

Postadres Bezoekadres Telefoon (030) 69 87 911
Postbus 513 Slotlaan 20 Telefax (030) 69 14 944
3700 AM Zeist 3701 GK Zeist e-mail zeist@zeist.nl



Gemeente Zeist

Aan de Gemeenteraad

ontvangen / verspreid Griffie
26-05-09

ONS KENMERK : 09CV.00141
PORTEFEUILLE : Gudde / opst. P. Vermeulen
BIJLAGEN : -
ONDERWERP : Uitbreiding golfterrein

DATUM : 19 mei 2009
BEHANDELD DOOR : L.A.G. Eisenmeier – van Delden
AFDELING : Bestuursbureau
DOORKIESNUMMER : 69 87 223

Geachte leden van de Gemeenteraad,

De Stichting de Brakel heeft de gemeente gevraagd een bestuurlijk besluit te nemen over het verlenen van medewerking voor hun voorgenomen uitbreiding van Golfterrein De Brakel in het buitengebied van Zeist ten noord westen van de Koelaan.

Het college heeft het voornemen niet in te stemmen met deze beoogde uitbreiding. In de bijlage vindt u de argumenten van het college voor dit standpunt. Aangezien het hier om een grote ruimtelijke ontwikkeling gaat wil het college haar oordeel ter reactie voorleggen aan de gemeenteraad.

Tijdens de presidiumvergadering is afgesproken om de leden van de raad 2 weken de tijd te geven voor het indienen van zienswijzen in verband met het voorgenomen besluit. Het college zal de argumenten dan meewegen bij haar verdere besluitvorming.

Uw zienswijzen dienen uiterlijk 8 juni a.s. bij de griffie te zijn ingediend.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

W.C.M. Lissenberg - van Dam

drs. J.J.L.M. Janssen

Argumenten van het college om geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van golfterrein De Brakel

- **De uitbreiding past niet binnen het vigerend beleid (Streekplan en Bestemmingsplan) en ook niet binnen relevant beleid in ontwikkeling**

Geldend beleid:

Streekplan 2005-2015: Vanuit het vigerende streekplan is het gebied aangewezen als landelijk gebied 3. Over deze categorie wordt in het streekplan toegelicht dat in bijzondere omstandigheden de aanleg van een golfbaan buiten de EHS in landelijk gebied 3 aanvaardbaar is. Daar moeten dan grote maatschappelijke voordelen tegenover staan op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie. [Streekplan 2005 – 2015, blz. 99]

Dit is verder uitgewerkt in de Handleiding bestemmingsplannen. In die handleiding staat dat voor de aanleg van golfterreinen in Landelijk gebied 3 in de planvorming geregeld moet zijn dat er in ruime mate wordt zorggedragen voor recreatief medegebruik en dat er sprake is van kwalitatief aanzienlijke landschaps- en natuurontwikkeling en behoud, versterking of herstel van cultuurhistorische structuren. [Handleiding Bestemmingsplannen 2006 – Servicedeel, blz. 100]

Het initiatief voldoet niet aan de gestelde voorwaarden met name ten aanzien van landschaps- en natuurontwikkeling.

Bestemmingsplan Buitengebied Zuid West (2005): Binnen het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een golfbaan niet mogelijk. De gronden hebben hoofdzakelijk de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden”. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf; het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en extensief recreatief medegebruik.

Beleid in ontwikkeling:

Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030

Als kernwaarde wordt in het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 onder meer genoemd dat bossen, weilanden, water, landgoederen, parken, lanen en de aanwezige flora en fauna een basiskenmerk vormen in de uitstraling van de gemeente Zeist.” (blz. 9). Als ambitie wordt onder meer genoemd dat de natuur als onmisbaar onderdeel van de culturele en historische kwaliteiten van Zeist worden beschouwd. Verder dient de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het Kromme Rijngebied worden versterkt en dient de kwaliteit van het grondwater te worden verbeterd, de verdroging van natuurgebieden worden bestreden en het water zichtbaar worden gemaakt (blz. 13);

In het verslag van de dialoog met de samenleving is te lezen:

“Overeenstemming (zeker doen!): Zeist is groen en moet in 2030 nog steeds groen zijn. De natuur en het landschap zijn de basis van Zeist. De ligging tussen twee belangrijke ecologische hoofdroutes is uniek. Aan de westzijde ligt het Kromme Rijn – gebied en aan de oostzijde een bos- en heidegebied. Met de grote stad Utrecht in de buurt is voor iedereen deze omgeving een verademing.” [blz. 20 en 21]

Landschapontwikkelingsplan (LOP) Kromme Rijn +

In het vigerend beleid van gemeente Zeist, te weten het Landschapsbeleidsplan 1995-2005, wordt de instandhouding van het slagenlandschap, zij het in andere bewoordingen, als zeer belangrijk bevonden. Ook met het nieuwe Landschapontwikkelingsplan (LOP) zal dit standpunt naar alle waarschijnlijkheid niet wijzigen. Tijdens de werkgroepvergaderingen van het LOP is bevestigd dat de instandhouding van landschappelijke kwaliteiten een zeer prominente plaats zal krijgen in het LOP. Het LOP zal na vaststelling als toetsingskader gaan gelden voor landschappelijke ontwikkelingen.

In de concept visie van het Landschapontwikkelingsplan is de volgende passage opgenomen:

Het landschap is vrij open en licht geaccidenteerd met een kenmerkende slagenverkaveling. Behoud van het aanwezige reliëf en bijbehorende aardkundige waarden zoals stroomgeulen en -ruggen staat voorop. Belangrijke elementen zijn sloten, kavelgrensbeplantingen en historische lanen. De stroomruggen worden gekenmerkt door het open agrarische landschap. Het gebied van de lage riviergeul wordt gekenmerkt door de sloten en kavelgrensbeplantingen die de gestrekte verkaveling van de voormalige stroomgeul markeren. Noord-Zuid gerichte zichtlijnen zijn van belang voor de beleving.

“De zuidflank biedt een zeer fraaie ruimtelijke verscheidenheid met ook gave open ruimten, zoals de engen en kleinere open ruimten in het kampen- en slagenlandschap, die behouden dienen te blijven. Herstel en versterking is wenselijk van bij het landschapstype passende landschapselementen en gebaseerd op de historische patronen met streekeigen landschapselementen, zoals erfbeplantingen, singels, houtwallen, bosjes, lanen, sprengen en waterlopen. Nieuwe ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld een golfbaan of nieuwe landgoederen) dienen de landschapsstructuur en de natuurdoelstellingen te ondersteunen, anders zijn zij niet gewenst.”

Samenvattend:

- De noodzakelijke meerwaarde van de golfbaan ten opzichte van natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie is niet aangetoond. Dit is wel als voorwaarde gesteld in het geldende streekplan.
- Ook past een golfbaan niet binnen de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden” uit het bestemmingsplan.
- In de nog vast te stellen structuurvisie 2030 wordt voor dit gebied aangegeven dat de natuurlijke verschillen in het landschap uitgangspunt zijn, dat dit gebied onderdeel uitmaakt van de EHS, en dat dit de meest kwetsbare gebieden zijn als het gaat om eventueel dubbelgebruik (recreatie) of doorkruising (verkeer). De weilanden, de bossen en de ecologie zijn de meest genoemde positieve aspecten van Zeist tijdens het interactieve proces. Een ontwikkeling als het aanleggen van een golfbaan past niet bij deze uitgangspunten.
- Het LOP geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld een golfbaan) de landschapsstructuur en de natuurdoelstellingen moeten ondersteunen, anders zijn zij niet gewenst. De in het LOP genoemde landschappelijke kwaliteiten zullen worden aangetast c.q. teniet worden gedaan indien het gebied zal worden ingericht als golfbaan.

- **Een significante aantasting van het slagenlandschap ter plekke**

De uitbreiding van het golfterrein kan naar onze mening niet samen gaan met behoud van de hoog gewaardeerde landschappelijke kwaliteiten ter plekke. (Het gaat hierbij om de gebiedskarakteristieken van het open agrarische slagenlandschap). Met het aanleggen van een golfbaan zal het (micro)reliëf niet in stand gehouden kunnen worden, en daarnaast zal het landschap deels z'n kenmerkende openheid verliezen en het agrarische karakter. Deze zorg wordt bevestigd door het haalbaarheidsonderzoek Uitbreiding Golfterrein De Brakel, waarin wordt gesteld dat: “aantasting van het bestaande microreliëf niet kan worden voorkomen, aangezien het golfen nu eenmaal een zekere accidentatie in het terrein vereist, wil het sportief enige betekenis hebben”(blz. 44 van het haalbaarheidsonderzoek). Ook zal het landschap deels z'n kenmerkende openheid en agrarisch karakter verliezen.

- **Er zijn geen voldoende nieuwe mogelijkheden voor natuurontwikkeling**

De potenties van het gebied kunnen optimaler worden benut bij natuurontwikkeling zonder een golfbaan. De weidevogels zullen naar verwachting gaan verdwijnen wanneer hier een golfbaan wordt aangelegd. Zij hebben een open landschap nodig met weinig opgaande beplantingen. Met de uitbreiding van de golfbaan zal het gebied niet langer geschikt blijven voor deze vogels, die vanwege hun zeldzaamheid strikt beschermd zijn middels de Europese Vogelrichtlijn. Daarnaast zal de ontwatering van het golfterrein invloed hebben op de waterhuishouding en daarmee op de potenties voor kwelnatuur.

- **De waterhuishouding wordt onherstelbaar veranderd in verband met de benodigde afwatering.**

Voor de golfbaan moet de waterhuishouding in het gebied worden veranderd en bepaalde terreinonderdelen droger worden dan de betreffende percelen momenteel zijn. Deze terreinonderdelen zullen en hoger gesitueerd worden (volgens de aanvrager enkele centimeters) en er zal indien nodig drainage worden aangelegd. Het kwel en regenwater zal versneld afgevoerd worden naar de tussenliggende sloten.

- **De agrarische sector verdwijnt vrijwel geheel uit Zeist**

Het gaat hier om een van de laatste agrarische gebieden binnen gemeente Zeist. De percelen zullen aan de landbouw onttrokken moeten worden om er een golfbaan te kunnen realiseren.

- **Er is nog geen veilige oversteek van de Koelaan uitgewerkt**

De door de initiatiefneemster geplande oversteek voor de golfers van de Sportlaan valt binnen de gemeente Bunnik. Bunnik is ook wegbeheerder en zal dus een definitief oordeel moeten geven over een oversteekvariant.

Een passage van de Sportlaan door middel van een tunnel heeft onze voorkeur, omdat hierdoor geen conflicten optreden tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer.

Het gelijkvloers oversteken van de Sportlaan kan, geldt op de verkeersintensiteit, snelheid en het wegbeeld ter plekke niet plaatsvinden zonder op zijn minst de vormgeving van de weg aan te passen. Door de ligging tussen twee bochten is het zicht van voetgangers op motorvoertuigen en vice versa niet goed. Daarom moet de oversteektijd verkort worden, bijvoorbeeld door tussen de rijbanen een middenberm van voldoende breedte aan te brengen. Er kan dan in twee fasen worden overgestoken. Het aanbrengen van een geregelde voetgangersoversteekplaats behoort tot de allerlaatste mogelijkheid. Vanuit het oogpunt van veiligheid is het niet gewenst om midden op een wegvak, bovendien buiten de bebouwde kom, een geregelde oversteekplaats aan te leggen, waarvan de zichtbaarheid zoals eerder aangegeven bovendien niet goed is.

- **Maatschappelijk draagvlak**

Zowel de groene groepen als Stichting het Utrechts Landschap hebben aangegeven tegen deze uitbreiding te zijn i.v.m. landschappelijke en natuurwaarden.