

Startnotitie
milieu-effectrapportage
golfbaan Teteringen

Projectnr.: 4965-42383

P 471 - 02
(2e ex)


oranjewoud

471-02
2.5

Startnotitie
milieu-effectrapportage
golfbaan Teteringen

Projectnr.: 4965-42383

Opdrachtgever

Stichting Golf Teteringen

Oosterhout, november 1992

Inhoud

	Blz.
1	Inleiding 1
1.1	De voorgenomen activiteit 1
1.2	Milieu-effectrapportage 1
1.3	Inhoud van deze startnotitie 1
2	Achtergrond en motivatie 5
2.1	Golfsport in de regio Breda 5
2.2	Achtergrond golfbaan Teteringen 5
3	Voorgenomen activiteit 7
3.1	De voorgenomen activiteit 7
3.1.1	Algemeen 7
3.1.2	Golfbaan Teteringen 9
3.2	Alternatieven 10
4	Genomen en te nemen besluiten 11
4.1	Genomen besluiten 11
4.2	Te nemen besluiten 12
5	Beschrijving van de locatie 13
6	Globale aanduiding van de milieugevolgen 15
6.1	Algemeen 15
6.2	Globale aanduiding milieugevolgen 15
6.2.1	Abiotische aspecten 15
6.2.2	Biotische aspecten 17
6.2.3	Landschap en cultuurhistorie 19
6.3	Voorlopige vergelijking milieugevolgen 19
7	Procedure 21

Literatuur

Bijlagen

1. Raadsbesluit van 29 november 1990
2. Verklarende woordenlijst

1 Inleiding

1.1 De voorgenomen activiteit

Het voornemen bestaat in de gemeente Teteringen een 18-holes golfbaan te realiseren in samenhang met het ontwikkelen van een kleinschalige woningbouwlocatie. Het initiatief richt zich op een gebied grenzend aan de gemeente Breda, zie figuur 1: Het studiegebied.

Het initiatief komt in eerste instantie voort uit de behoefte aan golfmogelijkheden in Breda en omgeving. Ten behoeve van het realiseren van een golfbaan op deze locatie is de Stichting Golf Teteringen (SGT) opgericht. Deze stichting treedt op als initiatiefnemer.

1.2 Milieu-effectrapportage

Het initiatief heeft betrekking op het inrichten van een gebied met een oppervlakte groter dan 50 hectare ten behoeve van recreatieve doeleinden. De planologische besluitvorming valt daardoor krachtens het Besluit milieu-effectrapportage (bijlage C sub 10.1) onder de verplichting tot milieu-effectrapportage. Het m.e.r.-plichtige besluit is het vaststellen van dat gemeentelijk ruimtelijk plan dat als eerste voorziet in het realiseren van de recreatieve bestemming; in dit geval is dat de tweede partiële herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 1983.

De procedures met betrekking tot milieu-effectrapportage zijn vastgelegd in de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne. In het Besluit milieu-effectrapportage is aangegeven welke activiteiten onder de verplichting tot m.e.r. vallen. In het Besluit startnotitie m.e.r. zijn de minimum vereisten voor de inhoud van een startnotitie aangegeven.

De m.e.r.-procedure gaat van start met het indienen van deze startnotitie bij het bevoegd gezag en het openbaar maken van deze startnotitie.

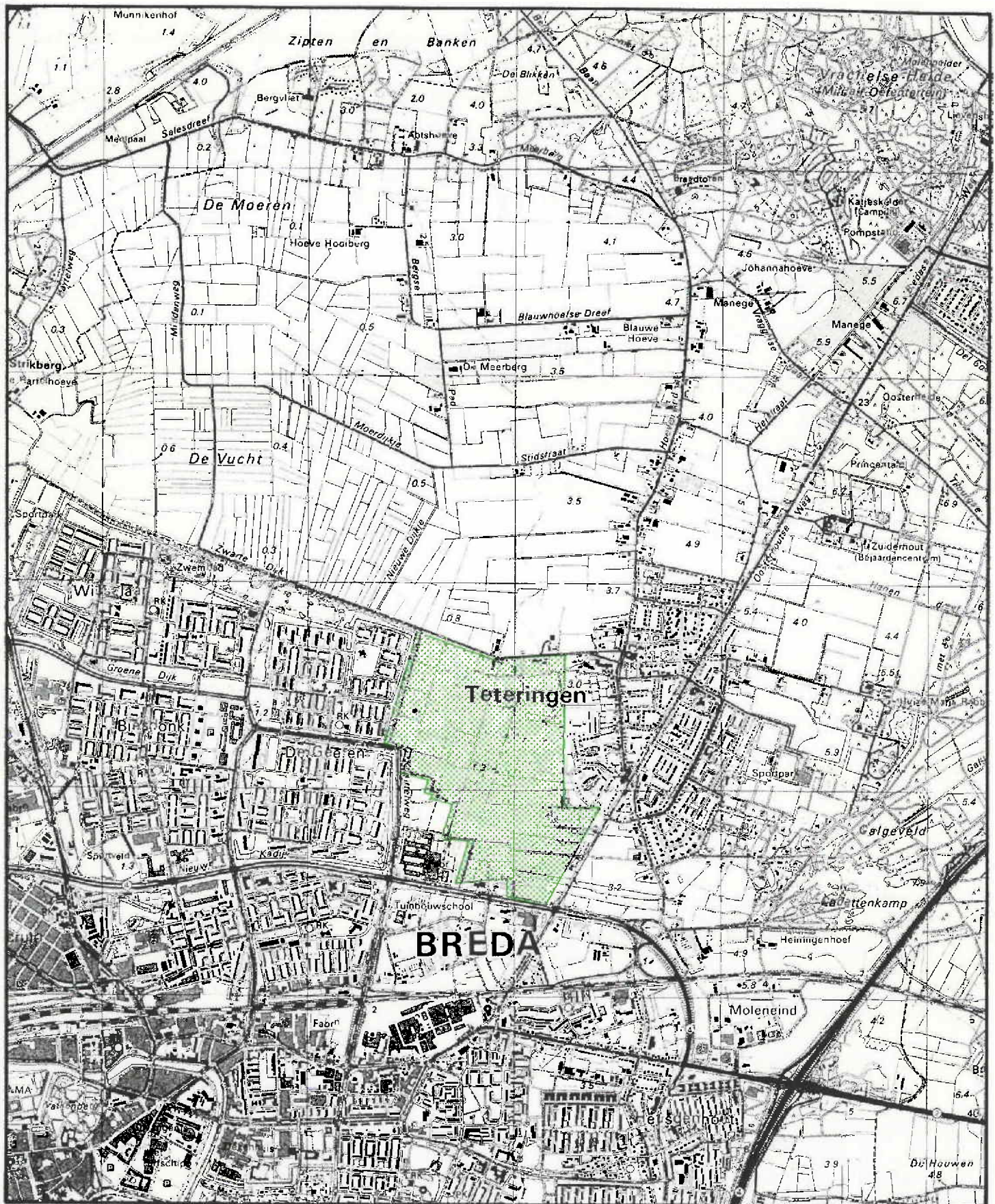
Als initiatiefnemer in de m.e.r.-procedure fungeert de Stichting Golf Teteringen. Het bevoegd gezag wordt gevormd door de raad van de gemeente Teteringen.

Wettelijke adviseurs in de onderhavige m.e.r.-procedure zijn de adviseurs die krachtens de Wro betrokken zijn bij de besluitvorming over het bestemmingsplan, aangevuld met de adviseurs die krachtens de Wabm betrokken zijn bij m.e.r. (Inspecteur Milieuhygiëne en directeur LNO).

1.3 Inhoud van deze startnotitie

Deze startnotitie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de achtergronden van de voorgenomen activiteit en een motivering daarvoor aangedragen. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief beschreven en tevens ingegaan op mogelijke, in de m.e.r. te bestuderen alternatieven.

2



FIGUUR 1: HET STUDIEGEBIED

0 50m 100m

schaal: 1:25000

datum: NOV. 1992

proj.nr.: 42383

 **oranjewoud**

2 Achtergrond en motivatie

2.1 Golfsport in de regio Breda

In de regio Breda bestaat behoefte aan voldoende mogelijkheden om de golf te kunnen spelen. In de regio zijn reeds enkele golfbanen aanwezig, terwijl tevens enkele initiatieven voor het realiseren van nieuwe golfbanen bekend zijn. De reeds aanwezige golfbanen alsmede de initiatieven zijn in tabel 2.1 opgenomen.

Tabel 2.1: Overzicht golfbanen en initiatieven omgeving Breda

Naam/locatie	Aantal holes	Status	Lid NGF
Oosterhoutse G.C./Oosterhout	16	bestaand (uitbreiding tot 18 holes)	A/B lid
G.C. Toxandria/Molenschot	18	bestaand	A/B lid
G.C. Albatross/Prinsenbeek	9	bestaand	geassocieerd
Brabantgolf/Rijen	6	bestaand	geassocieerd
G.C. Kurenpolder/Hank	9	bestaand	geassocieerd
G.C. Princenbosch	14	bestaand	geassocieerd
Initiatief 't Hout/Breda	18	in voorbereiding	-
Initiatief Teteringen/Teteringen	18	onderhavig initiatief	-

Bron: NGF, september 1992

De initiatiefnemer voor de golfbaan 't Hout is de Stichting Golf Breda. Ter voorbereiding van deze golfbaan is een MER opgesteld. Gebleken is dat het realiseren van de golfbaan 't Hout stuit op maatschappelijke weerstand. Door de raad van Breda is nog geen besluit genomen over het ruimtelijk plan dat het realiseren van deze golfbaan mogelijk moet maken. De initiatiefnemer voor de golfbaan in Teteringen is de Stichting Golf Teteringen. Dit initiatief is onderwerp van deze startnotitie.

2.2 Achtergrond golfbaan Teteringen

De golflocatie in de gemeente Teteringen is door het College van B&W van Breda in een notitie reeds als een in principe geschikte locatie voor een 18-holes baan aangeduid (B&W Breda, 1990). Genoemde notitie is in het kader van de m.e.r.-procedure voor de golfbaan 't Hout opgesteld als onderbouwing voor de keuze van die locatie. Bij de beoordeling zijn in deze notitie zijn als criteria gehanteerd de beschikbare ruimte en uitbreidingsmogelijkheden, bereikbaarheid/ontsluiting, eigendomssituatie en verwervingsmogelijkheden, huidig gebruik, natuur en landschapswaarden en stedenbouwkundige effecten.

Ten aanzien van dit laatste criterium wordt aangetekend dat door verschillende ruimtelijke claims op het gebied tussen Breda en Teteringen door het toevoegen van een golflocatie ruimtelijke problemen kunnen ontstaan . Door de gemeente Teteringen is deze locatie in het kader van de m.e.r.-procedure inzake golfbaan 't Hout als alternatieve locatie onder de aandacht gebracht van het bevoegd gezag (i.c. gemeente Breda).

Na contacten met een particuliere grondeigenaar heeft de gemeente Teteringen de Provinciale Planologische Commissie (PPC) in 1990 verzocht om een principe-uitspraak over een golfbaan in het gebied tussen Breda en Teteringen. De PPC concludeert in haar advies dat er voldoende reden is de inpasbaarheid van een baan op gedetailleerd niveau nader te onderzoeken. Als belangrijk knelpunt wordtesignaleerd de inpassing van het initiatief in het landinrichtingsproject Teteringen, met name vanwege de in het Uitwerkingsplan opgenomen uitgangspunten ten aanzien van de omvang van boslocaties.

In een door 'Oranjewoud' uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek (1990) is geconcludeerd dat genoemde locatie goede mogelijkheden biedt voor een (gefaseerd aan te leggen) 18-holes baan.

Ten behoeve van het realiseren van een golfbaan in Teteringen is de 'Stichting Golf Teteringen' opgericht. Deze stichting heeft haar draagvlak in inwoners van Teteringen en de regio.

De raad van de gemeente Teteringen heeft op 29 november 1990 ingestemd met een intentieverklaring voor de aanleg van een golfbaancomplex in het gebied tussen de bebouwde kom van Teteringen en Breda (bijlage 1). De overwegingen die tot de intentieverklaring leiden zijn de door de raad gevoelde noodzaak tot het handhaven van een duurzame bufferrelatie met een ecologisch-recreatieve functie tussen de bebouwingsgrenzen van Breda en Teteringen, en de waarborgen die een golfbaancomplex biedt ten aanzien van duurzaamheid en continuïteit van deze bufferrelatie. Tevens stelt de raad randvoorwaarden ter handhaving c.q. versterking van de waarden van natuur en landschap.

3 Voorgenomen activiteit

3.1 De voorgenomen activiteit

3.1.1 Algemeen

Een volwaardige golfbaan bestaat uit 18 holes, oefenvoorzieningen en een aantal andere onderdelen, zoals een clubgebouw, parkeerruimte en een dienstgebouw.

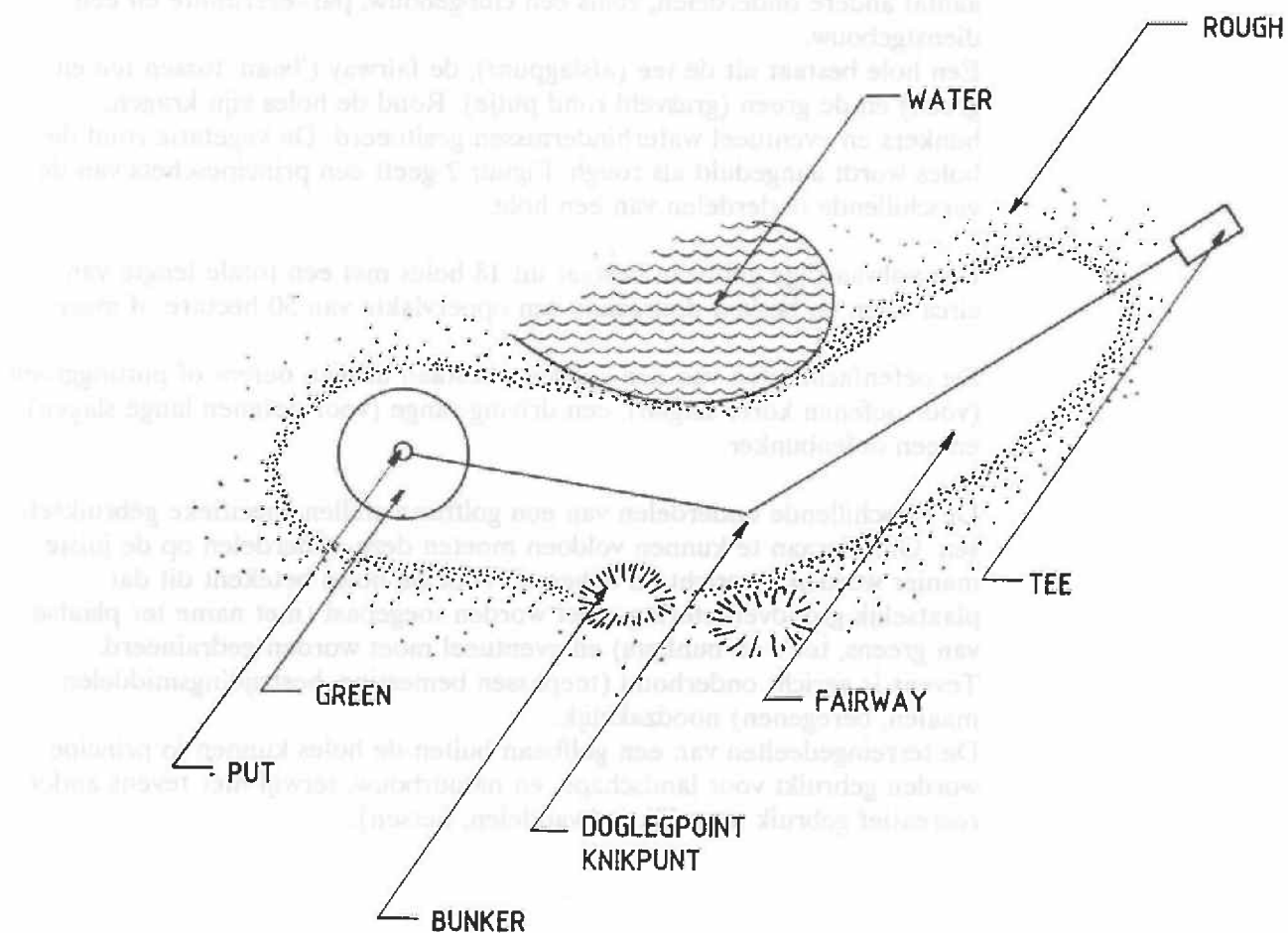
Een hole bestaat uit de tee (afslagpunt), de fairway ('baan' tussen tee en green) en de green (grasveld rond putje). Rond de holes zijn kragen, bunkers en eventueel waterhindernissen gesitueerd. De vegetatie rond de holes wordt aangeduid als rough. Figuur 2 geeft een principeschets van de verschillende onderdelen van een hole.

Een volwaardige golfbaan bestaat uit 18 holes met een totale lengte van circa 6 km en beslaat doorgaans een oppervlakte van 50 hectare of meer.

De oefenfaciliteiten van een golfbaan bestaan uit een oefen- of puttinggreen (voor oefenen korte slagen), een driving-range (voor oefenen lange slagen) en een oefenbunker.

De verschillende onderdelen van een golfbaan stellen specifieke gebruiks-eisen. Om hieraan te kunnen voldoen moeten deze onderdelen op de juiste manier worden ingericht en beheerd. Voor de holes betekent dit dat plaatselijk grondverbetering moet worden toegepast (met name ter plaatse van greens, tee's en bunkers) en eventueel moet worden gedraineerd. Tevens is gericht onderhoud (toepassen bemesting, bestrijdingsmiddelen, maaien, beregenen) noodzakelijk.

De terreingedeelten van een golfbaan buiten de holes kunnen in principe worden gebruikt voor landschaps- en natuurbouw, terwijl hier tevens ander recreatief gebruik mogelijk is (wandelen, fietsen).



Figuur 2 Principeschets van de verschillende onderdelen van een hole

TETERINGEN

GOLFARCHITEKT : GOLF ART NV

FALL ROUIN

CHAMP DE PRESBÈRE 44
B-5580 GREZ-DOCCAU (BELGIUM)
☎ 010 841 4 84 • ☎ 010 84 15 77



SCORE
KAART

1 - 460 - 5
2 - 330 - 4
3 - 345 - 4
4 - 370 - 4
5 - 180 - 3
6 - 345 - 4
7 - 390 - 4
8 - 490 - 5
9 - 320 - 4
3.230 37

10 - 355 - 4
11 - 480 - 5
12 - 345 - 4
13 - 160 - 3
14 - 375 - 4
15 - 335 - 4
16 - 190 - 3
17 - 500 - 5
18 - 330 - 4
3.070 36
6.300 73

100 200 M



3.1.2 Golfbaan Teteringen

Een voorlopige begrenzing en inrichtingsschets voor het terrein is opgenomen als figuur 3 op de vorige bladzijde. Belangrijke elementen in deze voorlopige lay-out zijn de positie van clubhuis en andere voorzieningen in het centrale en oostelijke deel van het plangebied, het situeren van putting green en driving range (in samenhang met de positie van clubhuis) in de oostelijke zone van het terrein, en het opnemen van waterpartijen. In de zone grenzend aan de bebouwde kom van Teteringen is woningbouw voorzien.

Opbouw en inrichting holes

Ten behoeve van de opbouw van onderdelen van holes (greens, tees, bunkers) zal voor zover nodig grondverbetering worden toegepast. Dit bestaat uit het aanleggen van drainage en het aanbrengen van geschikt zand. Dit zand wordt, voorzover dit niet binnen het plangebied kan worden gewonnen, van buiten aangevoerd.

Onderhoud en beheer

Bij onderhoud en beheer van een golfbaan wordt gestreefd naar minimaal gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen.

Delen van de baan zullen moeten worden beregend. Hiertoe dient water worden onttrokken aan de bodem, of aan het oppervlaktewater. Dit aspect moet nog worden uitgezocht.

Ontsluiting en parkeervoorzieningen

De golfbaan zal worden ontsloten via de bestaande wegenstructuur in de aangrenzende woonwijk van Teteringen. Een directe aansluiting op andere (hoofd)wegen rond het plangebied is verkeerskundig ongewenst.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de golfbaan, en het aantal parkeerplaatsen op het terrein hangt af van enkele factoren, zoals het mogelijk aantal tee-offs, openingstijd per dag, omvang van oefen- en andere faciliteiten. Vooralsnog wordt geschat dat per dag (op topdagen) maximaal 200-400 spelers de baan zullen bezoeken. Hiervoor zijn maximaal circa 200 parkeerplaatsen nodig.

Natuur- en landschapsbouw

Het plangebied heeft nagenoeg volledig een agrarische functie en een geringe actuele ecologische waarde. De aanwezige natuurwaarden zijn beperkt tot kwelafhankelijke slootvegetaties (Helmich, 1986). Aanwezige natuurwaarden zijn beperkt tot kwelafhankelijke slootvegetaties. Door bij de inrichting en het beheer van het golfgebied rekening te houden met mogelijkheden voor natuur- en landschapsbouw kan ecologische en landschappelijke waarde van het gebied worden vergroot.

Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met het door Provinciale Staten vastgestelde Uitwerkingsplan Landinrichting Teteringen en de in dit plan vervatte uitgangspunten ten aanzien van recreatieve functies en bosontwikkeling. In dit kader is tevens de specifieke landschappelijke ligging (bufferzone, geleidingszone) van het plangebied van belang.

Recreatief medegebruik

In het plan wordt rekening gehouden met recreatief medegebruik langs de rand van het terrein. Er worden daartoe wandel- en fietspaden aangelegd, waarbij tevens de veiligheid wordt gewaarborgd.

Exploitatie

De exploitatie van de golfbaan zal worden ondergebracht bij de Stichting Golf Teteringen. Het is de bedoeling dat een nog op te richten vereniging gebruik zal gaan maken van de golfbaan.

De golfbaan zal beperkt openbaar zijn.

Grote golfevenementen zullen in de eerste jaren na aanleg van de baan niet worden georganiseerd.

3.2 Alternatieven

In het kader van de milieu-effectrapportage zullen enkele alternatieven worden onderzocht. Tot de alternatieven behoren tenminste het nulalternatief en het meest-milieuvriendelijk alternatief.

De alternatieven zullen worden ontwikkeld vanuit het principe dat een 18-holes golfbaan binnen het plangebied zal worden ingericht. Het gaat met andere woorden om inrichtingsalternatieven.

Aspecten die bij het opstellen van de alternatieven van belang zijn, zijn met name de positie van het clubhuis en de ontsluiting. Het clubhuis heeft functionele relaties met de andere onderdelen van de baan, waardoor de positie van het clubhuis doorwerkt in de lay-out van de hele baan.

Daarnaast is de omvang en de situering van bos binnen de golfbaan van belang.

Nulalternatief

Het nulalternatief betekent dat de voorgenomen activiteit niet wordt geëffectueerd. Gezien de gebleken behoefte aan een nieuwe golfaccommodatie zal dit naar verwachting elders in de regio leiden tot initiatieven voor nieuwe voorzieningen. Een beschrijving van deze ontwikkeling kan slechts een zeer speculatief karakter hebben.

Het nulalternatief zal zich daarom concentreren op de locatie zelf, en de ontwikkelingen die daar te verwachten zijn zonder golfbaan. Gezien de ligging van de locatie en de reeds geconstateerde ruimtelijke claims op het plangebied zal deze aanpak wezenlijke informatie voor de beoordeling van het initiatief moeten opleveren.

Meest-milieuvriendelijk alternatief

Het meest-milieuvriendelijk alternatief is het alternatief, waarbij de beste bestaande mogelijkheden voor de bescherming van het milieu worden toegepast. Tijdens het onderzoek zal daartoe een afbakening van de huidige waarden met betrekking tot cultuurhistorie en biotische en abiotische waarden moeten plaatsvinden. In het kader van deze m.e.r. bestaat dit alternatief uit het maximaliseren van natuur- en landschapselementen in het plan en het opnemen van inrichtings- en beheermaatregelen die een minimale belasting van het milieu veroorzaken. Integratie met het aan te leggen bos heeft in dit kader de voorkeur.

4 Genomen en te nemen besluiten

4.1 Genomen besluiten

Besluiten ten aanzien van beleid

De vaststelling van de vigerende ruimtelijke plannen op provinciaal en gemeentelijk niveau voor het gebied waarin het plangebied ligt kan worden aangeduid als een genomen besluit. Voor dit initiatief gaat het hierbij om de volgende plannen:

Streekplan Noord-Brabant

Het streekplan Noord-Brabant, dat de oude streekplannen Midden- en Oost-Brabant en West-Brabant vervangt, is op in juli 1992 door Provinciale Staten vastgesteld. Dit streekplan biedt de planologische basis voor de uitvoering van het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en waterhuishouding. In het kader van de inspraak op het ontwerp-streekplan heeft de gemeente Teteringen onder meer gewezen op de wenselijkheid de geleidings- of bufferzone tussen Breda en Teteringen te handhaven c.q. -met inachtneming van het beoogde functionele gebruik van dit gebied- te versterken.

Ten behoeve van de landinrichting Teteringen is een Uitwerkingsplan van het (oude) streekplan opgesteld. Dit plan is in 1988 door provinciale staten vastgesteld en in werking getreden.

Bestemmingsplan buitengebied

Het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 1983 is vastgesteld op 30 augustus 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juli 1985. De Kroon heeft zich op 24 juni 1988 uitgesproken over ingestelde beroepen tegen het plan. Ter voldoening aan de aanwijzingen van de provincie en de Kroon is een 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1989' in procedure gebracht.

De vigerende bestemming van de gronden in het plangebied is agrarisch gebied zonder bebouwing.

Overige plannen

Het beleid van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van golfbanen is verwoord in de Beleidsnota Golfbanen (1988).

Door het Stadsgewest Breda is een visie ontwikkeld voor het gebruik en de daarop afgestemde inrichting van (delen van) het landelijk gebied behorend tot de vier gemeenten Breda, Oosterhout, Teteringen en Terheijden. Deze 'Ruimtelijke visie landelijk gebied Breda-Oosterhout-Teteringen-Terheijden' (BOTT) is aangeboden aan de betrokken gemeenten.

Voor de gemeente Teteringen is een voorbereidingsbesluit genomen ten behoeve van ontwikkelen van een bedrijventerrein voor het gebied van de gemeente Teteringen ten zuiden van de noordelijke rondweg van Breda (tussen spoorlijn en noordelijke rondweg).

Van belang voor de beoordeling van het initiatief zijn tevens de bestemmingsplannen voor de aangrenzende gebieden. Het gaat hierbij om bestemmingsplannen van de gemeente Teteringen en van de gemeente Breda. Van belang is tevens het uit 1990 daterende Landschapsbeleidsplan van de gemeente Breda.

Daarnaast is voor de beoordeling van het initiatief van belang dat zowel op landelijk als provinciaal niveau beleidsplannen zijn vastgesteld dan wel zullen worden vastgesteld, die richting geven aan de beoordeling van de plannen op het gebied van ruimtelijk ordening (Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (Vino), Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex), streekplan Noord-Brabant), waterhuishouding (Derde Nota Waterhuishouding, Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant), natuur (Natuurbeleidsplan, concept-Provinciaal Natuurbeleidsplan), bodembescherming en milieuhygiëne (NMP en NMPplus).

Inhoudelijk aspecten van deze plannen, voor zover betrekking hebbend op de voorgenomen activiteit en op het plangebied, zijn globaal aangeduid in hoofdstuk 5 van deze startnotitie.

Beshuiten ten aanzien van het initiatief

De raad van de gemeente Teteringen heeft op 29 november 1990 ingestemd met het streven een golfbaancomplex te realiseren op het plangebied. De raad heeft daarbij uitgesproken dat aan stringente randvoorwaarden ter handhaving en versterking van de kwaliteiten van natuur en landschap zal moeten worden voldaan (bijlage 1).

4.2 Te nemen besluiten

Ten behoeve van het realiseren van het initiatief dient een aantal besluiten genomen te worden. In verschillende fasen van de voorbereiding en uitvoering van de plannen zijn dit met name besluiten ten aanzien van de planologische situatie (vaststellen bestemmingsplan) en vervolgens besluiten die samenhangen met de realisering van het initiatief (zoals bijvoorbeeld besluiten ten aanzien van aanlegvergunningen, bouwvergunningen, ontgrondingsvergunning, vergunning voor de onttrekking van grondwater).

Het m.e.r.-plichtige besluit met betrekking tot de voorgenomen activiteit is het vaststellen van de tweede partiële herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 1983.

5 Beschrijving van de locatie

Planologische situatie en huidig gebruik

De locatie heeft een oppervlak van circa 80 hectare en is gesitueerd tussen de bebouwing van Teteringen en Breda. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Groenstraat, die meer naar het westen overgaat in de Zwarte Dijk. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de bebouwing langs de Oosterhoutse Weg en de westelijke nieuwbouwwijk van Teteringen, Het Kerkeind. De zuidkant van het plangebied grenst aan de Nieuwe Kadijk (onderdeel van de noordelijke rondweg om Breda) en de bebouwing die daaraan is gesitueerd (bedrijfsgebouwen van Philips, stadskwekerij van Breda). De westzijde van het plangebied grenst aan de bebouwing van de uit de jaren zestig daterende Bredase woonwijk Hoge Vucht.

Het plangebied heeft de bestemming agrarisch gebied. Het agrarisch grondgebruik in het plangebied bestaat in hoofdzaak uit akkerbouw en veeteelt. In het oostelijk deel bevinden zich enkele kwekerijen.

Op de plankaart van het streekplan Noord-Brabant (1992) maakt het plangebied deel uit van het centraal stedelijk gebied Breda. Het gebied ten noorden van de wijk de Hoge Vucht maakt als natuurkerngebied deel uit van de Groene hoofdstructuur. De begrenzing van het centraal stedelijk gebied ligt ten noorden van de Groenstraat. Het gebied ten noorden van deze begrenzing heeft de aanduiding 'ontwikkelingsgebied voor rundveehouderij'. Meer naar het noorden bevindt zich de Vrachelse Heide, die is aangeduid als 'multifunctioneel bos'.

In het Uitwerkingsplan landinrichtingsgebied Teteringen is het plangebied aangeduid als geleidingszone, met onder andere een functie voor matig extensieve dagrecreatie.

Abiotische aspecten

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het landinrichtingsproject Teteringen. Ten behoeve van dat project is een rapport opgesteld over de abiotische en biotische aspecten van het gebied (Helmich, 1986). Het plangebied ligt op de overgang tussen hogere en drogere zandgronden (eerdgronden, podzolen) aan de westzijde en lagere, nattere gronden aan de oostzijde (veldpodzolen met relatief dikke eerdlaag).

Het gebied wordt met behulp van sloten ontwaterd in de richting van De Vucht. Het water uit dat gebied wordt met behulp van een gemaal uitgeslagen op de Mark.

Biotische aspecten

Het plangebied heeft betrekkelijk geringe biotische waarde. Voor zover waardevolle elementen voorkomen betreft het plantensoorten/vegetatietypes die gerelateerd zijn aan de specifieke abiotische omstandigheden (relatie met grond- en oppervlaktewater): deze komen plaatselijk voor in het westelijk deel van het plangebied (zwanebloem, holpijp e.a.; Helmich, 1986).

Het gebied ten noorden van de Hoge Vucht maakt als natuurkerngebied deel uit van de Groene hoofdstructuur.

In het concept Natuurbeleidsplan van de provincie is dit gebied tevens aangeduid als een verdrogingsgevoelig gebied waar verdroging reeds als een concreet optredend probleem isesignaleerd.

Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied heeft een open karakter, met aan de zuid- en oostzijde harde grenzen door stedelijke elementen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het open landschap van De Vucht. In het verleden is hier turf gewonnen. In dit open landschap zijn nog duidelijke cultuurhistorische waarden aanwezig (verkaveling, wegen, waterlopen; Buiks, 1990).

Cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn in het plangebied niet aanwezig, met uitzondering van een tweetal zandwegen in het westelijk deel van het plangebied. Deze wegen sluiten aan op de Zwarte Dijk, een overblijfsel van een verdedigingslinie uit de 80-jarige oorlog (Buiks, 1990).

Infrastructuur en ontsluiting

Het plangebied is ten behoeve van het agrarisch grondgebruik bereikbaar via enkele zandwegen, die aansluiten op verharde wegen rond het gebied. Er zijn geen doorgaande routes door het plangebied. De Zwarte Dijk/Groenstraat aan de noordzijde heeft met name een functie als verbindingsroute voor langzaam verkeer tussen Breda-Noord en Teteringen.

De wegen rond het plangebied hebben belangrijke verkeersfuncties: als onderdeel van de verbinding Oosterhout-Breda (Oosterhoutse weg: circa 15.000 mvt/dag), onderdeel noordelijke rondweg Breda (Nieuwe Kadijk: circa 25.000 mvt/dag) en ontsluiting Hoge Vucht (Kapittelweg).

6 Globale aanduiding van de milieugevolgen

6.1 Algemeen

De milieugevolgen van de voorgenomen activiteit kunnen op verschillende wijze in categorieën worden ingedeeld. Naast een indeling naar milieu-aspect (bodem, water, etc.) is van belang dat er tijdelijke en/of omkeerbare effecten kunnen optreden (te denken valt aan geluidhinder tijdens de aanleg), en blijvende en/of onomkeerbare effecten kunnen zijn (bijvoorbeeld het plaatselijk veranderen van bodemprofielen). Overigens moet worden aangetekend dat de aanleg van een golfbaan ook duidelijk als positief te waarden gevolgen voor natuur en milieu kan hebben. In de volgende paragrafen is per milieu-aspect een globale aanduiding van milieugevolgen opgenomen.

6.2 Globale aanduiding milieugevolgen

6.2.1 Abiotische aspecten

Bodem en water

In het plangebied komt overwegend het bodemtype EZg voor. Het betreft gronden waarvan het maaiveld is opgehoogd met minerale eerdlaag (oude graslandgronden). Deze lage enkeerdgronden worden o.a. gekenmerkt door een gemiddelde hoge grondwaterstand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 5 en 40 cm beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand bedraagt 40 tot 120 cm beneden maaiveld.

Zowel bij het aanwenden van het land als landbouwgrond (nulalternatief), als bij het uitvoeren van de landinrichting Teteringen, als bij de aanleg van de golfbaan zal het abiotisch milieu worden beïnvloed.

Verandering in het grondwaterpeil

Bij de aanleg van de golfbaan kan een (relatieve) grondwaterstandsaling optreden ten gevolge van ophoging of drainage van greens en tees en ten gevolge van graaf- en grondverzetwerkzaamheden (o.a. bij waterpartijen). Tijdens het gebruik van de golfbaan zullen plaatselijke grondwaterstandsalingen kunnen blijven optreden ten gevolge van drainage (tees en greens) en wegens de aanwezigheid van open water (waterpartijen).

In het zomerseizoen zullen de tees en greens moeten worden beregend.

Afhankelijk van de bron van beregeningswater (diep of ondiep grondwater, oppervlaktewater) kan een grondwaterstandsaling optreden.

De te verwachten grondwaterstandsalingen zijn plaatselijk en gering. Bij de uitvoering van landinrichting Teteringen mag een algemene daling van het grondwater worden verwacht.

Kwaliteitsverandering grond en grondwater

Door bemesting, gebruik van bestrijdingsmiddelen en het aanbrengen gebiedsvreemd materiaal kan een kwaliteitsverandering van grond en grondwater worden veroorzaakt.

Bij de aanleg van de golfbaan kan de kwaliteitsverandering worden veroorzaakt door ophoging met grond afkomstig van buiten het plangebied. Bij de aanleg van de greens wordt een aanvangsbemesting met stikstof toegepast. Ten opzichte van gangbare landbouwbemesting betreft het een beperkte gift. Bij het gebruik van de golfbaan worden de greens en tees het meest intensief bemest. De bemesting van de overige delen van de fairways is gering en de roughs worden niet bemest. Het totale bemestingsniveau van een golfbaan is lager dan de gemiddelde bemesting van agrarische gronden. Er kan dan ook ten opzichte van de huidige situatie beter over verschraling worden gesproken, wat tot een verbetering van de bodem, het grond- en oppervlaktewater leidt.

Het omzetten van akkers en intensief gebruikt grasland in fairways en roughs met ruigte-, struik- en boombeplanting en veel minder bemesting ten opzichte van het agrarisch gebruik, leidt tot een toename van organisch materiaal in de bovenlaag. Doordat de hoeveelheid bemesting afneemt zal de hoeveelheid stikstof en fosfaat in anorganische vorm verminderen. Hierdoor vermindert de uitspoeling van stikstof en fosfaat naar het grondwater, wat een positieve invloed heeft op de waterkwaliteit. De bestrijding van onkruid en ongedierte kan bij een goed beheer worden teruggebracht tot een minimum. Bestrijdingsmiddelen tegen schimmels zijn wel nodig en worden alleen op de greens toegepast. Dit heeft een negatief effect op de bodem, het grond- en oppervlaktewater.

Verandering van bodemprocessen

Door drainage, beregening en betreding kunnen processen in de bodem verandering ondergaan. Tevens zal beplanting van delen van de huidige graslanden en akkers met bomen, struiken of andere ruigtevegetaties leiden tot een verandering in de bodemprocessen. Op den duur zullen deze processen de vorming van nieuwe bodemprofielen tot gevolg hebben.

Tijdens de aanleg van de golfbaan kan het zwaar bouwverkeer veranderingen in de bodem en grondwatersamenstelling en mogelijk verstoring van het reliëf veroorzaken. Bij het ophogen van de bodem komen de onderliggende lagen onder druk te staan, waardoor deze enigszins worden samengedrukt. De oorspronkelijke toplaag van de bodem komt in feite dieper onder het maaiveld te liggen, waardoor onder andere het mineralisatieproces niet meer zal plaatsvinden.

Een verlaging van de grondwaterspiegel kan leiden tot een betere doorluchting van de bodem en daarmee een grotere beschikbaarheid van zuurstof. Deze veranderingen kunnen ook optreden bij de uitvoering Landinrichting Teteringen.

Tijdens het gebruik van de golfbaan zullen de bodemprocessen slechts plaatselijk en in geringe mate veranderen. Door betreding van de baan en wandelroutes zal strooisel verdwijnen, organisch materiaal verloren gaan, minder beluchting en luchtdoorlatendheid mogelijk zijn, infiltratie van regenwater afnemen en daarmee een toename van oppervlakkig afstromend water optreden.

Geluid

Het geluidsniveau op en rond de golfbaan kan worden beïnvloed door:

- veranderingen in de verkeerskundige situatie;
- veranderingen in recreatieve druk;
- veranderingen van de geluidsbelasting ten opzichte van het huidige/landbouwkundige gebruik.

Geluidhinder ten gevolge van grote evenementen zal in de eerste fase van aanleg van de baan niet optreden.

6.2.2

Biotische aspecten

De ecologische waarden bij het nulalternatief, het niet effectueren van de voorgenomen activiteit, zullen weinig of niet veranderen; de cultuurdruk zal dermate groot zijn/blijven dat ecologische potenties niet tot ontwikkeling kunnen komen. Door de uitvoering van de landinrichting Teteringen kunnen de waardevolle slootvegetaties mogelijk achteruit gaan.

Naar verwachting zullen ook wat betreft de fauna algemeen voorkomende 'cultuurvogels' in het gebied voorkomen.

De milieugevolgen van het meest-milieuvriendelijke alternatief wordt beschreven op basis van oorzaakklassen (een groep van oorzaken die op dezelfde wijze inwerken op planten, dieren en ecosystemen (Ministerie van VROM en LNV, 1987).

Bij elke oorzaakklasse wordt, indien relevant, onderscheid gemaakt in effecten van de aanleg en effecten ten gevolge van het gebruik van de golfbaan.

Ruimtebeslag

Door ruimtebeslag kunnen biotopen verdwijnen of tot ontwikkeling komen.

Aanleg

Bij de aanleg van de golfbaan verdwijnt het biotoop 'landbouwgrond'.

Gezien de huidige beperkte natuurwaarden is het verlies aan natuurwaarden gering. Het verlies van de kwel-beïnvloede watervegetaties in de sloten door de aanleg van de golfbaan kan worden gecompenseerd doordat bij de inrichting rekening wordt gehouden met het voorkomen van kwelwater (op de overgang van de hogere pleistocene gronden naar het lager gelegen deel) ten behoeve van ontwikkeling van vochtige tot natte vegetatietypen. Hierbij wordt vooralsnog uitgegaan dat de droogleggingseisen voor 'tees' en 'greens' daarmee (ruimtelijk) te combineren zijn.

Bovendien wordt bij de inrichting rekening gehouden met een nieuw bosgebied dat in relatie zal staan met het bosgebied 'De Hartel' en door de situering ervan in de kwelzone verhogen de potenties voor natuurontwikkeling.

De gevolgen voor de (avi)fauna worden bepaald door de vegetatiestructuur (boomlaag, struiklaag, grazige delen) en de ruimtelijk verdeling ervan. Naar verwachting wordt de diversiteit aan biotopen en structuren in het gebied groter waardoor ook de faunarijckdom kan toenemen.

Gebruik

Een aangepast beheer van de waardevolle biotopen zal noodzakelijk zijn om de natuurwaarden van de nieuw gecreëerde biotopen te behouden.

Rustverstoring

Rustverstoring kan worden veroorzaakt door beweging van mensen en voertuigen en door lawaai.

Aanleg

Met name door de werkzaamheden bij de aanleg kan rustverstoring optreden. Door de beperkte faunistische waarde van het gebied is het effect waarschijnlijk te verwaarlozen. Nagegaan zal worden in hoever het nabijgelegen weidevogelgebied ten noorden van 'Hoge Vucht', door de werkzaamheden wordt beïnvloed.

Gebruik

De omvang van de rustverstoring tijdens het gebruik van de golfbaan zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met extensief gebruikte recreatiegebieden. De verstoring zal vrij gering zijn en bovendien kan gewinning.

Veranderingen in het abiotisch milieu

Veranderingen in het abiotisch milieu betreffen ingrepen in de waterhuishouding en de bodemopbouw, met name in de aanlegfase en concentratieveranderingen van stoffen in de gebruiksfase.

Aanleg

Bij de aanleg van de golfbaan kunnen veranderingen in bodemopbouw optreden doordat de bodem mogelijk plaatselijk wordt verdicht door werkzaamheden, en plaatselijk zand wordt opgebracht. Nadelige effecten zullen echter alleen optreden als de bodemopbouw verandert in zones die voor de ontwikkeling van natuurwaarden in aanmerking komen.

De drainage van 'tees' en 'greens' kunnen verlagingen in de grondwaterstand teweeg brengen die de ontwikkeling van vochtige vegetatietypen verhindert.

Gebruik

In de gebruiksfase kunnen bemesting en gebruik van bestrijdingsmiddelen concentratieveranderingen in stoffen veroorzaken.

De bemesting van het golfterrein is met uitzondering van de 'tees' en de 'greens' beduidend lager dan het huidige gebruik. De belasting van de verschillende levensvormen met voedingsstoffen zal naar verwachting afnemen wat de mogelijkheden voor natuurontwikkeling vergroot.

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen (fungiciden, herbiciden, emeltbestrijding e.d.) is doorgaans belastend voor de levensgemeenschappen. In het meest-milieuvriendelijke alternatief wordt het gebruik van bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt om het effect tot een minimale belasting voor het milieu te beperken.

6.2.3

Landschap en cultuurhistorie

Verlies cultuurhistorische waarden

Het gebied heeft enkele onverharde wegen en een verkavelingspatroon van cultuurhistorisch belang. Bij de realisering van het plan moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid hiervan. Indien inpassing niet te realiseren is, zal dit mogelijk leiden tot (gedeeltelijk) verlies van de onverharde wegen.

Visueel en functioneel-ruimtelijke aspecten

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch gebied zonder bebouwing. Er is sprake van een open karakter. Bij planuitvoering gaat deze openheid, als gevolg van aanplantingen, voor een deel verloren. De aanleg van de golfbaan zal echter ook een versterkende werking hebben op de bufferfunctie van het gebied. Door de aanplant zal er een geleidelijkere overgang van de stadsrandzone naar het landelijk gebied ontstaan.

6.3

Voorlopige vergelijking milieugevolgen

In de uiteindelijke vergelijking van de alternatieven wegen niet alle milieu-aspecten even zwaar, omdat de ernst en mate van effecten verschilt per milieu-aspect. Het onderzoek naar de milieu-effecten moet dan ook met name gericht zijn op die milieuaspecten die daadwerkelijk van belang zijn. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat als belangrijkste milieu-effecten kunnen worden aangeduid het eventueel verloren gaan van huidige waarden (biotisch en cultuurhistorisch) en het veranderende landschapsbeeld. Als belangrijk potentieel positief effect van de baan kan worden genoemd de mogelijkheid om natuurwaarden tot ontwikkeling te laten komen.

De m.e.r.-procedure is met het indienen van deze startnotitie bij de gemeente Teteringen van start gegaan. Door het gemeentebestuur wordt de startnotitie gezonden aan de Commissie voor de milieu-effectrapportage met het verzoek om een Advies voor richtlijnen op te stellen. Tevens wordt de startnotitie verzonden aan de wettelijke adviseurs.

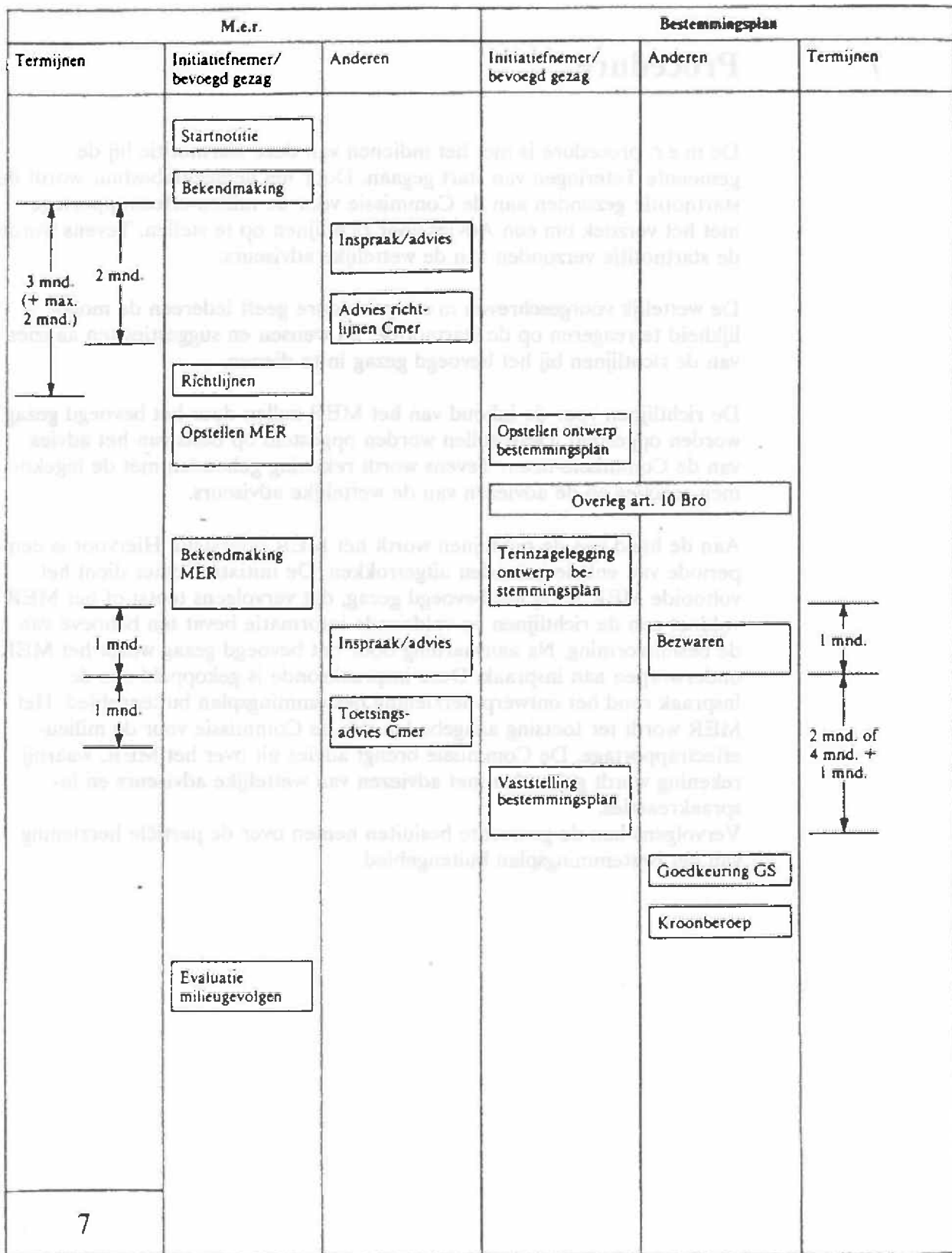
De wettelijk voorgeschreven m.e.r.-procedure geeft iedereen de mogelijkheid te reageren op de startnotitie, en wensen en suggesties ten aanzien van de richtlijnen bij het bevoegd gezag in te dienen.

De richtlijnen voor de inhoud van het MER zullen door het bevoegd gezag worden opgesteld. Deze zullen worden opgesteld op basis van het advies van de Commissie-m.e.r. Tevens wordt rekening gehouden met de ingekomen reacties en de adviezen van de wettelijke adviseurs.

Aan de hand van de richtlijnen wordt het MER opgesteld. Hiervoor is een periode van enkele maanden uitgetrokken. De initiatiefnemer dient het voltooide MER in bij het bevoegd gezag, dat vervolgens toetst of het MER voldoet aan de richtlijnen en voldoende informatie bevat ten behoeve van de besluitvorming. Na aanvaarding door het bevoegd gezag wordt het MER onderworpen aan inspraak. Deze inspraakronde is gekoppeld aan de inspraak rond het ontwerp-herziening bestemmingsplan buitengebied. Het MER wordt ter toetsing aangeboden aan de Commissie voor de milieu-effectrapportage. De Commissie brengt advies uit over het MER, waarbij rekening wordt gehouden met adviezen van wettelijke adviseurs en inspraakreacties.

Vervolgens kan de gemeente besluiten nemen over de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Schema 1



Uit: Handleiding Milieu-effectrapportage (Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Ministerie van Landbouw en Visserij, 1987)

Literatuur

B&W Breda, 1990. Golf 't Hout nader beschouwd. College van Burgemeester en Wethouders Breda, september 1990

Buiks, Chr., 1990. Teteringen. Noordbrabantse plaatsnamen monografie 3. Stichting Brabants Heem

Helmich, M., 1986. Ruilverkaveling Teteringen. Natuur, landschap en cultuurhistorie. NMF Noord-Brabant, rapportnr. 86-001

Ministerie van VROM en LNV, 1987. Milieu-effectrapportage 23: Effectvoorspelling V Planten, dieren en ecosystemen

Nota Golfbanen, Provincie Noord-Brabant, 1988

Oranjewoud, 1990. Haalbaarheidsonderzoek Golfbaan Teteringen

Structuurvisie Gemeente Teteringen



Raadsvergadering dd. 29 november 1990

Agendanr. 19.

Voorstel inzake het vaststellen van een Intentieverklaring voor de aanleg van een golfbaancomplex.

Teteringen, 20 november 1990

Aan de Raad,

Bij zich voordoende gelegenheden hebben wij u in kennis gesteld van een particulier initiatief gericht op de realisatie van een golfbaan op Teterings grondgebied. De daartoe beoogde locatie is op een bij dit voorstel behorende kaart aangegeven.

In het kader van een in gang gezette procedure Milieu Effect Rapportage is deze locatie reeds onder de aandacht van de gemeente Breda gebracht. Tevens is daaromtrent een principe-uitspraak van de Provinciale Planologische Commissie gevraagd, die op 1 juni jl. is ontvangen en aanleiding geeft een en ander nader te detailleren. De optie om te komen tot de aanleg van een golfbaan is bovendien geventileerd in de richting van het Stadsgewest Breda, zowel ten aanzien van het in ontwikkeling zijnde recreatief deelplan BOTT-gebied als ten aanzien van de in voorbereiding zijnde ruimtelijke visie stadsregio Breda.

In de vergadering van 27 september jl. heeft de Bredase gemeenteraad in het kader van bovengenoemde M.E.R.-procedure besloten gemeentelijke richtlijnen op basis van de Wet Algemene Bepalingen Milieuhygiëne vast te stellen. In aansluiting op het in dat verband door de Commissie voor de Milieu-effectrapportage te Utrecht op 27 juli jl. uitgebrachte advies, is tevens de locatiekeuze onderwerp van studie in het MER gemaakt.

Zowel in relatie tot de uitspraak van de PPC als ter onderbouwing van de hiervoor bedoelde locatiekeuze bestaat er ons inziens thans behoefte aan een intentieverklaring van uw raad omtrent een nadere uitwerking van de aanleg van een golfbaancomplex op de onderhavige locatie.

Aan de hand van die beslissing kan dan nader worden bezien op welke basis verdere uitwerkingsvoorstellen kunnen worden voorgelegd, zodat het thans in feite louter een principe-uitspraak betreft.

Wij stellen u voor die intentie-verklaring vast te stellen.

De commissie Grondgebied, in zijn vergadering van 12 november 1990 ter zake gehoord, gaat met dit voorstel akkoord.

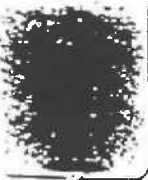
Burgemeester en wethouders van Teteringen,

secretaris,
A.C. van Rooij

burgemeester,
Arn. van den Berg.

Ter inzage:

- kaart "Ligging golfbaan Teteringen"
- PPC/principe uitspraak aanleg golfbaan dd. 29 mei 1990 + Nota golfbanen
- Raadsbesluit gemeente Breda dd. 27 september 1990 MD/907605738 met bijbehoren



De raad van de gemeente Teteringen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 20 november 1990;

overwegende, dat het noodzakelijk voorkomt een duurzame bufferrelatie met een ecologisch-recreatieve functie tussen de bebouwingsgrenzen van Breda en Teteringen te handhaven;

dat het ontwikkelen van een golfbaancomplex een grote mate van duurzaamheid en continuïteit kan waarborgen en zodoende een eventuele druk kan weren;

dat daarbij aan zeer stringente randvoorwaarden ter handhaving c.q. versterking van de kwaliteiten van natuur en landschap zal moeten worden voldaan, doch dat dit een dergelijke ontwikkeling niet in de weg behoeft te staan;

gelet op het bepaalde in artikel 167 van de gemeentewet;

BESLUIT:

de intentie uit te spreken, dat binnen het gebied zoals dat op de bij dit besluit behorende kaart staat aangegeven een golfbaancomplex is te ontwikkelen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 29 november 1990.

De raad voornemens,

secretaris,

voorzitter,

A.C. van Rooij

Ann. van den Berg.

Bijlage 2

Verklarende woordenlijst

BOTT-visie	Ruimtelijke visie landschappelijk gebied Breda-Oosterhout-Teteringen-Terheijden
BRO	Besluit ruimtelijke ordening (Stb. 627, 1985)
bunker	hindernis, bestaande uit onbegroeid scherp zand
driving range	gedeelte van de baan om lange slagen te oefenen
fairway	onderdeel van een hole, slagbaan
green	onderdeel van een hole, met gras begroeide zone rond het putje waarin de bal uiteindelijk terecht moet komen
LNO	Directie Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
MER	milieu-effectrapport
m.e.r.	milieu-effectrapportage
NGF	Nederlandse Golf Federatie
NMP/NMPplus	Nationaal Milieubeleidsplan/plus
PPC	Provinciale Planologische Commissie
putting green	gedeelte van de baan om het 'putten' te oefenen
r.o.	ruimtelijke ordening
rough	ruimte op een golfbaan tussen de slagbanen, minder intensief beheerd
SGT	Stichting Golf Teteringen
tee	afslagpunt; onderdeel van een hole
VINEX	Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra
VINO	Vierde Nota Ruimtelijke Ordening
Wabm	Wet algemene bepalingen milieuhygiëne (Stb. 442, 1979; Stb 449, 1991)
WRO	Wet op de ruimtelijke ordening (Stb. 286, 1962; Stb. 449, 1991)