

Ontwerp bestemmingsplan

The Dutch Zuidbaan
Gemeente Lingewaal

projectnr. 172624
definitief
2 september 2010

Opdrachtgever

The Dutch Business Sport and Recreation Development II B.V.
Haarweg 3
4212 KJ Spijk

datum vrijgave

2 september 2010

beschrijving revisie

definitief

goedkeuring

ing. H.M. Koerselman

vrijgave

ir. H.A.M. van de Wetering

Toelichting

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Milieueffectrapport	5
1.5	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.6	Leeswijzer	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.2.1	<i>Ontstaansgeschiedenis</i>	7
2.2.2	<i>Bebouwingsstructuren en -typologieën</i>	8
2.2.3	<i>Wegenstructuur</i>	8
2.2.4	<i>Groen</i>	10
2.2.5	<i>Ecologie</i>	10
2.2.6	<i>Bodem</i>	13
2.2.7	<i>Waterstructuur en -systeem</i>	13
2.2.8	<i>Waardevolle elementen</i>	15
2.3	Functionele structuur	18
3	Beleidskader	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Europees en rijksbeleid	19
3.2.1	<i>Nota Ruimte</i>	19
3.3	Provinciaal beleid	20
3.3.1	<i>Streekplan (structuurvisie) Gelderland</i>	20
3.3.2	<i>Streekplanuitwerking Nationale Landschappen</i>	22
3.3.3	<i>Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland</i>	22
3.4	Regionaal beleid	22
3.4.1	<i>Structuurvisie Rivierenland 2004-2015</i>	22
3.5	Gemeentelijk beleid	23
3.5.1	<i>Het Manifest van Lingewaal - Structuurvisie Plus 2030</i>	23
3.5.2	<i>Ruimtelijk kader golfbaan The Dutch</i>	24
4	Planbeschrijving	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	28
4.3	Beschrijving The Dutch Zuidbaan	30
4.4	Bebouwing	32
4.5	Verkeer en parkeren	32
4.6	Specifieke inrichtingsaspecten	33
5	Onderzoek en verantwoording	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Motivatatie voor de aanleg van de golfbaanuitbreiding	39
5.2.1	<i>Marktruimte voor de golfbaan</i>	39
5.2.2	<i>Bedrijfs-economische motieven voor de golfbaan</i>	41
5.3	Verkeer	42

5.4	Omliggende bedrijven	46
5.5	Geurhinder agrarische bedrijven	46
5.6	Geluidhinder	47
5.7	Bodem	48
5.8	Landschap	49
5.9	Archeologie	53
5.10	Cultuurhistorie	55
5.11	Waterparagraaf	55
5.12	Flora en fauna	57
5.13	Luchtkwaliteit	61
5.14	Externe veiligheid	63
5.15	Aanzet tot evaluatieprogramma	71
5.15.1	<i>Doelstelling van evaluatie</i>	71
5.15.2	<i>Kennisontwikkeling en monitoring milieugevolgen</i>	71
6	Juridische planopzet	73
6.1	Inleiding	73
6.2	Opbouw van de planregels	73
6.3	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008	75
7	Economische uitvoerbaarheid	77
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
8.1	Zienswijzen	79
8.2	Vooroverleg	79

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

The Dutch Business Sport and Recreation Development II B.V. is voornemens in de gemeente Lingewaal ten zuiden van de in ontwikkeling zijnde golfbaan The Dutch (voorheen: De Lingewaelsche) een tweede golfbaan aan te leggen met de naam "The Dutch Zuidbaan". The Dutch Zuidbaan omvat een 18 holes golfbaan en is daarmee een zelfstandig bespeelbare golfbaan, gericht op verenigingsleden, green-fee spelers en bedrijfsgolfen. Op The Dutch Zuidbaan zijn geen aanvullende voorzieningen, zoals een driving range, een clubhuis of parkeerplaatsen voorzien. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de voorzieningen zoals die op The Dutch Noordbaan worden gerealiseerd. Wel is mogelijk op de Zuidbaan een opslag/materialenloods voorzien.

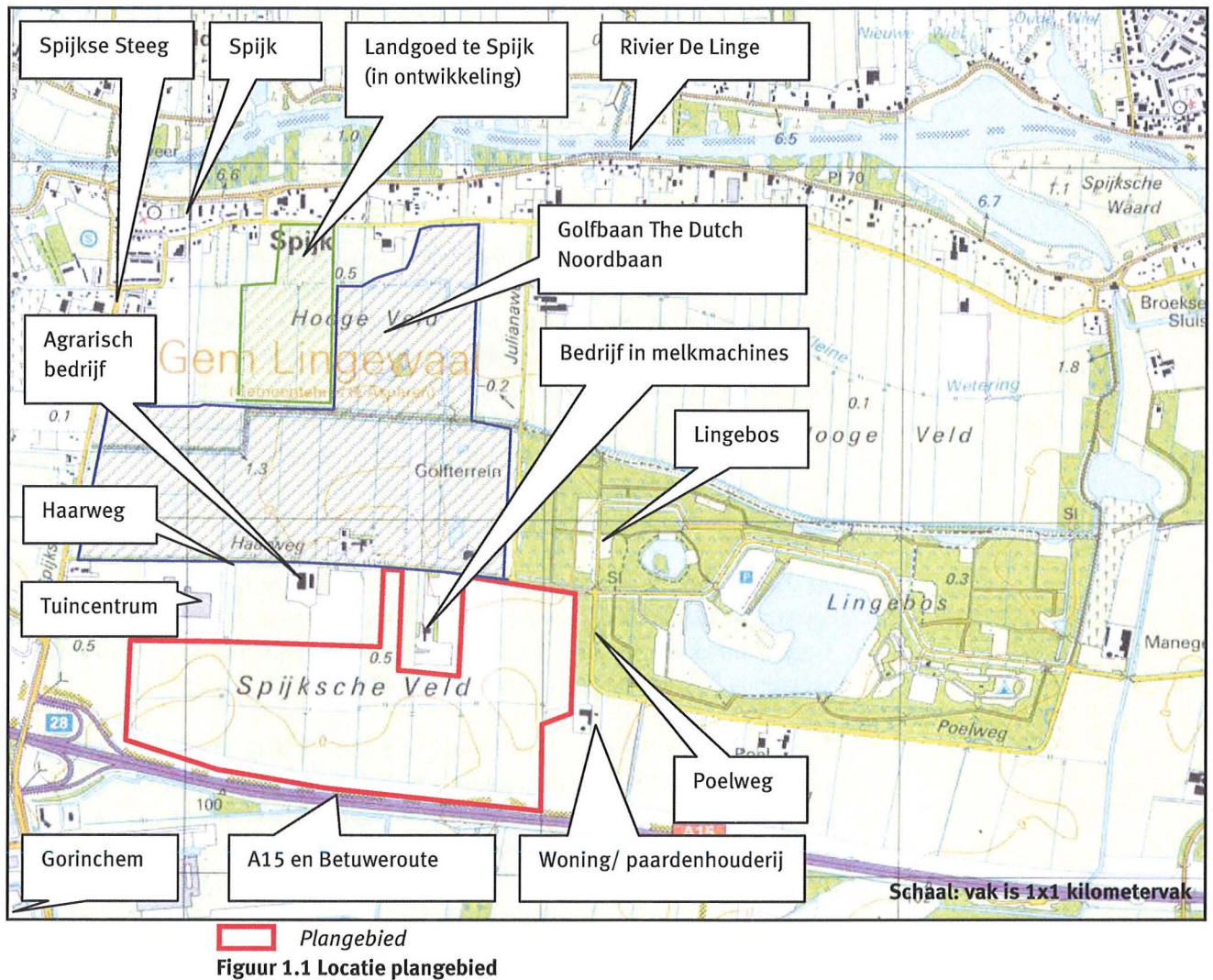
Aanleg en gebruik van The Dutch Zuidbaan strookt niet met de vigerende overwegend agrarische bestemming van het gebied. Voor de realisatie van de golfbaan moet het bestemmingsplan worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied.

Conform het Besluit m.e.r. 1994, gewijzigd 2009 [VROM, 2009] is The Dutch Zuidbaan niet direct m.e.r.-plichtig (oppervlak is kleiner dan 50 ha.), maar moet wel een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen (oppervlak groter dan 25 ha.). Gezien de relatie met de The Dutch Noordbaan, waarvoor een m.e.r.-procedure doorlopen is, heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente besloten een m.e.r.-procedure, gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure, te doorlopen. Het als losse bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegde milieueffectrapport bevat een beschrijving van de milieueffecten van de aanleg en gebruik van The Dutch Zuidbaan. Het milieueffectrapport dient ter ondersteuning van de besluitvorming in de bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied, gelegen in het landelijk gebied ten zuiden van Spijk, heeft een oppervlakte van 47 hectare. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.

Ten noorden van het plangebied ligt de Haarweg en daarachter de in ontwikkeling zijnde The Dutch Noordbaan. De oostgrens wordt gevormd door het Lingebos en aangrenzende weilanden. De zuidgrens bestaat uit de Betuweroute. Parallel aan de Betuweroute ligt de rijksweg A15. Ten westen van het plangebied liggen weilanden en daarachter de Spijkse Steeg. Op circa 400 meter afstand van het plangebied ligt de plaats Gorinchem, op circa 1 km ligt de kern Spijk.



Figuur 1.1 Locatie plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en planregels (voorheen genoemd respectievelijk de plankaart en de voorschriften) en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met kaartnummer 172624, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen grond aangegeven. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1: 2.000.

Planregels

De planregels bevatten de regeling voor het gebruik van de gronden dien in het plan zijn inbegrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De planregels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

De plantoelichting, de planregels en de verbeelding zijn opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de RO-standaarden 2008. Hierdoor kan het bestemmingsplan onderdeel zijn van een digitaal systeem. Burgers kunnen zo via het internet het bestemmingsplan inzien.

1.4 Milieueffectrapport

In het kader van de plan- en besluitvorming rond de realisatie van The Dutch Zuidbaan is besloten een m.e.r.-procedure te doorlopen conform het Besluit m.e.r. 1994, gewijzigd 2009 [VROM, 2009].

De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat concreet de realisatie van de m.e.r.-plichtige activiteit mogelijk maakt. Het eerst concrete en voor beroep vatbare ruimtelijke besluit is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan The Dutch Zuidbaan door de gemeenteraad van Lingewaal.

Het milieueffectrapport (MER) dient ter ondersteuning van de besluitvorming in de bestemmingsplanprocedure. In het MER zijn vanuit de verschillende milieuaspecten randvoorwaarden voor de uitwerking van het ontwerp voor de aanleg van The Dutch Zuidbaan geformuleerd en zijn op basis van de ambities en de ontwerpvisie van de initiatiefnemer de effecten van de aanleg en gebruik van de golfbaan beschreven.

In het MER is één inrichtingsalternatief op effecten onderzocht. In dit ontwerp is gezocht naar een optimalisatie vanuit zowel de golfbaantechnische, de landschappelijke als de milieutechnische randvoorwaarden. Er zijn geen locatiealternatieven voor The Dutch Zuidbaan, gezien de relatie met The Dutch Noordbaan, de beschikbaarheid van gronden en de ruimte in de omgeving van The Dutch. Ook zijn geen inrichtingsalternatieven onderzocht. In het ontwerpproces is 'aan de voorkant' milieu-informatie over het plangebied meegenomen. Naar verwachting leidt een andere inrichting van de golfbaan niet tot wezenlijk andere/minder negatieve milieueffecten.

Omdat in het ontwerptraject milieurandvoorwaarden zijn meegenomen, is het ontwerp, zoals onderzocht in het MER tevens het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA). In het MER zijn maatregelen onderzocht die zouden kunnen leiden tot vermindering van negatieve milieueffecten (extra mitigerende maatregelen). In een aantal gevallen is geconstateerd dat dit weliswaar kan leiden tot een verbetering op een milieuaspect, maar ten koste gaat van de speelbaarheid en daardoor exploitatie van de golfbaan.

Voor zover op bepaalde onderwerpen niet wordt ingegaan in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het milieueffectrapport.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Op de grond van het plangebied zijn twee bestemmingsplannen vigerend:

- Bestemmingsplan Middengebied Herwijnen-Vuren. Dit plan is in 2001 door de gemeenteraad van gemeente Lingewaal vastgesteld en in 2001 door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland goedgekeurd;
- Bestemmingsplan Golfbaan De Lingewaelsche. Dit plan is in 2008 door de gemeenteraad van gemeente Lingewaal vastgesteld en in 2009 door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland goedgekeurd.

1.6 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader;
- De beschrijving van het plan wordt in hoofdstuk 4 weergegeven;
- In hoofdstuk 5 worden de keuzes tot de planontwikkeling verantwoord dan wel onderbouwd door de noodzakelijke onderzoeken op grond van wet- en regelgeving;
- In hoofdstuk 6 is de juridische regelgeving beschreven;
- De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

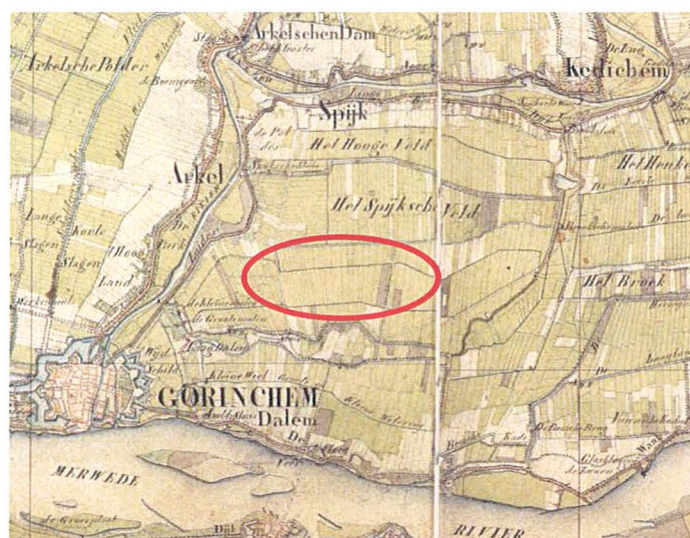
Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie, waarbij een onderverdeling is gemaakt in de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied en de omgeving. Het plangebied bestaat uit agrarisch gebied, dat in gebruik is als grasland en akkerbouwland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het komgebied tussen de rivierstromen de Linge en de Waal. Het Lingeland is een kleinschalig, vrijwel ongestoord deel van het rivierengebied tussen Leerdam en Gorinchem. Het Lingeland heeft een besloten, kleinschalig en gaaf oeverwallenlandschap met karakteristieke bochtige dijktracés, onregelmatige perceelpatronen, open essen of escomplexen, wielen, hoogstamboomgaarden, dijkwoningen, boerderijen, dijkdorpen, vergezichten en fraaie dorpsgezichten met karakteristieke langgerekte stratenpatronen, zoals het lintdijkdorp Spijk. Van oudsher betreffen de oeverwallen de bebouwde gedeelten van het Lingeland, de lager gelegen middengebieden hebben grotendeels hun open karakter behouden.

Het oorspronkelijke perceelpatroon dateert uit de Middeleeuwen. Bij de ruilverkaveling is de middeleeuwse strokenverkaveling van het plangebied grotendeels verdwenen en veranderd in een stroken- en blokverkaveling.



Plangebied

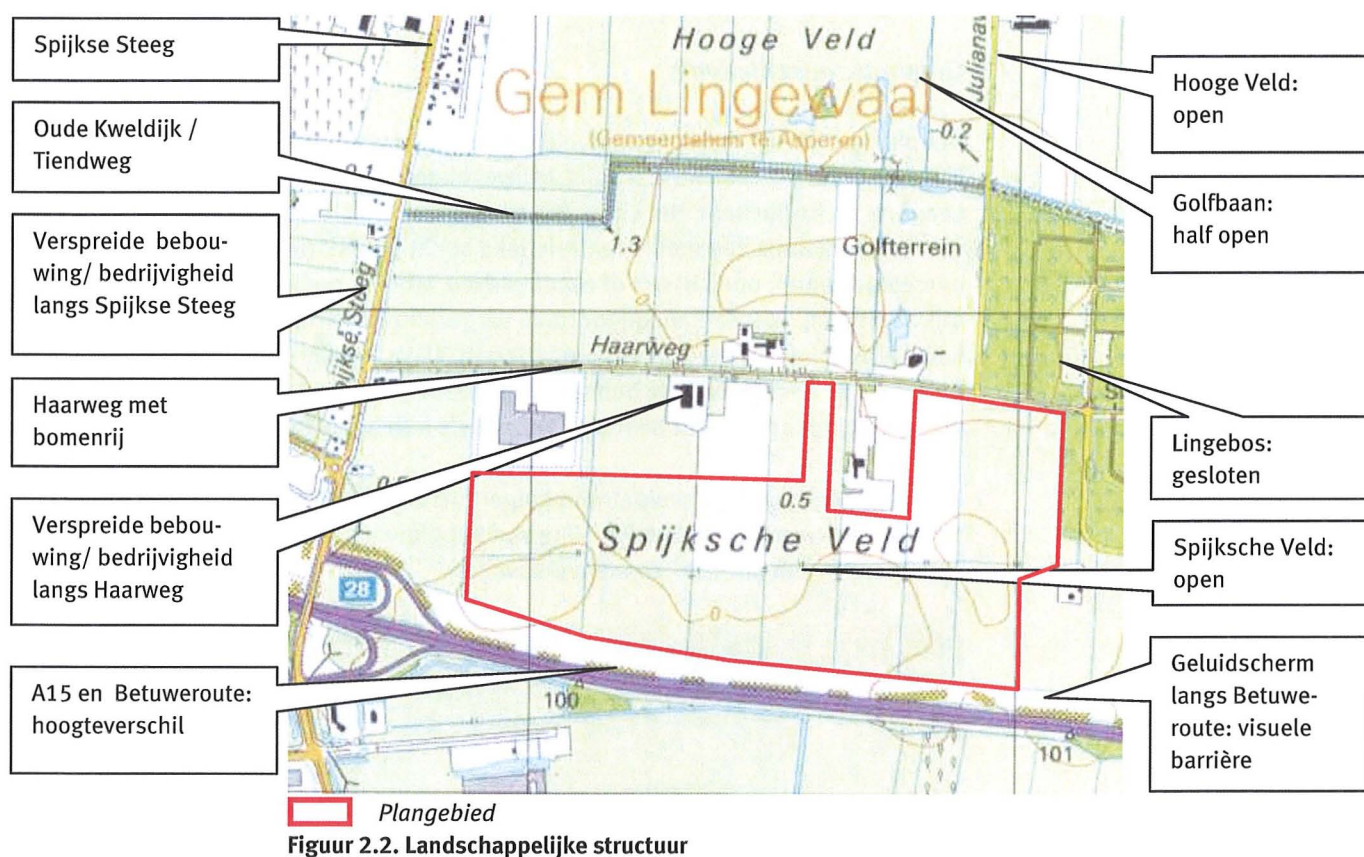
Figuur 2.1 Verkavelingsstructuur circa 1850 (Wolters-Noordhoff, 1990)

Landschappelijk wordt het plangebied begrensd door de volgende elementen (figuur 2.2.):

- De weilanden en daarachter het bebouwingslint langs de Spijkse Steeg aan de westzijde;
- De Haarweg aan de noordzijde;
- Het Lingebos aan de oostzijde;
- De Betuweroute/A15 aan de zuidzijde.

Specifieke landschappelijke kenmerken in het plangebied zijn de kleinschaligheid, de verkavelingsstructuur in noord-zuid richting, de kwelgebieden en de openheid van het gebied zelf versus de begrenzing eromheen.

Het plangebied ligt in het laagste deel van het Lingelandchap. De hoogte in het plangebied is ongeveer N.A.P. - 0,5 m. tot N.A.P. + 0,5 m.



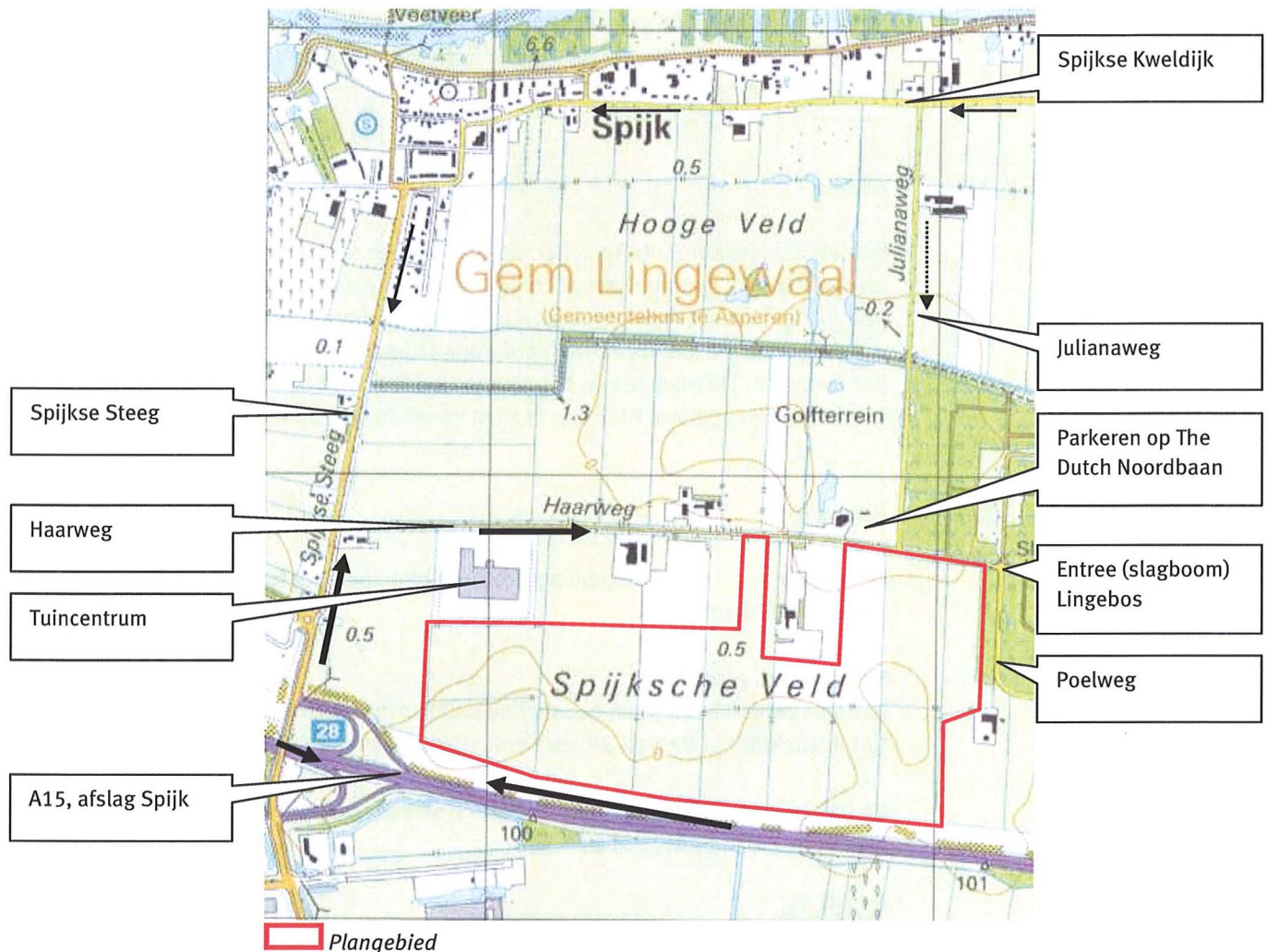
2.2.2 Bebouwingsstructuren en -typologieën

In het plangebied zijn geen bouwvlakken gesitueerd.

2.2.3 Wegenstructuur

Binnen het plangebied zijn geen wegen gelegen. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats over de Haarweg. Via de Haarweg en Spijkse Steeg bestaat er een rechtstreekse verbinding met de A15. Verkeer van en naar het plangebied komt grotendeels via de snelweg en neemt vervolgens de Spijkse Steeg en de Haarweg.

Alleen verkeer vanuit Leerdam en de omliggende dorpjes maakt gebruik van de N848, vervolgens de Zuiderlingedijk, de Spijkse Kweldijk en de Julianaweg. Dit is maar een beperkt deel van de bezoekers van de golfbaan, het Lingebos en het tuincentrum aan de Haarweg.



Figuur 2.3 Ontsluiting golfbaan

De verkeersintensiteit op de Haarweg en de Julianaweg is beperkt. Een telling in het voorjaar van 2008 laat een intensiteit zien van ca. 500 mvt/etm op de Haarweg. Een deel van het verkeer was verkeer van en naar de toenmalige golfbaan de Lingewaelsche. Daarnaast is het verkeer gericht op het Lingebos en het tuincentrum ten zuiden van de Haarweg.

Er zijn voor de overige wegen in het plangebied geen verkeerstellingen beschikbaar. Gezien de functie van de wegen zijn de intensiteiten laag (maximaal enkele duizenden mvt/etm). Op basis van een schatting is rekening gehouden met een verkeersintensiteit van ongeveer 500 mvt/etm op de Haarweg (tussen de golfbaan en het tuincentrum) en de Julianaweg. Op de Spijkse Kweldijk is de verkeersintensiteit ingeschat op 2.500 mvt/etm en voor de Spijkse Steeg op 5.000 - 10.000 mvt/etm.

Verkeersveiligheid

In de huidige situatie ervaren omwonenden de verkeerssituatie voor voetgangers en fietsers op de Haarweg als onveilig. Momenteel maakt veel bouwverkeer gebruik van de Haarweg vanwege de aanleg van de The Dutch Noordbaan. Daarnaast zal het verkeer van en naar de golfbaan door de golfbaanuitbreiding enigszins toenemen. Ter verbetering van de veiligheid heeft de gemeente reeds besloten langs de noordzijde van de Haarweg een vrijliggend fietspad aan te leggen. Het fietspad zal na de aanleg van onderhavige Zuidbaan worden aangelegd.

2.2.4 Groen

Binnen het Lingelandschap is het plangebied een relatief open geheel. Binnen het plangebied zijn geen bomen of andere beplanting aanwezig. Het Lingebos ten oosten van het plangebied is een gesloten eenheid in het Lingegebied. Vanuit het zuiden is het zicht vanaf de A15 aanzienlijk verminderd door de aanleg van betonnen geluidswallen langs de Betuweroute. Ter plaatse van het plangebied is echter een opening tussen de betonnen geluidswallen gelaten. Hierdoor is zicht vanaf de A15 op het plangebied wel mogelijk.

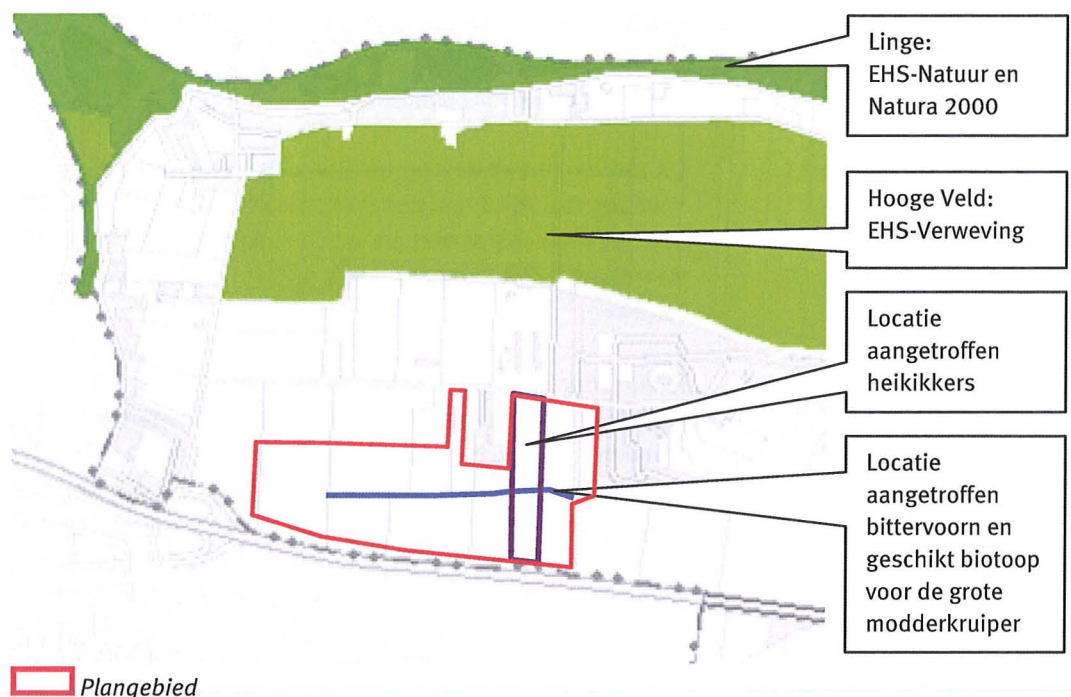
2.2.5 Ecologie

Het plangebied is overwegend agrarisch gebied, bestaande uit weiland met een aantal sloten en struweel.

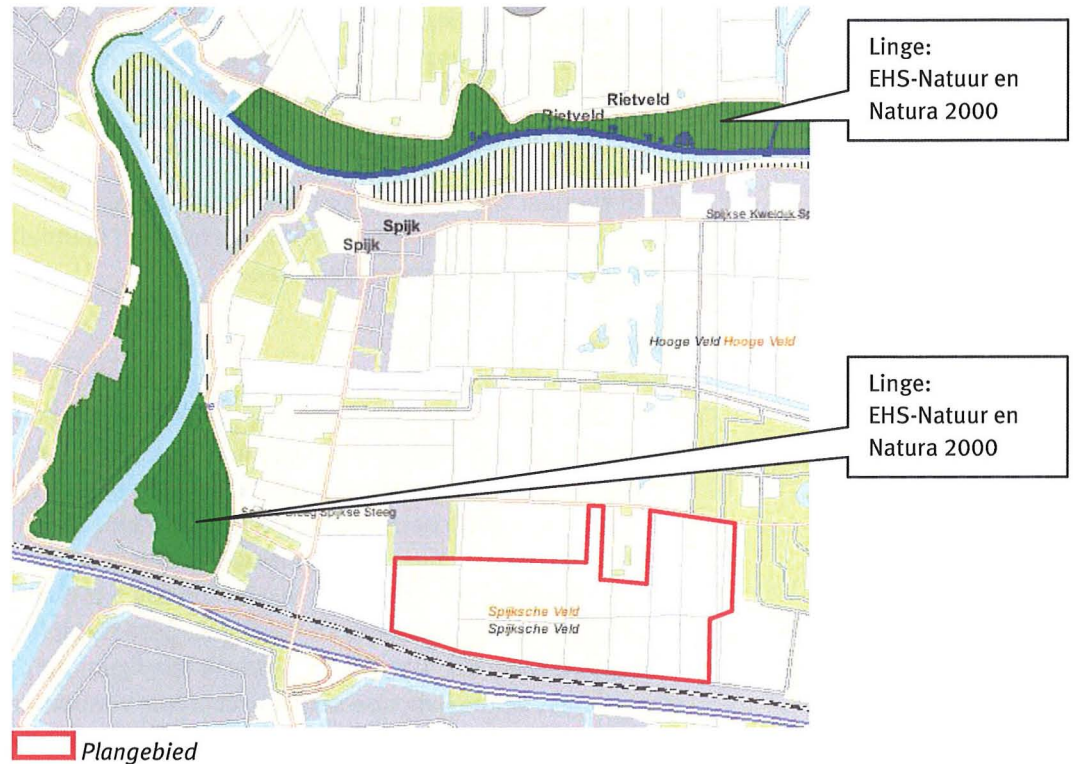
Beschermde gebieden

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet 1998 en is niet gelegen in EHS-gebied.

De ligging van de Natura 2000, EHS en EHS-verweving ten opzichte van het plangebied is weergegeven in figuur 2.4 en 2.5.



Figuur 2.4 Natuurwaarden provincie Gelderland



Figuur 2.5 Natuurwaarden provincie Zuid-Holland

Op ruim 400 meter ten noorden van het plangebied is een onderdeel van de EHS (EHS-verweving) gelegen. De beoogde natuurdoelen in het EHS-verwevingsgebied betreffen natuurdoeltypen van nat matig voedselrijk grasland (basisch).

Op circa 500 meter ten westen van het plangebied is EHS rondom de Linge gelegen. De Linge is aangewezen als EHS-natuur. De Linge maakt tevens onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Zuider Lingedijk & Diefdijk-Zuid', waarvan de aanwijzing tot Natura 2000-gebied momenteel in procedure is. Het ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft vanaf 24 september tot en met 4 november 2009 ter inzage gelegen. Dit gebied wordt aangewezen als Natura 2000-gebied vanwege het voorkomen van de habitattypen alluviale bossen, ruigten en zomen en kalmoerassen en de soorten bittervoorn, grote en kleine modderkruiper en kamsalamander.

Beschermde soorten

In het kader van het MER is een natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied van de Zuidbaan [Oranjewoud, 2009]. Uit de natuurtoets is naar voren gekomen dat in het plangebied vooral algemene plant- en diersoorten voorkomen, waaronder beschermde soorten die algemeen voorkomen in Nederland, zoals muizen, egels en hazen.

Agrarisch gebied, weiland

De weilanden zijn gezien de voedselrijkdom en het intensief agrarisch gebruik floristisch weinig interessant. De weilanden vormen met name langs de randen een geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdieren, zoals algemeen voorkomende muizen en spitsmuizen en kleine zoogdieren als mol, konijn, bunzing, wezel, hermelijn en haas.

In het weiland is de strikt beschermde amfibiesoort heikikker aangetroffen (zie figuur 2.4). De weilanden vormen door middel van vochtige schraalgraslanden en de aanwezigheid van laag struweel en hoge kruidige gewassen een geschikte landbiotoop voor de aangetroffen strikt beschermde heikikkers.

In het voorjaar zijn de weilanden marginaal van belang als broedbiotoop voor algemene weidevogels als scholekster en kievit. De buizerd, houtduif, Turkse tortel en fazant zijn foeragerend in het veld waargenomen.

Watergangen

De in het plangebied aanwezige watergangen zijn veel vrij smalle watergangen (landbouwsloten) met zowel vlakke als steile oevers. De watergangen zijn voedselrijk en voornamelijk stilstaand. De water- en oevertvegetatie in en langs de smalle landbouwsloten is door de voedselrijkdom vrij ruig met algemene soorten. Langs de oevers zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De oevers vormen een geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende muizen en spitsmuizen.

In de watergangen zijn algemene vissoorten aangetroffen. Op één locatie is de strikt beschermde vissoort bittervoorn gevangen, deze wordt in het merendeel van de watergangen van het plangebied verwacht (zie figuur 2.4). De watergangen zijn daarnaast een geschikt biotoop voor de strikt beschermde vissoort de grote modderkruiper. De watergangen en oevers vormen geschikt leefgebied voor amfibiesoorten. De strikt beschermde heikikker is aangetroffen aan de rand van de oever.

Struweel

Aan de rand van een enkel perceel, grenzend aan de watergang staat een wilgenstruweel. De onderlaag is begroeid met ruigtesoorten als brandnetel, gewone berenklauw en akkerdistel.

Het struweel biedt een geschikte biotoop voor algemene struweelvogels. Het gaat hier om kleine zangers als merel, vink en heggenmus, maar ook grotere vogels als ekster en Turkse tortel. Tijdens het veldbezoek zijn groepen ringmussen aangetroffen. Het struweel biedt tevens een geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren in de ondergroei. In het plangebied worden geen vleermuizen verwacht. Het plangebied fungeert mogelijk als foerageergebied voor vleermuizen. Het struweel is ook geschikt als landbiotoop voor verschillende algemene amfibieën, zoals kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad.

Samengevat blijken in het plangebied de drie strikt beschermde soorten heikikker, bittervoorn en grote modderkruiper voor te komen. Deze soorten komen algemeen voor in Nederland.

Ecologische relaties

Binnen het plangebied zijn geen ecologische verbindingzones aanwezig.

De ecologische relatie tussen het plangebied en in het oosten ervan gelegen Lingebos is naar verwachting beperkt.

2.2.6 Bodem

Bodemopbouw

De bodemopbouw in het plangebied is karakteristiek voor een rivierlandschap. Langs de rivieren Waal en Linge zijn tijdens het Holoceen (circa 10.000 jaar geleden tot nu) zandige oeverwallen gevormd, in het komgebied erachter klei en klei op veen. Het kleidek is 0,5 tot 2 m. dik. In de kleikomgebieden heeft zich kalkloze poldervaaggrond gevormd, in het klei op veengebied kalkloze drech(vaag)grond [Stiboka, 1981]. De bodemwaarden zijn niet beschermd [Provincie Gelderland, 2005]. Aandachtspunt is de zettingsgevoeligheid van de klei- en veenondergrond. Onder het holocene kleipakket ligt op NAP -8 a - 9 m. pleistoceen rivierzand [RGD, 1970].

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit in het plangebied is met name bepaald door het agrarisch gebruik. In februari 2008 is een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd [Oranjewoud, 2008]. De conclusies van dit onderzoek zijn:

- In min of meer alle boven- en ondergrondmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond. Naar verwachting is er sprake van een verhoogde (natuurlijke) achtergrondgehalte;
- Tevens zijn lokaal in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en cadmium aangetroffen;
- In de ondergrond zijn verhoogde gehalten aan EOX (Extraheerbare organohalogenenverbindingen) aangetoond. De drempelwaarde voor nader onderzoek (3 mg/kg ds), zoals gesteld in de NEN 5740, wordt echter niet overschreden.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde.

2.2.7 Waterstructuur en -systeem

Oppervlaktewater

Peilgebied

Het plangebied ligt in de Tielerwaard, onderdeel van het stroomgebied Beneden-Linge. Het hele plangebied ligt in één peilgebied met een zomer- en winterpeil (NAP -1,00 m. en -1,20 m). Het peil in het gebied wordt beïnvloed door het gemaal. Hierdoor ontstaat er binnen één etmaal een peilfluctuatie van ongeveer 20 cm.

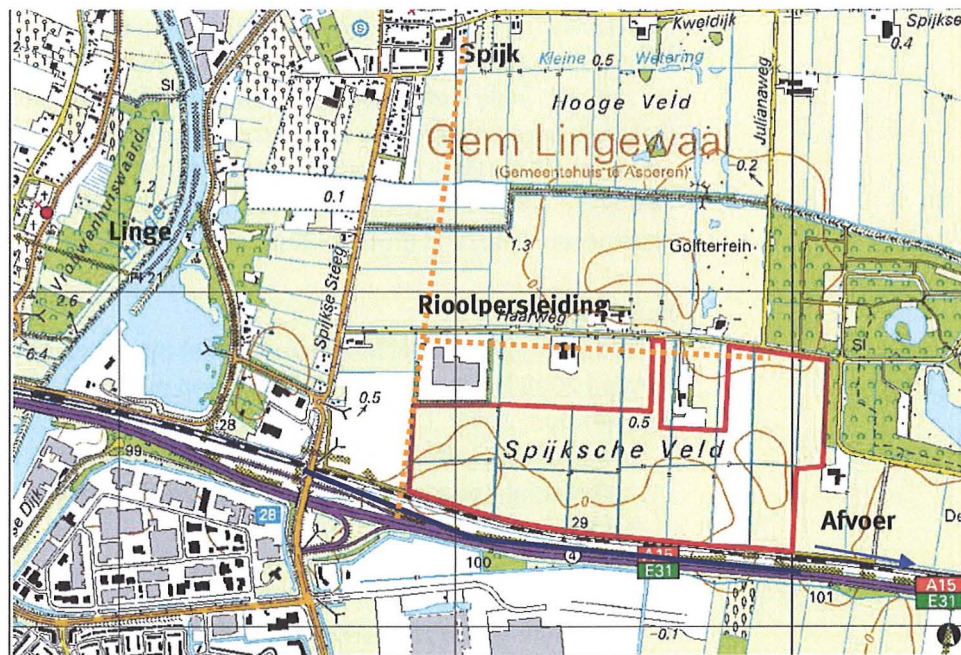
Watersysteem

Het watersysteem bestaat uit een aantal noord-zuid georiënteerde watergangen (zie figuur 2.6). Deze staan in open verbinding met de oost-west georiënteerde watergangen. Dit zijn allen secundaire watergangen (B- en C-watergangen) volgens de categorieën van waterschap Rivierenland. Het water stroomt door de watergangen naar het zuidoosten waar het door een gemaal via een A-watergang wordt afgevoerd.

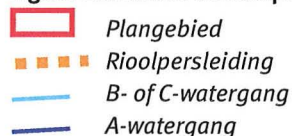
In de omgeving van het plangebied komt oppervlaktewater in de vorm van waterpartijen voor: in het Lingebos en op de in ontwikkeling zijnde golfbaan The Dutch Noordbaan.

Waterberging

Het totaal aan oppervlaktewater binnen het plangebied bedraagt ongeveer 10.000 m³ op een peilniveau van NAP - 1,0 m. Dit geeft bij een peilfluctuatie van 0,3 m. ongeveer 3.000 m³ aan waterbergingscapaciteit.



Figuur 2.6 Sloten en rioolpersleiding



Grondwater

Van het gebied is bekend dat het als een nat gebied wordt ervaren. De kleikomgronden hebben een relatief ondiepe grondwaterstand, grondwatertrap II, III of V, beneden maaiveld [Stiboka, 1981]. De gemiddelde grondwaterstanden bedragen:

- Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 25 en 40 cm beneden maaiveld;
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) tussen 40 en 120 cm beneden maaiveld.

Tijdens hoge rivierstanden treedt (beperkte) kwel op tot een maximum van 0,5 mm per dag. Tijdens extreem lage rivierstanden kan sprake zijn van (beperkte) wegzijging.

De voor de landbouw gehanteerde drooglegging is circa 70 cm beneden maaiveld. Het plangebied is niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied gelegen [Provincie Gelderland, 2005].

Waterkwaliteit

Naar verwachting hangt de waterkwaliteit samen met de bodemkwaliteit, het omliggende rivierwater en het landbouwgebruik. In het slootwater en grondwater wordt een hoog nutriëntengehalte verwacht met verhoogde concentraties nitraat en fosfaat.

In het reeds uitgevoerde verkennend bodem- en waterbodemonderzoek [Oranjewoud, 2008] is de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater en de waterbodem onderzocht:

- Grondwater: In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen, nikkel, zink, chroom, benzeen, xylenen, naftaleen, terachlooretheen (per) en 1,1,1-trichloorethaan aangetroffen. De aangetoonde verhoogde concentraties aan vluchtige verbindingen zijn aangetroffen op het westelijk deel van de locatie. Een mogelijke oorzaak is vooralsnog niet aan te wijzen;
- Waterbodem: De analyseresultaten voor de waterbodem overschrijden de interventiewaarden niet. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Indien de watergangen op locatie zullen worden gedempt, dient de grond waarmee de demping zal worden bewerkstelligd, moeten voldoen aan de kwaliteit van de ontvangende waterbodem. Gezien het feit dat de ontvangende waterbodem schoon materiaal betreft, dient derhalve de demping plaats te vinden met schone grond.

De onderzochte baggerspecie zal niet worden verspreid in oppervlaktewater of op het naastgelegen perceel en zal ook worden toegepast op landbodem. Derhalve hebben de hiervoor benodigde toetsingen niet plaatsgevonden.

Riolering

Langs de Haarweg ligt een rioolpersleiding en langs de westelijke plangrens loopt in noord-zuid richting een rioolpersleiding van het waterschap. Voor de afvoer van afvalwater uit het voormalige golfpaviljoen op de Noordbaan is destijds een drukriolering (zie figuur 2.5) langs de Haarweg aangelegd met een diameter van 63 mm.

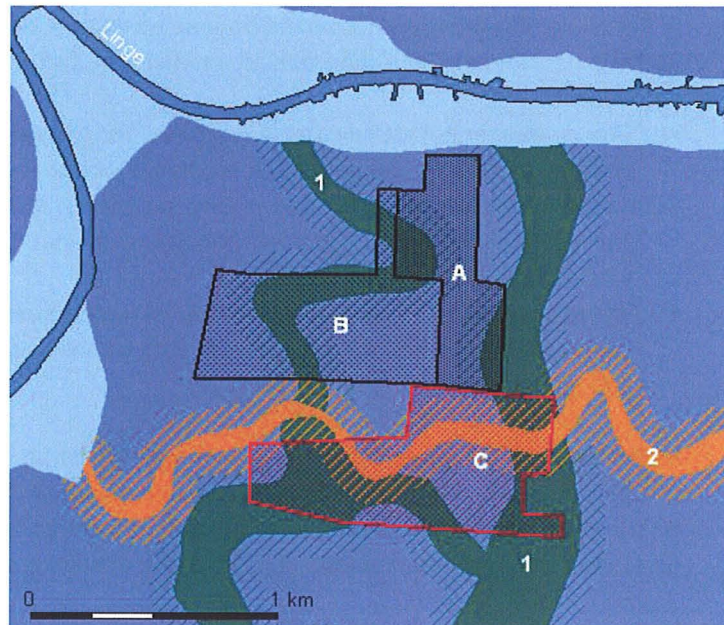
2.2.8 Waardevolle elementen

Archeologie

Voor het plangebied van The Dutch Zuidbaan is archeologisch onderzoek verricht in het kader van het MER en het bestemmingsplan [Oranjewoud, 2010]. Het onderzoek omvat een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van (verkennende) boringen.

Archeologische verwachtingswaarde

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied gelegen is in het westelijk rivierengebied. De fysische geografie in dit rivierengebied laat zich grofweg onderscheiden in drie kenmerkende elementen: stroomruggen, fossiele stroomruggen en komgebieden. Prominent binnen het plangebied aanwezig is de nog steeds als een flauwe verhoging in het landschap zichtbaar oost-west lopende Spijk-stroomrug (zie figuur 2.6), actief geweest in de Vroege tot Late IJzertijd. Aan de west- en oostzijde van het plangebied lopen dieper in de ondergrond twee oude geulen van de Gorkum-Arkel-stroomrug (zie figuur 2.7), ontstaan aan het einde van het Neolithicum of begin Bronstijd. In latere perioden is hij overdekt geraakt met een dik pakket kom- en veenafzettingen van 3 tot 6 meter.



Figuur 2.7 Stroomgordelkaart [Oranjewoud, 2010]

1. Gorkum-Arkel-Stroomrug

2. Spijk-stroomrug: arcering: zone van 100 m. aan weerszijden als indicatie voor oeverwallen A en B. Plangebied The Dutch Noordbaan

C. Plangebied The Dutch Zuidbaan

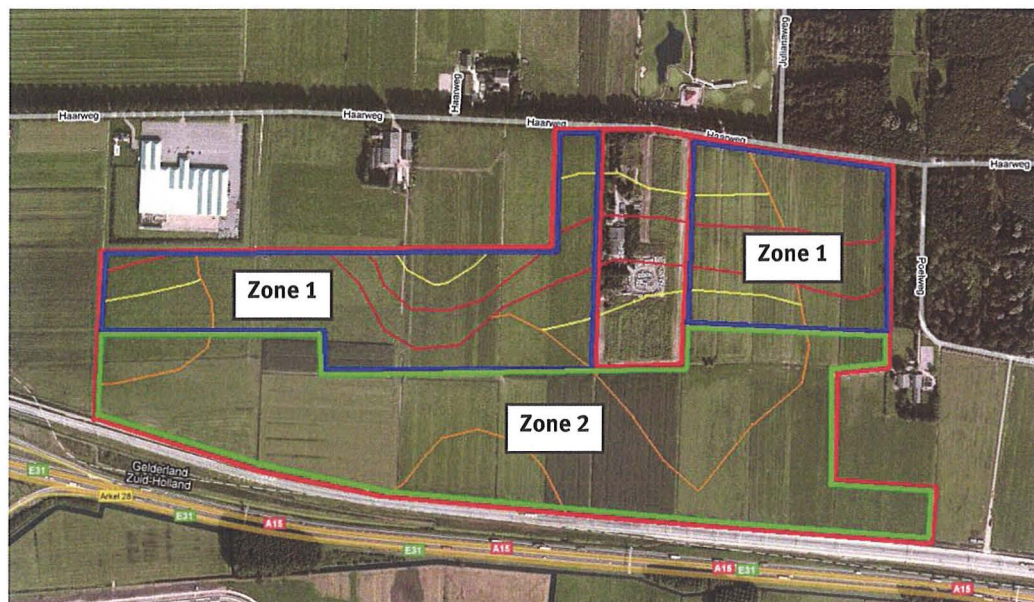
Op de gemeentelijke beleidskaart staat de Spijk-stroomrug aangegeven met een hoge verwachting en een middelmatige verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Ook de stroomruggen van de Gorkum-Arkel staan op de kaart aangegeven, met een middelmatige archeologische verwachting. In de rest van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting.

Archeologische waarde

Vanwege de prominent aanwezige Spijk-stroomrug in het noordelijke gedeelte van het plangebied is dit deelgebied (zone 1) met een intensief boorgrid van gemiddeld 12 boringen per hectare onderzocht (zie figuur 2.8). Het zuidelijke gedeelte (zone 2) is met een boorgrid van gemiddeld 2 boringen per hectare onderzocht, grotendeels tot een diepte van 2 m. beneden maaiveld.

Uit het booronderzoek zijn geen archeologische vindplaatsen aanwezig gebleken in het plangebied. Binnen het plangebied zijn ondanks kleine variaties drie specifieke bodemprofielen te onderscheiden: rivierbedding, rivieroeverwal en komgebied. De rivierbedding is vooral vanaf 2 m. beneden maaiveld en dieper zandig, vaak met duidelijk afwisselende klei- en zandlaagjes. De oeverwallen bestaan vooral uit klei op veen waarbij klei en veen elkaar meerdere malen afwisselen.

De overgangen zijn zeer geleidelijk waaruit blijkt dat het veen niet afgetopt is door sterke overstromingen, maar juist rustig is vermengd met de rivierafzettingen. Het komgebied bestaat vooral uit een zeer dik pakket van Hollandveen, met bovenin enkele veenhoudende kleilagen en bovenin (roesthoudende) klei.



Figuur 2.8 Zonering plangebied tbv booronderzoek [Oranjewoud, 2010]

De gemeente Lingewaal heeft op basis van de onderzoeksresultaten besloten dat indien bodemverstorende activiteiten dieper dan 50 cm. beneden maaiveld met een oppervlak groter dan 100 m² in het gebied met Archeologie waarde 1 plaatsvinden (zie figuur 2.9), een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.



Figuur 2.9 Zonering plangebied tbv vervolgonderzoek [Oranjewoud, 2010]

-  Archeologie waarde 1: Proefsleuvenonderzoek nodig bij bodemverstorende activiteiten dieper dan 50 cm - mv met een oppervlak groter dan 100 m²
-  Archeologie waarde 2: Kartierend booronderzoek met boringen dieper dan 2 m. -mv nodig bij bodemverstorende activiteiten dieper dan 2 m. - mv met een oppervlak groter dan 100 m²
-  Wat betreft archeologie vrijgegeven (geen vervolgonderzoek nodig)

Geadviseerd wordt om de bodem met Archeologie waarde 2 tot een diepte van 2,0 m. beneden maaiveld vrij te geven wat betreft archeologie. Indien bodemversturende activiteiten dieper dan 2,0 m. beneden maaiveld met een oppervlak groter dan 100 m² zullen plaatsvinden, dient in dit gebied een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een karterend booronderzoek. De overige delen worden op basis van het booronderzoek wat betreft archeologie vrijgegeven.

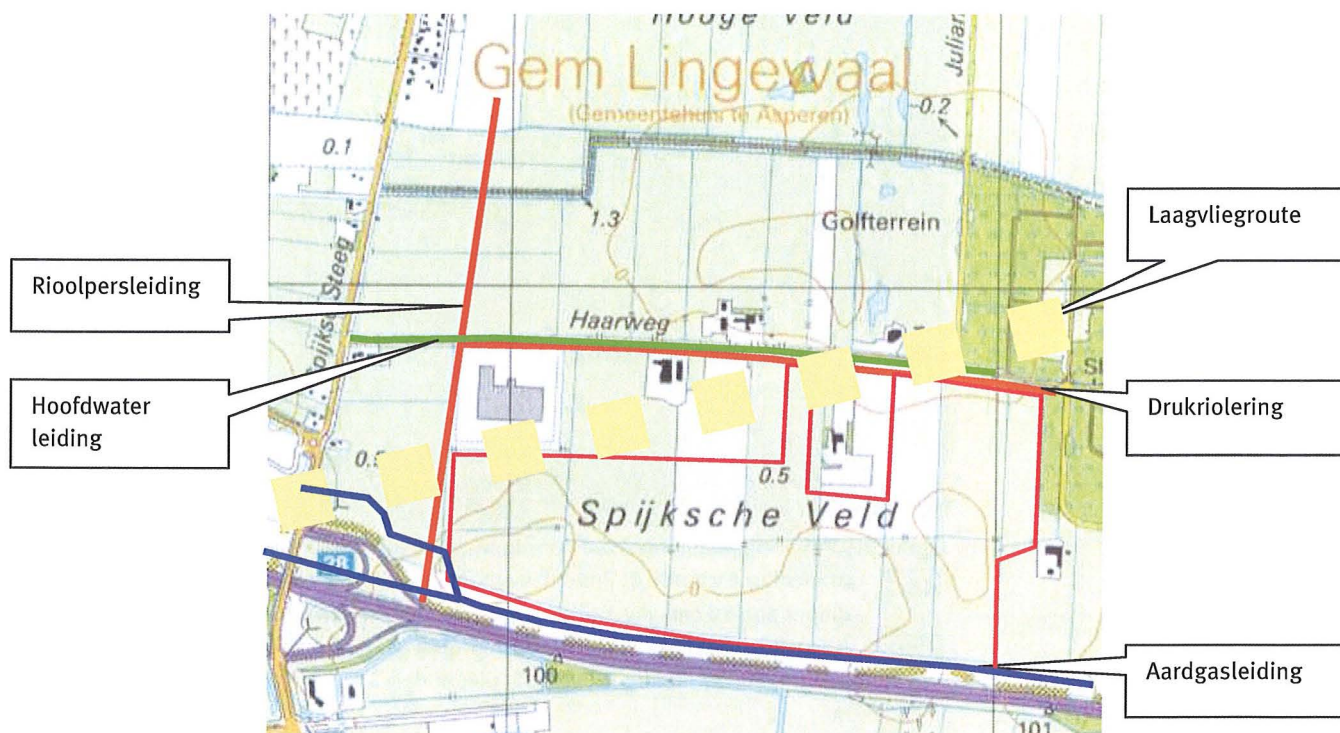
2.3 Functionele structuur

Het plangebied heeft een agrarische functie. Het plangebied wordt voornamelijk gebruikt als grasland voor grondgebonden veeteelt.

In en langs het plangebied komt een aantal kabels en leidingen voor (zie figuur 2.10). Langs de Haarweg ligt een rioolpersleiding en ten westen van het Tuincentrum ligt in noord-zuidelijke richting een rioolpersleiding. Ten zuiden van het plangebied liggen twee hoge druk aardgasleidingen.

Ten slotte ligt het plangebied onder een laagvliegroute voor militaire luchtvaart. Het is in de laagvliegroute, met aan weerszijden een beschermingszone van 1.000 nautische meters, aan hefschroefvliegtuigen (helikopters) en propellorvliegtuigen toegestaan lager te vliegen dan de minimum vlieghoogte.

Op basis van het beleid van het ministerie van Defensie gelden er geen beperkingen ten aanzien van bouwhoogten van bouwwerken onder de laagvliegroute.



Figuur 2.10 Kabels en leidingen en begrenzing laagvliegroute

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen.

3.2 Europees en rijksbeleid

Natuurbeschermingswet

Op grond van de Natuurbeschermingswet heeft het ministerie van LNV een selectie gemaakt van gebieden op basis van habitat en soorten. Deze Natura 2000-gebieden zijn nagenoeg volledig gelegen in de EHS en zijn de topgebieden van die EHS. De minister zal voor elk Natura 2000-gebied instandhoudingsdoelen vaststellen die, vaak door provincies, in beheerplannen nader worden uitgewerkt.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van soorten, ongeacht of de soorten liggen in beschermde natuurgebieden. In de Flora- en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Doelstelling van de wet is bescherming en behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is “nee, tenzij”. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

3.2.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van het beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water.

Het (cultuur)landschap is een belangrijk uitgangspunt voor de (her)inrichting van Nederland. Het nationaal beleid richt zich met name op het behoud (behoud door ontwikkeling) en de versterking van de gebiedseigen kernkwaliteiten van (inter)nationaal waardevolle landschappen. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

De Dutch Zuidbaan ligt in Nationaal Landschap Rivierengebied, met als kernkwaliteiten:

- Schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- Samenhangend stelsel van rivier-uiterwaard-oeverwal-kom;
- Samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier (minder van toepassing op The Dutch Zuidbaan).

In de Nota Ruimte is geen specifiek beleid ten aanzien van golfbanen geformuleerd.

3.3 Provinciaal beleid

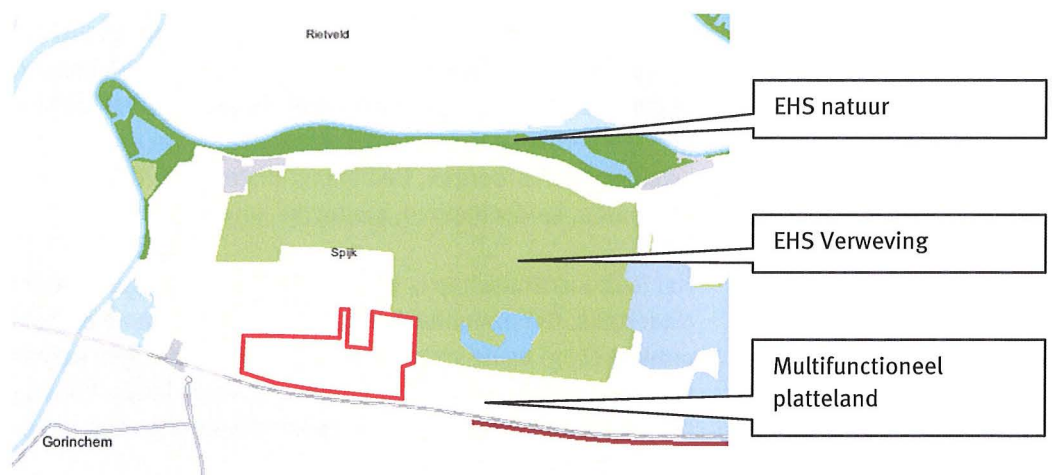
3.3.1 *Streekplan (structuurvisie) Gelderland*

Op 29 juni 2005 is onder het motto "kansen voor de regio's" het streekplan voor de provincie Gelderland vastgesteld. Het streekplan heeft in 2008 de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening gekregen.

Centrale doelstelling van het streekplan (structuurvisie) is de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Onderstaand worden voor de voorgenomen golfbaanontwikkeling de belangrijkste aspecten uit het streekplan verwoord.

In het streekplan behoort de gemeente Lingewaal tot de regio Rivierenland. Het Rivierenland wordt gekarakteriseerd door rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgronden. Belangrijke landschappelijke waarde is het contrast tussen open kommen en meer gesloten stroomruggen. Het plangebied ligt niet in EHS of EHS-verweving.

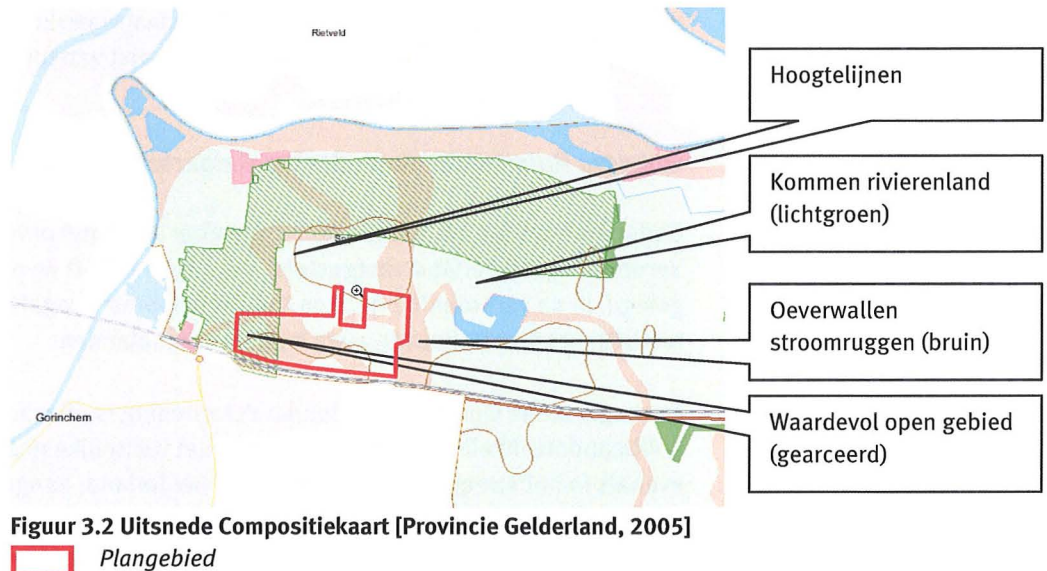
Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur aangewezen als 'multifunctioneel platteland' (zie figuur 3.1). 'Multifunctioneel platteland' beslaat een groot deel van de provincie Gelderland. Het omvat steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. In het provinciale beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. De vitaliteit van het multifunctionele platteland moet worden bevorderd, onder andere door nieuwe economische dragers.



Figuur 3.1 Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur [Provincie Gelderland, 2005]

Plangebied

Op de compositiekaart is weergegeven dat het plangebied ligt in het 'kommen rivierenland' met 'oeverwallen stroomruggen' (zie figuur 3.2). Voor deze gebieden geldt speciale provinciale aandacht vanwege de visueel-landschappelijke kwaliteiten en de over het algemeen hoge aardkundige, archeologische en historisch geografische waarden. Voor het gebied in het westelijke deel van het plangebied dat specifiek is aangeduid als 'waardevol open gebied' is het provinciaal beleid gericht op handhaving van het open karakter.



De provincie wil extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Uitgangspunt is dat initiatieven voor uitbreiding van bestaande bedrijven of nieuwvestiging worden gerelateerd aan de kenmerken van de omgeving en aan hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. Gemeenten dienen aan te geven in hoeverre initiatieven voor meer intensieve vormen van recreatie aansluiten bij de omgeving. Verkeersafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu dienen daarbij in ogenschouw te worden genomen. Nieuwe initiatieven mogen geen belemmeringen opwerpen voor de huidige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving. Initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen dienen te worden beoordeeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. Gemeenten dienen aan te geven in hoeverre initiatieven voor meer intensieve vormen van recreatie aansluiten bij de omgeving.

Er is in het streekplan geen specifiek beleid ten aanzien van golfbanen geformuleerd. De provincie ziet golfbanen als een vorm van intensieve dagrecreatie (mondelinge mededeling provincie). Hiervoor geldt geen uitgewerkt beleid. Verwezen wordt naar het beleid ten aanzien van intensieve verblijfsrecreatie. Deze functie past goed in multifunctioneel gebied.

3.3.2 *Streekplanuitwerking Nationale Landschappen*

In 2007 is de streekplanuitwerking Nationale Landschappen vastgesteld. In de streekplanuitwerking heeft een provinciale herbegrenzing plaatsgevonden van Nationale Landschappen, zoals gedefinieerd in de Nota Ruimte. Het plangebied maakt sinds de Streekplanuitwerking onderdeel uit van Nationaal landschap Rivierengebied. In een Nationaal Landschap geldt een 'ja, mits' principe: ontwikkelingen mogen plaatsvinden, mits de landschappelijke kernkwaliteiten worden versterkt. In het streekplan is het plangebied echter niet aangeduid als provinciaal waardevol landschap, waardoor mogelijk strikt genomen het 'ja, mits' principe niet van toepassing is.

3.3.3 *Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland*

Gedeputeerde Staten hebben op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Vervolgens heeft de provincie het ontwerp ter inzage gelegd. In de verordening hebben Provinciale Staten regels gesteld over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen.

Eén regel uit de Ontwerp Ruimtelijke Verordening is relevant voor de geplande golfbaanontwikkeling in het plangebied. Het westelijke gedeelte van het plangebied is, evenals in het streekplan (structuurvisie) Gelderland, aangeduid als waardevol open gebied. Dit betekent dat in een bestemmingsplan geen bestemmingen worden toegestaan die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Structuurvisie Rivierenland 2004-2015*

De Structuurvisie Rivierenland (2004) formuleert als hoofdpogave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers (uiterwaarden, dijken, oeverwallen, kommen en het cultuurhistorisch landschap) die de eigenheid van het landschap bepalen. Deze ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen zodat het landschap versterkt wordt dan wel behouden blijft.

De regio Rivierenland wil haar achterstand in de ontwikkeling van recreatie en toerisme ten opzichte van vergelijkbare regio's in Nederland inlopen. De goede bereikbaarheid van de regio is daarbij een pré. De regio wenst toeristisch-recreatieve activiteiten en ontwikkelingen te begeleiden, zodat de kwaliteiten van het rivierengebied niet worden aangetast. Grootschalige ontwikkelingen passen daar niet in.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Het Manifest van Lingewaal - Structuurvisie Plus 2030*

Het Manifest van Lingewaal - Structuurvisie Plus 2030 vormt het afwegingskader voor het toekomstige beleid ten aanzien van kernen en buitengebied. De Structuurvisie Plus is op 28 januari 2010 vastgesteld door de raad van gemeente Lingewaal. De Structuurvisie Plus bestaat uit een Manifest, bestaande uit 8 Manifestregels waaraan de gemeente wenst in 2030 te voldoen, visie per beleidsveld en visie per kern. De missie van Lingewaal en tevens eerste manifestregel luidt: "In 2030 is Lingewaal een vitale en vooral groene gemeente waar ecologie, economie en samenleving in een goede balans met elkaar samengaan".



Figuur 3.3 Uitsnede StructuurvisiePlus Lingewaal 2030 [Gemeente Lingewaal, 2010]

Plangebied

In het kader van de geplande golfbaanontwikkeling is het thematisch beleid op het gebied van landschap en toerisme en recreatie relevant. De visie op het landschap is gericht op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. De oeverwallen langs de Linge en Waal met daartussen de grote kom van de Tielerwaard is wezenlijk voor de ruimtelijke verschijningsvorm van Lingewaal. De oeverwallen kennen een kleinschalig (half-)besloten landschap met nederzettingen, buitens, boomgaarden met een grote cultuurhistorische waarde.

Het plangebied maakt onderdeel uit van Spijkse Poort (zie figuur 3.3) waar sprake is van een gevarieerd landschap waarin ook natuur, water en recreatie mogelijk zijn naast landbouw. Op de structuurvisiekaart is het plangebied van de Zuidbaan in zijn geheel aangeduid als 'combinatie landbouw, natuur en water'.

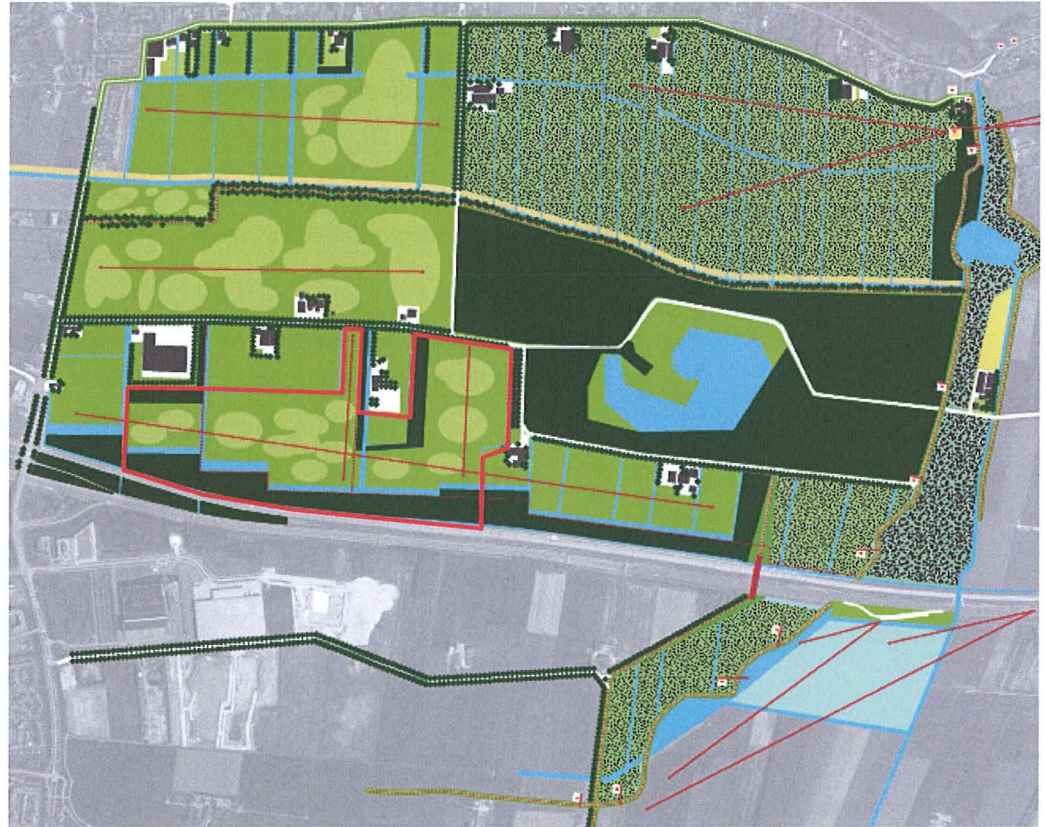
De kommen zijn vooral grootschalig, leeg, open en monofunctioneel van karakter. Het contrast tussen oeverwal en kom vormt een leidend inrichtingsprincipe binnen het Lingewaalse landschap. Hierbij heeft elke kern een randzone dat als overgangsgebied tussen kern en buitengebied dient. Lokale ommetjes, speelterreinen, maar ook boomgaarden of zorgboerderijen passen in deze zone.

Het zichtbaar en beleefbaar maken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is in deze zone en verder langs de Nieuwe Zuider Lingedijk een belangrijke landschappelijke opgave. Hierbinnen passen geen nieuwe ontwikkelingen die een aantasting van de openheid van het landschap vormen. De gemeente staat achter de ontwikkeling van de linie, mits geen sprake is van het ontstaan van grootschalige en/of monofunctionele gebieden of lijnstructuren. Het zichtbaar maken van de linie in relatie met nieuwe functies in de vorm van recreatieve functies, horeca of nieuwe landgoederen is wel mogelijk. Nieuwe landgoederen kunnen ook een bijdrage bieden aan landschappelijke inpassing en versterking. Hieraan wordt met name gedacht bij het Spijkse Veld langs de Zuiderlingedijk en Spijkse Kweldijk. Tot slot geldt dat het streekeigen karakter dient te worden benadrukt bij nieuwe beplantingen.

De gemeente zet in op het verder versterken van bestaande toeristisch-recreatieve structuur. Om de reactie binnen de gemeente verder te ontwikkelen en om positieve effecten voor de kernen te introduceren wordt op beperkte schaal verblijfsrecreatie toegestaan. Dit geldt mede voor het gebied van de Spijkse Poort, alsmede voor de uiterwaarden waar sprake is van functieveranderingen in bestaande bedrijfsgebieden. De golfbaan The Dutch, gelegen in de Spijkse Poort, is hiervan een voorbeeld.

3.5.2 *Ruimtelijk kader golfbaan The Dutch*

In het kader van de geplande golfbaanontwikkeling heeft de gemeenteraad een ruimtelijk kader voor de golfbaan vastgesteld op 28 januari 2010. Het ruimtelijk kader bevat ruimtelijke uitgangspunten voor het golfbaanontwerp (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4 Ruimtelijk kader golfbaan The Dutch (Gemeente Lingewaald, 2010)

 Plangebied

De visie van de gemeente is een golfbaan in het polderlandschap te ontwikkelen, waarbij de karakteristiek van het polderlandschap worden benut in het golfbaanontwerp. De karakteristieken van het plangebied zijn:

- Openheid, grote ruimten, lange zichtlijnen;
- Natte karakter;
- Rationeel ontginningspatroon;
- Robuuste beplantingselementen.

Voor een vijftal inrichtingselementen in het plangebied zijn uitgangspunten geformuleerd:

1. Inpassing A15/Betuwelijn: polderland

- Aanleg van 'polderbossen' langs de Betuwelijn in een rechthoekig patroon, passend bij het ontginningspatroon met een soortkeuze passend bij polderlandschap;
- Aanleg van waterpartijen in een rechthoekig patroon, passend bij het ontginningspatroon;
- Aanleg van een recreatieroute, inrichting van de groen-blaue zone als openbare ruimte;
- Aanleg van een geluidwerende voorziening, waarbij het grondlichaam wordt geïntegreerd in de bossages.

2. Inpassing erven

- Inpassing van de aangrenzende erven met robuuste beplantingsstroken met een soortkeuze passend bij het polderlandschap.

3. Openheid golfbaan

- Handhaving van oost-west zichtlijn over de golfbaan (reliëf onder ooghoogte);
- Handhaving zichtlijnen vanaf Haarweg.

4. Poldersloten

- Opnemen van waterlopen in golfbaan, passend in het rechtlijnige, noord-zuidgeoriënteerde slotenpatroon van de polder.

5. Recreatieroute

- Aanleg van minimaal twee openbare wandelpaden tussen de Haarweg en een wandelpad in de inpassingsstrook A15/Betuwelijn.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Programma

De voorgenomen activiteit, The Dutch Zuidbaan, bestaat concreet uit de realisatie van een 18 holes golfbaan op circa 47 ha. grond (die reeds verworven is door de initiatiefnemer). Op The Dutch Zuidbaan zijn geen gebouwen en voorzieningen voorzien, uitgezonderd drie schuilhutten die verspreid over het golfterrein worden gerealiseerd. De golfers zullen gebruik maken van de voorzieningen (clubhuis, kleedkamers, parkeerplaatsen, etc.) op de Noordbaan. Mogelijk wordt een greenkeepersloods gerealiseerd aan de Haarweg waar het materiaal voor onderhoud van de baan wordt opgeslagen.

Ambitie en visie

De initiatiefnemers streven naar een kwalitatief hoogwaardige golfbaan, die jaarrond bespeelbaar is en uitdagend is voor de spelers. Zoals het ontwerp van de Noordbaan is gebaseerd op het concept 'inland links' (een relatief open baan met weinig bebossing en reliëf), is de visie op de Zuidbaan een meer traditionele golfbaan te realiseren. Dit betekent een meer gesloten karakter door ('polder')bebossing rondom het golfterrein en op een aantal locaties tussen de holes. Uitgangspunt is tevens beperkt reliëf in het gebied aan te brengen.

Doelgroep

The Dutch Zuidbaan zal een meer 'regionale' uitstraling en doelgroep hebben dan The Dutch Noordbaan. De Noordbaan is bedoeld als golfbaan met een (inter)nationaal karakter. De Zuidbaan is met name geschikt voor leden (waaronder de circa 400 tot 500 verenigingsleden van De Lingewaelsche Vereniging) en 'greenfee' spelers die wonen of werken in de regio in een straal van circa 25 km rondom de Zuidbaan (gebied tussen Zaltbommel - Dordrecht, Vianen - Raamsdonksveer). De verenigingsbaan zal daardoor een sterke lokale participatie hebben die de ontwikkeling van lokale sociale contacten stimuleert en het netwerk tussen lokale bedrijven kan vergroten.

The Dutch besteedt specifiek aandacht aan mogelijkheden om te golfen voor junioren, senioren en business members (bedrijfsgolfers). The Dutch zal de golfsport promoten onder de jeugd door lokale scholen te bezoeken en de leerlingen met hun sportleraar uit te nodigen deel te nemen aan een golf clinic op de Zuidbaan en in de golfschool op de Noordbaan. Daarnaast zal The Dutch de golfsport actief promoten voor senioren. Senior golfers vanaf 70 jaar en ouder hoeven bijvoorbeeld in tegenstelling tot de overige leeftijdsklassen geen ledencertificaat aan te schaffen om te kunnen golfen op de Zuidbaan. Tot slot worden werknemers van bedrijven uit de regio, die een lidmaatschap hebben op de Zuidbaan, in de gelegenheid gesteld gasten uit te nodigen om op de Zuidbaan te spelen (klanten, familie of vrienden van de werknemer).

4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Golfsporttechnische randvoorwaarden

Uitgangspunt voor (het ontwerp van) de golfbaan is dat het een volwaardige moderne (wedstrijd)baan moet zijn met een hoogwaardig en aantrekkelijk ontwerp dat mogelijkheden biedt voor exploitatie en past in het landschap. Het ontwerp moet voldoen aan de eisen die er aan een moderne (wedstrijd)baan worden gesteld. Aandachtspunten bij het ontwerp vanuit golftechnisch opzicht zijn:

- Aanbrengen van variatie. Variatie in de lengte van de holes maakt een golfbaan afwisselend en aantrekkelijk;
- Afwisseling in windrichtingen, lengte, opzet, reliëf, hindernissen;
- Geschiktheid voor alle leeftijden en speelniveaus;
- Zodanige situering van de holes dat een logisch verloop in het spel wordt ingebouwd;
- Vermijden van te grote loopafstanden tussen holes alsmede tussen opeenvolgende holes tegen de spelrichting in;
- De slaglijnen tussen de holes moeten minimaal 60 m. uit elkaar liggen;
- De baan moet 365 dagen per jaar bespeelbaar zijn;
- Een veilig ontwerp;
- Een kwaliteitsstandaard die overeenkomt met The Dutch Noordbaan.

Ruimtelijk/landschappelijke uitgangspunten

De gemeente Lingewaal heeft haar randvoorwaarden en wensen weergegeven in het Ruimtelijk Kader Golfbaan The Dutch [Gemeente Lingewaal, 2009], zie paragraaf 3.5.2. Het ruimtelijk kader richt zich met name op een goede, zorgvuldige landschappelijke inpassing van de Zuidbaan in het landelijk gebied.

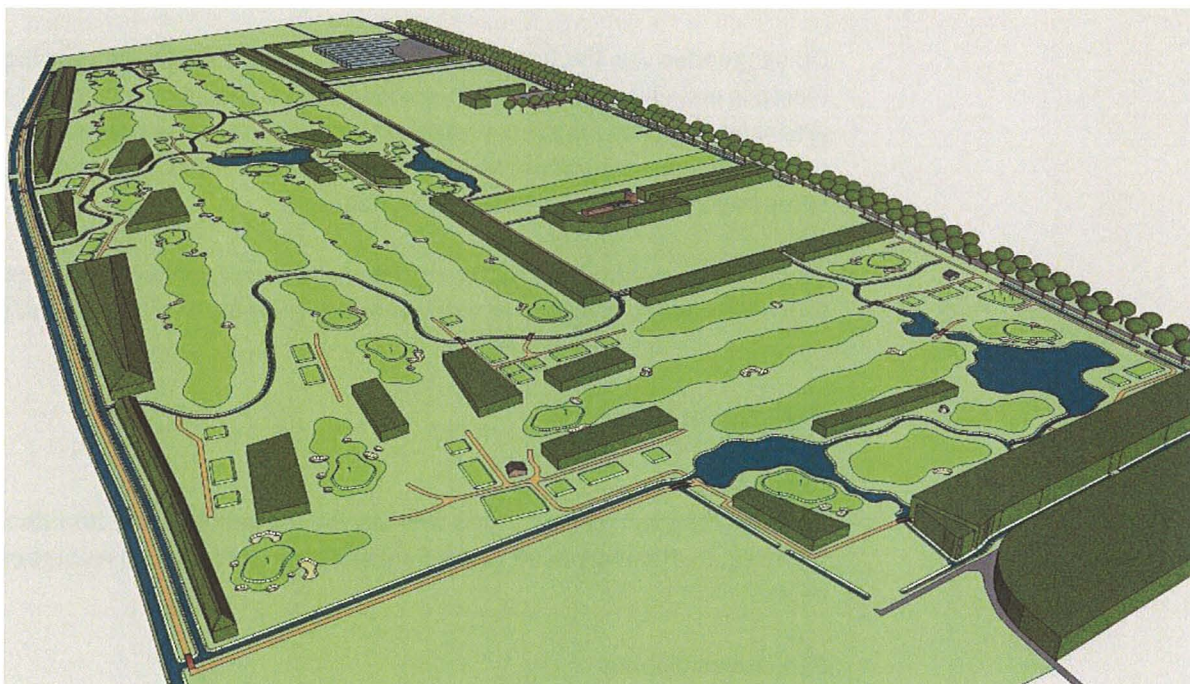
Milieutechnisch/ruimtelijk-planologische uitgangspunten

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de belangrijkste milieutechnische/ruimtelijk-planologische randvoorwaarden en uitgangspunten. Het is de bedoeling van de initiatiefnemers om de golfbaan in te richten en te beheren volgens het concept van 'Committed to Green'.

Tabel 4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Thema	Uitgangspunt
Landschap	- Aansluiten bij het omliggende kleinschalige Lingelandchap en het Lingebos - Creëren van een duurzame buffer tussen het Lingelandchap en de verstedelijkingsdruk vanuit het westen - Inpassing A15/Betuwelijn - Inpassing aangrenzende erven - Behoud van de karakteristieke openheid en de zichtlijnen - Opnemen van waterlopen passend in het rechte lijnige, noord-zuid georiënteerde slotenpatroon van de polder
Cultuurhistorie	Aansluiten bij oorspronkelijke cultuurhistorische structuren
Archeologie	Geen
Bodem	- Zo min mogelijke aanvoer van grond - In ieder geval streven naar voorkomen afvoer van grond buiten het plangebied - Rekening houden met de zettingsgevoelige ondergrond
Water	- Scheiden van het watersysteem met de rest van het peilgebied - Handhaving van het peil ter plaatse van de golfbaan door middel van stuwen - Waterafvoer vanuit het plangebied naar omliggende peilgebied verdelen en beperken tot maximaal 1,5 l/s/ha - Toename aan verharding compenseren met extra oppervlak aan water - Drooglegging in het plangebied met name bereiken door ophoging, aanleg van drainage alleen gelijk aan of ondieper dan de GHG - Voldoende waterpartijen om te voorzien in bergingscapaciteit voor kwel en neerslag - Tegengaan opbarsting van de bodem ter plaatse van watergangen - Geen verslechtering van de waterkwaliteit - Aanleg van natuurvriendelijke oevers - Rekening houden met onderhoudsstrook langs A-watergang - Rekening houden met rioolpersleidingen ten westen en noorden van het plangebied
Natuur	- Benutten van de aanwezige potenties, met name de natuurwaarden van water en oevers, o.a. de potentie om moerasachtige waterpartijen te creëren gevoed door lokale kwel - Creëren van nieuwe biotoop voor beschermde soorten als Modderkruiper, Bittervoorn en Heikikker
Verkeer	- Ontsluiting golfkarren en grasmachines via Haarweg - Veilige oversteek van golfers tussen golf academy/parkeerplaats Noordbaan en Zuidbaan - Veilige fietsstrook langs noordzijde Haarweg - Voorkomen van verkeer- en parkeeroverlast in de omgeving van de golfbaan
Hinder	- Beperken geluid- en lichthinder - Rekening houden met veiligheidsafstanden/afzwaaiende ballen
Veiligheid	- Rekening houden met de risicocontouren langs de Betuweroute ten zuiden van de golfbaan - Rekening houden met de veiligheidsafstanden van de aardgasleidingen in de zuidwesthoek/langs zuidzijde van het plangebied en de propaantanks en vuurwerkopslag rondom de golfbaan - Faciliteren van voorzieningen bij calamiteiten
Landbouw/omliggende bedrijven	- Geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving van de golfbaan - Geen belemmering vormen voor bedrijfsvoering (tuincentrum, melktankhandel) in de omgeving van de golfbaan
Recreatie	Streven naar recreatief medegebruik (openbaar wandelpad door golfbaan)

In figuur 4.2 is het golfbaanontwerp schematisch in 3D uitgewerkt.



Figuur 4.2 3D-model golfbaanontwerp The Dutch Zuidbaan [Oranjewoud, 2010]

Onderstaand zijn de diverse onderdelen en kenmerken van de golfbaan beschreven.

Holes

De holes liggen voornamelijk oost-west georiënteerd, uitgezonderd de vijf holes in noord-zuidelijke richting in het oostelijke gedeelte van het plangebied. Door de meeste holes in oost-westelijke richting te positioneren is het plangebied zo efficiënt mogelijk benut en zijn lange holes te creëren.

De holes bestaan uit tees (afslagplaatsen), fairways (tussenstroken tussen tees en greens), bunkers (zandkuilen) en greens (holes). De bunkers, gelegen aan de randen van de fairways en bij de greens, zullen van relatief kleine omvang zijn en gedeeltelijk bestaan uit grasland. Hierdoor zijn de holes beter bespeelbaar. Buiten de tees, fairways, bunkers en greens liggen de roughs. De rough bestaat uit langer gras, planten of struiken hetgeen het bespelen van de bal lastiger maakt.

Wandelpaden tussen holes

Tussen de holes komen (deels) geasfalteerde wandelpaden voor de golfers te liggen. De wandelpaden hebben een breedte van 2,5 m. en een totale lengte van circa 6 km. en verbinden de holes met elkaar. Over de watergangen zijn voor de golfers en de greenkeepers bruggetjes voorzien. Buiten de golfbaan is een openbaar wandelpad van circa 4.5 km. voorzien.

4.4 Bebouwing

Op de gronden van The Dutch Zuidbaan komt geen/beperkte bebouwing. Uitzondering hierop is mogelijk een greenkeepersloods langs de Haarweg (zie figuur 4.1). De greenkeepersloods fungeert als opslagloods voor het onderhoudsmateriaal. Het perceel rondom de greenkeepersloods wordt gebruikt als oefenmaaiveld voor de greenkeepers. De opslagloods wordt ontsloten op de Haarweg.

Op drie locaties zijn schuilhutten voor de golfers voorzien. In de golf academy op The Dutch Noordbaan is ruimte voorzien voor een clubhuis voor The Dutch Zuidbaan.

4.5 Verkeer en parkeren

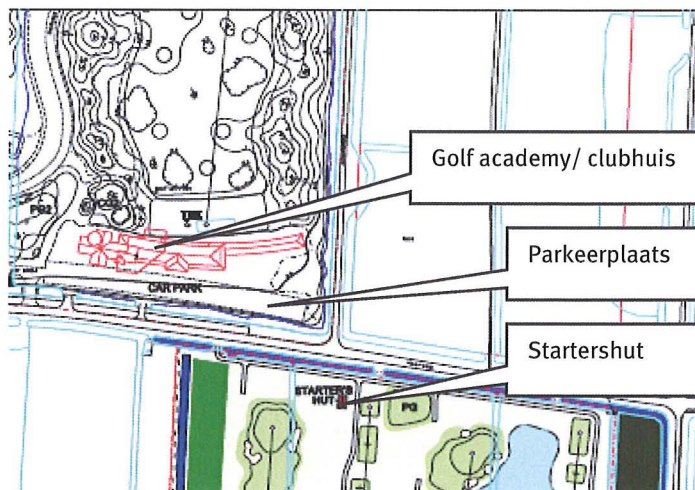
Ontsluiting

De ontsluiting van de golfbaan is evenals voor de golfers op de Noordbaan via de Haarweg. De Haarweg heeft via de Spijkse Steeg een prima en rechtstreeks aansluiting op de A15.

Parkeervoorziening

Uitgaande van de gemeentelijke parkeernorm van 7 parkeervoorzieningen per hole, betekent dat voor de Zuidbaan 126 (18 x 7) extra parkeerplaatsen nodig zijn. Op de Noordbaan worden 320 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn 160 bij het golfpaviljoen aan de noordzijde van de Noordbaan en 160 bij de lodge en academy aan de zuidzijde van de Noordbaan voorzien. Bezoekers aan de Zuidbaan kunnen parkeren op de parkeerplaats bij de golf academy. Hier zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien om ruimte te bieden aan de 126 extra benodigde parkeerplaatsen voor de Zuidbaan. Mocht blijken dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan is op de Noordbaan nog ruimte om deze te realiseren.

Parkeren vindt plaats op de parkeerplaats bij de golf academy op de Noordbaan (zie figuur 4.3). Dit betekent dat de golfers en werknemers de Haarweg oversteken om de Zuidbaan te kunnen bereiken. Voor het veilig oversteken van golfers en werknemers wordt nog nader bekeken of er in de Haarweg een snelheidsbeperkende voorziening wordt opgenomen.



Figuur 4.3 Locatie clubhuis en parkeervoorzieningen op Noordbaan [European Golf Design, 2010]

4.6 Specifieke inrichtingsaspecten

Verlichting

The Dutch Zuidbaan wordt alleen bij daglicht gebruikt. Er is geen verlichting voorzien, behalve mogelijk bij de greenkeepersloods aan de noordzijde (zijde Haarweg).

Geluidwal

Conform het Ruimtelijk Kader Golfbaan The Dutch is in het zuidelijke gedeelte parallel aan de zuidgrens een geluidwal voorzien. De functie van de geluidwal is tweeledig: beperking van geluidhinder vanaf de A15/Betuweroute en beperken van het zicht op de A15/Betuweroute. Het grondlichaam wordt geïntegreerd in het golfbaanontwerp en zal in hoogte enigszins variëren om een aantrekkelijk golflandschap te creëren. De maximale hoogte van de geluidwal bedraagt 4 m.

Reliëf

De golfbaan krijgt onder andere karakter door het aanbrengen van hoogteverschillen. Reliëf in de baan maakt het voor een golfer aantrekkelijk en uitdagend de holes te spelen. Daarnaast is ophoging nodig om de golfbaan jaarrond bespeelbaar te behouden.

Het reliëf zal voor golfbaanbegrippen beperkt zijn (2 à 3 m), zodat het past binnen de natuurlijke hoogteverschillen in het kommen- en oeverwallen landschap langs de Linge. Hierdoor hebben de golfers nog voldoende variatie in het golfspel en enig overzicht over de hole en de baan. Veel reliëf past niet in het landschap en is technisch lastig realiseerbaar op de veen- en kleiondergrond. De holes op de Zuidbaan hebben een lichtere glooiing/reliëf dan de holes op de Noordbaan.

Voor de vorming van reliëf is het nodig om grondverzet te plegen (uitgraven van waterpartijen, bunkers en lagere delen, aanbrengen ophogingen). De benodigde grond komt uit de aanleg van vijvers en bunkers, eventueel uit bovengrond die vervangen moet worden ten behoeve van de aanleg van greens en grond die van elders wordt aangevoerd (o.a. industriegrond). Er wordt niet meer grond opgebracht dan strikt noodzakelijk voor het ontwerp van de golfbaan. Door zetting van de klei en het veen in de ondergrond wordt namelijk een aanzienlijk deel van de opgebrachte hoogte weer tenietgedaan. Lokaal kan bijvoorbeeld voor 2 m. reliëf aanvankelijk 4 m. ophoging nodig zijn.

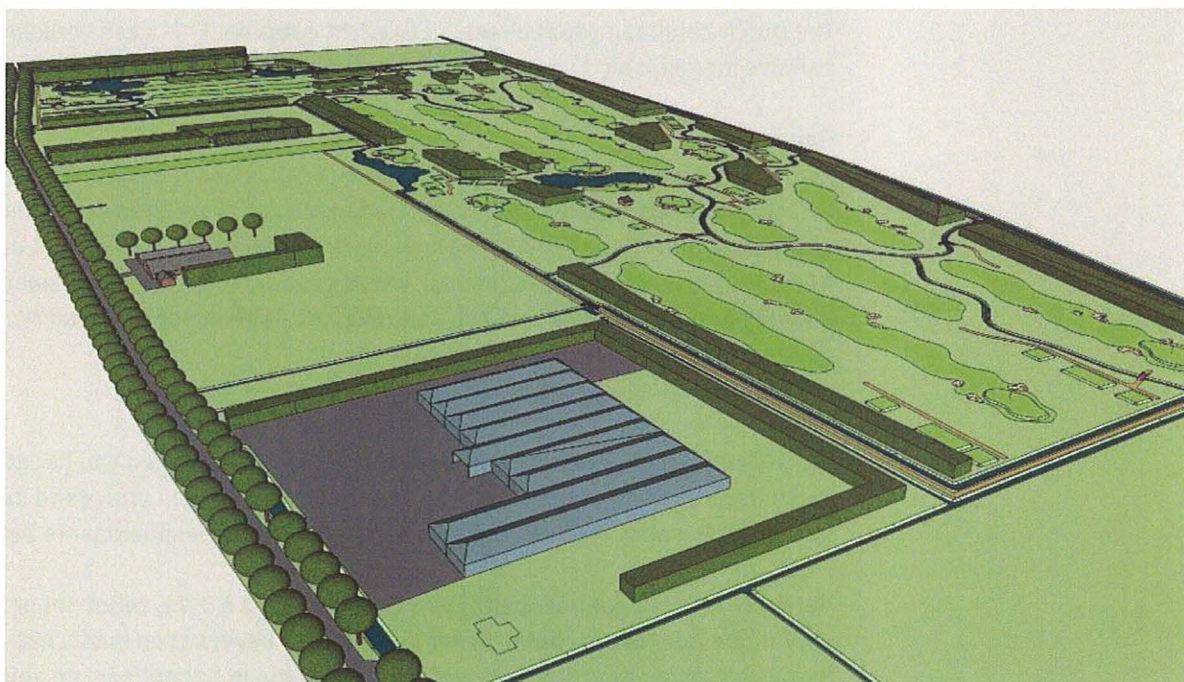
De grondbalans van de Zuidbaan is weergegeven in paragraaf 5.7.

Groenvoorzieningen

Eén van de uitgangspunten voor het ontwerp is de inpassing van de golfbaan in het open, kleinschalige (Linge-)landschap. Realisatie van de golfbaan gaat ten koste van een deel van openheid: in een compleet open agrarisch gebied is het niet aantrekkelijk golfen. Om golfers te verrassen en niet bij afslag al een compleet overzicht over een hole te geven worden delen van een golfbaan gecompartmenteerd en worden holes van elkaar gescheiden door groenvoorzieningen en hoogteverschillen (begroeid met een grasachtige vegetatie). De groenvoorzieningen, die op een aantal locaties tussen de holes worden aangebracht, bestaan uit een clustering van overwegend inheemse bomen en struiken. 7 % van het plangebied bestaat uit groenvoorzieningen (bomen en struiken). Met de aanleg van de groenstroken en waterpartijen met natuurvriendelijke oevers worden voorwaarden voor nieuwe natuurontwikkeling geschapen.

Rondom de 18 holes is aan de randen van het plangebied ook beplanting voorzien (zie figuur 4.4). De beplanting zorgt ervoor dat de golfbaan een meer gesloten karakter krijgt.

De beplanting, aangeduid als 'polderbos', bestaande uit bomen en struiken, schermt de golfbaan af van de omgeving.



Figuur 4.4 Sfeerbeeld groenstroken langs noord- en zuidzijde golfbaan [Oranjewoud, 2010]

Watergangen en -partijen

Water is een belangrijk aspect in de plan- en besluitvorming voor de golfbaan. De golfbaan is in een nat gebied voorzien, heeft rekening te houden met diverse watergangen en stelt zelf ook de nodige eisen aan de waterhuishouding. Daarnaast is waterkwaliteit een belangrijk deelaspect.



Figuur 4.5 Sfeerbeeld waterpartij bij hole 9 en 10 [Oranjewoud, 2010]

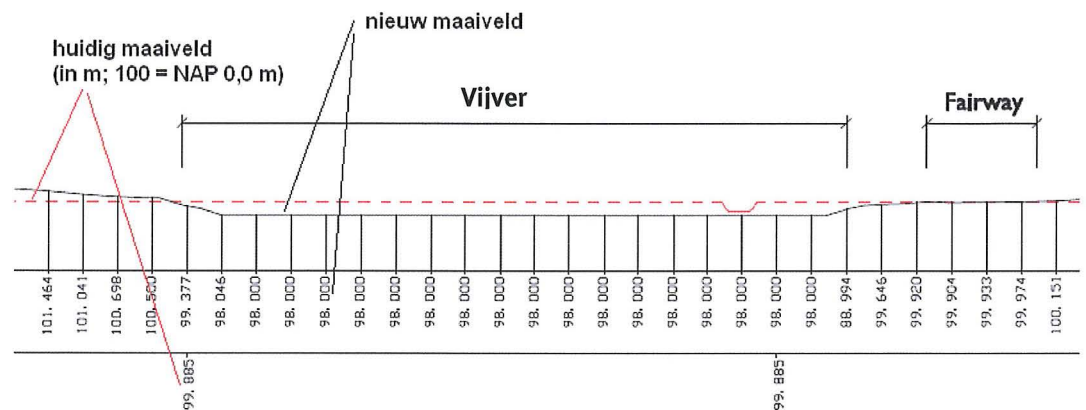
In het ontwerp zijn verspreid door het plangebied watergangen opgenomen. In het oostelijke gedeelte (bij hole 9 en 10, zie figuur 4.5) alsook in het centrale gedeelte (bij hole 13 en 16) van de Zuidbaan zijn waterpartijen voorzien. De watergangen en -partijen dragen bij aan het karakter van de golfbaan.

In het kader van de m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure voor The Dutch Zuidbaan is een watertoetsprocedure doorlopen [Oranjewoud, 2010]. De watertoets voorziet erin dat in het voortraject van een ontwikkeling afstemming plaatsvindt met de waterbeheerder, Waterschap Rivierenland.

In overleg met het waterschap is besloten een aantal wijzigingen in het watersysteem door te voeren om eventuele problemen met de waterbeheersing te voorkomen (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Watersysteem The Dutch Zuidbaan

Waterspect	Maatregel/randvoorwaarde
Watersysteem	Scheiding van het watersysteem door middel van een randsloot van de rest van het peilgebied om op de golfbaan de peilfluctuaties van 20 cm per etmaal tegen te gaan. De afwatering van de omliggende percelen wordt eveneens door de randsloot gewaarborgd. Het peil ter plaatse van de golfbaan wordt door middel van stuwen op een hoogte van NAP -1,00 m. gehandhaafd. De afvoer vanuit het plangebied naar het omliggende peilgebied wordt verdeeld, zodat geen overlast ontstaat. De totale afvoer wordt door het realiseren van extra berging beperkt tot maximaal 1,5 l/s/ha.
Berekening	De Zuidbaan wordt berekend met water vanaf de Noordbaan.
Verharding	De toename aan verharding (greenkeepersloots) wordt gecompenseerd door het extra oppervlak aan water dat gerealiseerd wordt.
Drooglegging	De drooglegging in het gebied wordt met name bereikt door ophoging. Over de gehele golfbaan wordt velddrainage op de GHG (30 cm - mv.) aangelegd om voldoende ontwatering van de golfbaan te garanderen.
Kwel	De voorziene oppervlakte van de waterpartijen berging van 34.000 m ² voorziet ruimschoots in voldoende bergingscapaciteit (bijna 11.000 m ³) om de kwel en neerslag van totaal ca. 6.700 m ³ te bergen.
Opbarsten	Om te voorkomen dat de bodem ter plaatse van watergangen opbarst, moet een kleilaag van ten minste 1,1 m. of een ander type ballast aanwezig zijn.
Waterkwaliteit	De diepte van de waterpartijen is minimaal gelijk aan de huidige slootdiepte (zie figuur 4.6). Bij de nadere uitwerking van de golfbaan zal worden aangegeven op welke plaatsen natuurvriendelijke oevers e.d. zijn voorzien.
Onderhoud	De 4 m. brede onderhoudsstrook langs de A-watgang is gehanteerd in het golfbaanontwerp. Over de onderhoudsstrook is het voetpad voorzien.
Rioolpersleiding	Bij een nadere uitwerking wordt rekening gehouden met voldoende afstand tussen graaf- en ophoogwerkzaamheden en de rioolpersleiding ten westen van het plangebied.



Figuur 4.6 Dwarsprofiel Zuidbaan in noord-zuidrichting ter hoogte van hole 13 en hole 7
[European Golf Design, 2010]

Paragraaf 5.11 bevat een nadere toelichting op de watertoetsprocedure en het beoogde watersysteem voor de Zuidbaan

Openbaarheid / recreatief medegebruik / nevenactiviteiten

De golfbaan zelf is openbaar toegankelijk, mits bezoekers in het bezit zijn van het vereiste speelniveau. Het openbaar toegankelijk maken van de golfbaan voor recreatief medegebruik is vanuit het golfspel en de veiligheid voor spelers en recreanten niet te realiseren. Wel is rondom het golfterrein een voetpad voorzien. Het voetpad met een lengte van circa 4.500 m. is open tussen zonsopgang en zonsondergang. Het voetpad wordt door een sloot gescheiden van de golfbaan om voldoende veiligheidsafstand te creëren en te voorkomen dat recreanten per ongeluk de golfbaan betreden.

Parallel aan de noordzijde van de Haarweg realiseert de gemeente Lingewaal een fietspad. Het fietspad verbetert de bereikbaarheid en veiligheid van het Lingebos vanaf de Spijkse Steeg.

De golf academy op de Noordbaan fungeert met name als opleidingsschool voor golfers, bedrijfsevenementen en als clubhuis voor de golfers op de Zuidbaan. Niet-golfers, zoals wandelaars en fietsers kunnen eveneens gebruik maken van de horecafaciliteiten die de golfschool biedt.

Veiligheid

Bij de positionering van de holes is rekening gehouden met de afslag van de ballen. Uitgaande van circa 95% rechtshandige golfers hebben de meeste golfballen een rechtshandige afzwaai met als gevolg dat de meeste ballen in het plangebied blijven in plaats van het plangebied uit worden geslagen. Hierdoor wordt zoveel mogelijk voorkomen dat golfballen buiten het plangebied terecht komen (bijvoorbeeld op het openbare wandelpad, landbouwpercelen of erven van omliggende bedrijven).

Onderstaand is van de holes, die aan de randen van het plangebied zijn gelegen, aangegeven welke richting de golfballen afzwaaien:

- Hole 10: golfballen zwaaien af richting het westen, het plangebied in. Daarnaast is de hole middels een bestaand bosperceel gescheiden van de Poelweg;
- Hole 2: golfballen zwaaien af richting het westen, het plangebied in;
- Hole 3, 4 en 5: golfballen zwaaien af richting het noorden, het plangebied in. Daarnaast zijn de holes middels de groenstroken gescheiden van het openbare wandelpad en daarachter gelegen landbouwpercelen. De kortste afstand tot de Betuweroute (bij afslagplaats hole 3) bedraagt circa 17 meter;
- Hole 15: golfballen zwaaien af richting het zuiden, het plangebied in. Daarnaast is de hole middels een groenstrook gescheiden van het openbare wandelpad en daarachter gelegen perceel waar tuincentrum Ranzijn is gesitueerd. De afstand tot de bebouwing van het tuincentrum bedraagt circa 60 m;
- Hole 16: golfballen zwaaien af richting het zuiden, het plangebied in;
- Hole 17: golfballen zwaaien af richting het zuiden, het plangebied in. Daarnaast is de hole middels een groenstrook gescheiden van het openbaar wandelpad en het daarachter gelegen agrarisch bedrijf aan de Haarweg 4 en omliggende landbouwpercelen;
- Hole 18: golfballen zwaaien af richting het oosten, het plangebied in. Daarnaast is de hole middels een groenstrook gescheiden van het openbaar wandelpad en de daarachter gelegen landbouwpercelen.

De veiligheidszone is groot genoeg. De veiligheidsafstanden tussen holes en omliggende functies zijn dusdanig ruim dat de verwachting is dat er geen ballenvangers nodig zijn. Wel wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor ballenvangers opengehouden om ze desgewenst indien toch noodzakelijk te kunnen plaatsen.

Beheer

Het beheer omvat maatregelen als maaien, afvoer van maaisel, bemesten, beluchten van de bodem, dressen (het aanleggen van een zeer dunne laag scherp zand), onkruidbestrijding en bijzaaien. De intensiteit van beheer varieert per onderdeel van de baan. Buiten de baan moeten de groenvoorzieningen en waterpartijen onderhouden worden. Dit beheer is aanzienlijk minder intensief dan dat van de baan zelf.

Wat betreft het beheer van de baan zijn de milieumambities hoog: het beheer zal worden uitgevoerd aan de hand van een gedetailleerd beheersplan voor behoud en garantie van het kwaliteitsniveau. De natuurwaarden worden beheerd en verder ontwikkeld volgens de certificering "Committed to Green" (voor een nadere uitleg: zie kader "Committed to Green" in paragraaf 5.3 van het milieueffectrapport, Oranjewoud 2010). De consequenties uit het Committed to Green programma worden geïmplementeerd in het beheersplan.

Het doel van het beheersplan is het duurzaam in stand houden van de verschillende onderdelen van het golfterrein ten behoeve van de kwaliteit van de golfbaan, gelegen in een harmonieuze en natuurlijke omgeving, en ter vergroting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Dit door toepassing van zoveel mogelijk milieuvriendelijke beheersmaatregelen.

The Dutch zal een beheersplan voor de Zuidbaan opstellen dat leidraad is voor:

- Het waarborgen van continuïteit en kwaliteit van de golfbaan;
- Het systematisch kunnen inzetten van de beschikbare middelen;
- Een basis voor evaluatie en de efficiency van het beheer van de golfbaan;
- Het bewaken van het onderhoudsbudget;
- Om in te kunnen spelen op komende onderhoudswerkzaamheden in verband met geplande activiteiten.

In het beheersplan worden streefbeelden/kwaliteitsbeelden, uitgangspunten en beheersmaatregelen voor het beheer van de verschillende onderdelen van de golfbaan opgenomen. Onderstaand is een aantal beheersmaatregelen weergegeven die zullen worden opgenomen in het beheersplan en bijdragen aan een duurzaam beheer van de golfbaan.

Maaien en groenbeheer

Algemeen wordt uitgegaan van een gelijke uitstraling voor alle onderdelen van de baan. Dit betekent in de meeste gevallen een gelijk onderhoudsregime. De greens en de tees zullen het meest frequent worden gemaaid, omdat dit de meest intensief bespeelde terreindelen van de golfbanen zijn.

Bestrijdingsmiddelen/bemesting

Bemesting van de golfbaan zal zoveel mogelijk beperkt worden en worden afgestemd op de behoeften van de verschillende soorten groen. Ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen zal zoveel mogelijk beperkt worden. Indien bestrijding noodzakelijk is, zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van biologische middelen. Het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen wordt vastgelegd in het beheersplan The Dutch.

Beregening en waterhuishouding

De intensief gebruikte delen van de golfbaan (tees, greens en de fairways) zullen - wanneer nodig - worden beregend. Op de minder intensief bespeelde delen is veel minder beregening benodigd. Voor de beregening zal gebruik worden gemaakt van het grondwater vanuit de Noordbaan.

Het beregeningswater wordt via een centraal pomphuis in het driving range gebouw (gesitueerd in het oostelijke gedeelte van de Noordbaan) naar de beregeningsinstallatie op de Zuidbaan gepompt. De geplande beregeningsinstallatie is zodanig geavanceerd dat verspilling zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Voor de gehele golfbaan geldt dat ieder jaar tenminste één chemische analyse van grond, irrigatiewater en frequent bespeelde oppervlakken zal worden uitgevoerd. Ook zal het gebruik van water, energie, mest en pesticiden gemeten worden, om inzage te krijgen in de gebruikte hoeveelheden en het gebruik in de toekomst te optimaliseren. Het gebruik en toepassingen van mest en pesticiden zal volgens de algemeen geldende wettelijke bepalingen geschieden en worden bijgehouden in het milieuzorgplan.

Machinepark

De golfbaan wordt onderhouden met onderhoudsmachines zoals maaimachines, dressers, topverluchters en tractoren. De keuze van nieuw aan te schaffen (onderhouds)machines wordt bepaald door de kwaliteit van de machines, het zuinigste brandstofgebruik en de minste productie van geluid en afvalgassen. Het gebruik van buggy's op de golfbaan wordt sterk beperkt.

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader bekeken welke gevolgen de planontwikkeling heeft op het recreatieve aanbóð, de verkeersafwikkeling en een aantal milieuaspecten binnen het plangebied en de omgeving. Het betreft de milieuaspecten geluid, milieuzonering, geurhinder, bodem, archeologie, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ter onderbouwing is een aantal noodzakelijke onderzoeken op grond van wet- en regelgeving uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn verwerkt in dit hoofdstuk.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is het milieueffectrapport toegevoegd. In diverse paragrafen wordt naar de milieueffectrapportage verwezen. Eveneens zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan de benodigde deelonderzoeken toegevoegd.

5.2 Motivatie voor de aanleg van de golfbaanuitbreiding

5.2.1 *Marktruimte voor de golfbaan*

Aanvulling op golfbaan the Dutch

The Dutch Zuidbaan is een aanvulling op The Dutch Noordbaan. Daar waar The Dutch Noordbaan zich primair richt op het topsegment van de Nederlandse golf en nationale en internationale ambities heeft, richt The Dutch Zuidbaan zich primair op de regionale golfbaanvraag: verenigingsleden, green-fee spelers en bedrijfsgolfers. De activiteit op de baan zal overeenkomen met die van de meeste verenigingsbanen in de omgeving. De kwaliteit van de baan zal echter nagenoeg hetzelfde niveau hebben als dat van The Dutch Noordbaan: hoogwaardig, jaarrond bespeelbaar en uitdagend.

The Dutch Zuidbaan kan worden gezien als een vervanging van de oorspronkelijke Golfbaan De Lingewaelsche. Deze verenigingsgolfbaan is gesloten vanwege de werkzaamheden voor de golfbaanuitbreiding The Dutch Noordbaan. In totaal heeft de vereniging circa 400 tot 500 leden. Een groot deel van de leden van de oorspronkelijke Golfbaan De Lingewaelsche wil gaan spelen op de te ontwikkelen verenigingsgolfbaan The Dutch Zuidbaan. Hiermee wordt aangetoond dat er dus behoefte bestaat naar een verenigingsbaan in deze regio. Daarnaast is de verwachting dat de verenigingsbaan veel nieuwe leden aantrekt die wonen of werken in de regio.

Groei golfsport in Nederland

Er is zeker golfvraag naar The Dutch Zuidbaan. De golfvraag in Nederland groeit nog steeds en heeft zijn top nog niet bereikt. Het aantal golfbanen loopt nog steeds achter bij de vraag.

Nederland had op 31 december 2009 348.000 geregistreerde golfers, waarvan 201.000 leden en 147.000 vrije golfers [NGF, 2010]. Ten opzichte van 2000 is het aantal leden meer dan verdubbeld (zie tabel 5.1). De laatste 5 jaar was de gemiddelde jaarlijkse groei 7%. De stijging heeft plaatsgevonden in alle leeftijdscategorieën.

Tabel 5.1 Kengetallen golfers [NGF, 2010]

Jaartal	Aantal geregistreerde golfers
2000	160.000
2005	260.000
2006	281.000
2007	306.000
2008	331.000
2009	348.000

De NGF (Nederlandse Golffederatie) en de NVG (Nederlandse Vereniging van Golfaccommodaties) verwachten de komende jaren een lichte afname in de groei van de golfsport. Ze voorspelt dat de huidige 348.000 golfers in 2015 stijgt met ca. 100.000 geïnteresseerden, waarmee het totaal uitkomt op ongeveer 450.000 golfers. Daarmee zal golf de komende jaren nog steeds in de top drie snelst groeiende sporten staan [www.ngf.nl].

Ook het aantal golfbanen is gestegen. Circa 20 jaar geleden konden 34.000 Nederlandse golfers terecht op circa 43 banen in eigen land. Eind 2009 zijn er 192 banen. De banen zijn van goede kwaliteit en passen steeds beter in het landschap [www.ngf.nl].

Er is zowel een absolute groei als toename van verscheidenheid waarneembaar (openbare versus gesloten banen, verenigingsleden versus vrije golfers, verenigingen zonder eigen baan versus klassieke golfclubs) [Jaarverslag NGF, 2008].

De groeiende vraag naar golfbanen houdt o.a. verband met een veranderende recreatievraag. De golfsport "lift" mee op de toename in:

- vrije tijd;
- het zoeken naar unieke, verrassende vrijetijdsactiviteiten;
- de aandacht voor het buitenleven, de natuur en het landschap;
- het aantal senioren, met relatief groot besteedbaar budget en veel vrije tijd;
- de individualisering van de maatschappij in het algemeen;
- de individualisering van de recreatie in het bijzonder;
- de koopkracht en het budget dat besteed wordt aan vrije tijd;
- de flexibilisering van de arbeidstijden;
- belangstelling voor actieve, sportieve vrijetijdsbesteding.

Groei golfsport in regio

The Dutch (Noord- en Zuidbaan) ligt op de grens van vier provincies: Gelderland, Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant. In Gelderland speelde eind 2009 1,7 % van de bevolking golf. In de provincies in de omgeving is de participatie groter, variërend van 2,1 % (Zuid-Holland) tot 2,7 % (Noord-Brabant) en 2,9 % (Utrecht).

In het verzorgingsgebied van The Dutch (circa 20 km rondom de golfbaan, vuistregel NGF) liggen gemeenten als Gorinchem, Lingewaal, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam, Woudrichem, Werkendam. Aan de rand van het verzorgingsgebied liggen Dordrecht, Nieuwegein, Vianen, Culemborg, Zaltbommel en Waalwijk. Door de ligging aan de A15 en nabij de A27 is The Dutch ook snel en direct bereikbaar vanuit steden als Utrecht, Rotterdam, Breda en Den Bosch. Dat maakt dat er zowel in de directe omgeving van The Dutch als in de grotere steden eromheen veel potentiële golfers beschikbaar zijn.

Met de verwachte groei van circa 100.000 golfers in 5 jaar stijgt de participatie in Gelderland tot 2,1% in 2010, in de omliggende provincies variërend van 2,6 % (Zuid-Holland), 3,4 % (Noord-Brabant) tot 4,0 % (Utrecht). Het aantal potentiële golfers in het verzorgingsgebied en er direct omheen neemt daarmee verder toe.

De Dutch ligt in een relatief "witte vlek" op de golfbaankaart van Nederland. In de directe omgeving (20 km) van de Dutch komt slechts een beperkt aantal golfbanen voor (tabel 5.2). Gelderland heeft (nog) niet zoveel golfbanen, in Noord-Brabant, Utrecht en Zuid-Holland liggen de golfbanen met name rond de grote steden (Breda, Den Bosch, Dordrecht, Utrecht).

Op de banen in de omgeving geldt hetzelfde als voor The Dutch Zuidbaan: meer dan voldoende leden en wachtlijsten. Er is dus marktruimte voor een grote golfbaan op de locatie van The Dutch Zuidbaan.

Tabel 5.2 Overzicht golfbanen in de regio

Golfbaan	Plaats	Holes	Afstand tot The Dutch Zuidbaan (hemelsbreed)
Almkreek	Almkerk	18	10 km
Kurenpolder	Hank	9	15 km
Dorpswaard	Kerkdriel	9	15 km
Crayestein golf	Dordrecht	18	20 km
Burg golf Haverleij	Den Bosch	18	20 km

5.2.2 Bedrijfs-economische motieven voor de golfbaan

Aanleg van de golfbaan als alternatief voor oorspronkelijke 9 holes verenigingsgolfbaan

Ter plaatse van de oorspronkelijke 9 holes Golfbaan De Lingewaelsche ontwikkelt The Dutch momenteel The Dutch Noordbaan, bestaande uit een 18 holes golfbaan op internationaal wedstrijdniveau, geschikt voor professionele golfers. Door de ontwikkeling van de wedstrijd baan ter plaatse van de oorspronkelijke 9 holes verenigingsbaan biedt de Noordbaan geen mogelijkheden meer voor de verenigingsleden om hier te golfen. Ook vrije golfers hebben geen ruimte meer om in de regio te kunnen golfen. Hiertoe ontwikkelt The Dutch een 18 holes verenigingsbaan voor golfers met een regionaal karakter.

Exploitatie

De oorspronkelijke 9 holes golfbaan was weliswaar goed bezet, maar leed verlies vanwege het feit deze niet jaarrond bespeelbaar was. Door de ontwikkeling van een 18 holes golfbaan die wel jaarrond bespeelbaar is, kan The Dutch een golfbaan exploiteren die voldoende continuïteit kan waarborgen.

Voor de ontwikkeling en exploitatie van de Zuidbaan voert The Dutch voorinvesteringen uit, waaronder de verwerving van de gronden, de planvorming en realisatie. Deze voorinvesteringen moeten worden afgedekt uit de exploitatie van de golfbaan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat over het algemeen een golfbaan de eerste vier exploitatiejaren verliesgevend is en dat pas vanaf het vijfde exploitatiejaar opbrengst verwacht mag worden. Aangezien de aanleg van de Zuidbaan hoofdzakelijk bestaat uit de aanleg van de 18 holes golfbaan en weinig bebouwing is voorzien op de Zuidbaan, zijn de investeringen in vergelijking met de Noordbaan beperkt. De Zuidbaan zal met de verwachting dat een groot deel van de huidige verenigingsleden lid zullen worden van de Zuidbaan exploitabel zijn.

5.3 Verkeer

Verkeersintensiteiten

In het kader van het MER en het bestemmingsplan voor The Dutch Noordbaan (toen nog "De Lingewaelsche" geheten) is een onderzoek gedaan naar het aantal te verwachten bezoekers en het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Hierbij is reeds rekening gehouden met de verwachte bezoekers (circa 30.000) aan The Dutch Zuidbaan.

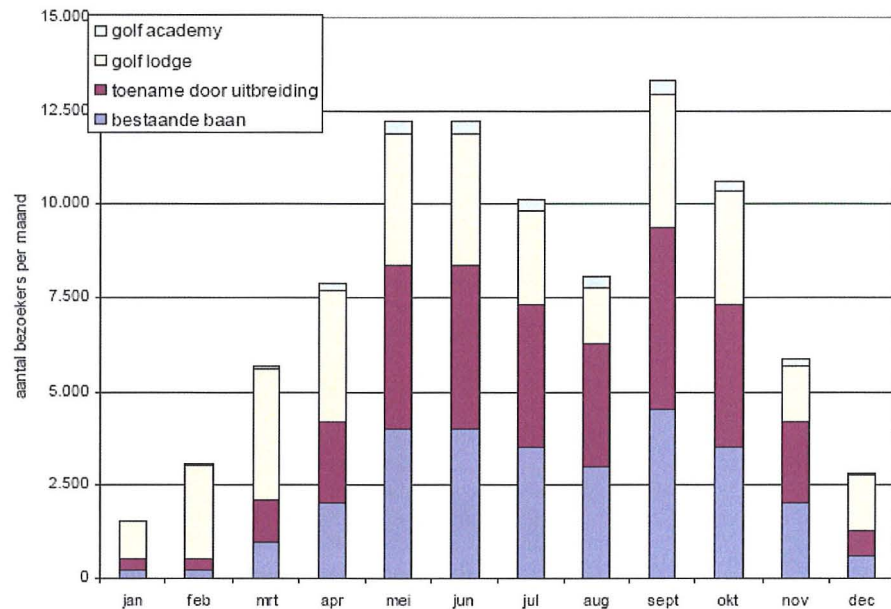
Toename aantal bezoekers

Op basis van ervaringsgegevens van de bestaande baan en vergelijkbare faciliteiten elders in Nederland is een prognose gemaakt van het aantal bezoekers en (auto)verkeersbewegingen dat na realisatie van de The Dutch zal rijden. The Dutch (Noord- en Zuidbaan) trekt naar verwachting circa 60.000 bezoekers per jaar.

De golfbaan is jaarrond bespeelbaar, maar wordt met name bezocht in het voorjaar en het najaar, en in iets mindere mate de zomer. In de topmaand september wordt, uitgaande van goed golfweer, een bezoekersaantal circa van 9.000 verwacht, gemiddeld 300 bezoekers per dag. Dit aantal loopt terug naar een paar honderd bezoekers in de wintermaanden, enkele tientallen per dag. De golfbaan trekt in het weekend meer bezoekers dan op een doordeweekse dag.

In het seizoen is het verschil 250 op een doordeweekse dag versus 300 tot 400 op een weekenddag, buiten het seizoen is het verschil 40 op een doordeweekse dag versus 60 tot 80 op een weekenddag. Golf wordt gespeeld bij daglicht. Alleen op de driving range kan ook na zonsondergang (tot 22 uur) worden gespeeld. Realisatie van de verblijfsaccommodatie (golf lodge) en de golf academy leiden daarnaast naar verwachting tot ongeveer 35.000 extra bezoekers per jaar. Anders dan bij de golfbaan zullen deze bezoekers en het resulterende verkeer gelijkmatiger verspreid zijn over het jaar en de dagen van de week en zich met name concentreren in de ochtend- en avonden. In totaal genereert The Dutch naar verwachting circa 95.000 bezoekers per jaar, gemiddeld 260 bezoekers per dag. Maximaal worden in de topmaand september, uitgaande van goed weer, op de golfbaan inclusief voorzieningen circa 13.000 bezoekers verwacht, gemiddeld 480 per dag, variërend van 450 op een doordeweekse dag tot 550 op een weekenddag. In de wintermaanden wordt het totale bezoekersaantal geschat op 2.000 tot 3.000, gemiddeld 100 per dag.

In figuur 5.1 is het aantal bezoekers per maand weergegeven. Onderscheid is gemaakt tussen de bezoekers van de golfbaan zelf en de bezoekers aan de golf lodge en golf academy.

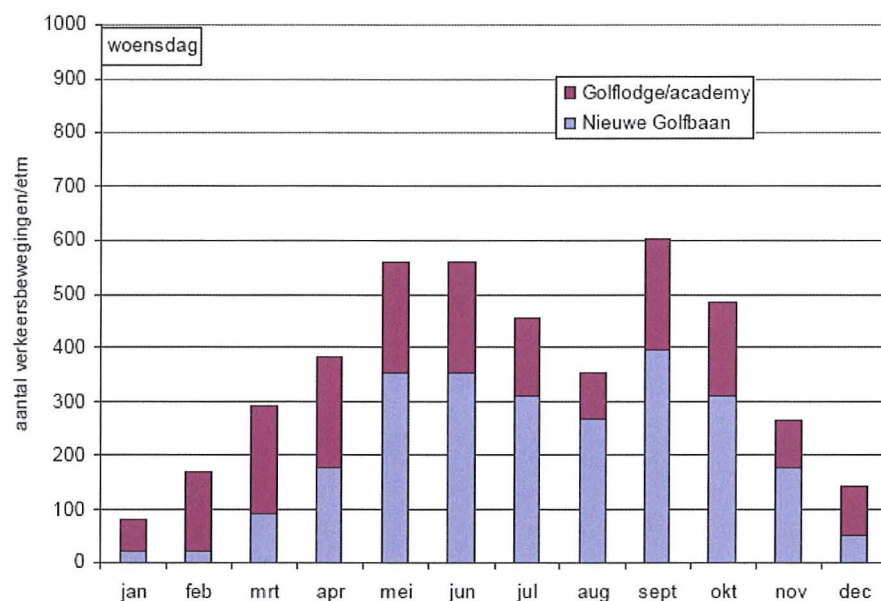


Figuur 5.1 Prognose aantal bezoekers aan The Dutch [Oranjewoud, 2006]

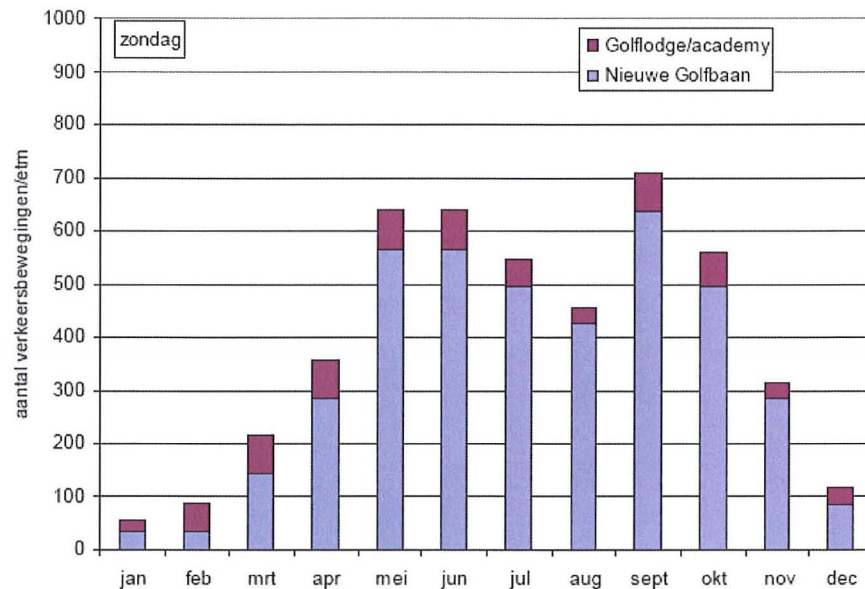
Toename aantal verkeersbewegingen

Op basis van deze aantallen is een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen per dag van en naar de golfbaan en de effecten die dit heeft op de omliggende wegen. Hierbij is er o.a. van uitgegaan dat alle bezoekers met de auto komen en dat de autobezetting 1,5 bezoeker per auto is. 95.000 bezoekers leiden tot circa 125.000 verkeersbewegingen per jaar, gemiddeld circa 350 verkeersbewegingen per dag.

In de figuren 5.2 en 5.3 is voor The Dutch per maand het aantal verkeersbewegingen per dag zichtbaar gemaakt voor respectievelijk de woensdag (representatief voor een doordeweekse dag) en de zondag (representatief voor een weekenddag).



Figuur 5.2 Prognose aantal verkeersbewegingen (aantal per woensdag) van en naar The Dutch [Oranjewoud, 2006]

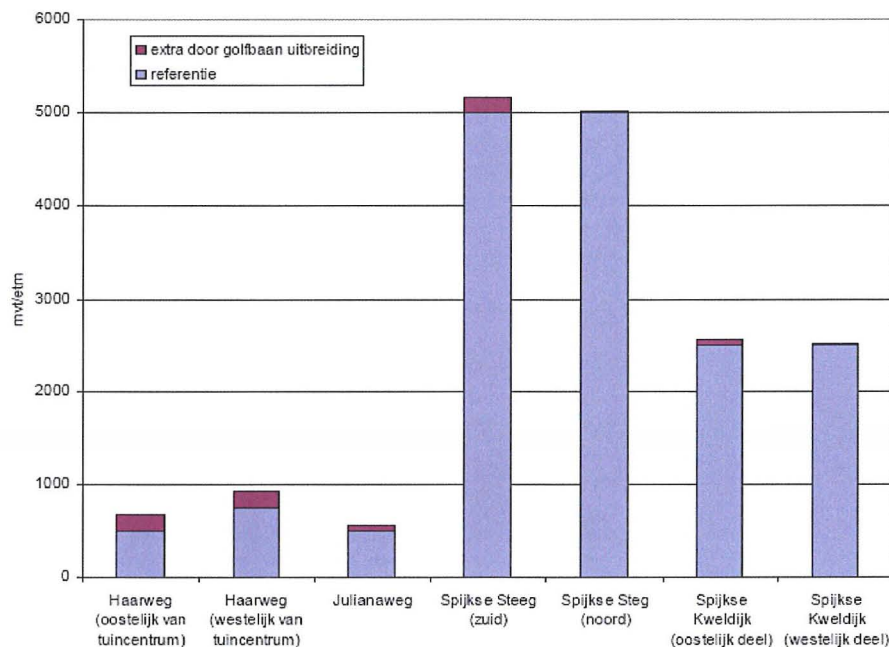


Figuur 5.3 Prognose aantal verkeersbewegingen (aantal per woensdag) van en naar the Dutch [Oranjewoud, 2006]

Het merendeel van het verkeer wikkelt af via de Haarweg richting Spijkse Steeg, een klein deel via de Julianaweg en Spijkse Kweldijk. Figuur 5.4 laat het (gemiddeld over het jaar) de verkeersintensiteiten door de aanleg van The Dutch Noordbaan.

Hierbij is de volgende verdeling aangenomen:

- Haarweg: 75% van het golfbaanverkeer;
- Julianaweg: 25% van het golfbaan verkeer;
- Spijkse Steeg ten zuiden van Haarweg: 68% van het golfbaan verkeer (= 90% van het golfbaanverkeer op de Haarweg);
- Spijkse Steeg ten noorden van Haarweg: 8% van het golfbaan verkeer (= 10% van het golfbaanverkeer op de Haarweg);
- Spijkse Kweldijk ten oosten van Julianaweg: 22,5% van het golfbaanverkeer (=90% van het golfbaanverkeer op de Julianaweg);
- Spijkse Kweldijk ten westen van Julianaweg: 2,5 % van het golfbaanverkeer (=10% van het golfbaanverkeer op de Julianaweg).



Figuur 5.4 Prognose verkeersbelasting op het onderliggend wegennet rond The Dutch [Oranjewoud, 2006]

Op de Haarweg is jaargemiddeld een toename te verwachten van 175 verkeersbewegingen per dag, een toename van 35% ten opzichte van de referentiesituatie. In de drukste maand september is de toename op de Haarweg:

- Doordeweekse dag: 320 verkeersbewegingen (+ 65%);
- Weekenddag: 350 verkeersbewegingen (+ 70%).

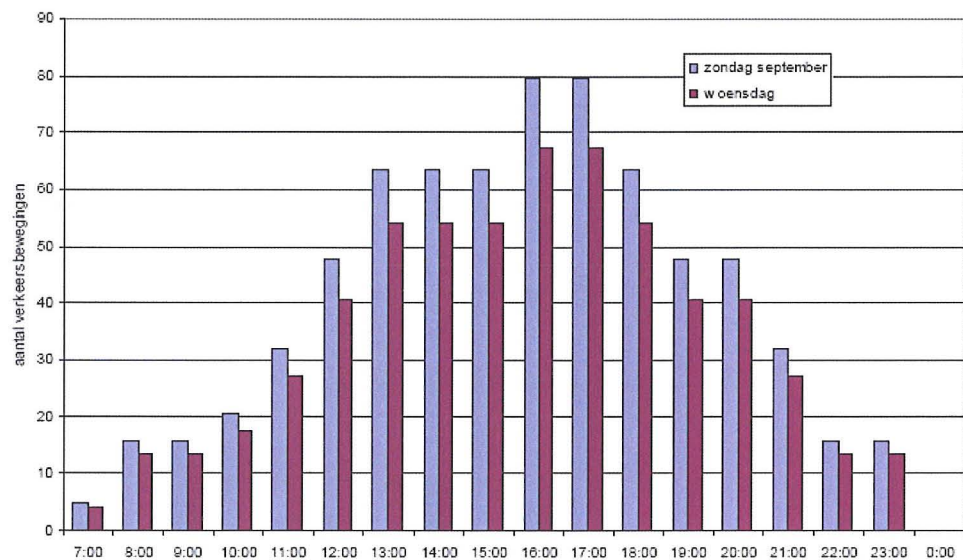
De technische capaciteit van de Haarweg is ruim voldoende om deze toename te kunnen verwerken (conform het CROW Handboek Wegontwerp geldt voor erfontsluitingswegen als de Haarweg als vuistregel een capaciteit van 5.000 verkeersbewegingen per dag).

Op de overige wegen is de toename aan verkeersbewegingen geringer. Jaarlijks gemiddeld is de toename:

weg	toename jaarlijks gemiddeld		toename september			
			doordeweekse dag		weekenddag	
	mvt/etm	%	mvt/etm	%	mvt/etm	%
Julianaweg	60	12	150	30	175	35
Spijkse Steeg zuid	160	3	400	16	475	19
Spijkse Steeg noord	20	< 1	50	2	55	< 1
Spijkse Kweldijk	55	1	135	3	150	3

De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze toename te verwerken. Op de A15 en de op- en afritten van de A15 heeft de verkeerstoename geen effect.

In figuur 5.5 is (op basis van ervaringsgegevens over het bezoek aan golfbanen) een verdeling van het verkeer over een etmaal weergegeven. De grootste verkeersbelasting is te verwachten in de namiddag. Worst case geeft dit op een weekenddag in september tussen 16 en 18 uur een uurintensiteit van 80 verkeersbewegingen per uur, bovenop de naar verwachting 50 verkeersbewegingen per uur in de avondspits in de huidige situatie. In de ochtendspits draagt de golfbaan nauwelijks bij aan de verkeersbelasting.



Figuur 5.5 Prognose verkeersverdeling over de dag voor een week en weekenddag in de drukste maand (september) [Oranjewoud, 2006]

Toename verkeer aanlegfase

Tijdens de aanlegfase zal sprake zijn van bouwverkeer, met name om grond aan- en af te voeren. Gemiddeld zullen gedurende een jaar 60 vrachtwagens per dag grond aan- en afvoeren.

Het bouwverkeer van en naar het plangebied wordt ontsloten via de Haarweg. The Dutch streeft naar minimale verkeershinder van het bouwverkeer op het omliggende wegennet (Haarweg en Spijkse Steeg).

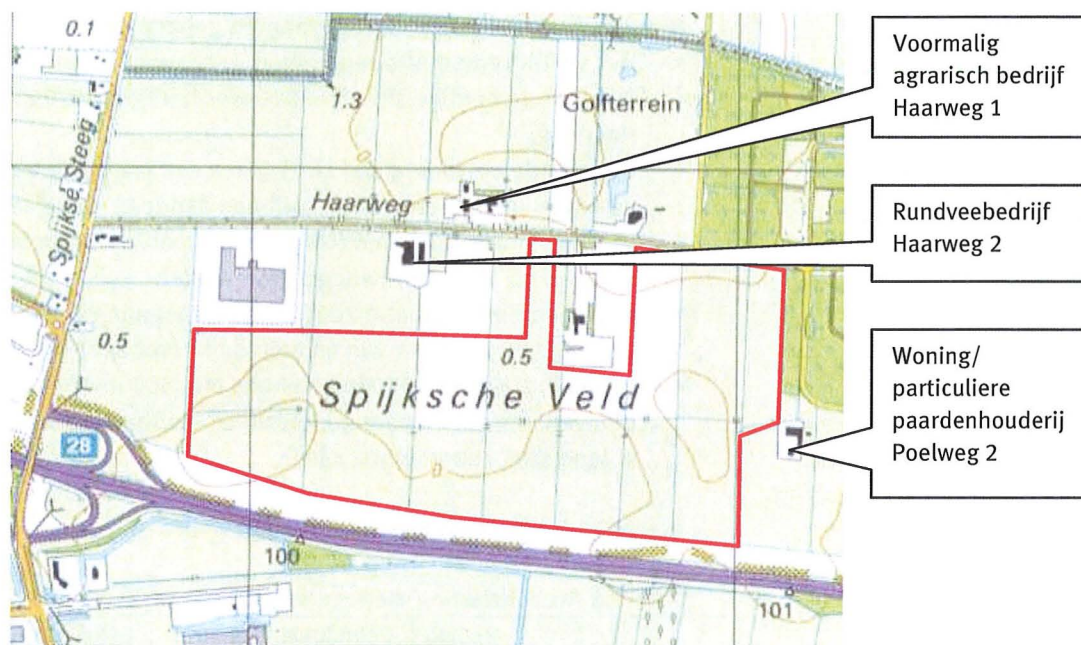
5.4 Omliggende bedrijven

Ten noorden van het plangebied ligt aan de Haarweg een tuincentrum. Het tuincentrum is tevens verkooppunt van consumentenvuurwerk voor de nieuwjaarswisseling. Vanwege de aanwezigheid van consumentenvuurwerk is het Vuurwerkbesluit van toepassing. Derhalve geldt een veiligheidsafstand vanaf de golfbaan tot aan de bewaarplaatsen in het kader van externe veiligheid. Een nadere toelichting op deze veiligheidsafstand is beschreven in paragraaf 5.14.

Tevens ligt ten noorden van het plangebied, tussen de greenkeepersloods en het oostelijke gedeelte van het golfterrein, een handelsbedrijf in melkmachines. Het tuincentrum en het handelsbedrijf in melkmachines worden door de ontwikkeling van de golfbaan niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. De golfbaan is geen geur- of geluidsgevoelig object.

5.5 Geurhinder agrarische bedrijven

Ten noorden van het plangebied, aan de Haarweg 2, ligt een rundveehouderij dat geurhinder kan veroorzaken. Daarnaast is aan de Poelweg 2 een woning/particuliere paardenhouderij gevestigd met circa 10 - 12 paarden dat mogelijk ook geurhinder kan veroorzaken. Het bedrijf aan de Haarweg 1 wordt niet meer gebruikt als agrarisch bedrijf.



Figuur 5.6 Bronnen die invloed kunnen hebben op geurhinder

De golfbaan is geen geurgevoelig object. Aangezien op de golfbaan ook geen bebouwing wordt gerealiseerd waar mensen verblijven, conflicteert de golfbaanontwikkeling niet met de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

5.6 Geluidhinder

De golfbaan zelf is geen geluidsgevoelige bestemming, waardoor geluid van de A15 en Betuwelijn geen bezwaar vormen voor de golfbaanontwikkeling.

Door de aanleg van de golfbaan neemt het aantal bezoekers toe en daardoor de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen. De geluidbelasting van het verkeer over met name de Haarweg op nabijgelegen woningen kan toenemen. In het kader van de m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure is een worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer over de Haarweg op de geluidbelasting uitgevoerd [Oranjewoud, 2010].

De geluidbelasting vanwege wegverkeer over de Haarweg op de twee dichtstbijzijnde woningen (woning ten zuiden van de Haarweg en de bedrijfswoning op de Noordbaan) is voor de volgende situaties doorgerekend:

1. de aanlegfase 2011;
2. de autonome situatie 2020 (incl. Noordbaan);
3. de eindsituatie 2020 (Noord- en Zuidbaan).

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op verkeerstellingen van de Haarweg in 2007. In de huidige situatie 2010 wordt uitgegaan van 500 mvt/etm over de Haarweg;
- Gedurende de aanlegfase 2011 (circa een jaar) zullen circa 60 vrachtwagens (= 120 bewegingen) per etmaal de golfbaan aandoen. In de aanlegfase is gerekend met een verkeersintensiteit van 620 mvt/etm, waarvan 500 motorvoertuigen (autonome situatie) en 120 vrachtwagens per etmaal;
- In de autonome situatie 2020 wordt uitgegaan van 500 mvt/etm en 210 mvt/etm vanwege planverkeer van en naar de Noordbaan;
- In de eindsituatie 2020 is gerekend met 500 mvt/etm en 320 mvt/etm vanwege planverkeer van en naar de Noord- en Zuidbaan (werkdaggemiddelde in drukste maand september: worst case).

In tabel 5.3 zijn de resultaten weergegeven.

Tabel 5.3 Geluidbelasting vanwege wegverkeer over de Haarweg incl. correctie ex art. 110 g Wgh

Punt	Hoogte (m)	Geluidbelasting 2011 aanlegfase	Geluidbelasting 2020 autonome situatie (dB)	Geluidbelasting 2020 plansituatie (dB)
Woning ten zuiden Haarweg	1,50	41,8	41,9	42,5
Woning ten zuiden Haarweg	4,50	43,3	43,4	44,0
Bedrijfswoning Noordbaan	1,50	41,2	41,3	41,9
Bedrijfswoning Noordbaan	4,50	42,8	42,9	43,5

Uit de resultaten blijkt dat de ingebruikname van de Zuidbaan tot beperkte toename van de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de nabijgelegen woningen veroorzaakt ten opzichte van de autonome situatie 2020. De geluidbelasting bedraagt bij de nabijgelegen woningen en bij alle varianten niet meer dan 44 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De waarde van 44 dB ligt ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die wordt gehanteerd voor geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

5.7 Bodem

Bodemopbouw

Ten behoeve van de aanleg en bespeelbaarheid van de golfbaan en de realisatie van reliëf wordt de bodem opgehoogd. De maaiveldhoogte neemt op een aantal locaties toe met circa 2 à 3 m. Er gaat geen karakteristiek bodemprofiel verloren: de voorkomende bodemtypen zijn niet zeldzaam en komen in de regio in geruime mate voor.

Grondverzet en bodembalans

Ten behoeve van de verbetering van de bovenlaag en het aanbrengen van reliëf zal zand en klei van elders worden aangevoerd. Een deel van het reliëf kan worden gecreëerd door het uitgraven van de vijverpartijen, een deel van de grond moet worden aangevoerd.

De grondbalans van de Zuidbaan is als volgt:

- 741.000 m³ grondverzet, waarvan:
- 75.000 m³ ontgraving
- 665.000 m³ ophoging (bestaande uit 475.000 m³ gewenste eindophoging + 40% zettingstoeslag)

De 665.000 m³ ophoging wordt gerealiseerd door:

- 50.000 m³ hergebruik van vergraven grond (75.000 m³ - 30% verlies door veen e.d.)
- 390.000 m³ aanvoer schone grond
- 150.000 m³ aanvoer industriegrond (toepassing alleen in geluidwal)
- 20.000 m³ andere materialen dan grond (verharding, greens, EPS e.d.)
- 55.000 m³ aanvoer zand voor landscaping

De geluidwal maakt onderdeel uit van de ophoging. Van de 665.000 m³ ophoging voor de gehele golfbaan is 175.000 m³ ophoging nodig voor de realisatie van de geluidwal. De 175.000 m³ ophoging (geluidwal) wordt gerealiseerd door:

- 25.000 m³ aanvoer schone grond die voldoet aan de "achtergrondwaarde" (benodigd voor leeflaag)
- 150.000 m³ aanvoer industriegrond

Bodemkwaliteit

Uit het verkennend bodem- en waterbodemonderzoek [Oranjewoud, 2008] is gebleken dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde (zie paragraaf 2.2.6).

Bij de aanleg van de golfbaan wordt geen verontreinigde grond vergraven. Bovendien wordt geen grond van de locatie afgevoerd.

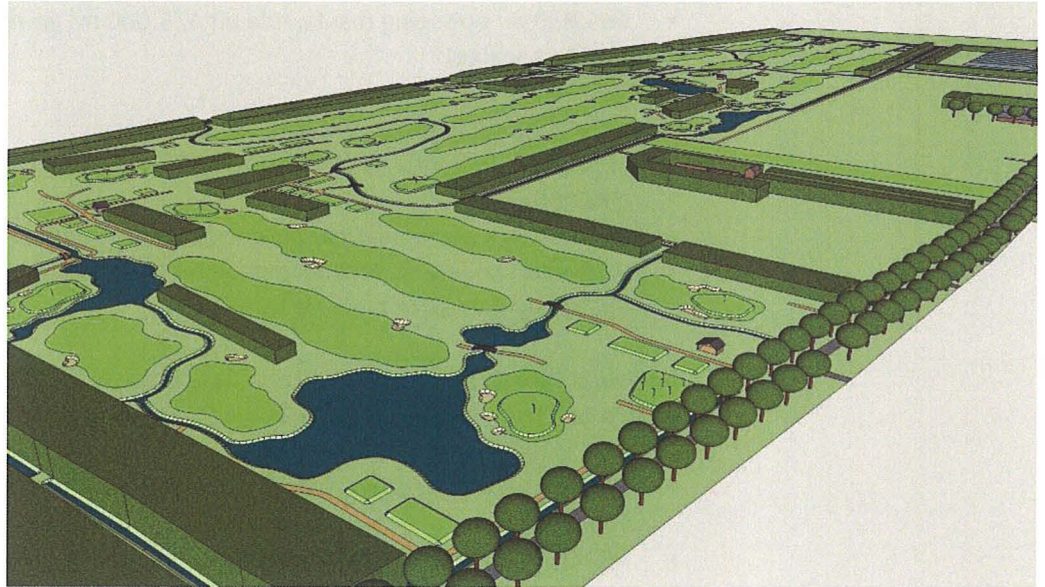
De belasting van de bodem door meststoffen verdwijnt. Het beheer van de golfbaan is extensief en maakt zo min mogelijk gebruik van meststoffen en pesticiden.

5.8 Landschap

In het algemeen kan gesteld worden dat de realisatie van een golfbaan een aanzienlijk effect kan hebben op een open, agrarisch landschap. Dit geldt ook voor The Dutch Zuidbaan: open extensief gebruikt agrarisch gebied wordt omgezet in minder open, intensiever gebruikt, recreatiegebied. Echter, de landschappelijke waarden van het gebied zijn meegenomen als randvoorwaarde, inspiratiebron en vertrekpunt voor het ontwerp. Het resultaat is een golfbaan, die voldoet aan de eisen die de golfsport eraan stelt en landschappelijk zo goed als mogelijk is ingepast.

Landschapsstructuur

De ontwikkeling van de Zuidbaan heeft tot gevolg dat de verkavelingsstructuur in noord-zuidrichting en de openheid van het gebied naar de omgeving gedeeltelijk verloren gaan. Het effect op het kleinschalige karakter van het landschap is beperkt. Twee elementen van de golfbaan dragen bij aan de wijzigingen in de landschapsstructuur: het reliëf en de groene aankleding.



Figuur 5.7 Ruimtelijk beeld vanaf de Haarweg (hoek Lingebos) richting A15 [Oranjewoud, 2010]

Reliëf

Ten behoeve van de aantrekkelijkheid en speelbaarheid wordt reliëf aangebracht op de golfbaan. Het reliëf op de golfbaan zal, voor golfbaanbegrippen, beperkt zijn, gemiddeld 2 à 3 m. Grote hoogteverschillen passen niet in het landschap en zijn technisch lastig realiseerbaar op de slappe veen- en kleiondergrond. Het effect op de landschapsbeleving is dan ook beperkt. 2 tot 3 m. hoogteverschil over een lengte van tientallen tot honderden meters of over een groot oppervlak wordt minder hoog ervaren dan 2 tot 3 m. hoogteverschil binnen enkele meters lengte. Niettemin wijzigt hierdoor de structuur van het vlakke polderlandschap in een afwisselend recreatief landschap.

Groene aankleding

De golfbaan wordt langs de randen en tussen de holes aangekleed met bossages. De omheining van het golfterrein met een groenstrook van bomen en struiken schermt het golfterrein af van de omgeving. Langs de Betuweroute is in de beplanting een geluidwal van maximaal 4 meter hoogte opgenomen. De geluidwal wordt met opgaand bos beplant. De verdichting sluit aan bij de in ontwikkeling zijnde Noordbaan en het Lingebos. Lokaal betekent het echter verlies van openheid. Vanaf Rijksweg A15 richting Gorinchem vormt het Lingebos en de randbeplanting van de Zuidbaan de inleiding naar sterke stedelijke verdichting langs de stadsrand van Gorinchem en zijn infrastructurele werken (A15 / Betuweroute). Dit komt overeen met de uitgangspunten uit het Ruimtelijk Kader The Dutch van de gemeente Lingewaal.

De ligging van de holes en groene aankleding van deze holes volgen de verkavelingspatronen op beperkte schaal. Alleen in het oostelijke gedeelte zijn de holes in noord-zuidelijke richting gesitueerd.

De bestaande (agrarische) bebouwing en het tuincentrum langs de Haarweg alsmede de bestaande boomstructuur van de Haarweg blijven behouden. De agrarische percelen tussen de bebouwing blijven eveneens behouden. De beplanting van de Zuidbaan sluit aan op de bestaande erfbeplantingen.

Aardkundige waarden

Bij de aanleg van de Zuidbaan gaan geen beschermde aardkundige waarden verloren. De aanleg van de golfbaan heeft wel effect op de in het plangebied gelegen en in het landschap enigszins zichtbare (niet beschermde) Spijk-stroomrug. Door de aanleg van holes en reliëf is deze stroomrug niet meer zichtbaar.

Ruimtelijk visuele kwaliteit

Eén van de uitgangspunten voor het ontwerp is de inpassing van de golfbaan in het open, kleinschalige (Linge)landschap. De realisatie van de golfbaan past binnen de kleinschaligheid van het Lingelandschap. Door de groene aankleding wordt het kleinschalige karakter vergroot. De groene beplanting rondom het golfterrein gaat wel ten koste van de openheid van het gebied. De groene aankleding ('polderrand') is echter vanuit golfbaan- en landschappelijke optiek gewenst. Golfers hebben door de groene bomen en struiken tussen de holes bij afslag niet al een compleet overzicht over de hole en de golfbaan. Daarnaast schermst de groene aankleding in combinatie met de geluidwal de golfers af van omliggende voorzieningen, met name de Betuweroute en A15. Hiermee voldoet de inrichting aan het gemeentelijke uitgangspunt om met 'polderbossen' de A15/Betuwelijn in te passen.

Ondanks de groene aankleding blijven de belangrijkste zichtlijnen in noord-zuid richting en in oost-west richting, zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kader The Dutch, behouden. De polderranden zijn op een aantal locaties onderbroken, waardoor vanaf de Haarweg en het openbare wandelpad langs de noordzijde van het plangebied het zicht op de golfbaan en de omgeving daarachter behouden blijft. Ook de oost-west zichtlijnen blijven gehandhaafd. Vanwege reliëf in de baan is de oost-west zichtlijn beperkter dan de west-oost zichtlijn waar men vanuit de hoogte over de baan kijkt.

Toetsing aan landschappelijk beleid

De ontwikkeling van de Zuidbaan conform het gepresenteerde ontwerp voldoet deels aan de nationale beleidsdoelstellingen die gelden voor het Nationaal Landschap Rivierengebied waarin het plangebied ligt:

- Schaalcontrast van zeer open naar besloten: door de ontwikkeling van de golfbaan verdwijnt de openheid deels, de belangrijkste zichtlijnen blijven behouden. Het reeds in het studiegebied ontwikkelde contrast van zeer open naar besloten wordt versterkt door de aankleding van de golfbaan met erfbeplanting, de geluidwal en de polderranden aansluitend op het Lingebos ten oosten van het plangebied;
- Samenhangend stelsel van rivier-uiteerwaard-oeverwal-kom: de ontwikkeling van de golfbaan vindt plaats in het komgebied tussen de Linge en de Waal. Hierdoor verandert er niets aan de uiterwaarden en oeverwallen van de Linge. Het komgebied verandert evenwel van karakter van een zeer open gebied naar een meer gesloten kleinschaliger gebied;
- Samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier: deze beleidsdoelstelling is minder van toepassing voor de golfbaanontwikkeling, aangezien het plangebied hier geen onderdeel van uitmaakt.

Ook voldoet de ontwikkeling van de Zuidbaan deels aan de provinciale beleidsdoelstellingen conform de structuurvisie Gelderland. In het plangebied wordt specifieke aandacht besteed aan de visueel-landschappelijke kwaliteiten (de zichtlijnen), zoals het provinciaal beleid stelt aan gebieden die in 'kommen rivierenlanden' liggen.

Het open karakter van het gebied in het westelijk deel van het plangebied, dat specifiek is aangeduid als 'waardevol open gebied', wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd. De zichtlijnen in west-oost richting blijven behouden. De beplanting aan de noord- en zuidzijde verminderen de openheid in noord-zuid richting.

Tot slot sluit de ontwikkelingen van de Zuidbaan zo veel als mogelijk aan op het Ruimtelijk Kader The Dutch dat de gemeente Lingewaal specifiek als kader voor de golfbaanontwikkeling heeft opgesteld.

In januari 2010 heeft een overleg tussen de gemeente, het ministerie van LNV en de initiatiefnemer plaatsgevonden over de aansluiting van het golfbaanontwerp op het Ruimtelijk kader van de gemeente Lingewaal. Uit het overleg is naar voren gekomen dat het ontwerp grotendeels voldoet aan de uitgangspunten van het Ruimtelijk kader, uitgezonderd twee beleidsdoelstellingen:

- Opnemen van waterlopen in golfbaan, passend in het rechtlijnige, noord-zuidgeoriënteerde slotenpatroon van de polder;
- Aanleg van minimaal twee openbare wandelpaden tussen de Haarweg en een wandelpad in de inpassingsstrook A15/Betuwelijn.

Rechtlijnige waterlopen in golfbaan

Rondom de golfbaan wordt een rechthoekig slotenpatroon gerealiseerd. Op het golfterrein zelf zijn rechtlijnige slotenpatronen niet mogelijk vanwege speel- en zichtlijnen. In het overleg tussen de gemeente, het ministerie van LNV en de initiatiefnemer is afgesproken dat meer rechtlijnigheid in de waterpartijen op het golfterrein ten opzichte van het eerste conceptontwerp wordt toegepast.

Openbare wandelpaden

Vanwege veiligheidsredenen zijn openbare wandelpaden dwars over de golfbaan niet mogelijk. Tijdens het overleg tussen de gemeente, het ministerie van LNV en de initiatiefnemer is besloten een openbaar pad rondom de Zuidbaan te realiseren, welke vanaf de Haarweg ontsluit. Dit pad is van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk.

In tabel 5.4 is gemotiveerd op welke punten het ontwerp voldoet aan het Ruimtelijk Kader en op welke punten is afgeweken van het Ruimtelijk Kader.

Tabel 5.4 Samenvattend overzicht motivatie aansluiting golfbaanontwerp op Ruimtelijk Kader The Dutch [Lendering & Partners, 2010]

Beleidsthema	Beleidsdoelstelling	Wijze van verwerking in golfbaanontwerp
1. Inpassing A15/ Betuwlijn: polderland	Aanleg van 'polderbossen' langs de Betuwlijn in een rechthoekig patroon, passend bij het ontginningspatroon met een soortkeuze passend bij polderlandschap	Hierin wordt voorzien.
	Aanleg van waterpartijen in een rechthoekig patroon, passend bij het ontginningspatroon	Hierin wordt voorzien. langs de zuid- en westkant worden zelfs 'dubbele' watergangen gemaakt om dit effect te versterken.
	Aanleg van een recreatieroute, inrichting van de groen-blauwe zone als openbare ruimte	Vanwege veiligheidsnormen zijn openbare paden dwars over de golfbaan niet mogelijk. Er wordt voorzien in een openbaar pad rondom de golfbaan welke vanaf de Haarweg ontsluit. Dit pad is van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk.
	Aanleg van een geluidwerende voorziening, waarbij het grondlichaam wordt geïntegreerd in de bossages	Er wordt voorzien in een grondwal langs de Betuwlijn. Deze wal zal tevens worden voorzien van beplanting/bossages.
2. Inpassing erven	Inpassing van de aangrenzende erven met robuuste beplantingsstroken met een soortkeuze passend bij het polderlandschap	Hierin wordt voorzien.
3. Openheid golfbaan	Handhaving van oost-west zichtlijn over de golfbaan (reliëf onder ooghoogte)	Met het aangepaste ontwerp zijn de zichtlijnen van west-oost gegarandeerd. Vanwege reliëf in de baan is oost-west beperkter dan west-oost waar men vanuit de hoogte over de baan kijkt.
	Handhaving zichtlijnen vanaf Haarweg	Het zicht vanaf de Haarweg in zuidelijke richting is gegarandeerd voor zover dat eigen terrein van The Dutch betreft.
4. Poldersloten	Opnemen van waterlopen in golfbaan, passend in het rechte lijnige, noord-zuidgeoriënteerde slotenpatroon van de polder	Rondom de golfbaan wordt hierin zelfs geaccentueerd voorzien. In de golfbaan is dit niet mogelijk vanwege speel- en zichtlijnen. Dit is een zeer belangrijk aspect in het design van een golfbaan. Een kanttekening hierbij is dat men buiten de baan deze waterlopen niet/nauwelijks kan waarnemen.
5. Recreatieroute	Aanleg van minimaal twee openbare wandelpaden tussen de Haarweg en een wandelpad in de inpassingsstrook A15/Betuwlijn	Vanwege veiligheid kan dit niet maar is voorzien onder punt 1c.

5.9 Archeologie

Bij de aanleg van de golfbaanuitbreiding worden waterpartijen aangelegd en wordt de bovengrond verbeterd. Hierbij bestaat de kans dat archeologische sporen worden verstoord. Verstoring kan ook ontstaan door een veranderend grondwaterpatroon en/of beworteling.

Uit het archeologisch onderzoek [Oranjewoud, 2010] is gebleken dat in de uitgevoerde boringen geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Verwacht wordt dat er binnen het plangebied geen vindplaats aanwezig is.

De gemeente Lingewaal heeft op basis van de onderzoeksresultaten besloten dat indien bodemverstorende activiteiten dieper dan 50 cm. beneden maaiveld met een oppervlak groter dan 100 m² in het gebied met Archeologie waarde 1 plaatsvinden (zie figuur 5.8), een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit betreffen binnen deze zone gronden waar waterpartijen zijn voorzien.

[P.M. Proefsleuvenonderzoek]

Op basis van de resultaten van de nog uit te voeren proefsleuvenonderzoeken ter plaatse van de waterpartijen in de betreffende zone zal de gemeente een selectiebesluit moeten nemen. Dit selectiebesluit kan daarbij luiden: vervolgonderzoek, behoud in situ dan wel vrijgave van het betreffend gebied. Indien sprake is van vrijgave van het betreffende gebied kan middels dit selectiebesluit de Archeologie waarde 1 van het betreffende gebied worden verwijderd. De gemeente stelt als onderdeel van haar selectiebesluit een kaart op met daarop de contouren van de vrijgegeven deelgebieden.

Geadviseerd wordt om de bodem met Archeologie waarde 2 tot een diepte van 2,0 m. beneden maaiveld vrij te geven wat betreft archeologie. Indien bodemverstorende activiteiten dieper dan 2,0 m. beneden maaiveld met een oppervlak groter dan 100 m² zullen plaatsvinden, dient in dit gebied een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een karterend booronderzoek. De overige delen worden op basis van het booronderzoek wat betreft archeologie vrijgegeven.



Figuur 5.8 Zonering plangebied tbv vervolgonderzoek [Oranjewoud, 2010]

-  Archeologie waarde 1: Proefsleuvenonderzoek nodig bij bodemverstorende activiteiten dieper dan 50 cm - mv met een oppervlak groter dan 100 m²
-  Archeologie waarde 2: Karterend booronderzoek met boringen dieper dan 2 m. -mv nodig bij bodemverstorende activiteiten dieper dan 2 m. - mv met een oppervlak groter dan 100 m²
-  Wat betreft archeologie vrijgegeven (geen vervolgonderzoek nodig)

5.10 Cultuurhistorie

Beschermde cultuurhistorische waarden

Het plangebied bevat geen beschermde cultuurhistorische waarden. Door de aanleg en ingebruikname gaan derhalve geen beschermde cultuurhistorische waarden verloren.

Overige cultuurhistorische waarden

De realisatie van de golfbaan gaat ten koste van het verkavelingspatroon. Vanwege het feit dat het hier niet meer om het oorspronkelijke Middeleeuwse verkavelingspatroon gaat, maar het patroon van de ruilverkaveling, is het cultuurhistorisch verlies gering. De historische weg de Haarweg blijft gehandhaafd. Er liggen geen andere cultuurhistorische waarden in het plangebied.

5.11 Waterparagraaf

Water heeft een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming van het ontwerp. In het kader van de m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure is het nodig de watertoetsprocedure te doorlopen. Waterschap Rivierenland is intensief betrokken geweest bij de optimalisatie van het ontwerp. Het gehele proces is vastgelegd in de watertoets [Oranjewoud, 2010] en is als losse bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

Watersysteem

Om op de golfbaan de peilfluctuatie van 20 cm per etmaal tegen te gaan, die veroorzaakt wordt door het gemaal, wordt het watersysteem door middel van een randsloot van de rest van het peilgebied gescheiden (zie figuur 5.9). De afwatering van de omliggende percelen wordt eveneens door de randsloot gewaarborgd. Het peil ter plaatse van de golfbaan wordt door middel van stuwen op een hoogte van NAP -1,00 m. gehandhaafd. Voor de wijziging van het zomer- en winterpeil van NAP -1,00 m en NAP -1,20 m naar een vastpeil van NAP -1,00 m moet een wijziging van het peilbesluit worden ingediend bij het Waterschap Rivierenland door middel van een watervergunning.

Bij zware neerslag kan bij dit peil de neerslag zowel in het omliggende watersysteem als op de golfbaan worden geborgen, zodat de golfbaan ook als buffer dient voor de omgeving. Dit betekent dat het waterpeil ter plaatse van de golfbaan wel onderhevig is aan de fluctuatie ten gevolge van kwel en neerslag. Het peil kan onder normale omstandigheden stijgen met 0,30 m. oftewel tot NAP -07,0 m. Onder extreme omstandigheden kan het voorkomen dat het water zelfs stijgt tot het maaiveld.

De afvoer vanuit het plangebied naar het omliggende peilgebied wordt verdeeld, zodat geen overlast ontstaat. De totale afvoer wordt door het realiseren van extra berging beperkt tot maximaal 1,5 l/s/ha.

In droge periodes kan het voorkomen dat het peil ter plaatse van de golfbaan lager wordt dan in het omliggende peilgebied. Om in deze situatie water in te laten vanuit het peilgebied wordt één stuw uitgevoerd als een beweegbare stuw in plaats van een vaste.

Voor de aanvraag van de keurvergunning is het nodig om het watersysteem gedetailleerder uit te werken. Hierbij worden onder meer de exacte afmeting van de watergangen en kunstwerken uitgewerkt.



Figuur 5.9 Watersysteem The Dutch Zuidbaan
[Oranjewoud, 2010, ondergrond European Golf Design, 2010]

Verharding

De toename aan verharding (onderhoudsgebouw) wordt gecompenseerd door het extra oppervlak aan water dat gerealiseerd wordt.

Drooglegging

De drooglegging in het gebied wordt met name bereikt door ophoging. Over de gehele golfbaan wordt veld drainage op de GHG (30 cm -mv.) aangelegd om voldoende ontwatering van de golfbaan te garanderen.

Opbarsten slootbodems

Om te voorkomen dat de bodem ter plaatse van watergangen opbarst, moet een kleilaag van ten minste 1,1 m. of een ander type ballast aanwezig zijn.

Waterberging

De voorziene oppervlakte van de waterpartijen van 34.000 m² voorziet ruimschoots in voldoende bergingscapaciteit (bijna 11.000 m³) om de kwel in 6 dagen, de directe neerslag ($T=10 + 10\%$) in een etmaal en de toename van verharding door het onderhoudsgebouw van totaal circa 6.700 m³ te bergen.

Waterkwaliteit

De diepte van waterpartijen is minimaal gelijk aan de huidige slootdiepte. Omdat het waterpeil niet wijzigt, zal dit niet tot een verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Bij de nadere uitwerking van de golfbaan zal worden aangegeven op welke plaatsen natuurvriendelijke oevers e.d. zijn voorzien, die een positief effect hebben op de waterkwaliteit. Tenslotte wordt bij het beheer van de golfbaan de Committed to Green certificering gehanteerd. Dit houdt in onder andere dat het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen en bemesting tot een minimum wordt gereduceerd. Drie van de stuwen worden beweegbaar uitgevoerd, zodat in droge tijden water ingelaten kan worden om het waterpeil op hoogte te houden. Geconcludeerd wordt dat de waterkwaliteit op de golfbaan zeker niet zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

Onderhoud

De 4 m. brede onderhoudsstrook langs de A-watgang ten zuiden van de golfbaan wordt in de vergunning opgenomen. Eens in de 30 jaar heeft de golfbaan de ontvangstplicht van de bagger die tijdens het onderhoud vrijkomt wanneer het waterschap onderhoud doet. Mogelijk kan de uitbaggering (gepland in 2013) gecombineerd worden met wijziging van het watersysteem in het plangebied. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de bagger dan op kosten van de golfbaanexploitant afgevoerd zal worden.

Het onderhoud van de golfbaan wordt door de exploitant van de baan gedaan. Bij Waterschap Rivierenland is een onderhoudsplan van de watergangen een verplicht onderdeel voor vergunningverlening. Hierbij kan aangehaakt worden op het bestaande plan dat voor de Noordbaan gemaakt is.

Rioolpersleiding

Bij een nadere uitwerking in het kader van de keurvergunning moet blijken of voldoende afstand tussen graaf- en ophoogwerkzaamheden en de leiding wordt aangehouden.

5.12 Flora en fauna

Voor de aanleg van The Dutch Zuidbaan worden weilanden vergraven, vegetatie verwijderd en watergangen gedempt. Nieuwe watergangen en nieuw groen zal hiervoor terugkomen. De aanleg en exploitatie van de golfbaanuitbreiding heeft invloed op bestaande natuurwaarden. Naast ruimtebeslag en biotoopontwikkeling kan bij de aanleg en exploitatie van een golfbaan ook sprake zijn van hinder op omliggende natuurwaarden. In het kader van de m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure is een natuurtoets uitgevoerd die inzicht biedt in eventuele strijdigheden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling met bestaande natuurwaarden [Oranjewoud, 2010].

Beschermde gebieden

Het plangebied van de Zuidbaan is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt op circa 550 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Zuider Lingedijk en Diefdijk Zuid. Het effect van de golfbaan op het Natura 2000 gebied (tevens EHS-gebied) is minimaal.

Ten noorden van het plangebied ligt op 400 meter afstand het EHS-verwevingsgebied. Ook de effecten op dit gebied zijn minimaal. De aanleg en ingebruikname van de golfbaan The Dutch Zuidbaan hebben geen aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS tot gevolg.

Door de aanleg van de Zuidbaan kan sprake zijn van een tijdelijke toename van geluid in de directe omgeving. In de directe omgeving van de EHS-gebieden zijn echter verschillende wegen, spoorwegen en bebouwing gelegen die ook geluidhinder kunnen veroorzaken. Daarnaast vindt er al tijdelijke verstoring plaats door de aanleg van The Dutch Noordbaan. Door het gebruik hiervan is in de huidige situatie reeds sprake van verstoring door geluid, lucht en menselijke activiteiten.

Omdat er bovendien geen sprake is van aanvullende voorzieningen, zoals bebouwing (uitgezonderd de mogelijke bouw van een greenkeepersloods) en verlichting zal deze hinder, zeker in vergelijking met de A15 en de Betuwelijn, beperkt zijn.

Beschermde soorten

In het plangebied bevinden zich beschermde soorten waarop de voorgenomen aanleg van The Dutch Zuidbaan invloed kan hebben. Zoals in paragraaf 2.2.5 is weergegeven is uit de natuurtoets naar voren gekomen dat ter plaatse van het plangebied beschermde soorten die algemeen voorkomen in Nederland en strikt beschermde soorten voorkomen: heikikker, grote modderkruiper en bittervoorn. Onderstaand is per soort aangegeven wat de mogelijke effecten zijn van de golfbaanontwikkeling in het plangebied voor de aanwezige soortgroepen.

Broedvogels

De struwelen in het plangebied zijn een geschikte broedplaatslocatie voor algemene broedvogels. Conform de zorgplicht is het van belang om vóór het broedseizoen (periode september-maart), op de betreffende locaties, vegetatie te verwijderen. Door de verstoring zullen broedvogels het plangebied mijden als broedplaatsen. Hierdoor zijn er geen effecten op (broed)vogels tijdens het broedseizoen.

De golfbaan biedt een biotoop voor nieuwe soorten. Op de golfbaan worden diverse watergangen en -partijen aangelegd. De oevers worden natuurvriendelijk aangelegd en bieden kansen voor bijvoorbeeld watervogels. De roughs bieden mogelijk biotoop voor struweelvogels.

De gunstige staat van de instandhouding van de in het plangebied voorkomende of verwachte soorten zal niet worden aangetast wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen.

Zoogdieren

De werkzaamheden kunnen met name schade veroorzaken aan algemene muizen en spitsmuizen. Grote zoogdieren, als de hermelijn, wezel, bunzing, konijn, haas en mol hebben grote leefgebieden en zullen tijdens de werkzaamheden het plangebied mijden. In de omgeving is voldoende geschikt leef- en rustgebied aanwezig voor deze soorten. Effecten op vleermuizen worden niet verwacht, omdat geen foerageerplekken verdwijnen en geen vliegroutes en geen verblijfplaatsen worden verwacht. Om het onbedoeld doden van egels te voorkomen is het raadzaam om voor verwijdering van vegetatie het plangebied te controleren op eventueel aanwezige egels. Indien egels worden aangetroffen, kunnen ze worden verplaatst naar geschikt biotoop in de omgeving.

De gunstige staat van instandhouding van de zoogdieren, zoals kleinere zoogdieren (muizen), grotere zoogdieren (hermelijn, wezel, bunzing, konijn, haas en mol) en egels zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen ingreep.

Amfibieën

Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden zal habitat (o.a. watergangen) van algemene amfibieën verdwijnen. Hierbij wordt het leefgebied van algemene amfibieën (kleine watersalamander, bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad) en strikt beschermde amfibiesoort heikikker verstoord en vernield. Indien de werkzaamheden buiten de voortplantingstijd (half maart - juni) en overwintering worden uitgevoerd is de schade beperkt. De ingreep heeft geen effecten op populatieniveau.

Het veldbezoek heeft uitgewezen dat de heikikker zich bevindt op twee percelen in het plangebied en in de direct omgeving. De heikikker is een strikt beschermde soort. Activiteiten waarbij het habitat van heikikker verdwijnt zijn niet toegestaan, evenals het aantasten van het leefgebied. Bij de aanleg van The Dutch Zuidbaan gaat habitat verloren en wordt het leefgebied van de heikikker verstoord. Aangezien het hier gaat om een strikt beschermde amfibiesoort is een ontheffing Flora- en faunawet en mogelijk compensatie noodzakelijk. Verwacht wordt dat het Ministerie van LNV ontheffing verleent, evenals is gedaan voor de ontheffing Flora- en faunawet op de heikikker voor de Noordbaan.

Ondanks dat de huidige watergangen verdwijnen, bieden de diverse nieuwe watergangen en -partijen ook kansen voor bijvoorbeeld amfibieën.

Een ontheffing is noodzakelijk voor het verdwijnen/aantasten van het habitat en leefgebied van de heikikker.

De gunstige staat van instandhouding van algemene amfibieënsoorten zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.

Vissen

In de watergangen zijn algemene, niet beschermde, soorten en twee strikt beschermde soorten (bittervoorn en grote modderkruiper) aangetroffen. Door de aanleg van de golfbaan zullen effecten optreden die het leefgebied en mogelijk de instandhouding van de bittervoorn en grote modderkruiper aantasten. Aangezien het hier gaat om strikt beschermde vissoorten is een ontheffing Flora- en faunawet en compensatie noodzakelijk.

Een ontheffing is noodzakelijk voor het verdwijnen/aantasten van de verblijfplaats en leef- en foerageergebied van de bittervoorn en grote modderkruiper.

De gunstige staat van instandhouding van algemene vissoorten zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.

Planten

Er zijn geen effecten te verwachten op beschermde planten, omdat deze niet zijn aangetroffen tijdens het veldbezoek en de aangetroffen biotopen in het plangebied niet geschikt zijn.

Overige soorten

Er zijn geen effecten te verwachten op andere beschermde soorten, zoals dagvlinders, libellen en andere ongewervelden in het plangebied, omdat ze niet zijn aangetroffen tijdens het veldbezoek en de aangetroffen biotopen niet of nauwelijks geschikt zijn.

Ecologische relaties

De realisatie van de golfbaanuitbreiding aangrenzend aan het Lingebos biedt mogelijkheden de ecologische relatie met het Lingebos te versterken.

Mitigerende maatregelen

In het plangebied bevinden zich strikt beschermde soorten die de voorgenomen aanleg van de Zuidbaan kunnen beïnvloeden. De uitvoering van de werkzaamheden voor de aanleg van de Zuidbaan kan leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Door een zorgvuldige werkwijze in combinatie met de beste perioden van uitvoering, kan schade in belangrijke mate worden voorkomen.

Onderstaand zijn de mitigerende maatregelen benoemd die schade aan de verblijfplaats en leefgebied van de heikikker, grote modderkruiper en bittervoorn in belangrijke mate kan voorkómen.

Heikikker

Bij de voorgenomen uitbreiding worden heikikkers verstoord en vaste verblijfplaatsen vernield dus een ontheffing is noodzakelijk. Voor de heikikker geldt voor ruimtelijke ingrepen geen vrijstelling, ook niet op basis van een goedgekeurde gedragscode. Het leefgebied dat verloren gaat moet worden gecompenseerd.

De verstorende werkzaamheden (wegvangen en/of verjagen en starten van de werkzaamheden) mogen niet plaatsvinden in de kwetsbare voortplantingsperiode (maart - augustus), periode van larven in het water (maart - juni) en de winterrust (november - maart) van de heikikker. Werkzaamheden kunnen 'veilig' worden uitgevoerd in de periode september - oktober. Aangezien het hier om een strikt beschermd soort gaat, dient voorafgaand aan de werkzaamheden zoveel mogelijk exemplaren te worden gevangen en overgeplaatst naar een geschikt biotoop in de omgeving. Hierbij valt te denken aan het verplaatsingsgebied Hooze Veld, dat gebruikt is bij de verplaatsing van heikikkers bij The Dutch Noordbaan of The Dutch Noordbaan indien de biotopen inmiddels geschikt zijn voor de heikikker.

Grote modderkruiper en Bittervoorn

Bij de voorgenomen uitbreiding worden de grote modderkruiper en bittervoorn verstoord en vaste verblijfplaatsen vernield dus een ontheffing is noodzakelijk. Voor de grote modderkruiper en bittervoorn geldt voor ruimtelijke ingrepen geen vrijstelling, ook niet op basis van een goedgekeurde gedragscode. Het leefgebied dat verloren gaat moeten worden gecompenseerd.

De verstorende werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in de kwetsbare voortplantingsperiode (april - augustus) en de winterrust (november - maart) van deze soort. Werkzaamheden kunnen 'veilig' worden uitgevoerd in de periode september - oktober. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen grote modderkruipers te worden afgevangen en verplaatst naar een geschikt biotoop in de omgeving.

Ontheffingsaanvraag Flora en faunawet

Voor de start van de werkzaamheden dient voor een aantal (strikt) beschermde soorten ontheffing aangevraagd te worden ex art. 75 van de Flora en faunawet. Deze soorten en de te overtreden verbodsbepalingen zijn te vinden in tabel 5.5.

Tabel 5.5 Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd dient te worden

Soort	Verbodsbepaling	Mitigerende maatregel
Vissen		
Grote modderkruiper <i>Misgurnus fossilis</i>	Art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van vaste verblijfplaatsen	uitvoeren buiten kwetsbare periode, voorafgaand aan de aanleg wegvangen vissen.
Bittervoorn <i>Rhodeus cericeus</i>	Art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van vaste verblijfplaatsen	uitvoeren buiten kwetsbare periode, voorafgaand aan de aanleg wegvangen vissen.
Vogels		
Heikikker <i>Rana arvalis</i>	Art. 9, 11, 13: beschadigen, vernielen van vaste verblijfplaatsen en vervoeren en onder zich hebben.	Buiten de voortplantingsperiode, winterrust en larvaal stadium. Wegvangen en overzetten.

Door een recente uitspraak van de Raad van State worden voor soorten uit Bijlage IV (heikikker) van de Habitatrichtlijn alleen nog ontheffing gekregen voor een belang dat is opgenomen in de Habitatrichtlijn. Op basis van belang j 'de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling' wordt geen ontheffing meer aangevraagd. Belang j staat niet in de Habitatrichtlijn, maar in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. Daardoor wordt voor Bijlage IV-soorten geen ontheffing meer verleend voor een ruimtelijke ingreep op basis van belang j.

De aanleg van The Dutch Zuidbaan is een ruimtelijke ingreep waarbij strikt beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Overtreding van de Flora- en faunawet moet worden voorkomen. Door voorgenomen mitigerende maatregelen te laten beoordelen door Dienst Regelingen en deze als voldoende worden beoordeeld zal schikking met daarin de goedkeuring van de maatregelen worden aangegeven. Dit zal op basis van afwijzing ontheffingsaanvraag worden aangegeven. Werkzaamheden mogen dan worden uitgevoerd. Zijn mitigerende maatregelen niet voldoende of geheel niet mogelijk, dan volgt een volledige beoordeling voor ontheffing.

Een verleende ontheffing is geldig voor een maximale duur van 5 jaar. Aanbevolen wordt om de ontheffingsaanvraag minstens een half jaar vóór aanvang van de werkzaamheden aan te vragen. Voor de procedure voor de aanvraag moet rekening worden gehouden met een verwachte doorlooptijd van tenminste acht weken, mits geen bezwaren worden ingediend. Indien aanvullende informatie moet worden geleverd, dan kan deze periode langer zijn.

Procedure

Op 26 mei 2010 is een ontheffingsaanvraag bij de Dienst Regelingen van het ministerie van LNV ingediend. In het activiteitenplan, behorende bij de ontheffingsaanvraag, zijn de mitigerende maatregelen nader uitgewerkt (zie § 6.5 van het MER). Naar verwachting neemt Dienst Regelingen in september 2010 een besluit over de ontheffingsaanvraag.

5.13 Luchtkwaliteit

Door de aanleg van de Zuidbaan neemt het aantal bezoekers toe en daardoor de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen. In het kader van de m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure is een worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit uitgevoerd [Oranjewoud, 2010].

Middels het luchtkwaliteitsmodel CARII 9.0 is de luchtkwaliteit van de volgende situaties doorgerekend:

1. de huidige situatie 2010;
2. de aanlegfase 2010;
3. de autonome situatie 2020 (incl. Noordbaan);
4. de eindsituatie 2020 (Noord- en Zuidbaan).

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op verkeersstellingen van de Haarweg in 2007. In de huidige situatie 2010 wordt uitgegaan van 500 mvt/etm over de Haarweg;
- Gedurende circa een jaar zullen circa 60 vrachtwagens (= 120 bewegingen) per etmaal de golfbaan aandoen. In de aanlegfase is gerekend met een verkeersintensiteit van 620 mvt/etm, waarvan 500 motorvoertuigen (autonome situatie) en 120 vrachtwagens per etmaal;
- In de autonome situatie 2020 wordt uitgegaan van 500 mvt/etm en 210 mvt/etm vanwege planverkeer van en naar de Noordbaan;
- In de eindsituatie 2020 is gerekend met 500 mvt/etm en 350 mvt/etm vanwege planverkeer van en naar de Noord- en Zuidbaan (worst case).
Uitgaande van circa 95.000 bezoekers per jaar aan de Noord- en Zuidbaan bedraagt de maximale toename aan extra verkeersbewegingen 350 mvt/etm over de Haarweg (95.000 bezoekers per jaar/365 dagen/1,5 personen per auto * 2 verkeersbewegingen). Deze berekende verkeerstoename vindt gedurende enkele dagen in het hoogseizoen plaats. In grote delen van het jaar is het aantal extra verkeersbewegingen van en naar de Noord- en Zuidbaan lager.

In onderstaande tabellen zijn de resultaten weergegeven.

Tabel 5.6 Berekende concentraties PM₁₀ inclusief zeezoutcorrectie (grenswaarde is 40 µg/m³)

Situatie	Achtergrond [µg/m ³]	Jaargemiddelde [µg/m ³]
Huidige situatie 2010	24,4	24,7
Aanlegfase 2010	24,4	24,8
Planbijdrage 2010	-	0,1
Autonome situatie 2020	21,9	22,1
Eindsituatie 2020	21,9	22,1
Planbijdrage 2020	-	0,0

Tabel 5.7 Berekende concentraties NO₂ (grenswaarde is 40 µg/m³)

Situatie	Achtergrond [µg/m ³]	Jaargemiddelde [µg/m ³]
Huidige situatie 2010	22,0	25,3
Aanlegfase 2010	22,0	25,8
Planbijdrage 2010	-	0,5
Autonome situatie 2020	16,8	18,6
Eindsituatie 2020	16,8	18,6
Planbijdrage 2020	-	0,0

De jaargemiddelde concentratie luchtverontreinigende stoffen van PM₁₀ en NO₂ wijzigen niet door de ingebruikname van de Zuidbaan (planbijdrage 2020). De toename is:

- 0 µg/m³ PM₁₀
- 0 µg/m³ NO₂

De toename van de jaargemiddelde concentratie luchtverontreinigende stoffen gedurende de aanlegfase bedraagt:

- 0,1 µg/m³ PM₁₀
- 0,5 µg/m³ NO₂

De conclusie is dat de ingebruikname van The Dutch Zuidbaan niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De toename van de jaargemiddelde concentratie luchtverontreinigende stoffen is gedurende de aanlegfase minimaal. De ontwikkeling veroorzaakt geen overschrijding van grenswaarden en voldoet hiermee aan de voorschriften, behorende bij hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

5.14 Externe veiligheid

In het kader van de m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure voor de Zuidbaan is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd [Oranjewoud, 2010]. Het onderzoek bestaat uit een inventarisatie van de risicobronnen en een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 en de Betuweroute.

Aangezien op de Zuidbaan geen voorzieningen worden gerealiseerd waar mensen verblijven, zoals een clubhuis of een bedrijfswoning, kan de Zuidbaan in termen van externe veiligheid worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object.

Het plangebied is gelegen nabij een aantal risicobronnen, te weten:

1. Betuweroute
2. Rijksweg A15
3. Propaantanks bij bedrijven
4. Vuurwerkopslag
5. Aardgastransportleiding

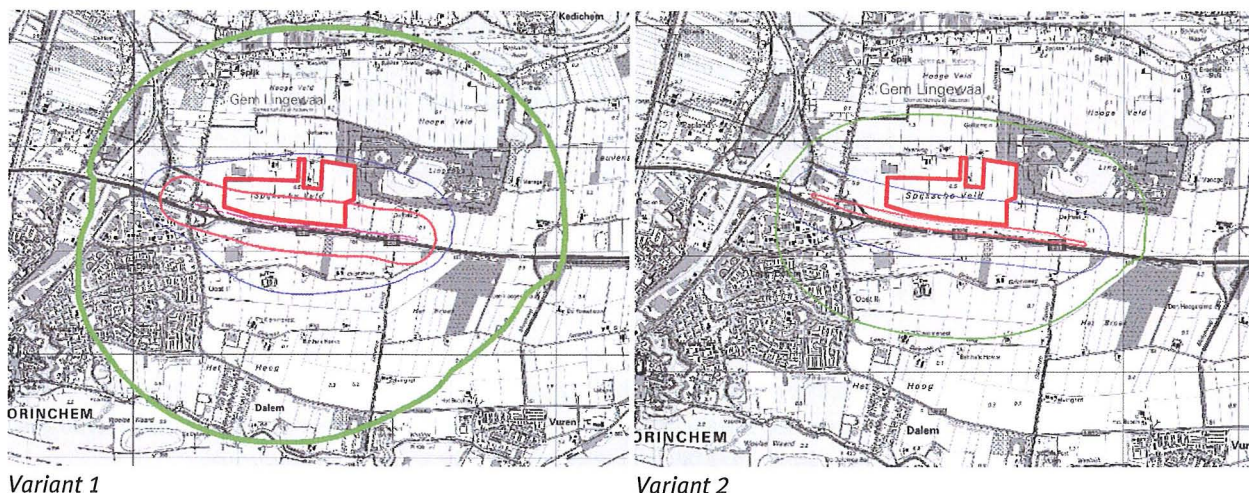
1. Betuweroute

Het plangebied ligt direct ten noorden van de Betuweroute. Over de Betuweroute worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het Tracébesluit voor de Betuweroute (Min. Verkeer & Waterstaat, 1992) is een PR 10^{-6} / jaar-contour van maximaal 30 m. opgenomen. Het Ministerie van Verkeer & Waterstaat heeft aangegeven dat de PR 10^{-6} / jaar-contour van 30 m. aangehouden moet worden ook in relatie tot de komst van het nieuwe beleid: Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De voorgenomen golfbaanontwikkeling valt gedeeltelijk binnen deze PR 10^{-6} / jaar-contour.

Met behulp van het model RMBII zijn twee varianten van het plaatsgebonden risico (ter indicatie) en het groepsrisico van de Betuweroute berekend. In de eerste variant zijn de ongevalfrequenties gehanteerd conform het MER Betuweroute (Ministerie van V&W, 1992). In de tweede variant zijn lagere ongevalfrequenties gehanteerd op basis van het onderzoek van NIFV en TNO. Een nadere toelichting op de verschillende uitgangspunten van beide varianten is weergegeven in bijlage 1: QRA The Dutch Zuidbaan van het rapport Onderzoek externe veiligheid The Dutch Zuidbaan [Oranjewoud, 2010].

Plaatsgebonden risico

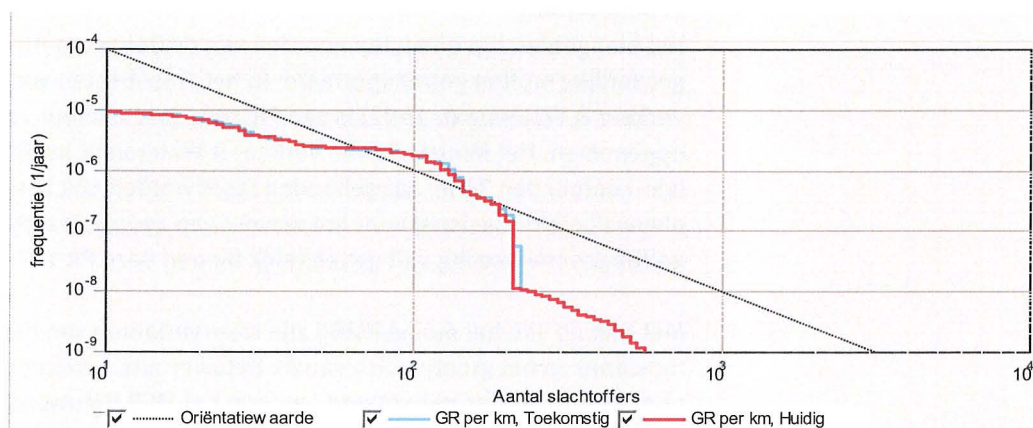
Het berekende plaatsgebonden risico van het spoor van beide varianten is weergegeven in figuur 5.8. In beide varianten valt de Zuidbaan gedeeltelijk binnen de 10^{-6} /jaar contour van het spoor (maximaal circa 200 m.), in variant 2 buiten de 10^{-5} /jaarcontour. Binnen de 10^{-6} contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (woningen, ziekenhuizen, scholen) bestemd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (winkels, horeca-gelegenheden, sporthallen alsook een golfbaan) geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. Dit betekent dat het bevoegd gezag volgens het Bevi hiervan (gemotiveerd) mag afwijken. De motivatieplicht komt praktisch gezien overeen met de verantwoordingsplicht groepsrisico (zie verder).



Figuur 5.10 Plaatsgebonden Risico van de Betuweroute variant 1 en 2 [Oranjewoud, 2010]
groen = 10^{-8} /jaar, blauw = 10^{-7} /jaar, rood = 10^{-6} /jaar en paars = 10^{-5} /jaar
Plangebied

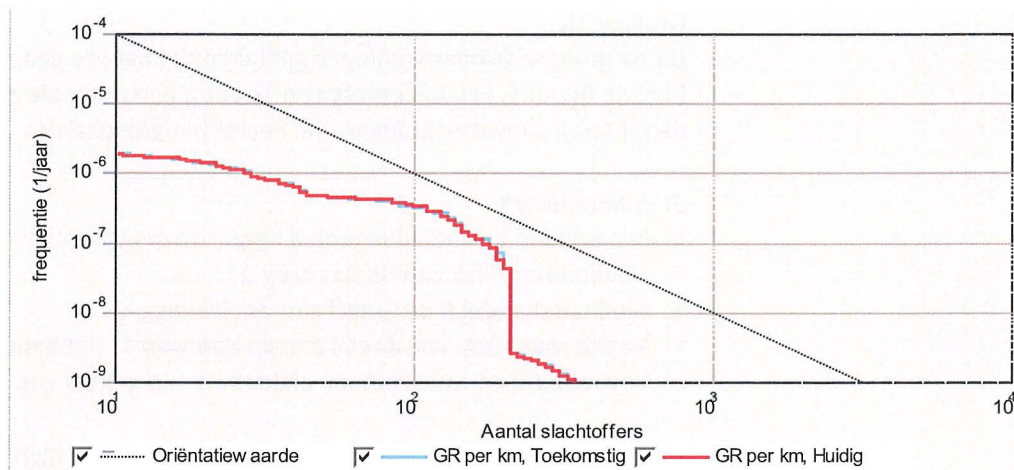
Groepsrisico

Uit de groepsrisicoberekening van het spoor is naar voren gekomen dat uitgaande van variant 1 zowel in de huidige situatie als de toekomstige situatie (inclusief de realisatie van de Zuidbaan) het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt (zie figuur 5.11). Als gevolg van de extra personen (golfers) die binnen het invloedsgebied van het spoor aanwezig kunnen zijn, neemt het groepsrisico in de toekomst (licht) toe. Deze wijzigingen van het groepsrisico zal middels de verantwoordingsplicht verantwoord moeten worden.



Figuur 5.11 Het groepsrisico van de Betuweroute variant 1 [Oranjewoud, 2010]

Uitgaande van variant 2 ligt het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde (zie figuur 5.12). Dit is het gevolg van de lagere faalfrequentie die in deze berekening is gehanteerd voor de Betuweroute. Als gevolg van de extra personen die binnen het invloedsgebied aanwezig kunnen zijn neemt het groepsrisico in de toekomst (licht) toe. Deze wijzigingen van het groepsrisico zal middels de verantwoordingsplicht verantwoord moeten worden.



Figuur 5.12 Het groepsrisico van de Betuweroute variant 2 [Oranjewoud, 2010]

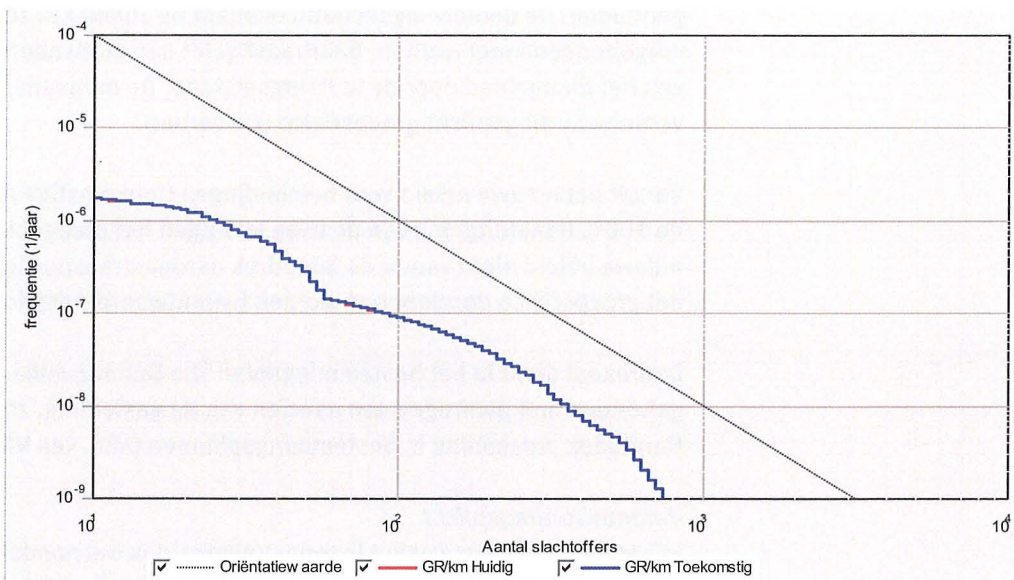
Kortom, als gevolg van de voorgenomen golfbaanontwikkeling neemt bij beide varianten het groepsrisico (licht) toe. Deze wijziging van het groepsrisico zal middels de verantwoordingsplicht verantwoord moeten worden.

2. Rijksweg A15

Het plangebied ligt ten noorden van de Rijksweg A15. Evenals over de Betuweroute worden over de A15 gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Plaatsgebonden risico

Sinds de wijzigingen in de circulaire RNVGS van 22 december 2009 hoeft voor rijkswegen geen plaatsgebonden risicoberekening plaats te vinden. In de circulaire RNVGS zijn de te hanteren veiligheidsafstanden gepubliceerd. Voor de rijksweg A15, tussen de knooppunten Gorinchem en Deil, geldt een veiligheidsafstand van 32 meter. Binnen deze afstand van de weg mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling van de golfbaan ligt niet binnen deze contour, is bovendien geen kwetsbaar object en wordt derhalve niet beperkt door het plaatsgebonden risico van de weg.



Figuur 5.13 Het groepsrisico van de Rijksweg A15 [Oranjewoud, 2010]

Groepsrisico

Uit de groepsrisicoberekening is gebleken dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt (zie figuur 5.11). Als gevolg van de extra personen die binnen het invloedsgebied van de rijksweg aanwezig kunnen zijn, neemt het groepsrisico van de snelweg niet toe.

3. Propaantanks

In de nabijheid van het plangebied liggen diverse propaantanks:

- Veehouderij Stek aan de Haarweg 2;
- Melktankhandel J. de Graaff aan de Haarweg 4;
- Veehouderij G.A. van Beesd aan de Haarweg 1. Het bedrijf is niet meer in gebruik als veehouderij en wordt binnen afzienbare tijd geheel geamoveerd.

Uit de veiligheidsafstanden conform het Activiteitenbesluit blijkt dat de propaantanks aan de Haarweg 1 en 2 geen belemmering opleveren voor de geplande golfbaan. De propaantank aan de Haarweg 4 ligt echter nabij het plangebied. Indien de inrichtinghouder deze activiteit blijft uitvoeren, dient een afstand van 20m. tussen het golfterrein en de propaantank gehanteerd te worden.

4. Opslag vuurwerk

In het tuincentrum aan de Haarweg 2C wordt vuurwerk opgeslagen. De grootste veiligheidsafstand bedraagt 48 m. Gemeten vanaf de opslagplaatsen ligt het vuurwerk binnen de inrichtingsgrens van het bedrijfspand en derhalve ligt de golfbaan niet binnen de veiligheidsafstanden.

5. Hogedruk aardgastransportleiding

Parallel aan de A15 ten zuiden van het plangebied liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen waarvan één leiding het plangebied in de zuidwestelijke hoek doorkruist.

Conform het bestaande beleid (Circulaire 1984) geldt voor gasleidingen een toetsingsafstand en een bebouwingsafstand. De toetsings- en bebouwingsafstand van de leiding, die het plangebied in de zuidwestelijke hoek doorkruist, overlappen het plangebied. Dit heeft als gevolg dat de bebouwingsafstand van 4 m. in acht moet worden gehouden. De bebouwingsafstand overlapt de zakelijke rechtszone van 4 m. die vrijgehouden moet worden. Daarnaast geldt een motivatieplicht vanwege de overlapping van het plangebied door de toetsingsafstand. De motivatieplicht is vergelijkbaar met de verantwoordingsplicht groepsrisico (zie verder).

Vanuit het nieuwe beleid voor buisleidingen (toekomstige AMvB buisleidingen) overlapt de 100% letaliteitgrens van de twee leidingen het plangebied deels. Vooruitlopend op het nieuwe beleid dient vanuit de hogedruk aardgastransportleiding de verantwoording over het groepsrisico doorlopen te worden (verantwoordingsplicht groepsrisico, zie verder).

Daarnaast dient in het bestemmingsplan The Dutch Zuidbaan rekening te worden gehouden met planregels ten aanzien van de gasleiding, zoals is weergegeven in het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen (Min. van VROM, maart 2010).

Verantwoordingsplicht

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid is het noodzakelijk te verantwoorden hoe met de toegenomen plaatsgebonden risico en groepsrisico ten aanzien van de Betuweroute wordt omgegaan (verantwoordingsplicht). Tevens geldt vanuit de hoge druk aardgastransportleiding een verantwoordingsplicht over het groepsrisico.

Het doel van deze verantwoording is om de elementen aan te dragen waarmee het bevoegd gezag (de gemeenteraad van Lingewaal) keuzes kan maken over het groepsrisico in relatie tot de ontwikkeling. Vanwege de relatief kleine toename van het aantal personen door de ontwikkeling en de mogelijkheid tot weinig veiligheidsmaatregelen aan een golfbaan, worden alleen de elementen kort aangedragen. De invulling van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (de gemeenteraad van Lingewaal in het bijzonder). Hierbij is de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen. De officiële verantwoording vindt plaats bij vaststelling van het bestemmingsplan. Het overwegen van de onderstaande maatregelen is afhankelijk van de mate waarin het bevoegd gezag het risico acceptabel acht.

Tabel 6.5 Onderdelen verantwoording groepsrisico

Onderdeel	
1. Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobron	- Functie-indeling - Gemiddelde personendichtheid (totaal en per functie/locatie) - Verblijfsduurcorrecties - Verschil tussen bestaande en nieuwe situatie
2. De omvang van het groepsrisico	- De omvang voor het van kracht worden van het besluit; - De omvang na het van kracht worden van het besluit; - De verandering van het groepsrisico ten gevolge van het besluit; - De ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriëntatiewaarde
3. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de betrokken inrichting(en) en/of transportroute	
4. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit	
5. De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval	- Pro-actie - Preventie - Preparatie - Repressie
6. De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen	
7. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico	
8. De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst	

1. Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobron

Het plangebied bevat een golfparcours van 18 holes. In het plangebied is geen clubhuis voorzien waar mensen kunnen verblijven. Voor de aanwezigen op de golfbaan (golfers en greenkeepers) geldt dat de personen gedurende een relatief korte tijd aanwezig zijn op één locatie. Daarnaast is de omvang van tegelijk aanwezige groepen gering. Deze personen zijn daarbij onbeschermd omdat ze zich buiten bevinden.

Uitgaande van 3 personen per hole betekent dit een toename van maximaal 54 aanwezige personen overdag; voor de avondperiode is een aanwezigheid van 33% ten opzichte van overdag geschat. Voor een nadere toelichting op de personendichtheid wordt verwezen naar bijlage 1: Kwantitatieve risicoanalyse (QRA), paragraaf 2.3.1.

2. De omvang van het groepsrisico

Het groepsrisico ligt in de huidige en toekomstige situatie als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute boven de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de extra personen binnen het invloedsgebied neemt het groepsrisico bij de Betuweroute toe.

Het groepsrisico als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 ligt in de huidige en toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde en neemt niet toe ten gevolge van de golfbaanontwikkeling (extra personen binnen het invloedsgebied).

Het groepsrisico als gevolg van de nabijgelegen hogedruk aardgastransportleiding is niet berekend. Omdat het plaatsgebonden risico beperkt is (geen PR 10^{-6} contour) en omdat het aantal aanwezige personen ook van beperkte omvang zal zijn, zal het groepsrisico beperkt zijn. Conform het huidige beleid (Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, 1984) geldt een toetsingsafstand en een bebouwingsafstand.

Deze afstanden overlappen voor de noordelijke aftakking van de leiding het plangebied. Conform het toekomstige beleid (AMvB Buisleidingen) overlapt de 100% letaliteitgrens van de leidingen het plangebied deels.

3. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de betrokken inrichting(en) en/of transportroute

Bronmaatregelen aan de Betuweroute zijn niet te treffen in het kader van deze procedure. Tevens beschikt de Betuweroute al over diverse bronmaatregelen vanwege het veiligheidsrisico. Een deel van deze maatregelen zijn gehanteerd als uitgangspunten in de kwantitatieve risicoanalyse (QRA) van de Betuweroute.

Bronmaatregelen aan de hogedruk aardgastransportleiding kunnen zijn: het verdiept aanleggen van de leiding, het verlagen van de druk, het aanbrengen van een waarschuwingsslint etc. Bronmaatregelen moeten vanuit het aankomende beleid (AMvB Buisleidingen) overwogen worden. De initiatiefnemer zal de mogelijke bronmaatregelen aan de hogedruk aardgastransportleiding met de beheerder van de transportleiding, de Gasunie, bespreken.

4. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit

Om het groepsrisico te beperken binnen het ruimtelijk besluit kan de golfbaan zo ver mogelijk van de risicobronnen geprojecteerd worden. Volgens de huidige concepten gebeurt dit gedeeltelijk door de ligging van een aarden wal met groenvoorzieningen aan de zuidkant van het plangebied waar weinig golfers zullen komen.

De effecten van een eventueel ongeval met brandbare vloeistoffen worden hierdoor beperkt. Daarentegen zullen wandelaars gebruik maken van het wandelpad dat rondom de golfbaan en de wal met beplanting is voorzien. De personendichtheid is echter relatief laag.

5. De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

De regionale brandweer heeft aangegeven dat de mogelijkheden voor de rampenbestrijding beperkt zijn. Voornamelijk de beschikbaarheid van voldoende tijd om een grootschalige calamiteit te voorkomen vormt een knelpunt. Daarnaast is het aantal te verwachten slachtoffers (maximaal 54) bij een calamiteit dusdanig hoog dat dit aantal boven de mogelijkheden van medische hulpverlening stijgt.

6. De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen

Van belang is dat personen het sirenenetwerk horen indien zich een calamiteit voordoet. Volgens de regionale brandweer is de verwachting dat waarschuwing via dit sirenenetwerk binnen het plangebied voldoende hoorbaar zal zijn voor personen die buiten op het golfterrein verblijven.

Op een golfbaan zijn de aanwezig personen onbeschermd; vluchten richting het noorden van de risicobronnen af is dus het enige handelingsperspectief. De vluchtmogelijkheden zijn afhankelijk van de afrastering van het terrein van de golfbaan. De afrastering vindt plaats door middel van watergangen. Hierbij is het relevant of de personen de watergangen kunnen passeren via één of meerdere bruggen. In elk geval kan aan de noordzijde het golfterrein via de entree verlaten worden middels een duiker ter plaatse van de watergang.

De regionale brandweer heeft een aantal mogelijke maatregelen gegeven ter verbetering van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van burgers. De eerste mogelijke maatregel is om binnen de golfbaan schuilmogelijkheden te realiseren tegen de effecten van warmtestraling. Hierbij wordt echter opgemerkt dat de constructie voor een schuilmogelijkheid de effecten van warmtestraling en drukgolven moet kunnen tegenhouden. Tevens moeten de aanwezigen direct gewaarschuwd kunnen worden en geïnformeerd worden over de schuilmogelijkheden, zodat zij tijdig de schuilmogelijkheden kunnen bereiken. Daarnaast kunnen de scenario's die bezoekers van de golfbaan bedreigen worden opgenomen in de BHV-plannen van de golfclub. Deze maatregel is echter niet te borgen in het ruimtelijk besluit. Tenslotte kan mogelijk actieve risicocommunicatie aan burgers plaatsvinden.

De gemeente heeft de mogelijke veiligheidsverhogende maatregelen overwogen die de regionale brandweer heeft benoemd. In het bestemmingsplan The Dutch Zuidbaan kunnen formeel gezien alleen die veiligheidsverhogende maatregelen betrokken worden, waarvan de uitvoering verankerd is in dit plan.

Indien gekozen wordt om schuilvervoorzieningen te realiseren die bescherming moeten bieden bij calamiteiten tegen warmtestraling en drukgolven, dienen deze voorzieningen aan zeer zware eisen te voldoen om het gewenste effect te behalen. Daarnaast is de vraag of golfers, die zich verspreid over het golfterrein bevinden, bij een calamiteit op tijd de schuilvervoorziening kunnen bereiken. De eventuele winst die kan worden behaald weegt niet op tegen de kosten voor de bouw van dergelijke schuilvervoorzieningen. De realisatie van schuilmogelijkheden tegen de effecten van warmtestraling wordt niet uitgevoerd. De gemeente zal met de initiatiefnemer bekijken of scenario's van calamiteiten in de BHV-plannen van de golfclub kunnen worden opgenomen. Actieve risicocommunicatie is een goed middel om het personeel, golfers en bezoekers in te lichten wat te doen indien zich calamiteiten voordoen. In de BHV-plannen zal de initiatiefnemer actieve risicocommunicatie opnemen, waarin o.a. wordt aangegeven hoe het personeel de golfers en bezoekers kunnen instrueren indien zich calamiteiten voordoen (bijv. bij gasexplosies en warmtegolven van de Betuweroute).

De gemeente accepteert het groepsrisico.

7. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

De locatiekeuze van de golfbaan staat niet meer ter discussie.

8. De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

In het in ontwikkeling zijnde Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen wordt het toekomstig beleid ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen vastgelegd. In het Basisnet wordt o.a. voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute een plafond vastgesteld. Daarnaast worden binnen het Basisnet diverse maatregelen getroffen aan het spoor zoals het Warme BLEVE vrij rijden waardoor het groepsrisico aanzienlijk afneemt.

Over de invoering van deze maatregelen in het kader van het Basisnet is momenteel echter nog onduidelijkheid. Vooralsnog geldt voor de Betuweroute het Tracébesluit van 1996 waarin is vastgelegd welke gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd en in welke hoeveelheden.

5.15 Aanzet tot evaluatieprogramma

5.15.1 Doelstelling van evaluatie

Wettelijk bestaat bij activiteiten die worden voorbereid met behulp van m.e.r. de verplichting om evaluatieonderzoek te (laten) verrichten. In een MER is daarom een voorstel voor een evaluatieprogramma opgenomen. Voor de realisatie van de golfbaan kan de evaluatie verschillende doelen dienen, namelijk:

- Het invullen van (voor de besluitvorming essentiële) leemten in kennis;
- Het vergelijken van de daadwerkelijk optredende milieugevolgen met de in het MER voorspelde gevolgen;
- Het waarborgen dat de ontwikkeling plaatsvindt volgens de gestelde doelen en de in het MER en voor de besluitvorming gehanteerde uitgangspunten.

Gezien de leemten in kennis in het MER - vooral gerelateerd aan de effecten op en door verkeer - verdient het aanbeveling de ontwikkeling van de verkeersbelasting te volgen.

5.15.2 Kennisontwikkeling en monitoring milieugevolgen

In de evaluatie dient te worden nagegaan, in hoeverre de in het MER voorspelde effecten daadwerkelijk op zullen treden (monitoring milieugevolgen). Aandachtspunten hierbij zijn:

- Het toetsen of het definitieve ontwerp qua effecten daadwerkelijk past binnen de bandbreedtes zoals aangegeven in het MER;
- Het monitoren van (de effecten op) flora en fauna in en om het plangebied;
- Het monitoren van (de effecten op) oppervlakte- en grondwater;
- Het monitoren van de verkeersintensiteiten en -afwikkeling in de omgeving van het plangebied.

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Dit hoofdstuk omvat een nadere uitleg over de planregels.

Daarna wordt aandacht besteed aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.2 Opbouw van de planregels

De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een viertal bestemmingen. In artikel 3 staat de regeling voor de bestemming "Sport". Deze bestemming is gelegen op de gronden waar de golfbaan is gelegen. Aan de gronden is op de verbeelding de aanduiding 'golfbaan' toegekend, waarmee in de regels een koppeling is gelegd in de bestemmingsomschrijving. Hieruit vloeit voort dat de gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van de golfsport. Daarnaast is de mogelijkheid geboden tot het oprichten van een onderhoudsloods ten behoeve van de greenkeeper. Deze loods is uitsluitend mogelijk binnen een bouwvlak dat op de verbeelding nader is gespecificeerd met een aanduiding. Naast deze bebouwing zijn ook schuilgelegenheden toegestaan. Deze laatste mogen overal binnen het bestemmingsvlak worden opgericht. Verder wordt de mogelijkheid geboden tot het oprichten van eventueel benodigde ballenvangers, om ze desgewenst/indien toch noodzakelijk te kunnen plaatsen. Vooralsnog gaat de initiatiefnemer er vanuit dat de ballenvangers niet nodig zijn. Bruggetjes e.d. die binnen het plangebied zijn voorzien zijn mogelijk binnen de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de gronden met de bestemming "Sport" dient tevens ruimte te worden gereserveerd voor de berging van water, onder meer als gevolg van de toename van verharding binnen het plangebied. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Op basis hiervan is een minimale oppervlakte-eis voor waterstaatkundige voorzieningen van 34.000 m² in de regels opgenomen. De waterpartijen zijn verder niet afzonderlijk bestemd, maar overal binnen de bestemming "Sport" toegestaan.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen. Overeenkomstig de vereisten van het waterschap is deze watergang direct bestemd met de bestemming "Water", zoals opgenomen in artikel 4 van de regels.

Naast het bieden van mogelijkheden voor het aanleggen van de golfbaan en het direct bestemmen van de A-watergang, is er in het plangebied nog een aantal andere belangrijke belangen. Hiervoor zijn dubbelbestemmingen opgenomen. Deze staan in het hiernavolgende beschreven.

In het plangebied is aan de zuidzijde een hogedruk gastransportleiding gelegen. Deze leiding dient gevrijwaard te worden van externe invloeden die de instandhouding van de gasleiding negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe is in artikel 5 "Leiding - Gas" een dubbelbestemming opgenomen die de aanleg, instandhouding en bescherming van de gasleiding waarborgt. De bij de gasleiding behorende zakelijk rechtzone van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding is eveneens binnen het bestemmingsvlak opgenomen. Ten behoeve van de bescherming is in dit artikel een aanlegvergunningstelsel opgenomen die regelt dat er bepaalde werkzaamheden die invloed kunnen hebben op de gasleiding niet uitgevoerd kunnen worden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders. Hiertoe is vooraf advies van de leidingbeheerder noodzakelijk.

Naast een gasleiding is in het oostelijk deel van het plangebied een hoofd-watertransportleiding met zakelijk rechtzone van 5 meter aan weerszijden gelegen. Ook hiervan dient de instandhouding en bescherming in het bestemmingsplan gewaarborgd te worden. De regeling is op dezelfde wijze opgebouwd als bij de gasleiding, dus ook met een aanlegvergunningstelsel en advies van de leidingbeheerder.

Gedeelten van het plangebied hebben een middelhoge dan wel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat houdt in dat er archeologische indicatoren verwacht worden, maar dat er geen onderzoek is uitgevoerd of deze indicatoren daadwerkelijk in de grond aanwezig zijn. Om mogelijke archeologische resten in de ondergrond daar waar nodig te beschermen, zijn aan de gronden waaraan een verwachtingswaarde wordt toegeschreven, de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' toegekend, waarmee verstoring van de mogelijk aanwezige waarden wordt tegengegaan. Er mogen op die gronden pas bodemingrepen worden gedaan indien met archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden aangetast. Aan deze onderzoeksplicht is wel een ondergrens gesteld, afhankelijk van de verwachting voor de betreffende gronden. Het betreft dan een bodemingreep van minder dan 100 m² met een diepte van respectievelijk 50 of 200 centimeter beneden maaiveld. Indien bodemingrepen onder deze ondergrens blijven, dan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten behoeve van onder meer het onderhoud van de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied zijn onderhoudsstroken noodzakelijk. Deze onderhoudsstroken zijn gelegen op gronden met de bestemming "Sport", maar hebben wel een eigen status gekregen binnen dit bestemmingsplan. Hiertoe is de bestemming "Waterstaat - waterstaatkundige functie" toegekend aan de gronden waar naast de bestemming "Sport" tevens onderhoudsstroken zijn gesitueerd. Binnen deze dubbelbestemming prevaleert het belang van de waterstaatkundige functie van de gronden boven de andere aan de gronden toegekende bestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de antidubbelregel, algemene bouwregels en algemene ontheffingsbevoegdheid. Binnen de algemene bouwregels is geregeld hoe omgegaan dient te worden met de voorschriften welke voortvloeien uit de Bouwverordening en daarnaast hoe omgegaan dient te worden met ondergronds bouwen.

Hoofdstuk 4: Algemene overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels, die rechtstreeks voortvloeien uit het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens bevat dit hoofdstuk de titel van de regels van het bestemmingsplan.

6.3 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP). Deze SVBP maakt onderdeel uit van een set Standaarden en Regels 2008 die door het ministerie van VROM ontwikkeld is.

De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

7 Economische uitvoerbaarheid

De aanleg van The Dutch Zuidbaan is een volledig particulier initiatief. De planvorming, realisatie en beheer worden volledig uit particuliere middelen bekostigd. Het plan brengt voor de gemeente dan ook geen bijzondere kosten met zich mee en is derhalve financieel uitvoerbaar te achten.

De gemeente Lingewaal heeft met de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst voor de golfbaan opgesteld, waarin afspraken over de financiële waarborging van aanleg en beheer worden vastgelegd. De samenwerkingsovereenkomst wordt op korte termijn vastgesteld.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Zienswijzen

In het kader van wettelijke zienswijzenprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan kan iedereen zijn of haar zienswijze kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Een samenvatting van de zienswijzen wordt hier beschreven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Ook wordt aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

8.2 Vooroverleg

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp bestemmingsplan verzonden aan diverse instanties voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

De ontvangen overlegreacties worden weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Ook wordt aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Sport	7
Artikel 4 Water	9
Artikel 5 Leiding - Gas	10
Artikel 6 Leiding - Water	12
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	14
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	17
Artikel 9 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	20
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	21
Artikel 10 Antidubbeltelregel	21
Artikel 11 Algemene bouwregels	22
Artikel 12 Algemene ontheffingsregels	23
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13 Overangsrecht	24
Artikel 14 Slotregel	26

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan The Dutch Zuidbaan van de gemeente Lingewaal;
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0733.BpBuiDutchZuidbaan-OW01 met de bijbehorende regels;
- 1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.6 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- 1.7 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.8 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

- 1.9 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.10 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
- 1.11 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.12 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.13 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.14 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.15 vloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de 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;
- 2.2 de inhoud van een bouwwerk:
- tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:
- tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.4 peil:
- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
 - b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen ten behoeve van de uitoefening van golfsport ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan';
- b. een loods ten behoeve van de opslag van machines en materialen voor het onderhoud van de golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - onderhoudsloods';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' voor geluidwerende voorzieningen;
- d. schuilgelegenheden;
- e. wegen en paden;
- f. waterlopen en waterpartijen, met een minimale oppervlakte van 34.000 m²;
- g. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 3.2.2;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

3.2.2 Schuilgelegenheden

Voor het bouwen van gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer

- bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers inclusief bevestigingsmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- b. waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen. De bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen met een strook van 4 meter ter weerszijden van de aangeduide leiding.

5.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale hoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 5.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding(en);
- b. vooraf schriftelijk advies (inclusief eventueel te stellen voorwaarden) is ontvangen van de leidingbeheerder.

5.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot Leiding - Gas bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 - 1. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 2. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
 - 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - 4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 5. diepploegen;
 - 6. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 - 7. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of

dempen van reeds bestaande watergangen.

- b. Het onder 5.4.a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de gasleiding;
 - 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 5.4.a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de gasleidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 5.4.a wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder / directeur van het energiebedrijf.

Artikel 6 Leiding - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van watertransportleidingen, met een strook van 5 meter ter weerszijden van de aangeduide leiding.

6.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale hoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 6.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding(en);
- b. vooraf schriftelijk advies (inclusief eventueel te stellen voorwaarden) is ontvangen van de leidingbeheerder.

6.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot Leiding - Water bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de leiding in gevaar kunnen brengen:
 1. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 5. diepploegen;
 6. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 7. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of

dempen van reeds bestaande watergangen.

- b. Het onder 6.4.a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de watertransportleiding;
 - 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 6.4.a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de watertransportleiding ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 6.4.a wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder / directeur van het waterleidingbedrijf.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts toelaatbaar, indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Ontheffing is niet vereist, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- b. het bouwplan geen bodemverstoringen of bodemingrepen dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld met zich meebrengt;
- c. de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 100 m².

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2 voor bouwplannen waarvan de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 100 m² en de verstoringdiepte meer bedraagt dan 50 centimeter beneden het maaiveld, een en ander mits op basis van archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Aan een ontheffing zoals bedoeld in dit lid kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een archeologisch deskundige.

7.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bestemd volgens lid 7.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen en het ophogen van gronden met meer dan 50 centimeter, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Geen aanlegvergunning is vereist:

- a. indien de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 100 m² en de verstoringsdiepte minder bedraagt dan 50 centimeter onder maaiveld;
- b. ingeval de bodem dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld verstoord wordt in combinatie met een bodemingreep kleiner dan 100 m² als bedoeld onder a;
- c. voor het rooien van laagstamboomgaarden, mits de verstoringsdiepte minder bedraagt dan 50 centimeter onder maaiveld;
- d. indien op basis van archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. indien werken en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - archeologisch onderzoek betreffen;
 - worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

De betreffende aanlegvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeoloog van een gecertificeerd bedrijf.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. aan de gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' toe te kennen indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
- c. de oppervlaktes en/of dieptes als genoemd in lid 7.2 en 7.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts toelaatbaar, indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Ontheffing is niet vereist, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- b. het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten of bodemingrepen dieper dan 200 centimeter beneden maaiveld met zich meebrengt;
- c. de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 100 m².

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2 voor bouwplannen waarvan de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 100 m² en de verstoringdiepte meer bedraagt dan 200 centimeter beneden het maaiveld, een en ander mits op basis van archeologisch vooronderzoek in de vorm van karterend booronderzoek met boringen dieper dan 200 centimeter beneden maaiveld is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Aan een ontheffing zoals bedoeld in dit lid kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een archeologisch deskundige.

8.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bestemd volgens lid 8.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen en het ophogen van gronden met meer dan 50 centimeter, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Geen aanlegvergunning is vereist:

- a. indien de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 100 m² en de verstoringdiepte minder bedraagt dan 200 centimeter onder maaiveld;
- b. ingeval de bodem dieper dan 200 centimeter beneden maaiveld verstoord wordt in combinatie met een bodemingreep kleiner dan 100 m² als bedoeld onder a;
- c. voor het rooien van laagstamboomgaarden, mits de verstoringdiepte minder bedraagt dan 50 centimeter onder maaiveld;
- d. indien op basis van archeologisch vooronderzoek in de vorm van karterend booronderzoek met boringen dieper dan 200 centimeter beneden maaiveld is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. indien werken en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - archeologisch onderzoek betreffen;
 - worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden

verleend.

De betreffende aanlegvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek in de vorm van karterend booronderzoek met boringen dieper dan 200 centimeter beneden maaiveld of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeoloog van een gecertificeerd bedrijf.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch vooronderzoek in de vorm van karterend booronderzoek met boringen dieper dan 200 centimeter beneden maaiveld is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. aan de gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
- c. de oppervlaktes en/of dieptes als genoemd in lid 8.2 en 8.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 9 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van de watergang;
- b. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- c. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

9.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 9.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- b. vooraf schriftelijk advies is ontvangen van de beheerder van de waterloop.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 10 Antidubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

11.2 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd.

De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter onder peil.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan The Dutch Zuidbaan.

Verbeelding

Oranjewoud: buiten gewoon!

Missie

Oranjewoud wil toonaangevend partner zijn bij het ontwikkelen en toepassen van duurzame en integrale oplossingen voor alle facetten van onze leefomgeving, waarin we wonen, werken, recreëren en reizen.

Profiel

Oranjewoud heeft ambities als het gaat om de vormgeving van de wereld om ons heen. Als toonaangevend advies- en ingenieursbureau streven wij ernaar knelpunten daadwerkelijk op te lossen, ware leefbaarheid te scheppen, de toekomst veilig te stellen, alle kansen te benutten, vorm te geven aan perspectieven en grensverleggend bezig te zijn. Door creatief en constructief in te spelen op mogelijkheden en rekening te houden met maatschappelijke belangen, financiële speelruimte, technologische ontwikkelingen en het milieu. Kortom: wij bieden visie met een duidelijk oog voor realiteit.

Partnership

Innovatieve voorstellen en creatieve oplossingen voor complexe vraagstukken vormen de kern van ons handelen. Interactie is daarbij het sleutelwoord. Door het multidisciplinaire karakter van veel projecten, zijn wij gewend om over de grenzen van het eigen vakgebied heen te kijken. Voorop staat het combineren van onze eigen kennis en kunde met de behoeften en mogelijkheden van onze opdrachtgevers. Uitwisseling van inzichten en ervaringen leidt tot innovatie; partnership is altijd het uitgangspunt.

Flexibel

Ruimtelijkheid in denken en doen biedt voor alle partijen perspectieven bij het creëren van een duurzame leefomgeving. Wij verzorgen het hele traject van planontwikkeling, advies, ontwerp en directievoering tot realisatie, beheer en exploitatie. De wens van de opdrachtgever bepaalt of wij het hele traject of delen ervan op ons nemen. De combinatie van advies- en ingenieurswerk én betrokkenheid bij de daadwerkelijke realisatie staat garant voor haalbare plannen en een hoogwaardige uitvoering. Een vertrouwd gevoel voor onze opdrachtgevers.

Dynamisch

Elke opdracht die we uitvoeren is uniek en verdient een specifieke aanpak. Dit vraagt een dynamische instelling, die zich vertaalt naar het inspelen op veranderingen in de markt en het oppakken van ontwikkelingen binnen onze vakgebieden. Met vestigingen verspreid over heel Nederland combineren we inzicht in landelijke ontwikkelingen met een diepgaande kennis van lokale omstandigheden. Een waardevolle voedingsbodem voor ons bedrijf, dat in alle opzichten grensverleggend bezig wil zijn. Doordat Oranjewoud in letterlijke zin dicht bij de opdrachtgevers staat, komen bovendien openheid en toegankelijkheid volop tot hun recht.

Eigentijds

Onze organisatie en werkwijze bieden alle ruimte en perspectief aan zowel de belangen van onze klanten als die van onze medewerkers. Marktgerichte business units geven richting aan de contacten met de klanten en zorgen, samen met de kennisdragers in onze organisatie, voor het correct en adequaat oplossen van vraagstukken en problemen. Mensgerichte managers en ambitieuze medewerkers werken voortdurend aan het verder uitbouwen van onze expertise en ieders persoonlijke ontwikkelingsperspectief.

Onafhankelijk en deskundig

We zien het als onze verantwoordelijkheid de samenleving en onze opdrachtgevers kwalitatief hoogwaardige en duurzame oplossingen te bieden op een manier die maatschappelijk en economisch verantwoord is. Oranjewoud wil een betrouwbaar lid zijn van de samenleving: onafhankelijk en deskundig. Om dit te kunnen garanderen, is een bedrijfscode opgesteld waarin op individueel en collectief niveau heldere afspraken zijn geformuleerd.

Oranjewoud Nederland

Heerenveen

Tolhuisweg 57
Postbus 24 8440 AA Heerenveen
Telefoon (0513) 63 45 67
Telefax (0513) 63 33 53

Kantoor Assen
Blijdensteinstraat 4
9403 AW Assen
Telefoon (0592) 39 28 00
Telefax (0592) 39 28 01

Tevens kantoor in Schoonebeek

Deventer

Zutphenseweg 31D
Postbus 321 7400 AH Deventer
Telefoon (0570) 67 94 44
Telefax (0570) 63 72 27

Almere

Monitorweg 29
Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Telefoon (036) 530 80 00
Telefax (036) 533 81 89

Capelle aan den IJssel

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel
Postbus 8590 3009 AN Rotterdam
Telefoon (010) 235 17 45
Telefax (010) 235 17 47

Kantoor Goes

Albert Plesmanweg 4A
Postbus 42 4460 AA Goes
Telefoon (0113) 23 77 00
Telefax (0113) 23 77 01

Oosterhout

Beneluxweg 7
Postbus 40 4900 AA Oosterhout
Telefoon (0162) 48 70 00
Telefax (0162) 45 11 41

Kantoor Geleen

Mijnweg 3
Postbus 17 6160 AA Geleen
Telefoon (046) 478 92 22
Telefax (046) 478 92 00

HMMT B.V.

Maxwellstraat 31
Postbus 174 6710 BD Ede
Telefoon (0318) 62 46 24
Telefax (0318) 62 49 13

www.oranjewoud.nl