

396-3
2e

412/92

GOLFRESIDENTIE DRONTEN

Startnotitie milieu-effectrapportage

GOLFRESIDENTIE DRONTEN

Startnotitie milieu-effectrapportage

Initiatiefnemer: Holding Golf Dronten BV
Schelsberg 111-113
6413 AC Heerlen

Bevoegd gezag: Gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

INHOUD

Pagina

1	INLEIDING	1
2	VOORGESCHIEDENIS EN DOEL	3
2.1	Voorgeschiedenis	3
2.2	Ontwikkelingen in de golfsport	3
2.3	Golf en wonen	4
2.4	Doel	4
2.5	Programma van eisen	5
3	HUIDIGE SITUATIE EN TE VERWACHTEN ONTWIKKELING	7
3.1	Huidige situatie	7
3.2	Te verwachten autonome ontwikkeling	9
4	VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN	11
4.1	De voorgenomen activiteit	11
4.2	Aanleg en exploitatie	13
4.3	Varianten en alternatieven	13
5	MILIEU-EFFECTEN	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Grondgebruik	17
5.3	Geomorfologie, bodem en waterhuishouding	18
5.4	Flora/vegetatie, fauna en ecosysteem	18
5.5	Landschap en cultuurhistorie	19
5.6	Woon- en leefmilieu	19
6	TE NEMEN EN GENOMEN BESLUITEN	21
6.1	Besluit waarvoor het MER wordt opgesteld	21
6.2	Overige te nemen besluiten	23
6.3	Relevant overheidsbeleid	23

VERKLARENDE WOORDENLIJST

1 INLEIDING

Eind 1989 is het gemeentebestuur van Dronten door het bedrijfsleven benaderd met het verzoek om mee te werken aan de totstandkoming van een hoogwaardige, geïntegreerde golf- en woonaccommodatie, verder aan te duiden als golfresidentie, op het grondgebied van de gemeente Dronten. Hierbij werd gedacht aan een locatie (137 ha) direct ten zuiden van de kern Dronten, bestaande uit agrarische gronden en de voormalige vuilstortplaats van de gemeente Dronten (zie figuur 1).

Voor realisering van de Golfresidentie Dronten is partiële herziening van het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Dronten (1971) noodzakelijk. Na een eerste oriënterende fase hebben burgemeester en wethouders de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een dergelijke accommodatie.

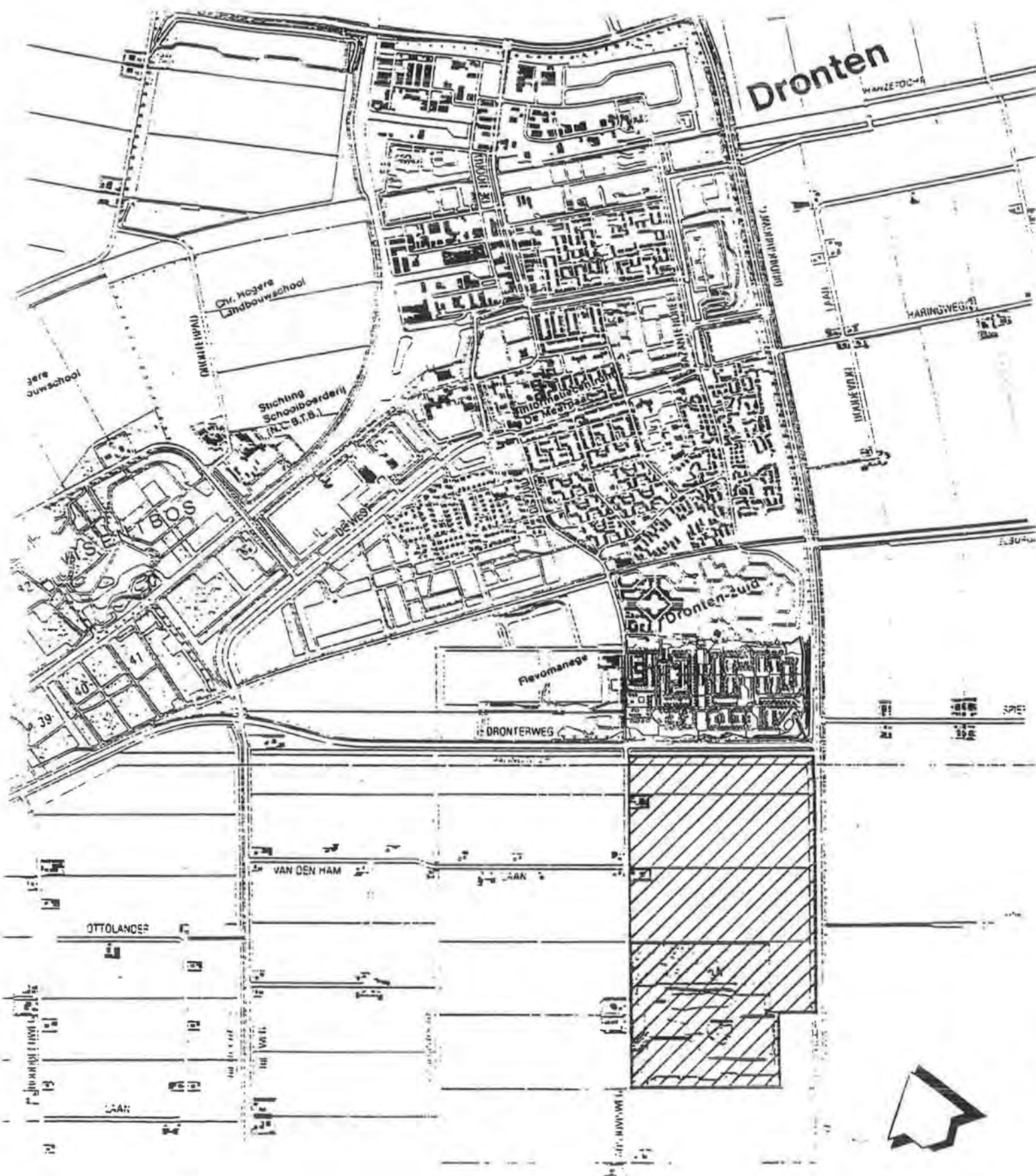
De plannen voor de Golfresidentie Dronten zijn tot stand gekomen in nauw overleg tussen bedrijfsleven en overheid, te weten het gemeentebestuur van Dronten, het Provinciaal Bestuur van Flevoland en de Dienst der Domeinen. Het gemeentebestuur van Dronten treedt op als bevoegd gezag. Door het bedrijfsleven is voor dit project de Holding Golf Dronten BV opgericht, die optreedt als initiatiefnemer.

Ten behoeve van de realisering van bovengenoemd initiatief zal, zoals vermeld, het ter plaatse geldende bestemmingsplan moeten worden herzien. Aangezien het hier gaat om een recreatieve voorziening met een oppervlakte groter dan 50 ha, dient ingevolge het Besluit milieu-effectrapportage (20 mei 1987), een milieu-effectrapport (MER) te worden opgesteld, waarbij de procedure van de milieu-effectrapportage (m.e.r.) wordt gevolgd. In de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne (Wabm) is deze procedure beschreven. Het op te stellen MER dient ter onderbouwing van de besluitvorming omtrent het vast te stellen bestemmingsplan.

Het realiseren van 450 woningen, zoals voorzien in de plannen voor de Golfresidentie Dronten, is geen m.e.r.-plichtige activiteit. Vanwege de hoge mate van integratie van golfvoorzieningen en woningen worden beide activiteiten echter als één geïntegreerd plan beschouwd, waarvoor een totale MER wordt opgesteld. Het MER moet een overzicht geven van de effecten, die als gevolg van aanleg en exploitatie van de golfresidentie kunnen optreden.

De m.e.r.-procedure gaat van start met de publikatie van een startnotitie. De startnotitie biedt informatie over het voornemen aan het bevoegd gezag, de bevolking, de Commissie voor de milieu-effectrapportage (Cie m.e.r) en de andere wettelijke adviseurs. Na de bekendmaking van de startnotitie volgt een periode van inspraak en advies, waarna de Commissie voor de milieu-effectrapportage advies uitbrengt aan het bevoegd gezag over de richtlijnen voor de inhoud van het op te stellen MER. De definitieve richtlijnen worden vervolgens door het bevoegd gezag vastgesteld.

Deze startnotitie is opgesteld door het advies- en ingenieursbureau Grontmij nv in nauw overleg met de initiatiefnemer Holding Golf Dronten BV en vertegenwoordigers van de gemeente Dronten.



FIGUUR 1
LIGGING PLANGEBIED



2 VOORGESCHIEDENIS EN DOEL

2.1 Voorgeschiedenis

Het beleid van de gemeente Dronten ten aanzien van sportieve recreatie is er op gericht een zo gevarieerd mogelijk aanbod van sportvoorzieningen op te bouwen. Na de sluiting van de gemeentelijke vuilstortplaats aan de Ansjovisweg, in het najaar van 1983, ontstonden gedachten over eventueel hergebruik van de vuilstort in de recreatieve sfeer. Gelet op de beperkte mogelijkheden voor hergebruik is in dit kader het idee ontstaan om op deze lokatie een golfterrein te ontwikkelen.

De plannen van de initiatiefnemer, voor realisering van het project Golfresidentie Dronten, sluiten aan bij bovenstaande ideeën van de gemeente. De totale oppervlakte van de voormalige gemeentelijke vuilstortplaats (ca. 50 ha), waarvan slechts op een gedeelte afval is gestort (ca. 35 ha), is echter te beperkt om de plannen van de initiatiefnemer volledig te kunnen realiseren. Vandaar dat uitbreiding van het terrein is gezocht in het landbouwgebied tussen de vuilstortplaats en de bebouwing van Dronten.

Binnen het landbouwgedeelte (ca. 87 ha), dat in eigendom is bij de Dienst der Domeinen, is een tweetal agrarische bedrijven gevestigd. Op het ene bedrijf (ca. 48,5 ha) rust een erfpacht, die echter zal worden opgeheven in verband met bedrijfsbeëindiging. Voor de pachter van het andere landbouwbedrijf (ca. 38,5 ha) heeft de Dienst der Domeinen zich bereid verklaard te zoeken naar mogelijkheden voor verplaatsing naar een locatie elders binnen de Flevopolder.

2.2 Ontwikkelingen in de golfsport

Sinds het begin van de jaren '70 heeft de golfsport in Nederland een opmerkelijke ontwikkeling doorgemaakt. In de periode 1960 - 1985 is het aantal door de Nederlandse Golffederatie erkende golfbanen uitgebreid van 19 naar 32. In 1987 beoefenden inmiddels circa 40.000 Nederlanders de golfsport. Uit het in opdracht van de Nederlandse Golffederatie in 1988 uitgevoerde "Behoeftesonderzoek Golfsport Nederland" blijkt dat, uitgaande van het huidige contributie-niveau en rekening houdend met een afstand tussen woonadres en golfbaan van 10 à 15 kilometer, de vraag naar golfvoorzieningen in Nederland zich als volgt zal ontwikkelen:

- op korte termijn (ongeveer 2 jaar) willen 125.000 personen gaan golfen;
- op middellange termijn (3-5 jaar) willen nog eens 110.000 personen golfen.

Het bovenstaande betekent een toename van de vraag op korte en middellange termijn van circa 235.000 spelers. In vergelijking met het aantal spelers ten tijde van het onderzoek (circa 40.000) betekent dit bijna een verzesvoudiging van de vraag. Afgezet tegen de bestaande en naar verwachting binnen 5 jaar nieuw te realiseren golfvoorzieningen (totale capaciteit circa 80.000 spelers), leidt dit vooralsnog tot een tekort aan voorzieningen voor circa 200.000 spelers. Om aan deze vraag tegemoet te komen is in de komende jaren derhalve een aanzienlijke uitbreiding van het aantal golfaccommodaties gewenst. Daarnaast onderkent het bedrijfsleven steeds meer het belang van de informele sfeer in het zakelijk verkeer. De zakelijke interesse voor het houden van seminars, congressen en informele bijeenkomsten in combinatie met ontspanning via de golfsport neemt de laatste jaren sterk toe.

In de directe omgeving van Dronten bestaan tot op heden geen mogelijkheden voor het beoefenen van de golfsport. Dat hieraan evenwel behoefte bestaat blijkt ondermeer uit de wachtlijsten bij de bestaande banen elders in Flevoland en omgeving.

Dronten op zich biedt onvoldoende draagvlak voor de vestiging van een openbare verenigingsbaan. Gezien het bijzondere karakter van het project Golfresidentie Dronten, waarbij als centraal uitgangspunt de integratie van golf met wonen geldt, zal de belangstelling echter voor een deel van elders komen. Daarnaast ligt het in de bedoeling om een hotel- en congresaccommodatie op het terrein te realiseren. In combinatie met bovengenoemde voorzieningen is het mogelijk tevens aan de bewoners van Dronten golffaciliteiten te bieden.

2.3 Golf en wonen

De aanleiding van het onderhavige project is gelegen in combinatie van een aantal deelbelangen, te weten:

- een toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige golfvoorzieningen;
- een algemeen toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige vrije sector woningen, met name door de groeiende groep senioren (55-plussers);
- een toenemende vraag naar mogelijkheden om de golfsport te kunnen beoefenen in de directe woonomgeving.

Anders dan bijvoorbeeld in landen als Spanje, Frankrijk, de Verenigde Staten en Groot Brittannië, is in Nederland de combinatie van woningbouw met een golfbaan nog vrijwel onbekend. Ervaringen uit het buitenland leren dat een dergelijke combinatie van woningbouw en golfen technisch en landschappelijk haalbaar is en in een duidelijke behoefte voorziet. Bovendien kan een dergelijke combinatie een gunstige uitgangspositie vormen voor een gezonde exploitatie van een golfbaan.

Het bovenstaande heeft bij de initiatiefnemer geleid tot ideevorming omtrent de mogelijkheden voor een geïntegreerde planopzet, waarin golf en wonen worden gecombineerd, resulterend in de Golfresidentie Dronten. Door golf en wonen met elkaar te combineren is sprake van een elkaar versterkend effect. De grondopbrengsten van de woningen maken de investering ten behoeve van de golfbaan lager en daarmee de jaarlijkse kapitaallasten, wat een gunstige invloed heeft op de exploitatie. Dit kan weer tot gevolg hebben dat meer mensen gebruik zullen maken van de golfvoorzieningen waardoor ook vanuit het gebruik een gezonde exploitatie mogelijk is. De hoogwaardige kwaliteit zal bepaalde doelgroepen aanspreken en deze kunnen vervolgens weer zorg dragen voor een breder draagvlak van de golfbaan.

Combinatie van golf en wonen vergt een relatief grote terreinoppervlakte. Na onderzoek van diverse mogelijkheden is de initiatiefnemer uiteindelijk terecht gekomen in de gemeente Dronten. Hier bleken goede mogelijkheden aanwezig voor realisering van het voorgestane project. Onderzoek van alternatieve locaties is vanuit de optiek van de initiatiefnemer derhalve niet relevant. Op grond hiervan zal het MER zich beperken tot de locatie Dronten en het karakter hebben van een "inrichtings-MER".

2.4 Doel

De aanleg van de Golfresidentie Dronten heeft tot doel tegemoet te komen aan de sterk toenemende behoefte aan golfaccommodaties en de golfsport verder te bevorderen. Als bijzonderheid daarbij geldt de centrale integratiegedachte van "golf en wonen". Daarnaast zullen mogelijkheden aanwezig zijn voor gebruik van de accommodatie door het bedrijfsleven (hotel- en congresfaciliteiten) en dient het terrein ruimte te bieden voor algemeen gebruik van golf- en oefenvoorzieningen, in de vorm van een openbare golfbaan. Met de realisering van de Golfresidentie Dronten wordt tevens invulling gegeven aan het gewenste recreatieve hergebruik van de voormalige gemeentelijke vuilstort.

2.5 Programma van eisen

Na de eerste ideevorming omtrent het golfproject te Dronten hebben de gemeente Dronten en het provinciaal bestuur van Flevoland zich bereid verklaard hun medewerking te verlenen aan de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan.

In vervolg hierop is vanuit het gemeentelijk beleid een aantal uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd, die hebben geleid tot een programma van eisen met betrekking tot de Golfresidentie Dronten.

Voor wat betreft de inrichting van het terrein wordt, naast de algemene eisen die de golfsport daaraan stelt, uitgegaan van:

- een geaccidenteerde aanleg met enige waterpartijen;
- een centrale entree aan de Ansjovisweg;
- een lusvormige ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen;
- voldoende parkeerruimte in relatie tot de verschillende functies;
- enkele tennisbanen voor zowel bewoners als hotelgasten;
- beplantingen en natuurlijke terreinafschermingen in harmonie met het landschapsbeeld.

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan geldt dat alle werkzaamheden en algemene voorzieningen op het terrein voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Tevens wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de uiteindelijke bestemming een eigen economisch draagvlak dient te hebben en geen exploitatie- en beheerslasten voor de gemeente met zich mee mag brengen.

3 HUIDIGE SITUATIE EN TE VERWACHTEN ONTWIKKELING

3.1 Huidige situatie

De Golfresidentie Dronten is gepland in het grootschalige polderlandschap ten zuiden van Dronten. Het grondgebruik is overwegend agrarisch, met voornamelijk akkerbouw en plaatselijk enige fruitteelt. Het plangebied omvat twee landbouwkavels met bijbehorende erven en de voormalige vuilstortplaats van de gemeente Dronten en heeft een totale oppervlakte van 137 ha. Het gebied ligt direct ten zuiden van de Dronterweg en sluit aan op de bebouwing van Dronten-Zuid. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Ansjovisweg, aan de oostzijde door de Biddingringweg en aan de zuidzijde door de kavelgrens ten zuiden van de voormalige gemeentelijke vuilstortplaats (zie figuur 2).

Kenmerkend voor het landschap is de afwisseling tussen de open ruimte ten zuiden van Dronten en de beplanting langs de wegen, rond de fruitteeltbedrijven en op en rond de voormalige vuilstortplaats. Door deze elementen is er sprake van een zekere besloten ligging van de kern Dronten in het grootschalige, open polderlandschap. Het landschap wordt daarnaast gedomineerd door de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding, direct ten zuiden van de bebouwing van Dronten.

Op de landbouwkavels bevinden zich bedrijfswoningen en de voor Oostelijk Flevoland karakteristieke landbouwschuren. Er is geen sprake van bijzondere ecologische waarden. De vegetatie en fauna van de akkers, bermen en sloten is door het intensieve beheer van beperkte betekenis. Het plangebied en directe omgeving vormen geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur, zoals aangegeven in het Natuurbeleidsplan en de provinciale uitwerking daarvan.

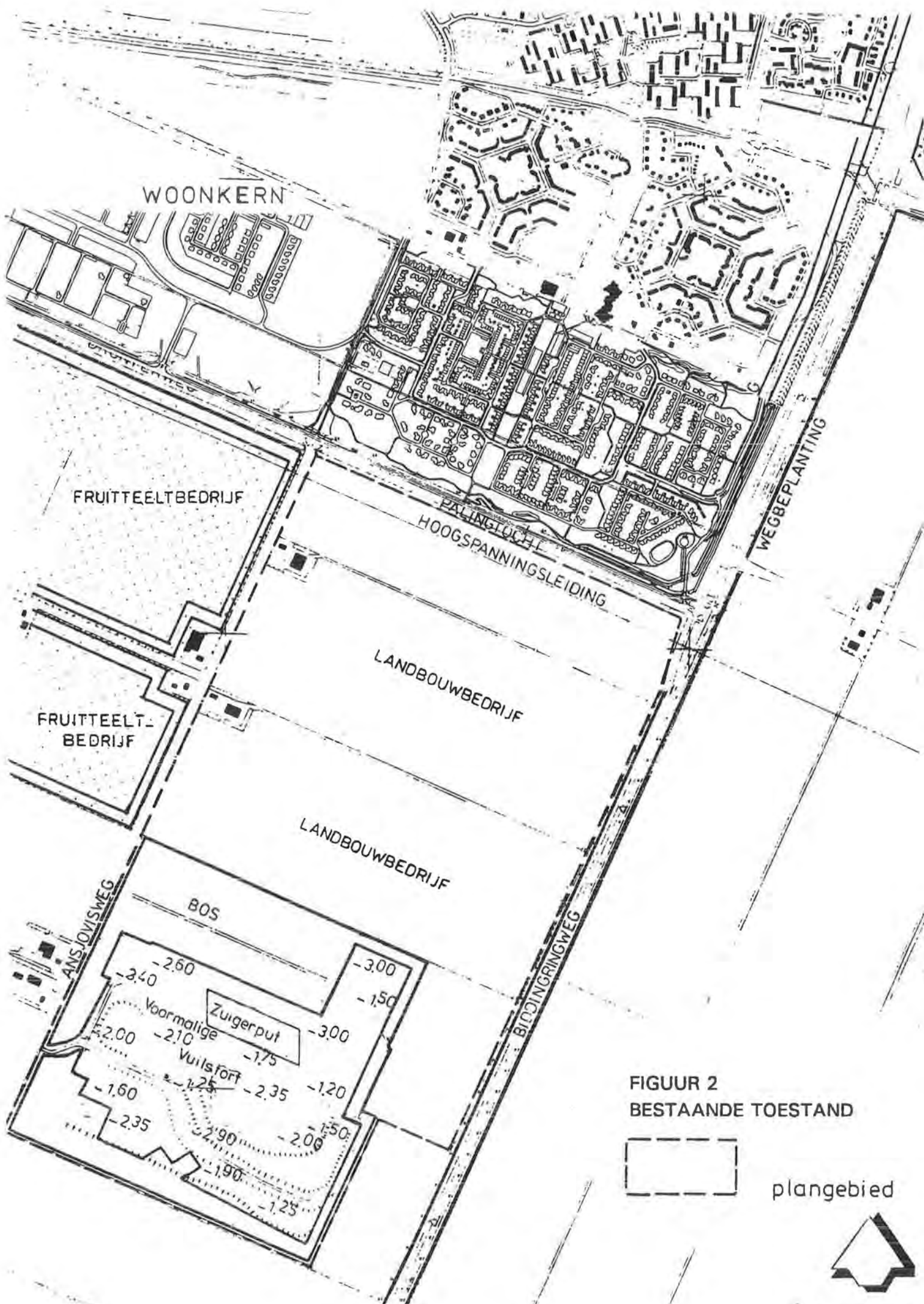
De bodem ter plaatse van het locatiegebied bestaat uit een holocene deklaag van circa 2,50 meter leem met daaronder circa 1,5 meter slibhoudend fijn zand. Daaronder zijn pleistocene zandafzettingen aanwezig, die in dikte variëren van 90 tot 200 meter. In deze afzettingen zijn twee watervoerende pakketten aanwezig. De Eemformatie, die als scheidende laag beschouwd kan worden, ontbreekt ter plaatse van het locatiegebied. In dit deel van Flevoland treedt wegzijging van grondwater op. Ter plaatse van de voormalige vuilstortplaats heeft, voordat afval werd gestort, afgraving van de holocene deklaag tot op het pleistoceen plaatsgevonden.

De voormalige gemeentelijke vuilstortplaats voor huishoudelijk afval, bedrijfs-, bouw- en sloofafval is sinds 1983 niet meer als zodanig in gebruik. In de periode 1970-1983 is ongeveer 35 ha gebruikt voor het storten van genoemde afvalcategorieën. Op circa 16 ha hiervan is uitsluitend puin gestort. Na beëindiging van de stortactiviteiten is het afval afgedekt met een minimaal 1 m dikke laag grond.

In de noord-westhoek van het terrein, op een gedeelte waar niet is gestort, zijn populieren aangeplant (ca. 7,5 ha). De rest van het terrein is schaars begroeid met op enkele plaatsen spontaan tot ontwikkeling gekomen wilgenstruwelen.

In een centraal gelegen slibput naast de bestaande waterpartij is slib, onder andere afkomstig van dompelbaden voor ontsmetting van aardappelen en van een zuiveringsinstallatie, opgeslagen. Een klein deel van de stortplaats (circa 5 ha) wordt momenteel nog gebruikt als stortplaats voor aardappelsorteergrond.

De oevers van de aanwezige waterplas bestaan uit gestort puin. De oevervegetatie is weinig waardevol. In de plas zijn enkele soorten watervogels aangetroffen zoals wilde eend, kuifeend, wintertaling en fuut. Er heeft geen systematische inventarisatie plaatsgevonden.



FIGUUR 2
BESTAANDE TOESTAND

 plangebied



Recent bodem- en grondwateronderzoek, ter plaatse en in de directe omgeving van de vuilstortplaats, in het kader van de Interimwet Bodemsanering, heeft uitgewezen dat de waarden van de meeste onderzochte stoffen rond of beneden de gemiddelde achtergrondconcentraties c.q. detectiegrens liggen. Slechts in enkele grondmonsters zou de waarde voor kwik aanleiding kunnen geven voor nader onderzoek. Het gaat hierbij om waarden, die niet ongebruikelijk zijn op landbouwgronden in Nederland. Vervolgonderzoek wordt door de Provincie Flevoland op dit moment niet noodzakelijk geacht.

3.2 Te verwachten autonome ontwikkeling

Wanneer de plannen voor de Golfresidentie Dronten niet zullen worden gerealiseerd, zal de akkerbouw in het gebied worden voortgezet. Het gebruik van bemestings- en bestrijdingsmiddelen zal naar verwachting, als gevolg van strengere regelgeving, in omvang verminderen.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de vuilstortplaats voorziet in een recreatieve inrichting. Deze is tot nu toe niet gerealiseerd. Ook in de toekomst zal de vuilstortplaats volgens het huidige provinciale beleid echter in gebruik blijven als stortplaats voor aardappelsorteergrond. Derhalve zal het spuiten tegen aardappelziekten op deze plaats eveneens worden voortgezet, om besmetting van aangrenzende landbouwpercelen te voorkomen.

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde bodem- en grondwateronderzoeken ter plaatse van de voormalige vuilstortplaats is volgens de provincie vooralsnog geen nader onderzoek noodzakelijk. Bij de nadere beschrijving van de autonome ontwikkeling zal echter rekening moeten worden gehouden met mogelijke verspreiding van verontreinigingen als gevolg van de aanwezigheid van de vuilstortplaats.

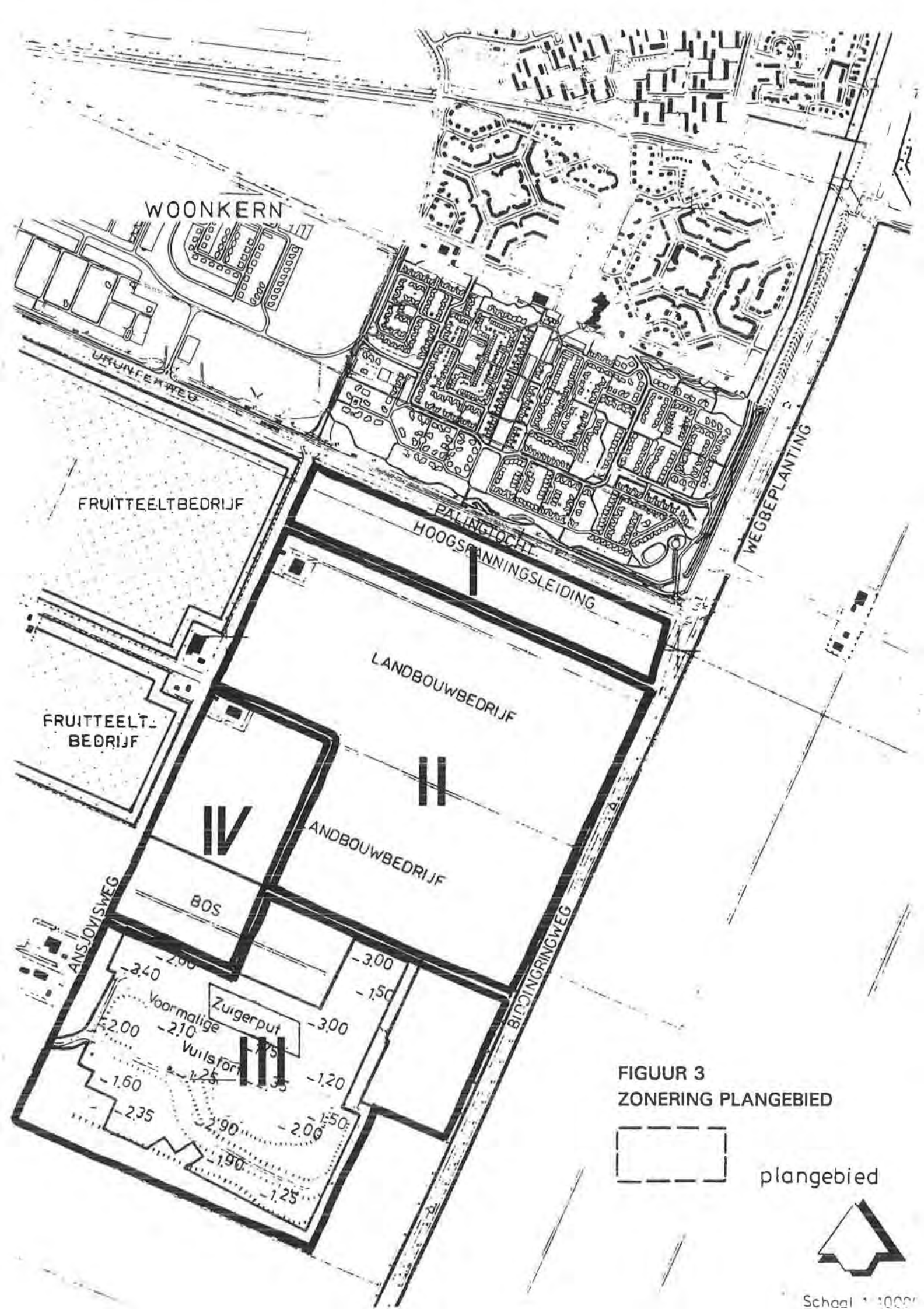
4 VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN

4.1 De voorgenomen activiteit

Met betrekking tot de voorgenomen activiteit wordt onderscheid gemaakt in een viertal zones binnen het plangebied, te weten (zie ook figuur 3):

- **Zone I: Groenzone**
In het noordelijk deel van het plangebied wordt een zone vanaf de Dronterweg en de 150 KV hoogspanningsleiding ingericht als groenzone met een parkachtig karakter. Deze zone, met een oppervlakte van circa 8,5 ha, vormt de overgang tussen de groenstructuur van Dronten-Zuid in het noorden en de golfresidentie (zone II) in het zuiden.
- **Zone II: Golfresidentie**
Het grootste deel van het landbouwgebied tussen de 150 KV leiding en de voormalige vuilstortplaats (circa 62 ha) wordt ingericht als parkgebied waarbinnen de functies wonen en golf worden geïntegreerd, de Golfresidentie. In dit gebied is voorzien in de aanleg van 450 woningen en een besloten 18-holes golfbaan. De woningen, met mogelijkheid voor permanente bewoning, zijn verdeeld in circa 350 vrijstaande woningen op kavels met een gemiddeld grootte van 700 m², alsmede een honderdtal appartementen, geconcentreerd in enkele gestapelde woonblokken. Binnen dit terreindeel is voorzien in de aanleg van een aantal waterpartijen.
- **Zone III: Openbare golfbaan**
Deze zone, met een oppervlakte van circa 50 ha, wordt gevormd door het voormalige vuilstortterrein en enkele agrarische percelen en biedt ruimte voor de aanleg van een tweede 18-holes golfbaan, alsmede een 9-holes par-3 baan en een driving range. De reeds aanwezige waterplas wordt opgenomen in het ontwerp van de golfbaan. Deze golfbaan zal in tegenstelling tot de golfbaan in de golfresidentie een openbaar karakter dragen.
- **Zone IV: Centrale voorzieningen**
Deze zone (circa 16,5 ha) is gesitueerd in directe aansluiting op de centrale entree aan de Ansjovisweg. Nabij de toegangspartij zijn alle centrale voorzieningen gesitueerd, zoals parkeergelegenheid, een clubgebouw, een hotel met minimaal 80 kamers, restaurant en business-centre, diverse golfvoorzieningen (proshop, caddyruimte e.d.) en een aantal tennisbanen. De aanwezige agrarische bebouwing kan een functie krijgen als dienstwoning en bedrijfsruimten voor het onderbrengen van onderhoudsmaterialen en -materieel.

Het plangebied zal worden aangesloten op het openbaar wegennet via de nieuw aan te leggen toegangspartij bij de centrale voorzieningen in zone IV, die uitkomt op de Ansjovisweg. Vanuit deze centrale toegang wordt het gehele plangebied ontsloten door middel van een circa 3,5 km lange, lusvormige interne ontsluitingsweg. In het gehele plangebied wordt bij de keuze van nieuw aan te brengen beplanting uitgegaan van inheems plantmateriaal dat geschikt is voor leemhoudende zandgrond.



4.2 Aanleg en exploitatie

■ Aanleg golfbanen

In het plangebied worden twee volledige golfparcoursen uitgezet met ieder een lengte van ongeveer 6 km. Daarnaast is voorzien in de aanleg van een korter par-3 parcours en oefenvoorzieningen (driving range). Het begin- en eindpunt van elke ronde van 9 holes zal zo dicht mogelijk bij het clubhuis worden gesitueerd. Op het parcours worden diverse hindernissen aangebracht zoals zandkuilen (bunkers), waterpartijen, reliëf en struwelen. Voor de aanleg zal waar nodig de bestaande vegetatie worden verwijderd en grondverzet plaatsvinden voor het creëren van hoogteverschillen en waterpartijen. Op de voormalige vuilstortplaats zal voor het aanbrengen van hoogteverschillen uitsluitend in ophoging worden gewerkt. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is vergraving van het afval niet gewenst.

Op de plaats van de greens en tees wordt de bovengrond eerst verwijderd en daarna aangevuld met een goed doorlatend materiaal en voorzien van drainagebuizen, zodat de greens en tees op verhogingen komen te liggen en goed afwateren.

De greens en tees worden ingezaaid met een specifiek grasmengsel. De fairways worden ten behoeve van de afwatering opnieuw geprofileerd en zonodig voorzien van drainage. De bovenlaag wordt verschaald en ingezaaid met een grasmengsel. Om de greens en tees in droge perioden te kunnen besproeien zal een beregeningsinstallatie worden aangelegd. Bij de aanleg van de overige terreingedeelten, de roughs, waterpartijen, bosschages etc. zal worden getracht voorwaarden te scheppen voor natuurontwikkeling. De grond die vrijkomt bij de aanleg van de waterpartijen in zone II zal worden gebruikt voor het aanbrengen van het noodzakelijke reliëf voor de beide golfbanen. Uitgangspunt hierbij is een gesloten grondbalans.

■ Aanleg bebouwing

Van de totale oppervlakte van het plangebied zal in totaal circa 30 ha worden bebouwd, inclusief tuinen. In zone II worden 450 wooneenheden gebouwd in de vorm van 350 vrijstaande of geclusterde woningen met tuin (maximaal 2 woonlagen). Daarnaast zullen 5 terrasvormige appartementencomplexen met elk 20 wooneenheden worden gebouwd (maximaal 4 woonlagen).

In zone IV is de centrale accommodatie (hotel, horeca, clubhuis, kleedaccommodatie, golfshop etc.) geprojecteerd (maximaal 4 verdiepingen). De bestaande agrarische bebouwing kan worden verbouwd tot beheerderswoning en opslagruimte.

In zone III wordt de driving range voorzien van een overdekte afslagplaats.

Bij de bouwactiviteiten zullen de gebruikelijke procedures worden gevolgd voor het verkrijgen van vergunningen. In de vormgeving zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de aard en dimensie van de bebouwing van Dronten-Zuid. Getracht wordt om in nauw overleg met de architect(en) en de gemeentelijk afdeling Bouw- en Milieutoezicht zo milieuvriendelijk mogelijk te bouwen en zo min mogelijk gebruik te maken van bouwmaterialen die als milieu-onvriendelijk bekend staan. Op plaatsen waar in het verleden afval is gestort zullen geen gebouwen worden opgericht.

De activiteiten in de aanlegfase hebben met name betrekking op grondverzet ten behoeve van bebouwing en infrastructuur, het bouwrijp maken en de daadwerkelijk bouwactiviteiten. Ook op enkele andere plaatsen zal grondverzet plaatsvinden, zoals bij de aanleg van nutsvoorzieningen in één centrale leidingenstrook. Evenals in de nabijgelegen woongebieden van Dronten wordt uitgegaan van een gescheiden rioleeringssysteem. Voor de afvoer van afvalwater zal een persleiding worden aangelegd. Het hemelwater wordt opgevangen in de waterpartijen en voor zover nodig vertraagd worden afgevoerd via de Palingtocht.

■ Gebruik

Een golfbaan met 18-holes heeft bij gebruik door een vereniging een capaciteit van maximaal 900 leden. Op een dergelijke baan kunnen per dag maximaal 200 rondes worden gespeeld. Dit komt neer op maximaal 200-300 bezoekers per dag op de openbare golfbaan in zone III. Bij openstelling van de oefen-accommodaties (driving range) voor buitenstaanders zal het aantal spelers nog iets toenemen. Als internationale wedstrijden of andere evenementen worden georganiseerd, kan het aantal bezoekers incidenteel oplopen tot enkele duizenden.

De golfbaan op de golfresidentie (zone II) is uitsluitend toegankelijk voor bewoners van de residentie en hun gasten. De gemiddelde bezetting van deze golfbaan zal daarom aanzienlijk lager liggen dan op de openbare baan (circa 50% lager).

■ Beheer

De greens, tees en fairways (ca. 40 ha) zullen intensief worden gemaaid. De bemesting op de golfbaan zal vrijwel beperkt blijven tot de greens en tees (totaal circa 4 ha). De andere delen van het terrein, exclusief de particuliere tuinen, worden onder andere met het oog op natuurontwikkeling extensief onderhouden en niet bemest.

Voor beregening van onderdelen van de golfbaan wordt gebruik gemaakt van oppervlaktewater uit de nieuw aan te leggen waterpartijen op het terrein.

4.3 Varianten en alternatieven

Voor bovengenoemde inrichtings-, aanleg-, gebruiks- en beheeraspecten zullen bij de beschrijving van de voorgenomen activiteit in het MER varianten worden ontwikkeld. Hierbij kan ondermeer worden gedacht aan varianten voor de volgende aspecten:

- inrichting (o.a. situering van holes, bebouwing en centrale voorzieningen, vrijstaande of geclusterde bebouwing, ontsluitingsstructuur);
- aanleg (o.a. grondverzet, bouw woningen, aanleg holes, graven waterpartijen, beschermende voorzieningen op de vuilstort, beplanting);
- gebruik (intensiteit, verkeersstromen, grote evenementen, recreatief medegebruik);
- beheer (bemesting, beregening, onderhoud gras en opgaande beplanting).

Door vervolgens een keuze te maken uit de mogelijke varianten zullen enkele reël te overwegen alternatieven worden samengesteld. Hierbij wordt gedacht aan de volgende alternatieven:

■ Voorkeursalternatief

Door de initiatiefnemer is, voorafgaand aan de opstelling van het MER, reeds een eerste inrichtingsschets voor de Golfresidentie Dronten ontwikkeld. Realisering van de voorgenomen activiteit volgens deze inrichtingsschets, aangevuld met een keuze uit de ontwikkelde varianten voor de aanleg, het gebruik en het beheer van het plangebied, wordt aangemerkt als het voorkeursalternatief.

■ Inrichtingsalternatief

Aan de hand van de ontwikkelde varianten voor de ruimtelijke en technische inrichting, het gebruik en beheer van (onderdelen van) het plangebied, wordt vervolgens een inrichtingsalternatief ontwikkeld, waarin in sterkere mate dan bij het voorkeursalternatief rekening wordt gehouden met de huidige kenmerken van het plangebied.

- **Meest milieuvriendelijk alternatief**
Het meest milieuvriendelijk alternatief, dat een verplicht onderdeel van het MER vormt, wordt samengesteld aan de hand van ruimtelijke-, technische- en beheervarianten die tezamen een zo gering mogelijke beïnvloeding van het milieu in het plangebied met zich meebrengen. Het realiseren van de voorgenomen activiteit blijft hierbij uitgangspunt. Dit alternatief kan pas worden samengesteld na beschrijving van de milieu-effecten die optreden bij realisering van de Golfresidentie Dronten.
- **Nulalternatief**
Het wettelijk voorgeschreven nulalternatief beschrijft de situatie waarin de voorgenomen activiteit niet plaatsvindt en de bestemming van het plangebied niet verandert. Dit betekent voortzetting van de huidige bodemgebruiksvormen met de daarbij behorende autonome ontwikkeling. Het nulalternatief dient als referentiekader bij de beschrijving en vergelijking van effecten.

5 MILIEU-EFFECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt kort aangegeven welke effecten naar verwachting zullen optreden als gevolg van de voorgenomen activiteit. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie fasen, te weten:

- aanlegfase;
- gebruiksfase;
- beheerfase.

Voorzover mogelijk is de aard van de meest belangrijk geachte effecten aangegeven. Het studiegebied voor de effectbeschrijving is afhankelijk van de omvang van het beïnvloedingsgebied en zal derhalve per milieu-aspect worden afgebakend.

De beschrijving van de effecten zal plaats vinden voor de volgende aspecten:

- grondgebruik
- geomorfologie
- bodem en grondwater
- oppervlaktewater
- flora, fauna en ecosystemen
- landschap en cultuurhistorie
- woon- en leefmilieu

Per aspect c.q. cluster van aspecten, wordt in het navolgende kort aangegeven welke effecten naar verwachting zullen optreden. Hierbij is met name aandacht besteed aan de effecten die naar verwachting het grootst zullen zijn.

5.2 Grondgebruik

■ Aanlegfase

Het huidige grondgebruik zal verdwijnen. De landbouwgrond wordt uit productie genomen en het gebruik van de voormalige vuilstortplaats als stortplaats voor aardappelsorteergrond zal worden beëindigd. Voor het storten van aardappelsorteergrond wordt een andere vervangende locatie binnen de gemeente Dronten ingericht. Naar verwachting heeft de huidige infrastructuur voldoende capaciteit om een toename in de verkeersbewegingen door bouwverkeer in de aanlegfase op te kunnen vangen.

■ Gebruiksfase

Als gevolg van de realisering van 450 woningen en enkele golfbanen zal het aantal verkeersbewegingen op de Biddingringweg toenemen. Tijdens normaal gebruik van de golfbanen zal voldoende parkeergelegenheid op het terrein aanwezig zijn. Bij bijzondere manifestaties zullen niet alle voertuigen op de Golfresidentie gestald kunnen worden. De effecten die hierdoor optreden zullen in beschouwing worden genomen. Direct grenzend aan de Golfresidentie liggen agrarische bedrijven en wat verder noordwaarts de bebouwing van Dronten-Zuid. De effecten van het gebruik van het plangebied op de bodemgebruiksvormen in de directe omgeving zullen worden beschreven.

■ Beheerfase

In de beheerfase zijn met name de effecten als gevolg van het gebruik van bemesting- en bestrijdingsmiddelen van belang. Het gebruik van deze middelen op de golfbanen zal naar verwachting beduidend lager liggen dan bij het huidige agrarische gebruik. Bovendien verdwijnt het gebruik van bestrijdingsmiddelen ter ontsmetting van de aardappelsorteergrond. Hierdoor treedt een positief effect op.

5.3 Geomorfologie, bodem en waterhuishouding

■ Aanlegfase

De effecten tijdens de aanlegfase hebben betrekking op het mogelijk verdwijnen van bestaand reliëf en het plaatselijk introduceren van nieuwe hoogteverschillen. Door de aanleg van de golfbanen en de woningen en de hiermee samenhangende voorzieningen zal over relatief grote oppervlakten de bodem worden vergraven. Het gaat hierbij ondermeer om de aanleg van de holes, het bouwrijp maken voor woningbouw, het graven van waterpartijen en de aanleg van nutsvoorzieningen, riolering, een drainagesysteem, een beregeningsinstallatie en beplanting.

■ Gebruiksfase

Tijdens het gebruik van de golfbaan kan door betreding van oevers van de waterpartijen verstoring van het micro-reliëf optreden. Bij het gebruik van het woongedeelte van het plangebied kan door verontreiniging vanaf de wegen en lekkage van het rioleringsysteem (calamiteit) verontreiniging van bodem- en grondwater optreden. Als gevolg van waaivuul kan plaatselijk enige vervuiling en verrijking van de bodem en van het oppervlaktewater in de waterpartijen optreden.

■ Beheerfase

Het gebruik van bemestings- en bestrijdingsmiddelen zal ten opzichte van de huidige situatie afnemen, zodat een positief effect optreedt voor bodem, grond- en oppervlaktewater. Door het gebruik van een drainagesysteem wordt water afgevoerd naar oppervlaktewater. Mogelijk wordt de oppervlaktewaterkwaliteit hierdoor beïnvloed. Als gevolg van de beregening, waarvoor gebruik wordt gemaakt van het oppervlaktewater uit de waterpartijen, kan in droge perioden peilverlaging optreden.

5.4 Flora/vegetatie, fauna en ecosysteem.

■ Aanlegfase

Door de aanleg van de Golfresidentie gaan biotopen voor flora en fauna verloren. De huidige waarden van het akkerbouwgebied en de voormalige stortplaats zijn relatief gering. Hierdoor zal het effect eveneens beperkt zijn.

Door werkzaamheden tijdens de aanleg kan rustverstoring optreden van mogelijk in de omgeving gelegen meer kwetsbare gebieden en van de ecologische verbindingzone die ten oosten van het plangebied langs de Biddingringweg is geprojecteerd.

Door de aanleg van waterpartijen en beplantingsstroken wordt ten opzichte van de huidige situatie een gedifferentieerder milieu gecreëerd voor de vegetatie en fauna. Hierdoor ontstaan nieuwe mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Dit kan als een positief effect worden aangemerkt.

■ Gebruiksfase

De effecten in de gebruiksfase worden voornamelijk bepaald door de mate van betreding en rustverstoring. Daarnaast kan door verspreiding van waaivuul plaatselijk verrijking van de bodem optreden, wat weer invloed kan hebben op flora en fauna.

■ Beheerfase

In de beheerfase is voor de flora en fauna met name het gebruik van bemestings- en bestrijdingsmiddelen van belang. Hierbij is sprake van een aanzienlijke vermindering van het gebruik van dergelijke middelen ten opzichte van de huidige situatie.

Door een op natuurontwikkeling gericht beheer van de waterpartijen en beplantingselementen zal naar verwachting een toename in de variatie en soortenrijkdom van flora en fauna optreden.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

■ Aanlegfase

De effecten op het landschap zullen tijdens de aanlegfase relatief groot zijn. Het open polderlandschap ten zuiden van Dronten zal door de aanleg van de Golfresidentie en de hiermee gepaard gaande beplanting worden verdicht. Bij de inrichting zal echter rekening worden gehouden met de etalagefunctie van de zuidelijke bebouwingsrand van Dronten door het creëren van enkele onbelemmerde zichtlijnen.

De huidige cultuurhistorische waarde van het plangebied is gering. De effecten hierop zullen derhalve ook gering zijn.

■ Gebruiksfase

Tijdens de gebruiksfase wordt het landschap met name beïnvloed door de aanwezigheid van auto's tijdens bijzondere manifestaties, waarbij veel bezoekers worden verwacht.

■ Beheerfase

In de beheer c.q. eindfase is de verschijningsvorm van de Golfresidentie bepalend voor de effecten op het landschap. De bouwblokken met een hoogte van vier bouwlagen kunnen een zichtbepalend element gaan vormen en daardoor van grote invloed zijn op de visueel-ruimtelijke verschijningsvorm van het landschap.

5.6 Woon- en leefmilieu

■ Aanlegfase

Tijdens de aanleg van de Golfresidentie zal hinder voor de bewoners in de omgeving kunnen optreden door de aanvoer van materiaal en materieel, het gebruik van (zware) machines en door diverse aanlegactiviteiten. Hierbij wordt ondermeer gedacht aan een toename van de geluidbelasting en een hogere verkeersintensiteit. De geluidbelasting veroorzaakt door de bouw van woningen is mede afhankelijk van de toe te passen funderingstechniek.

■ Gebruiksfase

In deze fase kan hinder optreden voor zowel bewoners van de Golfresidentie als voor bewoners daarbuiten. Aangezien golfen als een rustige sport kan worden beschouwd is de geluidbelasting als gevolg van het gebruik van de golfbanen nauwelijks relevant. Afhankelijk van de situering van de golfparcoursen ten opzichte van de bebouwing op de golfbaan, kan mogelijk enige hinder optreden voor de bewoners van de Golfresidentie. Dit is met name van belang wanneer bijzondere manifestaties worden gehouden.

Voor de bewoners in de omgeving van de Golfresidentie zal de geluidbelasting, veroorzaakt door een groter aantal verkeersbewegingen, naar verwachting toenemen. Met name in de directe omgeving van de centrale voorzieningenaccommodatie zal sprake zijn van een hogere activiteit en derhalve mogelijke enige hinder.

De aanwezigheid van de Golfresidentie zal voor de bewoners van Dronten-Zuid de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen verbeteren, aangezien de hoeveelheid groen in de directe omgeving zal toenemen.

■ Beheerfase

De effecten van het beheer van de golfbaan met bijbehorende voorzieningen op het woon- en leefmilieu van de Golfresidentie en in de omgeving daarvan zullen in de beheerfase naar verwachting gering zijn. Voor het afvoeren van huishoudelijk afval en dergelijke zal in overleg met de gemeente een op de specifieke situatie afgestemde regeling worden ontworpen.

6 TE NEMEN EN GENOMEN BESLUITEN

6.1 Besluit waarvoor het MER wordt opgesteld

Het MER zal worden opgesteld ten behoeve van de besluitvorming over het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Golfterrein Ansjovisweg" van de gemeente Dronten. De m.e.r.-procedure en de bestemmingsplanprocedure lopen gedeeltelijk parallel. Figuur 4 geeft een overzicht van de procedures met de bijbehorende termijnen.

■ M.e.r.-procedure

De m.e.r.-procedure gaat van start met het indienen van de startnotitie door de initiatiefnemer Holding Golf Dronten BV bij het bevoegd gezag (gemeente Dronten). De startnotitie wordt ter inzage gelegd, waarna een ieder de gelegenheid krijgt om in te spreken. De Commissie voor de milieu-effectrapportage en andere wettelijke adviseurs worden verzocht advies uit te brengen over de richtlijnen. Binnen één maand na het uitkomen van dit advies moeten de definitieve richtlijnen door het bevoegd gezag worden vastgesteld. Vervolgens wordt het MER door de initiatiefnemer opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag, die het MER beoordeelt op aanvaardbaarheid en vervolgens bekend maakt. Het MER moet tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Daarna volgt een periode van inspraak en toetsing van het MER door de Commissie voor de milieu-effectrapportage.

■ Bestemmingsplanprocedure

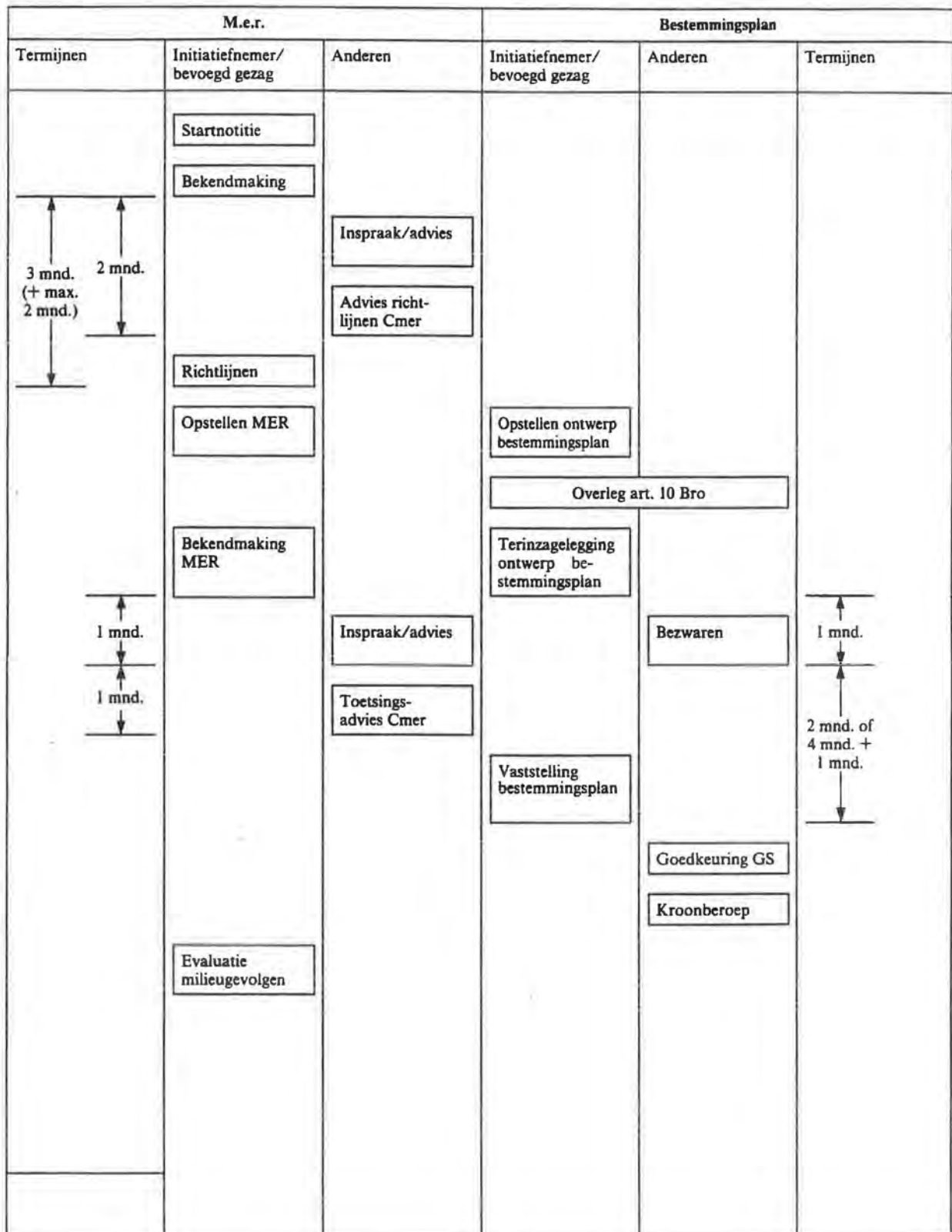
Het bestemmingsplan voor het Golfterrein Ansjovisweg zal het karakter van een globaal eindplan hebben. In de beschrijving in hoofdlijnen zal het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied worden vastgelegd, zonder dat er sprake is van een feitelijke eindtoestandplanning. De planmatige rechtszekerheid van het uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO is daarbij verwisseld voor een meer procedurele rechtszekerheid, resulterend in een door B&W vast te stellen toetsingsplan. Hieronder wordt verstaan een inrichtingsplan dat het mogelijk maakt een aanvraag voor een bouwvergunning te toetsen aan de bedoelingen van het bestemmingsplan. Een dergelijk toetsingsplan, of herziening daarvan, is onderworpen aan de inspraakprocedure ingevolge de Inspraakverordening Ruimtelijke Ordening van de gemeente Dronten (vastgesteld d.d. 25 juni 1987).

Overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van de ontwerp-herziening van het bestemmingsplan overleg gevoerd met instanties, die belangen hebben in het gebied of anderszins bij het plan betrokken zijn. Op 18 september 1991 is een inspraakavond gehouden.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt tegelijk met het MER ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren. Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en toegezonden aan Gedeputeerde Staten (G.S.) van de provincie Flevoland. Het plan wordt wederom ter inzage gelegd, waarna bezwaren kunnen worden ingediend bij G.S. Wanneer de plannen daarna worden goedgekeurd door G.S. kan men nog in beroep bij de Kroon.

Figuur 4

Samenhang m.e.r.-procedure en bestemmingsplanprocedure
(bron: Handleiding milieu-effectrapportage, 1988)



6.2 Overige te nemen besluiten

Voor de aanleg van het golfbaan is een aanlegvergunning vereist op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Voor het oprichten van bouwwerken op het terrein moet een bouwvergunning op grond van de Woningwet worden aangevraagd.

Voor het graven van de waterpartijen is op basis van de Ontgrondingenwet en de provinciale ontgrondingsverordening naar verwachting een vergunning van de provincie noodzakelijk. Voor lozing van het drainagewater op het oppervlaktewater is op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewater wellicht een vergunning benodigd van de waterbeheerder. Langs de Biddingringweg geldt op grond van de Wet geluidhinder een wettelijk vastgesteld geluidzone, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

In het kader van de Hinderwet zal voor de horecagelegenheid in het plangebied een horecavergunning moeten worden aangevraagd.

6.3 Relevant overheidsbeleid

De aanleg van de Golfresidentie Dronten in het plangebied dient te worden getoetst aan relevante beleidsnota's en -visies van de diverse overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening en het milieubeleid. In deze startnotitie wordt volstaan met een opsomming van relevante beleidsnota's.

- **Rijk:**
 - Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (1988);
 - Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1990);
 - Nationaal Milieubeleidsplan (1988);
 - Nationaal Milieubeleidsplan Plus (1990);
 - Structuurnota Landbouw (1990);
 - Natuurbeleidsplan (1990);
 - Meerjarenprogramma Natuur- en Landschapsbehoud 1988-1992;
 - Derde Nota Waterhuishouding (1989);
 - Richtlijnen voor het rijksbeleid inzake golfbanen (1987).
- **Provincie:**
 - Grondwaterplan Flevoland (1986);
 - Grondwaterbeschermingsplan Flevoland (ontwerp, 1989);
 - Bodemsaneringsprogramma (1990);
 - Onderzoek naar bodembeschermingsgebieden (1990);
 - Inventarisatie Natuur- en Landschapswaarden in het agrarisch gebied van de provincie Flevoland (concept, 1990);
 - Inventarisatie relatief stille gebieden (1990);
 - Tweede Provinciaal Afvalstoffenplan (ontwerp, 1991);
 - Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan Flevoland (1984);
 - Recreatiebasisplan Flevoland (1984).
- **Gemeente:**
 - Bestemmingsplan Landelijk Gebied Dronten (1971).

VERKLARENDE WOORDENLIJST

Bunker	: in fairway liggende, meestal verlaagde, zandhindernis.
Driving range	: oefenbaan, waarop de verre slagen kunnen worden geoefend.
Ecologie	: de wetenschap die de betrekkingen tussen levende wezens en hun milieu bestudeert.
Fairway	: het gemaaide gedeelte van de baan tussen green en tee.
Fauna	: de diersoorten in een gebied.
Flora	: de plantensoorten in een gebied.
Geomorfologie	: in brede zin: de wetenschap die zich bezig houdt met de studie van de reliëfvormen van de aarde; in beperkte zin: de ter plaatse aangetroffen reliëfvormen.
Green	: zeer vlak, gladgeschoren grasveld waar de hole is gesitueerd.
Hole	: het eindpunt van de baan, waar uiteindelijk de bal in moet worden gespeeld (gat, put), Tevens de naam voor iedere baan apart.
Infrastructuur	: de verkeersverbindingen te land en te water evenals de energieverbindingen en andere werken van openbaar nut.
Leem	: minerale bodemdeeltjes kleiner dan 50 µm.
Milieu	: het totaal van uitwendige factoren die een levend organisme (of een levensgemeenschap) beïnvloeden; de omgeving van een organisme.
Par	: het aantal slagen waarin een gekwalificeerde speler geacht wordt een hole te spelen.
Rough	: het lange gras of ruigte naast de fairway.
Tee	: afslagplaats van waaraf de bal wordt gespeeld.