld voor bijeenkomsten (waaronder feesten en partijen) die geen relatie tot de golfsport of de golfbaan hebben.

De footprint (het grondbeslag) van het golfclubhuis zal circa (50 m x 34 m) 1700 m² bedragen.

Driving-range en afslaggebouw

De Driving range van golfbaan ligt aan de noordkant van het golfclubhuis, tegen de parkeerplaats aan. Verder is rekening gehouden met de windrichting en de zonstand door de slagrichting noordwaarts te situeren.

De Driving range ligt op ruime afstand van de huizen, waardoor overlast van de golfballen wordt voorkomen. De Driving range is 100 m breed en 250 m diep. Door de breedte zijn geen netten nodig. Dit voorkomt negatieve beïnvloeding van het landschappelijke beeld. Tot slot vindt de belichting plaats doormiddel van 'flood light'. Doordat deze lampen vanaf de grond omhoog schijnen, wordt lichtoverlast naar de omgeving verminderd.



Figuur 4.2 Voorbeeld van een 'flood light' verlichting op een driving range.

Het afslaggebouw van de drivingrange ligt aansluitend aan het golfclubhuis en heeft een footprint(grondbeslag van circa 450m²)

Parkeerplaatsen

Het bezoekersaantal zal met ongeveer 300 bezoekers per dag het hoogste zijn in het weekend. Aangezien deze bezoekers verspreid over de dag zullen komen, voorziet de golfbaan in parkeerplaatsen voor ca 150 auto's. Hiermee wordt ook voldaan aan de CROW-norm voor een 18 holes golfbaan van 6 tot 8 parkeerplaatsen per hole.

De parkeerplaats is gelegen ten oosten van het Merwedekanaal/Merwedekade, ten noorden van het golfclubhuis en grenst aan de westkant van de Driving range. De parkeerplaats heeft een oppervlak van circa 1.950 m².

Landschap

De golfbaan is landschappelijk goed ingepast. Niet alleen vanuit landschappelijk oogpunt is het belangrijk dat de golfbaan goed integreert met zijn omgeving. Ook de golfer speelt liever op een baan die tot de verbeelding spreekt door zijn bosschages, waterpartijen en uitzichten. Waar mogelijk zijn sloten behouden gebleven. Verder zijn de meeste nieuwe bosschages en bomenrijen in de lengterichting aangelegd, waarmee ze de structuur van de cope-ontginning volgen en zichtlijnen van de Bolgerijsekade naar de Achterkade behouden blijven.

De nadruk ligt echter op het griendenlandschap. De bosschages zullen afwisselend worden aangelegd als hakhoutgrienden en als loofbossen, waarmee het een goede afspiegeling is van de al bestaande beplanting in het gebied. Bij de situering van de bosschages is rekening gehouden met de positie ten opzichte van de holes en met de bestaande zichtlijnen in het gebied. De bosschages benadrukken deze zichtlijnen zoveel mogelijk (zie figuur 4.1).

Natuur

Naast de bestaande elementen, wordt er in het plangebied ca 23 ha nieuwe natuur ontwikkeld, waarvan ca 9 ha uit waterpartijen en oevers, 6 ha uit bosschages en 8 ha uit rietlanden en natte graslanden bestaat. De inrichting van de natuurlijke elementen sluit aan op de natuurdoeltypen zoals beschreven in het natuurgebiedsplan. Dit houdt in dat naast de rietlanden en natte graslanden ook wilgenstruweel en hakhout gerealiseerd gaat worden.

Verspreid door het gebied worden verschillende grote en kleine waterpartijen aangelegd. Bij de locatie van deze waterpartijen is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de holes. In principe is er naar gestreefd slechts aan één zijde van een hole een waterpartij te hebben.

De waterpartijen hebben deels steile oevers en deels vlakke, natuurvriendelijke oevers en de diepte van de waterpartijen varieert, ook binnen één waterpartij. Sommige waterpartijen zullen ondiep zijn en daardoor een moerasachtig karakter hebben, terwijl andere waterpartijen dieper zullen zijn, met een maximale diepte van 1,5 meter. Door en langs de waterpartijen zullen rietlanden worden aangelegd. De grote waterpartijen zijn allen aangesloten op het slotennetwerk, wat positief is voor de waterkwaliteit en voor de vissen. Dit biedt vissen tevens de gelegenheid om in de diepere delen te overwinteren. Om ook voor amfibieën een geschikte habitat te bieden, worden er verscheidene kleinere (doorsnede van ca. 30-50 meter), niet op het slotennetwerk aangesloten poeltjes aangelegd.

Naast de waterpartijen worden verschillende soorten beplanting toegepast. Het grootste deel van de beplanting zal bestaan uit bosschages, ingericht als hakhoutgrienden of als loofbosjes. Verder zullen er enkele bomenrijen en ruigtes worden aangelegd. De bosschages zullen voornamelijk bestaan uit Elzenrijk Essen-Iepenbos. De bomenrijen zullen bestaan uit knotwilgen.

Voor de waterpartijen maar ook de bosschages passen goed in de ecologische verbindingsszones van de provincie en de gemeente. Zo wordt in de verbindingsszone van het Natuurgebiedsplan (provincie Utrecht) een robuuste natte zone aangelegd die over de hele breedte van het plangebied doorloopt. Verschillende bosschages kunnen als stapstenen fungeren (zie figuur 4.3). De bosschages en waterpartijen in het midden van het gebied kunnen goed dienen als stapstenen voor de verbindingsszone die de gemeente in haar Structuurvisie heeft aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke elementen binnen de golfbaan

Waar mogelijk binnen het ontwerp van de baan wordt de voedselrijke bovenlaag verwijderd voordat inrichting plaatsvindt. Het beheer in de natuurlijke eenheden is toegespitst op natuurontwikkeling. Het maaibeheer wordt afgestemd op het broedseizoen, de aanwezigheid van insecten en zaadzetting van planten. Het maaisel wordt afgevoerd om zoveel mogelijk voedingsstoffen af te voeren. Kleine rietvelden worden een- tot twee jaarlijks gemaaid. Grotere rietvelden (zoals in het zuidoosten van het plangebied) worden minder vaak gemaaid, zodat hier overjarige rietvegetaties kunnen ontstaan. Er vindt geen bemesting plaats in de natuurlijke eenheden.

Bodem en water

Ondanks dat een groot oppervlak waterpartijen wordt gecreëerd, zal de daarbij vrijkomende grond door de slechte kwaliteit niet of slechts beperkt kunnen worden gebruikt voor het creëren van terreinglooiing. Dit betekent dat ook hier ongeveer 50.000 m³ (zand)grond van elders aan-gevoerd moeten worden.

Op verschillende plekken worden sloten gedempt. Dit is nodig om de bespeelbaarheid van de holes te garanderen. Te veel sloten in een hole zorgt ervoor dat te veel ballen verloren zullen gaan. Daar waar mogelijk is echter geprobeerd de sloten te behouden. De meeste sloten staan nog wel met elkaar in verbinding door middel van de waterpartijen. In totaal wordt ca 21.600 m² van de 51.900 m² wateroppervlak behouden. Daarnaast wordt 113.000 m² aan waterpartijen ge-realiseerd.

De greens, tees, voorgreens en fairways worden voorzien van een drainagestelsel en een bere-geningssysteem. Het benodigde beregeningswater zal worden onttrokken uit de waterpartijen in het gebied.

De waterpeilen in het gebied zullen gelijk blijven aan die van de huidige situatie.

Recreatief medegebruik

Om aan de randvoorwaarden van recreatief medegebruik te kunnen voldoen is het de bedoeling dat de golfbaan een 'open karakter' krijgt. Dit betekent dat het golfclubhuis niet alleen toegan-kelijk is voor golfers maar ook voor bijvoorbeeld wandelaars en fietsers. De bestaande wegen zijn door de lage verkeersintensiteit reeds goed geschikt voor fietser en wandelaars. Daarnaast zal ook op het terrein zelf in de detailuitwerking waar mogelijk (i.v.m. veiligheid) worden gezocht naar ruimte voor een wandelpad (hiermee ook rekening houdend met het uit-gangspunt van de provincie in de handleiding Bestemmingsplan dat er per ha ongeveer 60 meter pad wordt opgenomen). Omdat het in verschillende delen van het golfterrein voor wandelaars te gevaarlijk is in verband met rondvliegende golfballen, zullen deze delen van het terrein slechts volgens strikte voorwaarden en op eigen risico vrij toegankelijk zijn. Deze wandelroute is nu nog niet op de kaart vastgelegd, maar wordt in het detailontwerp inge-past.

Beheer

Het beheer van het golfterrein wordt door de exploitant van de golfbaan zelf gedaan. Het beheer van de natuurelementen in het terrein zal in overleg met het Utrechts Landschap worden gedaan.

Veiligheid

Met de aanleg van de holes is rekening gehouden met de veiligheid van de spelers. Er is zoveel mogelijk voorkomen dat spelers tegen de slagrichting in moeten lopen om een volgende hole te bereiken. Verder liggen de holes op voldoende afstand van de openbare weg en van woningen.

5 Milieu

5.1 Algemeen

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende (milieukundige) aspecten van belang, te weten:

- ruimtegebruik;
- landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- bodem en water;
- flora en fauna;
- verkeer en vervoer
- geluid;
- lucht;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen.

Voor bovengenoemde aspecten is onderzoek (in het MER) verricht. In dit hoofdstuk wordt volstaan met de voor dit bestemmingsplan relevante conclusies. Voor achtergrondinformatie wordt verwezen naar het MER.

5.2 Ruimtegebruik

Het grootste deel van het gebied heeft een agrarische bestemming. Voor het plangebied geldt echter dat de meeste bedrijven al zijn gestopt met de bedrijfsvoering. De gronden zijn alleen nog in gebruik voor extensieve begrazing of maaien in combinatie met agrarisch natuurbeheer. Uit het feit dat de meeste veehouders hun bedrijfsvoering al hebben beëindigd kan worden opgemaakt dat het ruimtegebruik vroeg of laat toch zal wijzigen.

Aangezien nog slechts een klein deel van het plangebied in gebruik is voor de veehouderij, zal de functieverandering tot golfbaan niet van invloed zijn op de agrarische structuur van de gemeente Vianen en directe omgeving. Doordat sprake is van een aaneengesloten gebied en aan één zijde grenst aan de snelweg, vindt geen versnippering van agrarisch gebied plaats.

Door de aanleg van de golfbaan wordt voor een groot deel van het gebied tussen de A27 en het Merwedekanaal het economische gebruik in de toekomst veilig gesteld. De nabijheid van de golfbaan kan in dit opzicht ook positief bijdragen aan het vestigingsklimaat van het aangrenzende bedrijventerrein.

Voor de kleine bedrijfjes in en rond het plangebied (loonwerker, griendteler, veevoerhandelaar) heeft de golfbaan geen negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering.

De aanleg van de golfbaan zal niet ten koste gaan van fiets- of wandelmogelijkheden in de omgeving. Door de aanleg van een wandelpad in het noordelijke deel van de golfbaan worden de mogelijkheden vergroot. Daarnaast zal het golfclubhuis vrij toegankelijk zijn voor passanten, waarmee het voor fietsers en wandelaars een aantrekkelijke rustplaats kan bieden.

5.3 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Hoewel het plangebied valt binnen de begrenzing van het Hollands-Utrechts veenweidegebied, is er in de huidige situatie al geen sprake van een open landschap. Het plangebied heeft door de verschillende grienden en bosschages een half open karakter. Door de invloeden van de stroomruggen ontbreekt ook het typische veenweidekarakter.

Het ontwerp van de golfbaan gaat weliswaar deels ten koste van de oorspronkelijke ontginningsstructuur, maar het half open karakter van het gebied wordt juist versterkt.

Uit het archeologisch inventariserend veldonderzoek blijkt dat er in het plangebied waarschijnlijk geen archeologische sporen en waarden aanwezig zijn [Grontmij, 2006]. De aanleg van de golfbaan zal dan ook geen effect hebben op archeologische waarden.

Gelet op het bovenstaande zijn er vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie en archeologie geen knelpunten voor de beoogde realisering van de golfbaan.



Figuur 5.1 Het landschap heeft en behoudt een half open karakter

5.4 Bodem en water

Bodem

In het kader van het milieuonderzoek van het MER is gebleken dat de bodem veen bevat. Het graven van water en het opbrengen van grond zal tot aanzienlijke zettingen leiden. Om de zetting van de bodem te versnellen, zal voor de aanleg van de golfbaan een voorophoging plaats vinden ter plekke van de toekomstige greens. Dit zal bij voorkeur gebeuren met humusrijke grond.

De opgegraven grond voor de waterpartijen zal elders worden gebruikt om sloten te dempen en delen van het gebied op te hogen. Er dient grond van buiten het plangebied te worden aangevoerd. Deze grond zal voldoen aan de richtlijnen terzake. Het verplaatsen van grond, het dempen van sloten en het ophogen van het terrein met grond van elders leidt tot wijzigingen in de bodemstructuur.

Bij het toekomstige gebruik van de gronden als golfterrein zal het bodembeheer gericht zijn op reductie: afremmen van de grasgroei. In de huidige situatie is het beheer van de landbouwgronden gericht op productie, waarbij meststoffen toegepast worden. Voor de gronden waarop agrarisch natuurbeheer wordt toegepast zal een lagere bemestingsgraad gelden en dus een verbetering van de bodemkwaliteit plaatsvinden.

Water

In de huidige situatie vindt drainage plaats door middel van de sloten en kleine greppeltjes die om de 10 meter door het gebied lopen. Ter plaatse van de tees, fairways en (fore-)greens zal de bodem intensiever gedraineerd moeten worden (hart op hart afstand van de drains 4,0 á 5,0 m). Deze drainage ligt op ca 0,8 m beneden maaiveld. In de rest van het plangebied wordt geen extra drainage toegepast. Het peil blijft daar dus gelijk.

Doordat een deel van de sloten en greppels verdwijnt en hier waterpartijen voor in de plaats komen, zal meer water worden geborgen en zal de bolling van het grondwater veranderen. De grondwaterstand zal dalen op plekken waar extra wordt gedraineerd. In de rest van het gebied zal de grondwaterstand gelijk blijven.

Het inrichtingsplan voor de golfbaan voorziet in de realisatie van ongeveer 113.000 m² waterpartijen. Naast compensatie voor de gedempte sloten en het verharde oppervlak, vindt hierdoor ook een verhoogde waterberging plaats. Er zal hierdoor meer water worden aangevoerd door een verhoging van de kwel. Bij een waterdiepte van 1,0 m kan de kwel ongeveer toenemen met 10 tot 25%.

Voor het bereiken van de verschillende holes regelmatig een sloot gekruist moeten worden. Daar waar al bestaande oversteekplaatsen liggen, zullen deze worden benut. Op andere plekken zullen nieuwe oversteekplaatsen gecreëerd moeten worden. Door gebruik te maken van bruggetjes, zal dit geen gevolgen hebben voor de waterstanden en waterkwaliteit.

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap over de gevolgen van de aanleg van de golfbaan voor de waterhuishouding. Het waterschap kan instemmen met de beoogde planontwikkeling en heeft dit per brief van d.d. ... bevestigd. (reactie op basis van art. 10 overleg).

5.5 Flora en fauna

In het kader van de MER heeft een natuurtoets plaatsgevonden. Daarin is vastgesteld dat in of nabij het plangebied geen gebieden zijn gelegen, die beschermd zijn vanuit de Natuurbeschermingswet (inclusief Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). In het plangebied liggen enkele percelen die als bestaande natuur tot de EHS behoren.

De aanleg van de golfbaan leidt weliswaar tot beïnvloeding van deze percelen, maar door aanleg van natuurlijke elementen binnen de golfbaan wordt voor voldoende compensatie gezorgd.

Bij het dempen van sloten treedt ruimtebeslag op ten aanzien van het leefgebied van vissen. In compensatie met nieuw aangelegde waterpartijen zal worden voorzien.

Tevens kunnen groeiplaatsen van bijvoorbeeld Zwanebloem, Brede waterpest en Gewone agriemonie verloren gaan. In de nieuwe situatie ontstaan met name voor de meer bijzondere soorten planten en dieren nieuwe biotopen, waaronder groeiplaatsen voor bovengenoemde plantensoorten en bijvoorbeeld Moeraskartelblad en Dotterbloem (soorten van schrale graslanden).

Diersoorten die profiteren van de nieuwe inrichting met rietland en griend zijn Veldmuis, marterachtigen, Ree en Kleine karekiet, Rietzanger en mogelijk Blauwborst en IJsvogel.

Vanuit het golfclubhuis en de parkeerplaats treedt een beperkte toename van verstoring op door de bezoekers. Op basis van berekeningen zal het gaan om maximaal 60 tot 160 auto's per dag. Het aantal bezoekers ligt tussen de 80 en 200 (bij een 18-holes baan). Deze verstoring zal het grootst zijn rond het golfclubhuis en de driving range. Elders op de golfbaan treedt alleen verstoring op ten gevolge van de golfers en beheer en onderhoud.

Door nabij het golfclubhuis en de parkeerplaats zorg te dragen voor voldoende beschutting (dichte en opgaande beplanting) en lichtschijnsel richting deze zone af te schermen wordt verstoring zoveel mogelijk voorkomen.

In het hele plangebied worden elementen aangelegd die bijdragen aan het versterken van de ecologische structuur. Deze natuurelementen vormen de door de provincie vereiste 10% nieuwe natuur (gebonden aan het golfbaaninitiatief). Langs de bestaande watergang in het noordelijk deel van het plangebied wordt een brede drassige en natte zone ingericht. De inrichting bestaat uit een drassige flauwe oever met rietland en lage ruigte. De maximale breedte van deze zone bedraagt circa 100 m. Indien in de toekomst ook de plannen voor nieuwe natuur buiten het plan-

gebied worden gerealiseerd, ontstaat in combinatie met de watergang op het golfterrein een brede natuur-verbinding tussen de A27 en het Merwedekanaal.

Als gevolg van de aanleg van drainage en greens, zal plaatselijk verdroging optreden. Doordat elders natuurlijke elementen worden gerealiseerd vindt voldoende compensatie voor de betreffende natuurdoeltypen plaats.

Vanuit de natuurtoets blijkt dat verstoring van beschermde planten- en diersoorten kan optreden. Ten aanzien van de soorten Zwanebloem, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander is echter geen ontheffing nodig, omdat deze soorten onder een vrijstellingsregeling vallen. Voor de soorten Bittervoorn en Kleine modderkruiper is wel een ontheffing vereist. Op basis van de ruime compensatiemogelijkheden die het plan biedt en de praktijkervaring met de ontheffingsprocedure kan worden aangenomen dat de noodzakelijke ontheffingen zullen worden verleend. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dienen bovendien beschermende maatregelen getroffen te worden om de invloeden op aanwezige soorten te beperken. Mits aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, zijn er geen knelpunten vanuit flora en fauna (landschap) voor de realisering van de beoogde planontwikkeling.

5.6 Verkeer en vervoer

De ingebruikname van de golfbaan zal leiden tot een toename van de verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen. In totaal worden circa 125 bezoekers verwacht op een werkdag en 310 bezoekers op een weekenddag. Bij de berekening van het extra aantal auto's in het gebied is ervan uitgegaan dat iedereen met de auto komt en dat 40% van de bezoekers met zijn tweeën in één auto komen. Dit leidt ertoe dat op doorsnee werkdag circa 100 auto's naar de golfbaan komen en op een weekenddag circa 250 auto's. De parkeerplaatsen bij de golfbaan zullen op een dag meerdere malen worden benut, waardoor het aantal te realiseren parkeerplaatsen kleiner is dan het aantal bezoekende auto's per dag. Er wordt aangenomen dat met 40% dubbelgebruik kan worden gerekend. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee op circa 150. Overigens zal de gemeente de parkeersituatie monitoren. Indien in de praktijk blijkt dat er toch problemen ontstaan zal de exploitant extra parkeergelegenheid dienen te realiseren.

Tijdens eventuele wedstrijden (incidenteel gebruik) kan het aantal bezoekers van de golfbaan hoger zijn dan normaal. Hiermee zal ook de eventuele hinder (van het extra verkeer) voor omwonenden en fauna groter kunnen zijn. Het extra verkeer kan leiden tot verkeersoverlast en kan effect hebben op de verkeerveiligheid. Ook kan er parkeerverlast gaan optreden door het aantal bezoekers bij wedstrijden. Indien blijkt dat bij wedstrijden overlast optreedt door bijvoorbeeld het grote aantal bezoekers, wordt door de exploitant van de golfbaan in overleg met de gemeente en/of wegbeheerders voorzien in een passende oplossing, zoals parkeren op het bedrijventerrein en vervoer tussen parkeergelegenheid en golfbaan met een pendelbusje. Dit zal indien aan de orde worden gereguleerd in het kader van een evenementenvergunning.

De golfbaan wordt ontsloten via de De Limiet en Merwedekade. In onderstaande tabellen wordt aangegeven in welke mate de verkeersintensiteit op deze wegen zal toenemen op een werkdag en een weekenddag. In het MER zijn ook cijfers aangegeven voor een wat lagere inschatting van het gebruik van de 9 holes baan, namelijk 10.000 in plaats van 20.000 bezoekers per jaar. De toename van de intensiteiten is dan ca 20% lager dan hier is aangegeven.

Tabel 5.7 Toename verkeersintensiteiten weekenddag

Straatnaam	mvt huidige situatie	absolute toename	relatieve toename
		mvt	mvt
Merwedekade	1115	496	circa 45%
De Limiet	4750	496	circa 11%

Tabel 5.8 Toename verkeersintensiteiten werkdag

Straatnaam	mvt huidige situatie	absolute toename mvt	relatieve toename mvt
Merwedekade	1115	200	circa 18%
De Limiet	4750	200	circa 4%

De procentuele toename van het verkeer op de Merwedekade als gevolg van de golfbaan is hoog. Gezien de breedte van de weg (2.85 m.) zal dit voor hinder voor het verkeer kunnen zorgen. Op De Limiet is de relatieve toename maximaal 11%. In beide gevallen geldt wel dat gerekend is met een 'worst case' situatie omdat er vanuit wordt gegaan dat de 18 holes golfbaan en de 9 holes oefenbaan volledig worden benut. Voorts wordt opgemerkt dat de Merwedekade momenteel in het kader van onderhoudswerkzaamheden op verschillende plaatsen wordt verbreed. Tevens zijn er passeervakken aanwezig. Om deze redenen en omdat het slechts om een kort stukje gaat (ca 400 meter) is hier slechts een gering negatief effect.

De aanleg van de golfbaan heeft beperkte invloed op wandelaars en fietsers. Vooral de Bolgerijse brug en de Bolgerijsekade worden veel gebruikt door fietsers en wandelaars. Een deel van de bezoekers maakt wellicht gebruik van deze routes om bij de golfbaan te komen. Op de communicatiekanalen van de initiatiefnemer en de vereniging zal de route via het bedrijventerrein worden aangegeven.

5.7 Geluid

In het kader van het MER is vastgesteld dat het huidige geluidsniveau in de omgeving sterk wordt bepaald door het verkeer van de A27. Het plangebied valt binnen de 55-60 en 60-65 db(A) geluidscontouren. De extra geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van de golfbaan valt weg tegen het achtergrondniveau van het geluid van de A27. Effecten worden daarom niet verwacht. Tijdens de aanlegfase zal het vrachtverkeer in het gebied toenemen. Dit leidt mogelijk tot enige hinder voor bewoners en/of fauna langs de ontsluitingswegen. Dit is een tijdelijk effect.

Ook het gebruik en beheer van de baan leidt niet tot onaanvaardbare effecten. In "Bedrijven en milieuzonering" (VNG) is voor golfbanen een hinderafstand van 10 meter aangegeven. De afstand van de baan tot de omliggende woningen is in alle gevallen groter.

5.8 Lucht

Uit de verrichte luchttoets blijkt dat in de huidige situatie in de zone direct langs de A27 een overschrijding plaatsvindt van de grenswaarde stikstofdioxide (NO₂). Bij de inrichting van de golfbaan is hiermee rekening gehouden door deze zone grotendeels vrij te houden van afslagplaatsen en greens.

De extra verkeersbewegingen (ca 200 op een werkdag en 496 op een weekenddag) die ontstaan door de golfbaan, zullen geen extra aantoonbare invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Voorts blijkt in de huidige situatie geen overschrijding van de grenswaarden van fijn stof plaats te vinden. De aanleg van de golfbaan zal hier ook geen aantoonbare invloed op hebben.

5.9 Externe veiligheid

In het MER is gebleken dat er, naast de A27, geen andere routes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Ook zijn er geen risicovolle bedrijven in de directe omgeving.

5.10 Kabels en leidingen

Bij de aanleg van de golfbaan wordt rekening gehouden met de bestaande kabels en leidingen waaronder de in het gebied aanwezige drukriolering.

5.11 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen knelpunten voor de aanleg van de golfbaan, mits voldaan wordt aan gestelde eisen en genoemde maatregelen.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de realisering van de golfbaan de Bolgerijsche te Vianen planologisch juridisch mogelijk te maken. Hierbij is een zorgvuldige inpassing in het landschap het uitgangspunt.

Gegeven de aard van het project is gekozen voor een globaal eindplan. Uiteraard zijn de voor het bestemmingsplan relevante elementen van het ontwerp van de golfbaan in dit plan verwerkt (entree, locatie golfclubhuis en drivingrange, ligging holes en dergelijke).

Het bestemmingsplan kent eindbestemmingen voor achtereenvolgens Dagrecreatiedoeleinden-Verkeersdoeleinden en Waterdoeleinden. In paragraaf 6.2 wordt nader ingegaan op deze eindbestemmingen.

Omwille van bruikbaarheid, doelmatigheid en handhaafbaarheid is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een plansysteem met een overzichtelijk aantal bestemmingsplangebieden met een toegankelijke voorschriftenregeling. De bestemmingsvlakken hebben een “1 op 1 aansluiting” met de voorschriften. Dat wil zeggen dat per bestemming alle relevante voorschriften zijn vastgelegd in één artikel. Bij het formuleren van de voorschriften is gebruik gemaakt van de landelijke standaard, die gehanteerd wordt in de vakwereld van de Ruimtelijke Ordening (NIROV-2006), uiteraard afgestemd op de specifieke situatie van het voorliggende bestemmingsplan.

6.2 Opbouw planvoorschriften

De bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de plankaart krijgen de precieze juridische betekenis in combinatie met de planvoorschriften.

De bestemmingsplanvoorschriften zijn opgedeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

Alle artikelen zijn opgedeeld in een aantal ‘leden’. Ieder artikellid heeft een eigen nummer en een eigen opschrift en bevat de bij elkaar behorende regels voor één aspect binnen een bestemmingsvlak.

Ad. 1. Inleidende bepalingen

Het eerste hoofdstuk bevat ‘Inleidende bepalingen’. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de interpretatie (met het oog op de rechtszekerheid) is in artikel 1 een aantal in de verdere voorschriften gehanteerde begrippen gedefinieerd. Met het oogmerk op het voorkomen van interpretatieverschillen is in artikel 2 vastgelegd op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maten moeten worden gemeten.

Ad. 2. Bestemmingsbepalingen

De eigenlijke kern van bepalingen, specifiek voor het onderhavige plangebied, wordt gevormd door hoofdstuk 2 van de planvoorschriften. In dit hoofdstuk ‘Bestemmingsbepalingen’ wordt in de betreffende artikelen een nadere juridische uitwerking gegeven aan de op de kaart aangege-

ven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen. Voor het plangebied betreft dit de bestemmingsvlakken Dagrecreatiedoeleinden, Verkeersdoeleinden en Waterdoeleinden.

Dagrecreatiedoeleinden (Rd)

De gronden met de bestemming “Dagrecreatiedoeleinden (Rd)” vormen het grootste deel van het plangebied. Tot deze bestemming behoren naast de voorzieningen voor de golfbaan (de holes, het golfclubhuis en dergelijke) ook groen en waterpartijen en ontsluitingspaden (parkeren) en (wandel)paden.

Voor het golfclubhuis zijn twee zoeklocaties opgenomen, waaruit nog een keuze moet worden gemaakt. In de voorschriften is een maximaal bebouwingsoppervlak vlak en maximale nokhoogte opgenomen.

Verkeersdoeleinden (V)

De in het plangebied gelegen wegen zijn als bestemming “Verkeersdoeleinden (V)” opgenomen. Tot deze bestemming worden ook de bermen, (fiets)paden en berm sloten gerekend, alsmede de daarbij behorende bouwwerken, als ondermeer duikers en straatverlichting gerekend.

Waterdoeleinden (W)

In de bestemming “Waterdoeleinden (W)” zijn opgenomen de hoofdwatgangen en waterpartijen, welke een belangrijke functie hebben ten behoeve van de waterberging en waterbeheersing. Taluds, overbeschoeiingen, duikers, bruggen, groenvoorzieningen, ontsluitingspaden en dergelijke maken ook deel uit van de bestemming Water.

Ad. 3. Algemene bepalingen en slotbepaling

In het derde hoofdstuk is een aantal ‘Algemene bepalingen’ opgenomen betreffende de toepassing van de dubbeltelbepaling, het gebruik van gronden, de aanlegvergunning, de strafbepaling, het overgangsrecht en slotbepaling.

6.3 Plankaart

Op de plankaart zijn de genoemde bestemmingen aangegeven. Als aanduidingen zijn onder meer de plangrens, de bestemmingsgrenzen, de locatie van het golfclubhuis en drivingrange en de ecologische verbinding vermeld.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Vianen heeft zich vergewist van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tussen de particuliere initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten. De kosten voor de realisering van de golfbaan komen ten laste van de initiatiefnemers. Voor de gemeente zijn er derhalve geen kosten. Het plan is economisch uitvoerbaar.

7.2 Handhaafbaarheid

Een ander belangrijk aspect bij toepassing van het plan, is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan.

Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: in beginsel dienen alle grondeigenaren en gebruikers door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de 'toegankelijkheid' en 'leesbaarheid'), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

8 Procedure

8.1 Stappen

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en/of de gemeentelijke inspraakverordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

- 1 Vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan. In deze fase vindt plaats:
 - ° overleg over het voorontwerp bestemmingsplan met diverse betrokken instanties, waaronder de Inspectie Ruimtelijke Ordening, Waterschappen en de Provincie (art. 10 Bro);
 - ° verwerken resultaten vooroverleg.
- 2 Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met de bekendmaking van ondermeer de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (art. 23 WRO).
- 3 Horen van diegenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
- 4 Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- 5 Beslissing omtrent goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten.
- 6 Beroepsprocedure.
- 7 Onherroepelijk worden van het plan.

8.2 Vooroverleg

Zodra het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en de reacties in het kader van het vooroverleg zijn ontvangen zal in deze paragraaf verslag worden gedaan van de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan. De samengevatte reacties en de beantwoording hiervan worden in een separate rapportage opgenomen.

Voorschriften

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *Het bestemmingsplan of plan:*
Het bestemmingsplan “Golfbaan de Bolgerijsche, Vianen”, vervat in de plankaart en in deze voorschriften, één en ander zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
2. *De plankaart of kaart:*
De bij het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring nummer 13-214337-20 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.
3. *Aanlegvergunning:*
Een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
4. *Bebouwde oppervlakte:*
De som van de oppervlakten van alle bouwwerken op een bouwperceel of een bestemmingsvlak.
5. *Bebouwing:*
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. *Bestemmingsgrens:*
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
7. *Bestemmingsvlak:*
Een op de kaart aangegeven vlak met dezelfde bestemming.
8. *Bouwlaag:*
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen.
9. *Bouwperceel:*
Een aaneengesloten bebouwd of onbebouwd stuk grond dat behoort bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.
10. *Bebouwingsvlak (bouwvlak):*
Een op de kaart aangegeven vlak binnen het bestemmingsvlak waarbinnen de bebouwing ten behoeve van de desbetreffende bestemming is toegestaan.

11. *Bouwwerk:*
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
12. *Golfbaan:*
Een gebied dat is ingericht voor de beoefening van de golfsport met de daarbij benodigde voorzieningen zoals een golfclubhuis, oefenfaciliteiten, driving range, beheersgebouw, materiaalopslag en dergelijke.
13. *Landschappelijke waarden:*
De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.
14. *Onderbouw:*
Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.
15. *Overkapping:*
Een bouwwerk op het erf van een gebouw dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.
16. *Peil:*
Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande maaiveld, afgewerkt met de minimaal benodigde bouwkundige ophoging ten behoeve van de fundering.
17. *Plangebied:*
Het geheel van gronden -water daaronder begrepen- dat door de grens van het plan wordt omsloten.
18. *Stepping stone:*
Een element in de ecologische verbinding, niet zijnde golfterrein, dat een rustmogelijkheid biedt voor de zich over de ecologische verbinding verplaatsende dieren.
19. *Straatmeubilair:*
Verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, straatlantarens, zitbanken, bloembakken, papier-, glas en andere inzamelbakken, speeltoestellen, draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen,abri's en (kleinschalige) bouwwerken ten dienste van de openbare nutsvoorzieningen (maximaal 50 m³).
20. *Golfclubhuis*
Het golfclubhuis is een gebouw ten behoeve van gebruikers en bezoekers van onderhavig gebied De Bolgerijsche al dan niet in georganiseerd verband (golfers, recreanten:wandelaars, fietsers, etc.).

21. *Afslaggebouw*

Het afslaggebouw is een gebouwde voorziening bij de driving range van waaruit de lange slag geoefend kan worden, en waarin materieel ten behoeve van het opereren van de driving range wordt onderhouden en ligt opgeslagen.

22. *Beheersgebouw*

Het beheersgebouw is een gebouwde voorziening waarin werkplaats, materieel, en dagverblijfruimte voor terreinbeheer en –onderhoud zijn ondergebracht.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1. *Afstand tot bestemmingsgrens:*
De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.
2. *Bouwhoogte van een bouwwerk:*
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
3. *Dakhelling:*
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
4. *Goothoogte van een bouwwerk:*
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
5. *Horizontale diepte van een gebouw:*
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.
6. *Inhoud van een bouwwerk:*
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
7. *Oppervlakte van een bouwwerk:*
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
8. *Oppervlakte van een overkapping:*
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2 Bestemmingsplan bepalingen

Artikel 3: Dagrecreatiedoeleinden (Rd)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Dagrecreatie (Rd)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een 18-holes golfbaan en een 9 holes-oefenbaan en enkele oefenholes nabij golfclubhuis en driving range;
 - b. een afslaggebouw met driving range ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding en bouwvlak;
 - c. een golfclubhuis ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding en bouwvlak
 - d. Een beheersgebouw;
 - e. ontsluitingsweg met parkeerterrein ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding;
 - f. fiets- en wandelpaden;
 - g. waterpartijen met taluds en groenvoorzieningen, waaronder een ecologische verbinding;
 - h. nutsvoorzieningen, inclusief kabels en leidingen

met de daarbij behorende:

- i. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het totale vloeroppervlak van het afslaggebouw bedraagt maximaal 500 m². De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
 - b. het totale vloeroppervlak van het golfclubhuis bedraagt maximaal 2000 m². De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
 - c. Het totale vloeroppervlak van het beheersgebouw bedraagt maximaal 500 m². De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten, lichtmasten en ballenvangers mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in <lid2.b> en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van in dat artikel aangegeven hoogtes met maximaal 2 meter.

5.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in <lid3.a> en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van in dat artikel aangegeven hoogtes met maximaal 1 meter.

Artikel 4: Verkeersdoeleinden (V)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Verkeer (V)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. straatmeubilair, waaronder ook haltes voor openbaar vervoer;
 - d. civiel-technische kunstwerken, zoals bruggen en viaducten;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. bermen en taluds;
 - g. waterlopen en waterpartijen;
 - h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Artikel 5: Waterdoeleinden (W)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Waterdoeleinden (W)” aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterlopen en waterpartijen;
 - b. waterhuishouding, waterbeheersing en watergeleiding;
 - c. taluds, oeverbeschoeiingen, groenvoorzieningen en verhardingen;
 - d. Bruggen ten behoeve van golfers, wandelaars, greenkeepers en onderhoudsmaterieel.

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

2. Op, boven of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

3 Algemene bepalingen

Artikel 6: Antdubbeltelbepaling

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

Artikel 7: Algemene gebruiksbepaling

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).
2. Onder het verboden gebruik als bedoeld in lid 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 voor 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.
3. Burgemeester en wethouders verlenen van het bepaalde onder lid 1 gestelde verbod, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8: Aanlegvergunning

1. Ter waarborging van het natuurlijke en landschappelijke karakter van het plangebied is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
 - c. het aanbrengen van drainage;
 - d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van water of waterlopen;
 - e. het vellen en/of rooien van houtgewas en houtopstand;
 - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
2. Het in lid 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare

nutsvoorzieningen.

3. De in lid 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en werkzaamheden nodig zijn ter realisering of ter handhaving van de aan de gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:
 - a. het dempen van water, bijvoorbeeld door het verleggen van oevers slechts is toegestaan indien het waterbergend vermogen (oppervlak) elders in het plan wordt gecompenseerd;
 - b. indien door (wijze van uitvoeren) die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige natuurlijke, recreatieve en landschappelijke waarden van deze gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden wezenlijk kunnen worden verkleind, de vergunning niet wordt verleend

Artikel 9: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikel 7 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op Economische Delicten.

Artikel 10: Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen voor bouwwerken

Bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, enigerlei opzicht van dit plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. Na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

2. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in <lid 1> voor zover hierin is bepaald dat de bestaande afwijkingen naar omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in dat artikel toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

3. Onteigening

Het bepaalde in <lid 1> is niet van toepassing ingeval van onteigening krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen voor de datum waarop de aanvraag van de bouwvergunning wordt ontvangen.

4. Uitzondering op de overgangsbepalingen voor bouwwerken

Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan en waarvoor geen bouwvergunning is verleend.

5. Overgangsbepaling voor gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik met dit plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

6. Uitzondering op de overgangsbepalingen voor gebruik

<Lid 5> is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11: Slotbepaling

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald “Golfbaan de Bolgerijsche, Vianen” van de gemeente Vianen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van<invullen datum raadsvergadering>

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

Plankaart

VERKLARING

Bestemmingen

- Rd Dagrecreatiedoelinden
- V Verkeersdoelinden
- WA Waterdoelinden

Aanduidingen

- Plangrens
- Bestemmingsgrens
- ↔ Ecologische verbindingzone
- P Parkeren
- EHS
- Zoekcluster clubhuis

