



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN
voor uitbreiding van de golfbaan in Loenen aan de Vecht

Gemeente Stichtse Vecht

Nota van Uitgangspunten voor uitbreiding van de golfbaan in Loenen aan de Vecht

Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	3
2	Begrenzing van mogelijk bestemmingsplan.....	3
3	Overzicht Ruimtelijk beleidskader	3
4	Uitgangspunten	4
4.1	Het doel	4
4.2	Voorwaarden aan de uitbreiding van de golfbaan	4
5	Actualisatie van de planregels en verbeelding.....	5
5.1	Begrippen en wijze van meten	5
5.2	Specifieke bestemmingen:	5
5.3	Algemene bestemmingsregels en slotregel	6
5.4	Verbeelding	6
5.5	Plantoelichting	6
6	Verleende omgevingsvergunningen 2015 – 2020	6
7	Participatie.....	6
8	Vervolgprocedure	7

1 Aanleiding

Er is interesse om de golfbaan in Loenen aan de Vecht uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord” is vastgesteld in 2015, maar voorziet niet in een uitbreiding van de golfbaan. Daarvoor is een nieuw bestemmingsplan nodig om de bestemming van “Agrarisch met waarden” te wijzigen naar de bestemming “Sport”.

Met deze Nota van Uitgangspunten geeft de gemeente Stichtse Vecht aan in principe bereid te zijn mee te werken aan de wijziging van deze bestemming, wanneer daarom door een initiatiefnemer wordt verzocht met een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen. Het is van belang transparant te zijn naar de inwoners van de gemeente Stichtse Vecht en naar mogelijke initiatiefnemer(s) over de uitgangspunten die de gemeente Stichtse Vecht hierbij hanteert. Deze nota voorziet daarin. Hiermee wordt het beleidskader vastgesteld en staat aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente Stichtse Vecht medewerking verleent aan het verzoek van mogelijke initiatiefnemer(s) voor het uitbreiden van de golfbaan.

De nota dient tevens als onderbouwing van het op aanvraag te ontwikkelen bestemmingsplan en vormt de grondslag voor de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan. De onderhavige Nota van Uitgangspunten, door het college van burgemeester en wethouders voorbereid, wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

2 Begrenzing van mogelijk bestemmingsplan

De golfbaan en de uitbreiding daarvan zijn gelegen in het **bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord”** (vastgesteld op 2 december 2015). Zoals hierboven aangegeven, is voor de uitbreiding van de golfbaan een nieuw bestemmingsplan nodig. Voor deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan zijn tevens nieuwe plangrenzen nodig. Het nieuwe bestemmingsplan omvat de huidige golfbaan, kadastrale percelen gezamenlijk aangrenzend aan de huidige golfbaan, eventuele aanpalende wateren en de Oost-Kanaaldijk voor het gedeelte dat langs de golfbaan en de voorgestelde uitbreiding loopt.

3 Overzicht Ruimtelijk beleidskader

Sinds de vaststelling van het vorige bestemmingsplan is door diverse overheden nieuw ruimtelijk beleid opgesteld. Dat geeft nieuwe kaders die mogelijk van invloed zijn op het nieuwe bestemmingsplan. Voor het nieuwe bestemmingsplan dienen de onderstaande plannen te worden onderzocht. Voor zover het onderwerpen betreft die voor het plangebied van belang zijn, dienen deze te worden beschreven in het nieuwe bestemmingsplan.

Rijksbeleid

- Linieperspectief Panorama Krayenhoff (2003)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)
- Nationale omgevingsvisie (ontwerp, 2019)

Provinciaal en Regionaal beleid

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (2013 en herijkt vastgesteld 2016)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013 en herijkt 2016) en 2e partiële herziening (2018)
- Provinciale structuurvisie Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021 (2015)
- Ontwikkelplan Recreatieschap Stichtse Groenlanden (2015)

Gemeentelijk beleid

- Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 Focus op morgen (2013)
- Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan: Beleidsvisie Verkeer, deel A van het GVVP (2013)
- Beleidsnota Recreatie en Toerisme "Water verbindt" (2015)
- Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen (2008)
- Kaderstellend koersdocument Omgevingsvisie (2019)
- De online kaarten van Stichtse Vecht via: <https://kaarten.stichtsevecht.nl>

4 Uitgangspunten

4.1 Het doel

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is te beschikken over een adequaat juridisch-planologisch kader voor de uitbreiding van de golfbaan, waarin nieuwe beleidsontwikkelingen zijn verwerkt en welke voldoet aan alle wettelijke en functionele vereisten.

Het bestemmingsplan richt zich op het mogelijk maken van de uitbreiding van de golfbaan, tezamen met het behoud van de huidige landschappelijke karakteristiek en het beschermen van bestaande waarden. De open landschappen worden daarom consoliderend bestemd, net als in het geldende bestemmingsplan. Om de uitbreiding van de golfbaan mogelijk te maken, wordt de gebruiksfunctie van de agrarische gronden in het plangebied gewijzigd naar sport.

4.2 Voorwaarden aan de uitbreiding van de golfbaan

Een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan moet een goede ruimtelijke ordening faciliteren. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders in haar principebesluit van 19 februari 2019 aangegeven dat de uitbreiding van de golfbaan slechts onder voorwaarden kan plaatsvinden. Deze voorwaarden betreffen landschappelijke inpassing, ruimtelijke veiligheid, recreatief medegebruik en openbare toegankelijkheid.

- Landschappelijke inpassing

Vanwege het beoogde ruimtebeslag van de golfbaan (38 ha) is een goed ontwerp met goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van belang. Bij de aanleg van de huidige golfbaan zijn de landschappelijke belangen gewaarborgd door het ontwerpproces te laten leiden door een landschapsarchitect in plaats van een golfbaanarchitect. Het uitgangspunt is dat ook het ontwerpproces voor de uitbreiding wordt geleid door een landschapsarchitect, zodat de huidige landschappelijke karakteristiek en bestaande waarden tevens worden gewaarborgd bij de uitbreiding van de golfbaan. Daarnaast moet er een landschapsplan opgesteld worden, waarin ingegaan wordt op de inpassing van de golfbaan, het ontwerp en het onderhoud van de baan. Dit is nodig om de ruimtelijke kwaliteit van de golfbaan te kunnen beoordelen.

- Ruimtelijke veiligheid

Bij het ontwerp van de uitbreiding en de landschappelijke inpassing moet de initiatiefnemer rekening houden met de veiligheid van de golfers, recreanten, andere (mede)gebruikers, omwonenden en gebruikers van aangrenzende functies. Het uitgangspunt is dat de ruimtelijke veiligheid gewaarborgd wordt.

- Recreatief medegebruik en openbare toegankelijkheid

In een intentieovereenkomst uit 2005 tussen de gemeente (Loenen) en de golfbaan is gesteld dat een toekomstige uitbreiding "meerdere voorzieningen gericht op recreatief medegebruik" moet hebben. Met recreatief medegebruik wordt het gebied toegankelijk voor bijvoorbeeld wandelaars of fietsers. Dit voorkomt dat de golfbaan door omwonenden als een ontoegankelijk, vreemd gebied ervaren wordt. Recreatief medegebruik op een golfbaan is mogelijk, omdat er relatief veel ruimte (40-

60%) van de golfbaan niet direct voor de golfsport gebruikt wordt. In dit “buitengebied” zal recreatief medegebruik plaatsvinden. Het recreatief medegebruik kan door middel van een openbaar pad geregeld worden. Daarom is het uitgangspunt dat er een nieuwe verbinding tussen de dorpskern Loenen aan de Vecht en de Oostkanaaldijk gecreëerd wordt, waarbij het recreatief medegebruik niet eenzijdig onmogelijk kan worden gemaakt door de initiatiefnemer(s).

5 Actualisatie van de planregels en verbeelding

Eén van de doelen van deze nota is het inzichtelijk maken in hoeverre de planregels en de verbeelding wijzigen ten opzichte van de bestaande bestemming. Onderstaand is daarom eerst per bestemming aangegeven of en in hoeverre de regels wijzigen. Vervolgens zijn de wijzigingen in de verbeelding en de toelichting benoemd.

5.1 Begrippen en wijze van meten

De begrippen van het bestemmingsplan zijn grotendeels gelijk aan de bestaande begrippen. Begrippen worden af en toe geactualiseerd naar aanleiding van jurisprudentie zodat het begrip goed aansluit bij de ontstane regelgeving. Ook zijn een aantal begrippen sinds de vaststelling van het bestaande bestemmingsplan opnieuw gestandaardiseerd.

Vanwege de aard van de ontwikkeling zal er speciale aandacht uitgaan naar de definiëring van oppervlakten en peilhoogten. Dit heeft als doel om discussie te voorkomen over begrippen gehanteerd in het bestemmingsplan.

5.2 Specifieke bestemmingen

- *Agrarisch met waarden*

De bestemming “Agrarisch met waarden” zal in het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen. Het bestaande agrarische gebruik op de plek van de beoogde uitbreiding zal onder het overgangsrecht komen te vallen. Nadat het agrarisch gebruik is gestopt, zal de mogelijkheid om de gronden agrarisch te gebruiken automatisch komen te vervallen.

- *Sport*

De bestemming “Sport” zal de bestaande bestemming “Agrarisch met waarden” in het beoogde plangebied vervangen. Hiermee wordt de bestemming “Sport” ten behoeve van de uitbreiding van de golfbaan vergroot.

In de regels zal opgenomen worden dat de aanduiding “Golfbaan” ten behoeve van een golfbaan is. De overige regels met betrekking tot de aanduiding “Golfbaan” blijven gehandhaafd.

- *Verkeer*

De bestemming “Verkeer” zal van toepassing zijn op de nieuwe wandel- of fietsverbinding tussen Loenen aan de Vecht en de Oostkanaaldijk.

- *Water*

De bestemming “Water” blijft gehandhaafd zoals in het bestaande bestemmingsplan, met uitzondering van de regels ten behoeve van bruggen. Vanwege de instandhouding van de landschappelijke waarden en het kavel- en slotenpatroon, worden de aanleg van een of meer bruggetjes noodzakelijk. De aanleg van een of meer bruggetjes zal vergunningplichtig worden.

- *Dubbelbestemming: Vrijwaringszone – straatpad*

De dubbelbestemming “Vrijwaringszone – straatpad” blijft gehandhaafd zoals in het bestaande bestemmingsplan.

- *Dubbelbestemming: Waarde Cultuurhistorie 1*

De dubbelbestemming “Waarde Cultuurhistorie 1” blijft gehandhaafd zoals in het bestaande bestemmingsplan.

- *Dubbelbestemming: Waarde Archeologie 4*

De dubbelbestemming “Waarde Archeologie 4” blijft gehandhaafd zoals in het bestaande bestemmingsplan.

5.3 Algemene bestemmingsregels en slotregel

Voor de algemene bestemmingsregels en de slotregels worden de standaardregels van de gemeente overgenomen.

5.4 Verbeelding

De verbeelding wordt aangepast aan de beoogde ontwikkeling, waarbij de huidige agrarische bestemming komt te vervallen en wordt vervangen door een sportbestemming (en deels een verkeersbestemming). Ook wordt er een bouwaanduiding voor de greenkeepersloods op de verbeelding opgenomen.

5.5 Plantoelichting

De toelichting van het bestemmingsplan “Golfbaan te Loenen” wordt vergelijkbaar met andere bestemmingsplannen in Stichtse Vecht.

6 Verleende omgevingsvergunningen 2015 – 2020

Onderstaande verleende omgevingsvergunning wordt gedeeltelijk in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Dit deel betreft de bouwaanduiding op de verbeelding. Overige aspecten van de vergunning zijn al geregeld in de bestaande regels van het bestemmingsplan.

Adres	Jaar	Wat	Type
Rijksstraatweg 171	2017	Oprichten van een greenkeepersloods	Omgevingsvergunning

7 Participatie

In de reactie op een vooroverleg heeft het college van burgemeester en wethouders aan de golfbaan laten weten dat het aan de initiatiefnemer(s) is om het gesprek met de omgeving over de uitbreiding van de golfbaan op te starten. Uitgangspunt hierbij is de participatie zoals neergelegd in het spoorboekje.

De Initiatiefnemer zal een artikel in de VAR moeten plaatsen en daarnaast dit artikel huis-aan-huis moeten verspreiden bij direct aanwonenden. Ook zal de initiatiefnemer een informatieavond voor belangstellenden moeten organiseren. Belangstellenden die aanwezig zijn geweest op de informatieavond krijgen voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan inzicht in het plan en toelichting.

De gemeente faciliteert de wettelijke vormen van participatie rond de bestemmingsplanwijziging, zoals in het volgende hoofdstuk wordt aangegeven.

8 Vervolgprocedure

De procedure zal gevoerd worden zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het Afwijkingenbeleid 2014 van de gemeente Stichtse Vecht. De gemeente zal de inwoners van Loenen aan de Vecht in het algemeen via de gebruikelijke publicaties informeren over de voortgang van het bestemmingsplan.

Belangstellenden die aanwezig zijn geweest op de informatieavond worden door de initiatiefnemer(s) op de hoogte gehouden van de voortgang van het bestemmingsplan. Dat betekent dat ze actief benaderd worden op het moment dat een concept-ontwerpbestemmingsplan gereed is. Zij krijgen voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan inzicht in het plan en toelichting. Mogelijke reacties kunnen dan alsnog verwerkt worden voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Daarna start de wettelijke procedure met mogelijkheden voor inspraak en zienswijzen. Met overlegpartners (provincie, waterschap, belanghebbende organisaties) wordt vooroverleg gestart.

De reacties van de overlegpartners worden verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan, welke zes weken ter inzage wordt gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder zienswijzen indienen. In een Nota van zienswijzen wordt beschreven in hoeverre zienswijzen leiden tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na de vaststelling dient het bestemmingsplan binnen 2 weken te worden gepubliceerd. In de volgende 6 weken zijn belanghebbenden in de gelegenheid om beroep aan te tekenen op het plan bij de Raad van State.