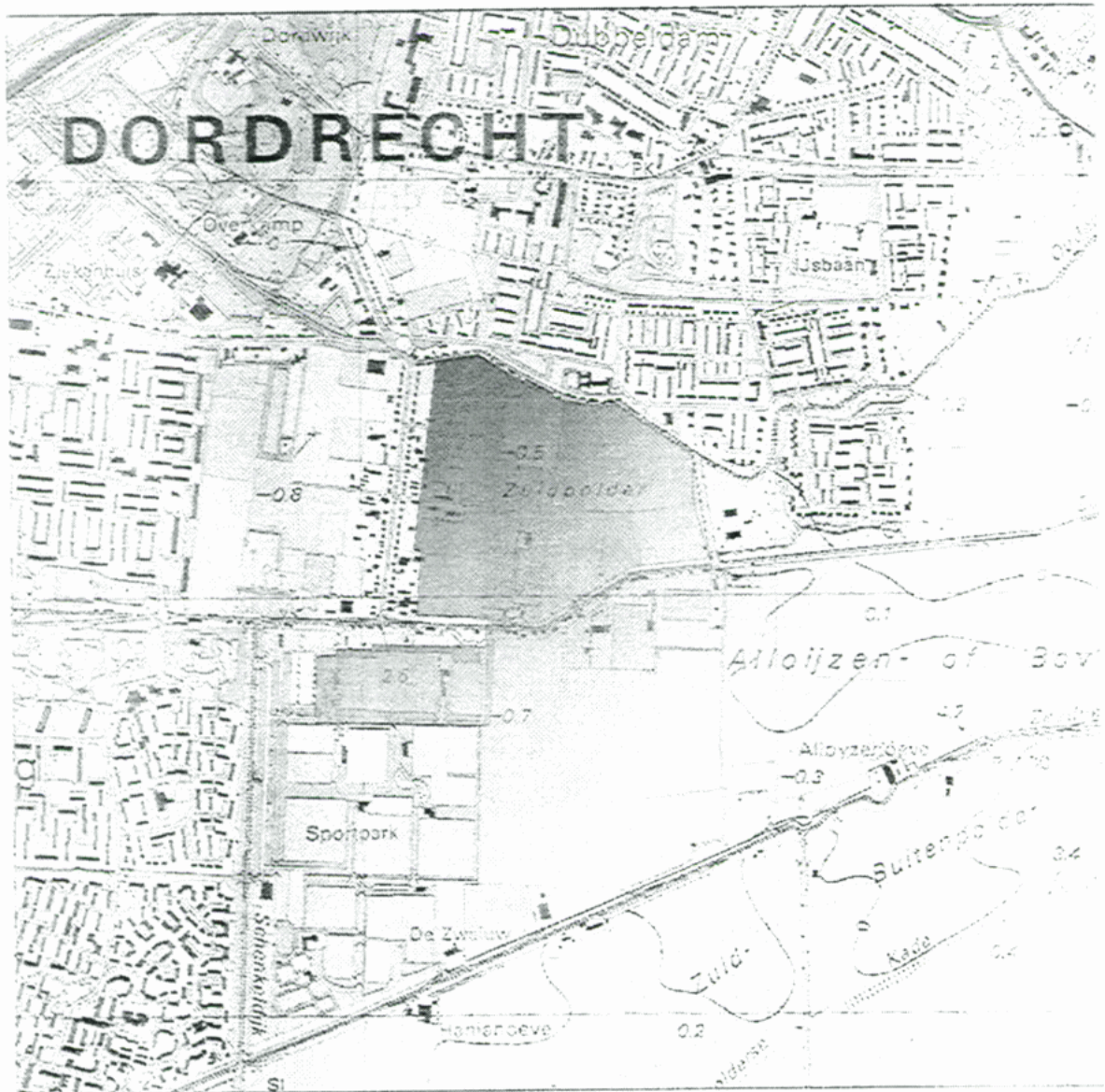


MER

parc dordwijkzone-zuid

startnotitie



parc dordwijkzone zuid

startnotitie milieueffectrapportage

opdrachtgever : Dennendael B.V.
nummer : 440.9453.01
datum : 17 juli 2000

opdrachtleider : dipl.ing. C.M. Brunner

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Doel en inhoud van de startnotitie	3
1.2. Ligging plan- en studiegebied	5
2. Beleidskader, doel- en probleemstelling	7
2.1. Beleidskader	7
2.2. Probleem- en doelstelling	8
3. Voorgenomen activiteit, alternatieven en varianten	11
3.1. Voorgenomen activiteit	11
3.2. Alternatieven en varianten	12
4. Gevolgen voor het milieu	15
4.1. Algemeen	15
4.2. Ruimtelijke en functionele inrichting	15
4.3. Bodem, grond- en oppervlaktewater	16
4.4. Ecologie	17
4.5. Landschap en cultuurhistorie	19
4.6. Verkeer, woon- en leefmilieu	20
5. Procedure en tijdsplanning	23
5.1. Procedure	23
5.2. Tijdsplanning	24

Initiatiefnemer: Dennendael B.V.
Parkstraat 99
2514 JH DEN HAAG

Bevoegd gezag: Gemeenteraad Dordrecht
Postbus 360
3300 AJ DORDRECHT

1. Inleiding

3

1.1. Doel en inhoud van de startnotitie

Doel startnotitie

Dennendael B.V. heeft het voornemen om met het project Parc Dordwijkzone Zuid het nog agrarische deel van de Zuidpolder en het westelijk deel van de Bovenpolder, ten zuidoosten van Dordrecht, te ontwikkelen tot golfbaan met circa 180 woningen in een waterrijke omgeving met openbaar groen. Het betreffende gebied wordt momenteel voornamelijk gebruikt voor akkerbouw en tuinbouw onder glas en enkele andere bedrijfsmatige activiteiten. Het gebied vormt het meest zuidelijke deel van de zogenaamde Dordwijkzone waarin het beleid is gericht op de versterking van de natuur- en landschapswaarden en op het verhogen van de gebruikswaarde ten behoeve van de dagrecreatie vanuit de woongebieden van Dordrecht. Uitgangspunt is dat het voorgenomen project een belangrijke bijdrage levert aan de beoogde kwaliteiten van dit deel van de Dordwijkzone.

Deze startnotitie is de eerste stap in de procedure van milieueffectrapportage (m.e.r.) voor deze ontwikkeling. De startnotitie vormt de basis voor de inspraak en advisering over de vast te stellen richtlijnen. Het doel van een m.e.r. is het milieubelang, naast andere belangen, een waardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk ernstige gevolgen voor het milieu. In dit geval wordt de m.e.r.-procedure gevolgd in het kader van de besluitvorming over een nieuw bestemmingsplan voor dit deel van de Dordwijkzone.

M.e.r. en ruimtelijke planvorming

Binnen het project zijn twee van de beoogde functies ruimtelijk het meest bepalend, te weten de golfbaan en de woningen. Voor de realisering van het beoogde aantal woningen bestaat geen m.e.r.-plicht. Voor een golfbaan is alleen sprake van een m.e.r.-plicht indien de baan wordt gerealiseerd op gronden met een andere dan een agrarische bestemming. Uitgaande van het thans voorliggende ruimtelijke inrichtingsvoorstel komt de golfbaan vrijwel uitsluitend op gronden met een agrarische bestemming en is er dus geen m.e.r.-plicht. In overleg met de gemeente heeft Dennendael B.V. besloten om de effecten van het voornemen op het milieu toch gedegen in beeld te brengen en daarvoor een vrijwillige m.e.r.-procedure te doorlopen.

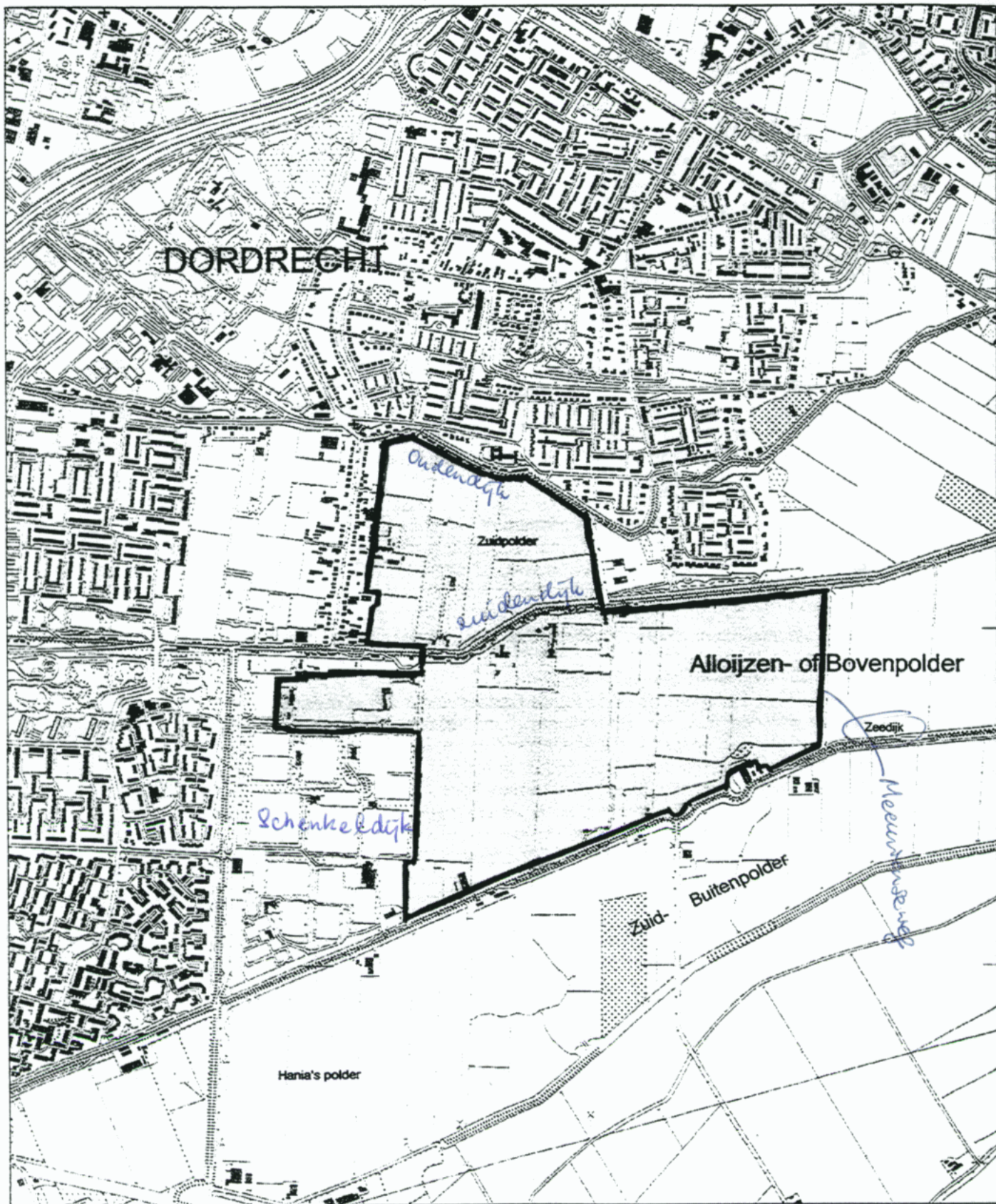
Bovendien zal, op verzoek van de gemeente, een inrichtingsvariant worden onderzocht waarbij een deel van de sportvelden wordt verplaatst. In dat geval komt een deel van de golfbaan voor een (relatief klein, maar toch niet geheel te verwaarlozen) deel op gronden met een recreatieve bestemming en zou er, bij een keuze voor die variant, ook formeel een verplichting kunnen ontstaan tot het doorlopen van de m.e.r.-procedure.

De m.e.r.-procedure is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Op grond van de artikelen 7.12 tot en met 7.15 moet eerst door de initiatiefnemer (in dit geval Dennendael B.V.) een startnotitie in procedure worden gebracht, waarin het voornemen bekend wordt gemaakt. Naar aanleiding van deze startnotitie en de inspraakreacties en adviezen stelt het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van Dordrecht) vervolgens richtlijnen vast, waaraan de inhoud van het hierna op te stellen milieueffectrapport (MER¹⁾) moet voldoen.

De ontwikkeling tot golfgebied met woningen past op hoofdlijnen binnen het geldende beleid (Streekplan, De Dordwijkzone op de kaart) en sluit deels ook aan bij beleidsdoelstellingen voor het gebied (vergroting openbare toegankelijkheid, versterking van groen en water zonder kosten van de overheid). Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling echter niet mogelijk. Derhalve dient voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

¹⁾ Met de afkorting MER wordt het milieueffectrapport bedoeld; m.e.r. is de afkorting van milieueffectrapportage (instrument, procedure).

andere
een
v/dabt.
m.e.r.-
plichtige
is had
toch
een
m.e.r.
moeten
worden
uitgevoerd



FIGUUR 1
LIGGING PLANGEBIED



De m.e.r.-procedure wordt daarom doorlopen in het kader van de besluitvorming over een nieuw bestemmingsplan. Omdat de locatiekeuze niet ter discussie staat gaat het om een zogenaamd "inrichtings-MER".

Inhoud startnotitie

In deze startnotitie wordt in hoofdlijnen aandacht besteed aan:

- het plan- en studiegebied;
- de voorgenomen activiteit;
- het geldend beleid dat van invloed kan zijn op het plan;
- de doelstelling van het project;
- mogelijke alternatieven;
- mogelijke milieugevolgen die in het MER zullen moeten worden onderzocht;
- de verdere procedure en tijdsplanning.

1.2. Ligging plan- en studiegebied

Het voornemen tot de ontwikkeling van een golfbaan met woningen is gepland in de Dordwijkzone in de gemeente Dordrecht. In het Stadsplan Dordrecht wordt dit gebied door de gemeente Dordrecht aangewezen als een belangrijke groene zone in de stad die een verbinding maakt met het aangrenzend buitengebied. Hiervoor wordt verder verwezen naar de beschrijving van het beleidskader in paragraaf 2.1 van deze startnotitie. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

Het plangebied is het gebied waarbinnen de golfbaan met woningen kan worden ontwikkeld. Het plangebied ligt in zijn geheel in de gemeente Dordrecht en bestaat uit de Zuidpolder en het westelijk deel van de Bovenpolder, beiden onderdeel van de Dordwijkzone. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Oudendijk en de daarachter gelegen Dordtse wijk Dubbeldam en in het zuiden door de Zeedijk met daarachter het buitengebied. In het oosten ligt de rest van de Bovenpolder, in het westen het sportterrein Schenkeldijk. Het meest noordelijke deel van de sportvelden dat eventueel wordt meegenomen in de planontwikkeling, is ook in het plangebied opgenomen. Tevens maakt de beoogde groenstrook deel uit van het Strategisch Groen Project als zijnde hectares ten behoeve van de Randstadgroenstructuur. De groenstrook draagt zorg voor de ecologische en recreatieve verbinding tussen de Dordwijkzone en het Strategisch Groen Project Eiland van Dordrecht.

Het plangebied heeft een bruto-oppervlakte van circa 96,5 ha en wordt op dit moment voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden, waarbij er zich ook enkele kassencomplexen binnen het plangebied bevinden. Daarnaast liggen er op dit moment in het plangebied een aantal bestaande woningen.

De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de Zeedijk, de Oudendijk en de Zuidendijk. De Zuidendijk is de belangrijkste ontsluitingsweg die het plangebied van oost naar west dwars doorsnijdt.

Het studiegebied is het gebied waar effecten, als gevolg van de voorgenomen activiteit, (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied en de omgeving ervan. De omvang van het studiegebied kan echter niet bij voorbaat worden aangegeven. Uit het onderzoek, dat in het kader van het MER zal worden uitgevoerd, zal blijken hoe ver de milieugevolgen zich uitstrekken; dit kan per milieuaspect aanzienlijk verschillen.

In ieder geval is het sportpark ten westen van het plangebied van belang, aangezien de mogelijkheid wordt opgehouden van een ontsluiting via het bestaande sportpark en dat dan eventueel een deel van het sportpark zal worden verplaatst. Een sterke relatie bestaat ook met de direct aangrenzende delen van de Dordwijkzone, waar de ontwikkeling op aan zal moeten sluiten, eventueel ook in relatie met het buitengebied (het Strategisch Groen Project op het Eiland van Dordrecht ten zuiden van de (Wieldrechtse) Zeedijk).

vervelend
dat op
de kaart
de geografische
namen
niet zijn
terug te
vinden in
veel
gevallen.

Ik mis een kaart op kleinere schaal die aangeeft waar de locatie ligt in de ruimere omgeving.

2. Beleidskader, doel- en probleemstelling

7

2.1. Beleidskader

Onderstaand wordt ingegaan op de besluiten en beleidsvoornemens, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de golfbaan en woningen. In deze startnotitie worden alleen de belangrijkste besluiten en beleidsvoornemens genoemd, die specifiek betrekking hebben op de locatie zelf of op een andere wijze van belang zijn voor het plangebied en omgeving. In het MER zal het relevante beleidskader nader worden uitgewerkt.

Rijksbeleid

In de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening extra (VINEX) (1991) wordt het plangebied niet specifiek genoemd. Het plangebied ligt binnen de stedelijke contour van Dordrecht, maar is niet expliciet aangewezen als woningbouwlocatie.

In het Structuurschema Groene Ruimte (1992) is het plangebied zelf niet aangewezen als specifiek waardevol gebied. Daarentegen is het buitengebied, dat direct ten zuiden van het plangebied ligt, wel aangewezen als Strategisch Groen Project. Dit project heeft daarmee een hoge uitvoeringsprioriteit en is specifiek gericht op het versterken van de natuurkernen, het ecologisch verbinden van de Dordtse en Sliedrechtse Biesbosch en het realiseren van nieuwe recreatiegebieden om de druk op bestaande gebieden te verminderen.

Provinciaal beleid

In het Ontwerp Streekplan Zuid-Holland Zuid (1998) valt het plangebied binnen de bebouwingscontour van het deelgebied Drechtsteden. In het Streekplan wordt het gewenst geacht om een samenhangende groenstructuur te realiseren, waarbij de Dordwijkzone een belangrijke functie krijgt toegewezen. Hierbij dienen ook de overgangsgebieden betrokken te worden om te voorkomen dat ze tot restgebieden vervallen.

Een ander aandachtspunt is dat het gebied ten zuiden van de Zuidendijk is aangewezen als agrarisch gebied met cultuurhistorische waarden in verband met het historisch dijken- en bebouwingspatroon ("gebied met historisch landschappelijke waarde"). Als zodanig dient hier ook rekening mee worden gehouden in het kader van de uitvoering van het Strategisch Groen Project Eiland van Dordrecht, direct ten zuiden van het plangebied.

Gemeentelijk beleid

In het Stadsplan Dordrecht (2000) wordt onder meer gesteld dat in het plangebied "meer of minder intensieve recreatieve functies en stadsrandfuncties zeer goed mogelijk zijn, mits zorgvuldig ingepast. Deze landschappelijke inpassing zou tot uitdrukking moeten komen in de schaal, de maat en de aansluitingen op het omringende verkavelingspatroon". Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling van een golfterrein alleen wordt geaccepteerd in dit gebied als er sprake is van een versterking van de Dordwijkzone.

De Nota De Dordwijkzone op de kaart (1999) beschrijft een samenhangend beleid, inclusief uitvoeringsprojecten voor de gehele Dordwijkzone. De Nota is als geheel en op onderdelen gebaseerd op de in 1992 vastgestelde Structuurvisie voor het Eiland van Dordrecht.

Het doel van de gemeente is om de groene en recreatieve kwaliteiten in de gehele zone verder te ontwikkelen. Hoewel de deelgebieden van de zone sterk van karakter verschillen, is het de bedoeling om de deelgebieden beter met elkaar te verbinden tot een samenhangende zone met waar mogelijk een natuurlijke invulling. Aan de zuidkant wordt met name gedacht aan mogelijkheden om, door aanleg van groen en water, een verbinding tot stand te brengen tussen de woongebieden en het aangrenzend buitengebied.

Het plangebied wordt in de Nota genoemd als deelgebied "De Dijken". Voor dit deelgebied geldt, mede vanwege de hoge kosten in verband met de aanwezige glastuinbouw, geen hoge prioriteit voor nadere inrichting. Vanwege het karakteristieke profiel wordt het grootste belang gehecht aan de inrichting van de dijken, zoals boombeplanting boven op de dijk, brede sloten

en onbeplant talud onder aan de dijk. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor behoud en versterking van het sloten- en verkavelingspatroon.

Met betrekking tot het plangebied gelden de volgende vier vigerende bestemmingsplannen: Landelijk Gebied, Haaswijk, Stevensweg en Schenkeldijk. In deze vigerende bestemmingsplannen hebben de gronden in het plangebied voornamelijk een agrarische functie. Ten westen van de Stevensweg (de Zuidpolder) en het westelijk deel van de Bovenpolder is tevens de mogelijkheid opgenomen voor het ontwikkelen van glastuinbouw.

Conclusie

Het programma van de voorgenomen activiteit (18-holes golfbaan en circa 180 woningen) is niet strijdig met het beleid voor het plangebied (Stadsplan, Streekplan) en sluit in beginsel aan bij beleidsdoelstellingen voor dit deel van de Dordwijkzone (vergroting openbare toegankelijkheid, versterking van het recreatieve en ecologische karakter zonder kosten voor de overheid). Omdat het voornemen past binnen het bovenlokale beleid is geen locatie-m.e.r. noodzakelijk, maar kan volstaan worden met een inrichtings-m.e.r. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is namelijk het eerste ruimtelijke besluit dat moet worden genomen om de voorgenomen activiteit mogelijk te maken.

2.2. Probleem- en doelstelling

Behoefte voor een golfbaan en woningen

De golfsport wint in Nederland – en ook in de regio Dordrecht – de laatste jaren steeds meer aan populariteit. De Dordtse golfbaan Crayestein in het recreatiegebied de Hollandse Biesbosch wil al jarenlang uitbreiden, omdat het aantal golfers sterk is toegenomen en er sprake is van een te hoge bezettingsgraad. Aangezien de golfbaan Crayestein zelf geen ruimte heeft voor uitbreiding, is er gekeken of elders in de stad wel ruimte aanwezig is voor een tweede golfbaan. De beoogde golfbaan sluit goed aan bij deze behoefte en is dan ook primair bedoeld voor golfers uit de Dordtse regio. Deze conclusie wordt ook onderschreven door de Sportraad van de gemeente Dordrecht.

In een studie van Kolpron Consultants naar de woningmarktsituatie in Dordrecht is geconstateerd dat er op dit moment een sterk tekort bestaat aan grondgebonden woningen in de top van de woningmarkt en dat deze vraag in de toekomst alleen maar zal toenemen. De creatie van een kwalitatief hoogstaand woonmilieu is dus van essentieel belang voor de gemeente Dordrecht. Tevens is dit positief voor het vestigingsklimaat voor bedrijven en biedt het ook meer kansen voor exclusieve, hoogwaardige detailhandel in de binnenstad van Dordrecht.

Voor de combinatie van de beide functies is deels gekozen omdat de golfbaan een aantrekkelijke omgeving vormt voor woningen uit het topsegment. Realisering van de woningen is bovendien in dit geval noodzakelijk om het plan financieel uitvoerbaar te maken. Het ontwikkelen van alleen een golfbaan met openbaar groen is, gelet op het huidige grondgebruik door onder meer glastuinbouw en gelet op de daarmee samenhangende relatief hoge grondprijzen, niet mogelijk.

Locatiekeuze

Uit het bovenstaande blijkt dat het voornemen direct gekoppeld is aan de regio Dordrecht. Gezocht is naar een locatie op de grens van het stedelijk gebied en het buitengebied. Een project met de beoogde functies – golfbaan, woningen uit het topsegment en openbare dagrecreatieve functies met een groen karakter – passen hierbij uitstekend. De golfbaan komt daarmee op een korte afstand van de woon- en werkomgeving te liggen. Ook voor de woningen is een situering nabij het stedelijk gebied van essentieel belang. Hierdoor zijn de stedelijke voorzieningen voor deze woningen binnen handbereik en wordt een woonlocatie geboden op relatief korte afstand van de werkgelegenheidscentra van Dordrecht. De afstanden naar de voorzieningen en werklocaties binnen Dordrecht zijn zodanig dat deze fietsbaar zijn. Directe langzaamverkeersvoorzieningen kunnen dan ook worden gerealiseerd die aansluiten op de bestaande langzaamverkeersstructuur van Dordrecht. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer kan plaatsvinden vanaf de Schenkeldijk en/of Stevensweg, zodat wordt aangesloten op de wijkontsluitingsstructuur van Dordrecht-Zuid, die verbinding geeft via de Copernicusweg met de Randweg van Dor-

Al drie werven zijn niet op de kaart aangeduid.

drecht (N3). Hiermee is een goede ontsluiting vanaf de hoofdwegenstructuur gewaarborgd. De locatie is bovendien gelegen binnen de bebouwingscontour waardoor woningbouw beleidsmatig tot de mogelijkheden behoort.

Doelstelling Dordwijkzone

Op dit moment is de recreatieve betekenis van het plangebied beperkt en is het gebied nauwelijks openbaar toegankelijk. Ook de ruimtelijke opbouw, met voornamelijk akkerbouw en relatief veel kassen en andere opstallen, is niet optimaal voor een gebied dat een verbindende schakel moet vormen tussen woongebieden en het Strategisch Groen Project Eiland van Dordrecht.

Met de nieuwe invulling kan het plangebied een nieuwe veel bredere functie vervullen voor de dagrecreatie vanuit de aangrenzende woongebieden. Realisering van het project biedt in beginsel de mogelijkheid om dit deel van de Dordwijkzone een nieuwe duurzame inrichting te geven met verhoudingsgewijs hoge natuurwaarden. Het recreatieve en ecologische karakter van het plangebied kan worden versterkt, passend bij het door de gemeente beoogde karakter van dit deel van de Dordwijkzone. Een dergelijke invulling met een duurzame recreatieve functie biedt bovendien ook op langere termijn garanties tegen een intensievere bebouwing van het gebied.

Doelstelling

Samenvattend kan de doelstelling van de voorgenomen activiteit als volgt worden geformuleerd:

- versterking van de functie en structuur van dit deel van de Dordwijkzone met een duurzame inrichting van het gehele plangebied in combinatie met de realisering van openbare groen-recreatieve voorzieningen in delen van het plangebied;
- realisering van een volwaardige openbare golfbaan met 18 holes ten behoeve van de golf-sport in de regio;
- realisering van circa 180 woningen in het topsegment van de regionale woningmarkt mede ten behoeve van de planeconomische uitvoerbaarheid van de golfbaan op deze locatie.

3. Voorgenomen activiteit, alternatieven en varianten

11

3.1. Voorgenomen activiteit

De initiatiefnemer Dennendael B.V. heeft voor het hiervoor beschreven programma ideeën geformuleerd voor de voorlopige inrichting. Deze ideeën worden onderstaand in het kort beschreven. Daarbij wordt echter uitdrukkelijk opgemerkt dat de inrichting nog geenszins vaststaat en dat in het kader van de milieueffectrapportage nog nader onderzoek zal plaatsvinden naar de meest gewenste inrichting (zie ook paragraaf 3.2).

Golfbaan

De golfbaan wordt in deze ideeën voornamelijk langs de rand van het gebied aangelegd. Met name de zichtlijnen en de visuele relaties naar en met de dijken zijn van belang.

Woningen

Het programma voor de te realiseren woningen bestaat uit 90 villa's, 40 appartementen, verdeeld over clusters met een kleinschalig karakter en 40 twee-onder-een-kapwoningen. Op deze wijze staat het landschap centraal en zal het wonen niet beeldbepalend zijn. Een deel van de woningen is in de ideeën voorzien in het westelijk deel van het gebied, tegen het sportpark en bestaande bebouwing aan, een ander deel temidden van de golfbaan, zowel in het noordelijk als het zuidelijk gedeelte. De ideeën gaan ervan uit dat de tuinen worden ingedeeld in een erfzone en een natuurlijke zone, zodat ook hiermee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de natuur- en landschapsontwikkeling van het plangebied. De bestaande woningen in het plangebied zullen zoveel mogelijk in het plan worden aangepast.

Recreatievoorzieningen, natuur- en landschapswaarden

Zoals al eerder is vermeld vormt het publieke karakter van het gebied een belangrijke doelstelling van de initiatiefnemer. Het aanleggen van recreatieve voorzieningen voor onder andere wandelen, fietsen en paardrijden is een belangrijk onderdeel van het plan. Deze voorzieningen zullen over het gehele plangebied worden verspreid. In het totale plangebied zal ongeveer 75% van het oppervlak ingenomen worden door natuur, tuinen en (met name) golf. Het aandeel water wordt sterk vergroot.

Een uitdrukkelijk doel van het plan is daarnaast de natuur- en landschapswaarden van het gebied te versterken. De natuurwaarden worden versterkt door een hierop aangepaste inrichting en beheer van de extensief gebruikte delen van de golfbaan en door een aanzienlijke vergroting van het wateroppervlak. De opzet van het voornemen is verschillende landschapstypen te creëren aansluitend op de landschaps- en natuurstructuren van de Dordwijkzone. Hierbij kan gedacht worden aan streekeigen natuur, polderlandschappen en landgoederen.

*Wat een
gezwollen
taal*

Verkeersontsluiting

In de ideeën wordt gestreefd naar een zo beperkt mogelijke ingreep ten behoeve van de verkeersontsluiting van de golfbaan en de woningen. Het verkeer wordt gespreid door voor het noordelijk deel de Stevensweg te benutten en voor het zuidelijk deel een toegangsweg te realiseren via het sportpark Schenkeldijk. Dit laatste dient op een zodanige wijze te gebeuren dat de veiligheid wordt gewaarborgd en het spel op de naastliggende sportvelden geen hinder ondervindt. De aanwezige dijken blijven op deze wijze hun specifieke karakter behouden en blijven gevrijwaard van autoverkeer van en naar de woningen en de golfbaan.

3.2. Alternatieven en varianten

In een MER dienen minimaal de volgende alternatieven te worden beschreven:

- het nulalternatief;
- alternatieven en/of varianten voor de inrichting van de golfbaan met woningen en openbaar groen;
- het meest milieuvriendelijke alternatief.

Nulalternatief (referentiesituatie)

In het zogenaamde nulalternatief wordt beschreven wat er in het studiegebied zal gebeuren als de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd. Hiervoor wordt eerst de huidige situatie in beeld gebracht, waarna vervolgens de reëel te verwachten autonome ontwikkelingen worden beschreven.

Het nulalternatief – dus het niet doorgaan van de voorgenomen activiteit (de projectmatige ontwikkeling van het plangebied) – is in dit geval echter geen middel om het gestelde doel te bereiken. In m.e.r.-termen betekent dit dat het geen "reëel in beschouwing te nemen" alternatief is. De beschrijvingen van de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen zullen in het MER echter de functie van het referentiekader vervullen, waartegen de effecten die samenhangen met de andere alternatieven en varianten worden afgezet.

Inrichtingsalternatieven en -varianten

Zoals al eerder is aangegeven staat de uiteindelijke inrichting van het plangebied nog niet vast. In het MER zullen naar verwachting twee à drie integrale inrichtingsalternatieven worden gepresenteerd, op basis waarvan de diverse oplossingsrichtingen voor de milieuthema's kunnen worden beoordeeld en een keuze kan worden gemaakt van de meest gewenste inrichting. Indien nodig kunnen daarnaast voor deelaspecten ook afzonderlijke inrichtingsvarianten worden uitgewerkt.

In de inrichtingsalternatieven en varianten zullen aspecten aan de orde komen als:

- de verkeersontsluiting;
- de situering van de nieuwe woningen en inpassing van de bestaande woningen;
- de situering van groenelementen in relatie tot de landschappelijke context;
- de wijze van inrichting en beheer in relatie tot de omgeving;
- de waterhuishouding.

Concrete bouwstenen voor de inrichtingsalternatieven

Uit het reeds gevoerde overleg met de gemeente en belanghebbenden zijn enkele concrete bouwstenen voor een (deels) andere inrichting van het plangebied naar voren gekomen. Deze bouwstenen zullen in het MER op haalbaarheid worden onderzocht en bij een positieve beoordeling worden meegenomen bij de uitwerking van de alternatieven. Als zodanig kunnen op dit moment de volgende elementen worden genoemd:

- een ecologische en recreatieve verbinding middels groen en water tussen de Dordwijkzone en het Strategisch Groen Project; hierbij gaat het om de nadere bepaling van de Randstadgroen hectares in het kader van het Strategisch Groen Project; bezien dient te worden hoeveel ha binnen het plangebied gerealiseerd kan worden en op welke locatie;
- verplaatsing van de meest noordelijke strook sportvelden aan de oostzijde van het sportveldencomplex; dit betekent een uitruil van het betreffende deel van de sportvelden met een deel van de thans beoogde locatie voor de golfbaan en eventueel woningen;
- mogelijkheden voor landschappelijke inpassing vanuit de casco benadering waarin primair wordt gekeken naar de voornaamste landschappelijke kwaliteitsdragers in plaats van maatregelen op inrichtingsniveau; gebruik zal worden gemaakt van de notitie Vakgroep Stedebouw (gemeente Dordrecht) inzake golf/wonen en de Zuidelijke stadsrand;
- mogelijkheden voor behoud van het oorspronkelijke sloten- en verkavelingspatroon;
- de doelstelling van de Stichting Buitenzorg, verwoord in het Plan Buitenlust, om het gehele op dit moment resterende agrarische gebied ten noorden van de Zeedijk open te houden en om te vormen tot een gebied met biologische landbouw en kleinschalige recreatie; bij de ontwikkeling van de inrichtingsalternatieven zal worden bezien in hoeverre waardevolle elementen uit het plan van de stichting kunnen worden overgenomen; tevens zal worden

bezien of en op welke wijze het voorliggende project kan bijdragen aan de realisering van deze doelstellingen in aangrenzende gebieden; hierover zal overleg worden gevoerd met de Stichting Buitenzorg.

Meest milieuvriendelijk alternatief

Op grond van de Wet milieubeheer moet in een MER altijd een zogenaamd meest milieuvriendelijke alternatief worden beschreven. Dit is het alternatief waarbij de nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen, dan wel zoveel mogelijk worden beperkt met gebruikmaking van de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu. In het meest milieuvriendelijke alternatief wordt onderzocht hoe het plangebied vanuit milieuoogpunt zo optimaal mogelijk kan worden ingericht en daarmee ook een optimale milieuwinst kan worden bereikt. Het meest milieuvriendelijk alternatief wordt beschouwd als een samenhangend pakket van maatregelen en technische concepten waarmee voor het milieu een optimaal resultaat kan worden bereikt. Als randvoorwaarde geldt dat het om een reëel uitvoerbaar alternatief moet gaan.

*Dat betekent ook een zo milieuvriendelijk
mogelijk beheer van de golfbaan.*

4. Gevolgen voor het milieu

15

4.1. Algemeen

In het MER zal worden onderzocht welke milieugevolgen zullen optreden als gevolg van de aanleg en het gebruik van de golfbaan en woningen. Het gaat hierbij zowel om negatieve als positieve gevolgen, waarbij onderscheid zal worden gemaakt in blijvende en tijdelijke effecten. In het MER zal nagegaan worden in hoeverre negatieve effecten met maatregelen kunnen worden beperkt en op welke manier positieve gevolgen kunnen worden versterkt.

In het MER zullen de volgende milieuaspecten aan de orde komen:

- ruimtelijke en functionele inrichting;
- bodem, grond- en oppervlaktewater;
- ecologie;
- landschap en cultuurhistorie;
- verkeer, woon- en leefmilieu.

Vooruitlopend op het MER wordt in deze startnotitie voor genoemde aspecten globaal inzicht gegeven in de huidige situatie en in de mogelijke milieugevolgen van de ontwikkeling van de golfbaan en woningen. Op basis van deze bevindingen worden de in het MER te onderzoeken aspecten expliciet genoemd. In het nog op te stellen MER zal met name op deze punten nader onderzoek worden verricht. Een definitieve opsomming van onderwerpen waaraan in het MER aandacht zal moeten worden besteed, zal worden gegeven in de door het bevoegd gezag vast te stellen richtlijnen.

4.2. Ruimtelijke en functionele inrichting

Huidige situatie

Het plangebied heeft een bruto-oppervlakte van circa 96,5 ha en wordt op dit moment voornamelijk gebruikt voor akkerbouw waarbij er zich ook enkele kassencomplexen binnen het plangebied bevinden. Daarnaast hebben er zich ook enkele andere bedrijfsmatige activiteiten gevestigd, zoals bijvoorbeeld een sloopbedrijf. Hierdoor heeft met name het noordelijk deel van het plangebied (de Zuidpolder en het noordwestelijk deel van de Bovenpolder) een onsamenhangend karakter verkregen. Op dit moment liggen er in het plangebied tevens een aantal bestaande woningen, voornamelijk gelegen aan de Zuidendijk.

Het meest westelijke deel van het plangebied behoort tot het sportveldencomplex. De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de Zeedijk, de Oudendijk en de Zuidendijk. Deze wegen worden met name gebruikt voor het doorgaande verkeer en het relatief zware bestemmingsverkeer ten behoeve van de (niet)-agrarische bedrijven in het plangebied. De recreatieve betekenis beperkt zich tot deze dijken die met name veel worden gebruikt door recreatief fietsverkeer.

Scenario's voor de autonome ontwikkelingen

Voor de autonome ontwikkeling¹⁾ in het plangebied zijn verschillende scenario's denkbaar, waarvan de twee meest extreme hier worden geschetst en in het MER als referentiekader voor de beoogde ontwikkeling nader zullen worden uitgewerkt.

Bij een ongestuurde ontwikkeling is het denkbaar dat het agrarisch gebruik op termijn verder intensiveert zowel in de sfeer van de akkerbouw als in de glastuinbouw. **Het gemeentelijk beleid en vigerende bestemmingsplannen gaan overigens niet uit van verdere uitbreiding voor glastuinbouw.** Gelet op de landelijk toenemende behoefte aan gronden voor glastuinbouw en de tendens naar schaalvergroting is een verdere uitbreiding van het glasoppervlak voor nieuwe bedrijven en voor uitbreiding van de aanwezige bedrijven echter wel een denkbaar

¹⁾ Onder autonome ontwikkelingen worden verstaan de verwachte ontwikkelingen in het gebied indien het voornemen niet wordt gerealiseerd.

scenario op termijn. Met name omdat het actief wijzigen van de functie en structuur van het gebied weliswaar zeer gewenst is, maar in het gemeentelijk beleid niet de hoogste prioriteit (zie het rapport "De Dordwijkzone op de kaart") vanwege de hiermee gemoeid gaande kosten.

Een tweede mogelijke scenario is het geleidelijk omvormen van de aanwezige landbouw naar ecologische landbouw, conform de plannen van de Stichting Buitenzorg. Deze plannen behelzen daarnaast de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterspaden langs de akkerranden voor de extensieve recreant, vergroting van natuurwaarden door middel van ecologisch beheer van akkerranden en slootkanten en door aanleg van bijvoorbeeld houtwallen. De financiële uitvoerbaarheid van dit scenario is op dit moment niet verzekerd.

4.3. Bodem, grond- en oppervlaktewater

Huidige situatie

De bodem in het plangebied bestaat uit kalkrijke zware zavel en lichte klei (beide van het poldervaaggrondtype). De in het gebied heersende grondwaterstand kan worden aangeduid met grondwatertrap VI (dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 40 tot 80 centimeter onder maaiveld bedraagt, de gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 120 centimeter beneden maaiveld).

De hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied is zeer beperkt. Van de 96,5 ha die het plangebied groot is, wordt slechts 2,5 ha (= 2,6%) ingenomen door water. Het open water beperkt zich tot een aantal dijksloten en enkele afwateringsloten met beperkte afmetingen. Alleen in het zuidoosten van het plangebied, nabij de Alloijzenhoeve, wordt een kleine waterpartij aangetroffen. Mogelijk is dit het restant van een – als gevolg van een dijkdoorbraak gevormd – wiel. In het plangebied is op beperkte schaal sprake van kwel.

De water(bodem)kwaliteit in het plangebied is – net als in veel andere buitengebieden – vrij matig, onder andere als gevolg van een te grote voedselrijkdom. Echte knelpunten voor wat betreft de waterkwaliteit lijken er op dit moment echter niet te zijn.

Voor wat betreft de waterkwantiteit moet opgemerkt worden dat voornamelijk in (delen van) de Zuidpolder in natte perioden sprake is van een slechte ont- en afwatering. Hierbij komt het regelmatig voor dat peiloverschrijdingen langer duren dan gewenst. Dit hangt mede samen met de geringe hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor doorspoeling in de Zuidpolder (gewenst vanuit zowel waterkwaliteitsoogpunt als uit waterkwantiteitsoogpunt) onvoldoende. In het deel van het plangebied gelegen in de Alloijzen- of Bovenpolder zijn, voorzover op dit moment bekend, geen knelpunten in de waterhuishouding.

Te verwachten gevolgen

Wanneer het huidige landbouwgebied wordt getransformeerd naar een golfbaan zal het aandeel oppervlaktewater fors toenemen. Door deze toename zal ook de bergingscapaciteit in het gebied toenemen, hetgeen wenselijk is gezien de waterhuishoudkundige problemen in met name de Zuidpolder. De waterbeheerder hanteert voor nieuwe ontwikkelingen een norm voor open water in de ordegrrootte van 10% van het totale oppervlak. De verwachting is dat bij de aanleg van een golfbaan ruimschoots aan deze norm wordt voldaan. In de m.e.r. zal – in overleg met de waterbeheerders – onderzocht moet worden hoeveel waterberging nodig is voor de toekomstige situatie, waar deze berging het best kan worden gesitueerd en op welke wijze de afwatering geregeld dient te worden.

Doordat in de plannen een relatief groot oppervlak aan open water wordt voorzien, kan het systeem mogelijk als gesloten watersysteem gaan functioneren. Daarentegen kan het gebied mogelijk ook een rol spelen in het opvangen van knelpunten in de waterhuishouding van het omliggende gebied. In de m.e.r. zal, in overleg met de waterbeheerders, onderzocht worden welke optie – gesloten dan wel open watersysteem – de beste mogelijkheden biedt. Hierbij zal naar waterkwaliteits- en waterkwantiteitsaspecten worden gekeken alsmede naar ecologische potenties. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de mate waarin kwel benut kan worden ten behoeve van ecologische potenties.

*Bodem-
verontreiniging
rijp
nammege
sloop bedrijf
en
glaslin-
bouw?*

Door de aanleg van waterlopen en waterpartijen kunnen veranderingen optreden in kwel en infiltratiepatronen. Middels de m.e.r. zal duidelijk moeten worden of dergelijke veranderingen kunnen gaan optreden en zo ja of dit positieve dan wel negatieve effecten voor waterhuishouding en ecologische potenties met zich meebrengt. Daarnaast zal in de m.e.r. ook aandacht moeten zijn voor het waterhuishoudkundige systeem. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de benodigde en gewenste drooglegging en het daarbijbehorende peilbeheer. In principe is de droogleggingseis voor een golfbaan 0.70 meter. Terreinspecifieke omstandigheden kunnen er echter voor zorgen dat hiervan afgeweken kan worden.

Te onderzoeken aspecten

- benodigde waterberging en situering hiervan in plangebied;
- open of gesloten watersysteem (inclusief water aan- en afvoer);
- oeverinrichting met het oog op zelfreinigend vermogen en ecologische potenties;
- veranderingen in kwel en infiltratie en de consequenties daarvan;
- handhaven/versterken aanwezige bodemkundige waarden;
- waterkwaliteit (in verband met ecologische potenties).

4.4. Ecologie

Huidige situatie

Het plangebied is opgebouwd uit twee ruimtelijke eenheden met een verschillend karakter, te weten de Zuidpolder en het westelijk deel van de Alloijzen- of Bovenpolder. De polders worden omgeven door dijken met een eigen ecologische betekenis.

Zuidpolder

De Zuidpolder is gesitueerd tussen de Oudendijk en de Zuidendijk en bestaat uit glastuinbouw, volkstuinen, een paardenbak, grasland en akkerbouwgebied. Het is een kleine, intensief gebruikte polder, waardoor de natuurwaarden laag zijn. Het areaal open landbouwgebied is te klein voor weidevogels, waardoor zelfs algemene weidevogels als kievit en scholekster ontbreken (De Avifauna van het Eiland van Dordrecht, 1992). Ook voor andere diergroepen (met name zoogdieren en insecten) lijkt de betekenis van de Zuidpolder gering. Het voorkomen en de verspreiding van mogelijke amfibiesoorten is niet bekend.

Naar verwachting herbergen de graslanden geen bijzondere vegetaties. Ook waardevolle sloot- en slootkantvegetaties zullen naar verwachting ontbreken.

Alloijzen- of Bovenpolder

Ten zuiden van de Zuidpolder is de Alloijzen- of Bovenpolder gesitueerd. Het gebied is momenteel intensief in gebruik ten behoeve van akkerbouw en grasland. Ook is plaatselijk glastuinbouw aanwezig. De Alloijzen- of Bovenpolder is in potentie geschikt als weidevogelgebied en biedt ruimte aan beperkte aantallen scholeksters en kieviten. Rode lijstsoorten ontbreken, en naar verwachting heeft het gebied ook geen betekenis voor overwinterende ganzen en zwanen. Ook voor andere diergroepen (met name zoogdieren en insecten) lijkt de betekenis van de Alloijzen- of Bovenpolder gering. Het voorkomen en de verspreiding van mogelijke amfibiesoorten is niet bekend.

Als gevolg van het intensieve agrarische gebruik zullen naar verwachting nauwelijks waardevolle grasland-, slootkant- en slootvegetaties aanwezig zijn, uitgezonderd langs de Zeedijk ten westen van de Alloijzenhoeve, waar een restant van dijkdoorbraak is gesitueerd. *wiel*

Dijken

In het plangebied zijn drie dijken gesitueerd in oostwestelijke richting. Van noord naar zuid zijn dit de Oudendijk, de Zuidendijk en de Zeedijk. De Zuidendijk en de Zeedijk hebben enige ecologische betekenis als lijnvormig element. Beide dijken zijn beplant met bomenrijen, waardoor deze dijken bijvoorbeeld kunnen worden gebruikt door vleermuizen om zich langs te verplaatsen. Langs de dijken zijn plaatselijk oude knotwilgen aanwezig, die mogelijk betekenis hebben voor steenuilen. In 1990 zijn een paar steenuilen langs de Zeedijk tot broeden gekomen. Mogelijk komen hier ook soorten tot broeden als boomkruipers en gekraagde roodstaart. Deze

soorten komen nabij het plangebied voor langs dijken in het oostelijk deel van de Alloijzempolder (De Avifauna van het Eiland van Dordrecht, 1992).

Mogelijk herbergen de dijken ook waardevolle dijkvegetaties, evenals de kwelsloten aan de voet van de dijken. Naar verwachting zullen de meest waardevolle vegetaties op de Zeedijk voorkomen.

Regionale ecologische structuur

De sportvelden ten westen van de Alloijzen- of Bovenpolder hebben vooral betekenis voor algemene broedvogels van struwelen en stadslandschappen, zoals tjiftjaf, zwartkop, roodborst en merel. Ten zuiden van de Alloijzen- of Bovenpolder is het plangebied van het Strategisch Groen Project gesitueerd. In de toekomst zal een deel van dit gebied worden omgevormd tot natuur- en recreatiegebied. Van belang is de ecologische en recreatieve verbinding vanuit de Dordwijkzone naar het plangebied te realiseren waarmee aangesloten wordt op de ecologische verbinding tussen de Dordtse en Sliedrechtse Biesbosch.

Te verwachten gevolgen

Als gevolg van de verandering van landbouw naar golfbaan met woningen zullen naar verwachting geen bijzondere natuurwaarden worden aangetast. De waarden in het agrarische deel van het plangebied zijn minimaal. Wel dient te worden onderzocht wat de effecten zullen zijn van de veranderde situatie op met name de huidige en te ontwikkelen natuurwaarden in de Randstad-groenstructuur en natuur- en ontwikkelingsgebied van het Strategisch Groen Project. Naar verwachting heeft het voornemen nauwelijks gevolgen voor de dijkbeplanting. Het voorkomen van mogelijke weidevogels in de Alloijzen- of Bovenpolder dient ook te worden onderzocht.

De broedvogelsamenstelling van de sportvelden kan in enige mate worden beïnvloed als gevolg van het voornemen.

Verandering van de huidige situatie biedt echter ook relevante kansen voor de natuur. Bij een daarop afgestemde inrichting en beheer van het gebied kunnen bijzondere natuurwaarden worden ontwikkeld ter plaatse van niet-intensief gebruikte terreindelen. Hiervan bestaan goede voorbeelden op golfterreinen elders. De mogelijkheden hiertoe zijn in grote mate afhankelijk van de toekomstige waterkwaliteit, de ontwikkeling van gradiënten in de bodem, waterhuishouding en vegetatiestructuur en de mate van verstoring door recreanten, spelers en verkeer op de dijken.

Te onderzoeken aspecten

Samengevat worden in het MER de (negatieve en positieve) effecten van het voornemen onderzocht op:

- de mogelijk aanwezige weidevogels in de Alloijzen- of Bovenpolder;
- de mogelijk aanwezige broedvogels op de dijken;
- de mogelijk aanwezige amfibieën in beide polders;
- de natuurwaarden op de dijken en aangrenzende dijksloten (inclusief de functie van de dijken als ecologische verbindingen);
- de broedvogelsamenstelling in het gebied van de sportvelden;
- de ecologische samenhang met het Eiland van Dordrecht (potentiële natuurwaarden);
- de ecologische en recreatieve verbinding van de Dordwijkzone naar het SGP-gebied (buitengebied);
- de toekomstige natuurwaarden in het plangebied, mede in relatie tot de wijze van beheer.

4.5. Landschap en cultuurhistorie

Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Dubbeldam, in een tweetal polders: de Zuidpolder en de Al-loijzen- of Bovenpolder. Deze polders maken deel uit van een reeks polders en aandijkingen, waaruit het eiland van Dordrecht is samengesteld.

Beide polders zijn gevormd als aandijkingen en worden als gevolg daarvan begrensd door min of meer evenwijdige, oostwestlopende dijken.

De noordkant van het plangebied wordt gevormd door de Oudendijk, inderdaad de oudste dijk in het plangebied. Een generatie jonger is de Zuidendijk. De jongste dijk in het plangebied is de Zeedijk.

De dijken zijn met bomen beplant. Als gevolg daarvan is het plangebied opgebouwd uit twee ruimtelijke eenheden.

De openheid, die van oudsher kenmerk was van dit landschap, is door de bouw van kassen en andere bedrijfsmatige functies sterk afgenomen in het noordelijk deel van het plangebied, maar is in het zuidelijk deel van het plangebied nog wel bepalend voor het landschapsbeeld.

De verkaveling in het plangebied is op hoofdlijnen nog die van de ontginning. Kenmerkend daarin zijn de hoofdrichtingen: dwars op de dijken.

Het oorspronkelijke ontginningspatroon van de meeste van de polders in de omgeving is door de verstedelijking vanuit Dordrecht ingrijpend veranderd. Het plangebied ligt thans aan twee kanten tegen verstedelijkt gebied aan. Ook in het plangebied zelf is de invloed van de verstedelijking merkbaar in de vorm van kassen en stadsrandachtige functies aan de achterkant van de Stevensweg.

Het plangebied maakt deel uit van de Dordwijkzone, een reeks stedelijke groenvoorzieningen, ingevulde polders en polderfragmenten tussen de woongebieden van Dordrecht en Dubbeldam. Ruimtelijk vormt het plangebied een schakel tussen de kleinschalige elementen van de Dordwijkzone en het Eiland van Dordrecht.

Ook beleidsmatig is deze positie van tussenschakel vastgelegd. Op het Eiland van Dordrecht is natuurontwikkeling geprojecteerd (Strategisch Groen Project). Voor de Dordwijkzone heeft de gemeente een beleidsplan opgesteld, waarin stedelijk groen en stadsnatuur de hoofdfuncties zijn en een ruimtelijke opbouw van "kamers" de ruimtelijke structuur bepaalt.

In deze kamerstructuur vormt het plangebied een open ruimte, gekenmerkt door verbrede waterlopen, die ook betekenis hebben voor de ecologie van het plangebied. In dat kader is het van belang de ecologische (en recreatieve) verbinding vanuit de Dordwijkzone te realiseren, waarmee aangesloten wordt op de ecologische verbinding tussen de Dordtse en Sliedrechtse Biesbosch.

Het stelsel van polders en dijken waarvan het plangebied deel uitmaakt, vormt de materiële getuigenis van de ontstaansgeschiedenis en heeft in die zin cultuurhistorische betekenis (het landschap als geheugen).

Te verwachten gevolgen

De nieuwe functie brengt een nieuwe inrichting met zich mee. Dit heeft gevolgen voor vrijwel alle kenmerken van het landschap. Allereerst zijn er gevolgen voor de openheid van het gebied. Door het verdwijnen van de kassen en andere bedrijvigheden kan meer openheid en een groener karakter worden gecreëerd in het noordelijk deel van het plangebied. Aan de andere kant zullen de nieuwe functies, afhankelijk van de inrichting van het gebied, ook enige verdichting met zich meebrengen, met name in het zuidelijk deel van het plangebied. Het forse hoogteverschil tussen de dijken en het tussenliggende gebied is overigens een gunstige conditie voor het waarnemen van het gebied.

Daarnaast zal het beeld van de dijken (de wanden in de beoogde "kamers") en ook de verkavelingsrichtingen (sterk) kunnen veranderen.

De vormgeving van de nieuwe inrichting is bepalend voor de mate waarin deze veranderingen de herkenbaarheid van het gebied aantasten. Belangrijk daarbij is de mate waarin kenmerken van het bestaande landschap een rol spelen in de beeldopbouw van het plangebied als schakel tussen de Dordwijkzone en het natuur- en agrarisch gebied op het Eiland van Dordrecht. Geke-

*De zelf-
baan
zal het
landschap
drastisch
veranderen*

Wat een planologisch gewet!

ken dient te worden op welke wijze landschappelijke kwaliteitsdragers in het voornemen ingepast kunnen worden. Van belang hierbij is de rol die het plangebied heeft als schakel tussen het meer stedelijke gebied en het noordelijke deel van de Dordwijkzone met een fijnmazige verkaveling en het grootschalige natuur/agrarisch gebied ten zuiden van de (Wieldrechtse) Zeedijk. Hier dient de landschappelijke inpassing op in te spelen. Bij het toepassen van deze benadering zal onder andere gebruik worden gemaakt van de notitie Vakgroep Stedebouw (gemeente Dordrecht) inzake golf/wonen en de Zuidelijke stadsrand.

Te onderzoeken aspecten

Samenvattend worden in het MER de effecten van het voornemen onderzocht op:

- de openheid van de polders;
- het sloten- en verkavelingspatroon;
- de herkenbaarheid van de drie dijken die de polders indelen;
- de cultuurhistorie van het plangebied (monumenten, archeologische sporen, het landschap als geheugen).

4.6. Verkeer, woon- en leefmilieu

Voor de aspecten verkeer en woon- en leefmilieu wordt met name ingegaan op de ontsluiting van autoverkeer en langzaam verkeer, parkeersituatie en het wegverkeerslawaai. Op basis van de aard van het voornemen en het karakter van het gebied zijn andere thema's niet of in slechts zeer beperkte mate aan de orde voor het woon- en leefmilieu. Daarom wordt naast het aspect verkeer alleen summier ingegaan op eventuele hinderaspecten van de golfbaan ten opzichte van woningen.

Huidige situatie

Ontsluiting voor autoverkeer

Het gebied waarbinnen de golfbaan met woningen is gedacht wordt doorkruist door een aantal dijkwegen. Aan de noordzijde is dit de Oudendijk, aan de zuidzijde de Zeedijk en centraal door het gebied loopt de Zuidendijk. De Oudendijk en Zuidendijk zijn onderling verbonden door de Stevensweg en het Laantje van Middenhoeve. De Zuidendijk is verbonden met de Zeedijk door de Meeuwensweg aan de oostzijde van het plangebied. Deze wegen hebben een lokale ontsluitingsfunctie. De Zuidendijk heeft de belangrijkste functie als ontsluitingsweg tussen Dordrecht-Zuid en de provinciale weg richting het veer over de Nieuwe Merwede. De Zuidendijk verbindt de N3 (rondweg Dordrecht) met de provinciale weg. Er is dan ook sprake van een belangrijk aandeel doorgaand verkeer op deze weg. Door de aanwezigheid van enkele (agrari-sche) bedrijven langs de dijkwegen, is er sprake van een belangrijk aandeel middelzwaar en zwaar bestemmingsverkeer, waaronder landbouwverkeer en vrachtverkeer. De overige dijkwe-gen kennen een verkeersintensiteit van geringe omvang. De wegen zijn voorzien van een grijze asfaltverharding zonder belijning of andersoortige markeringen.

Parkeren

Momenteel wordt binnen het plangebied geparkeerd op eigen erf en incidenteel langs de weg bij de aanwezige woningen en andere voorzieningen in het plangebied. Momenteel zijn er bin-nen het plangebied geen grootschalige parkeervoorzieningen aanwezig en is er geen sprake van grote parkeerclusters. Individueel is het parkeren geregeld en er is over het algemeen geen sprake van parkeerproblemen.

Ontsluiting voor langzaam verkeer

Momenteel zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig binnen het plangebied en dient het fietsver-keer gebruik te maken van de ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer. Het fietsverkeer dient zich gemengd met het gemotoriseerd verkeer af te wikkelen. Langs de dijkwegen bevin-den zich geen voetgangersvoorzieningen. Voetgangers dienen zich via de berm of de kant van de weg te verplaatsen. Ter hoogte van het woonwijkje rond de Abeelstraat (ten oosten van het plangebied) bevindt zich een wandelpadenstructuur voor bewoners, die in verbinding staat met het Laantje van Middenhoeve. Uit verkeersveiligheidsoogpunt vormt het langzaam verkeer een zeer belangrijk aandachtspunt.

Wegverkeerslawaaï

Momenteel ondervinden de woningen direct langs de Oudendijk, de Zuidendijk en de Zeedijk enige geluidshinder van het wegverkeer op deze wegen.

Woon- en leefmilieu

De aandacht bij het aspect woon- en leefmilieu gaat primair uit naar de beleving van de omgeving door bewoners en gebruikers van het gebied. Het plangebied heeft in de huidige situatie nauwelijks invloed op het woon- en leefmilieu van de omgeving. Bovendien is het aantal woningen binnen het plangebied beperkt.

Te verwachten gevolgen*Ontsluiting voor autoverkeer*

Het plan voor een golfbaan met woningen kan bij aanpassing van de verkeersstructuur positieve effecten hebben op de verkeersafwikkeling binnen het plangebied. Ook kan door de aantrekkende werking van de nieuwe bestemming het verkeer toenemen in en rond het plangebied. Uit ervaringscijfers ten aanzien van de verkeersproductie van 18-holes golfbanen blijkt dat deze gemiddeld 200 tot 300 mvt/etmaal bedraagt met een maximum van circa 750 mvt/etmaal tijdens incidentele gebeurtenissen zoals een clubbijeenkomst.

De verkeersproductie van woningen bedraagt gemiddeld in Nederland 5,5 mvt/etmaal per woning. Bij een aantal van 180 woningen betekent dit een verkeersproductie van circa 1000 mvt/etmaal. In totaal bedraagt de verkeersproductie van de golfbaan, inclusief de woningen, dan ook 1.200 tot 1.300 mvt/etmaal met een maximum van 1.750 mvt/etmaal tijdens incidentele manifestaties. Dit aandeel additioneel verkeer kan goed worden afgewikkeld op de bestaande hoofdwegenstructuur en zal niet tot aanpassingen van de bestaande wegenstructuur hoeven leiden.

Ten behoeve van het plangebied kan volstaan worden met twee ontsluitingswegen, aangezien de verkeersintensiteiten zodanig beperkt blijven dat geen extra ontsluiting direct noodzakelijk is. In de m.e.r. dienen deze globale aannames nader te worden uitgewerkt.

Daarnaast dient onderzocht te worden op welke wijze de verkeersveiligheid verder kan worden bevorderd.

Parkeren

De maximale belasting van de golfbaan op een willekeurig moment kan worden geschat op 72 "lopers" (4 op elk van de 18 holes). Dit betekent dat de parkeerbehoefte niet groter zal bedragen dan 72 auto's tegelijkertijd, er vanuit gaande dat alle "lopers" met hun eigen auto komen. Dit is een relatief kleine parkeervraag die op het eigen terrein opgelost zal worden.

Hierbij kan worden gekozen voor een centrale parkeervoorziening of kleine parkeerclusters. Ook zal de wijze van ontsluiting en locatie van een of meerdere ontsluitingswegen van en naar de parkeervoorzieningen bekeken dienen te worden op effecten voor de omgeving en de verkeersstromen.

Ten behoeve van de 18-holes golfbaan wordt de parkeerbehoefte ingeschat op circa 100 parkeerplaatsen. Tijdens de eerdergenoemde incidentele gebeurtenissen kan de behoefte oplopen. Deze incidentele behoefte dient eventueel op onverhard terrein van de golfbaan te worden opgevangen. De parkeerbehoefte van de woningen wordt op basis van ervaringscijfers ingeschat op 1,5 p.p./woning en zal op eigen terrein worden opgelost.

Ontsluiting voor langzaam verkeer

Bij de realisatie van een golfterrein met woningen zal het langzaam verkeer van, naar en door het gebied gestimuleerd worden. Dit geldt voor zowel fietsers, wandelaars als ruiters. Bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met een intensivering van het langzaam verkeer en ook overstekende voetgangers/golfers met name bij de Zuidendijk. Hiernaar dient in het kader van de verkeersveiligheid speciale aandacht uit te gaan en dienen de inrichtingsvoorstellen te worden getoetst op duurzaam veilige oversteekoplossingen voor langzaam verkeer. De relatie met het bestaande Dordtse langzaamverkeersnetwerk verdient tevens speciale aandacht.

Wegverkeerslawaaï

Bij ontwikkeling van het gebied is het voorkomen van een toename van de momenteel geluidsbelaste woningen een belangrijk uitgangspunt. Ook dient te worden gestreefd naar een qua

Zullen
er
wedstrij-
den
worden
gehouden
mer toe-
schouwen?
Dan zou
de parkeer-
behoefte
hoger
kunnen
zijn.

geluidshinder goede leefsituatie op het golfterrein zelf voor recreanten zonder overschrijding van de geluidshindernormen. Voor de bestaande en nieuwe woningen in en rond het plangebied wordt aandacht besteed aan de akoestische situatie.

Woon- en leefmilieu

De voorgenomen activiteit heeft, met uitzondering van de verkeersaspecten, een beperkte invloed naar de woningen rond het plangebied. Ook voor de toekomstige woningen binnen het plangebied zijn geen relevante negatieve gevolgen te verwachten van de golfbaan. Voor de ruimtelijke inrichting kan eventueel alleen gedacht worden aan risico's van afzwaaiende ballen. De huidige praktijk op golfbanen geeft echter geen aanleiding tot het verwachten van knelpunten voor deze aspecten.

In het MER zal met name ook in beeld moeten worden gebracht wat de gevolgen van het voor-nemen kunnen zijn voor de bestaande, omliggende woningen (voornamelijk in het noorden van het plangebied).

Te onderzoeken aspecten

Samengevat dient het onderzoek in het MER zich op de volgende aspecten te richten:

- verkeersafwikkeling en beperking verkeersaantrekkende werking;
- mogelijkheden voor verbetering van de verkeersveiligheid en de afname van hinder;
- gewenste parkeeroplossingen en ontsluiting van parkeervoorzieningen op basis van gunstige leefmilieu intern en extern;
- mogelijkheden voor verbetering van langzaamverkeersverbindingen (relatie met Dordtse langzaamverkeersnetwerk);
- mogelijkheden voor veilige oversteekvoorzieningen voor langzaam verkeer tussen deel ten noorden en ten zuiden van Zuidendijk;
- beperking van wegverkeerslawaai;
- wijze van onderhoud en situering van de golfbaan ten opzichte van woningen;
- gevolgen voor de bestaande, omliggende woningen in het plangebied.

5. Procedure en tijdsplanning

23

5.1. Procedure

Het MER zal dienen ter onderbouwing van het nieuw op te stellen bestemmingsplan. In dit geval zal het bestemmingsplan echter eerst worden opgesteld na de inspraak over het MER. In de m.e.r.-procedure kunnen de volgende fasen worden onderscheiden.

Startnotitie en richtlijnen

De startnotitie wordt door het gemeentebestuur voor inspraak ter inzage gelegd. Insprekers kunnen aangeven welke onderwerpen naar hun mening in het MER aan de orde moeten komen. Tegelijkertijd wordt de startnotitie toegezonden aan de wettelijke adviseurs, te weten de Commissie voor de m.e.r., de Inspecteur Milieuhygiëne en de Regionale directie van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. De Commissie voor de m.e.r. geeft haar advies in de vorm van conceptrichtlijnen.

Daarna stelt de gemeenteraad aan de hand van de inspraakreacties en adviezen richtlijnen vast. De richtlijnen geven aan welke onderwerpen in het MER moeten worden behandeld.

Opstellen MER en bestemmingsplan

Het onderzoek dat in het kader van het MER door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd, vindt plaats aan de hand van de richtlijnen. De initiatiefnemer zal daarbij overleg voeren met zowel de gemeente als met andere betrokken instanties. In dat overleg zullen ook belangenorganisaties worden betrokken. De resultaten van het onderzoek zullen worden opgenomen in het MER. Nadat het MER gereed is, wordt het bij de gemeente ingediend. Mede op grond van de resultaten van het MER zal te zijner tijd het voorontwerpbestemmingsplan worden opgesteld.

Aanvaarding en inspraak

De gemeente zal vervolgens beoordelen of het MER voldoet aan de vastgestelde richtlijnen. Dit mondt uit in de zogenaamde aanvaarding door de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad het MER heeft aanvaard, wordt het MER voor dit project bekendgemaakt en aan inspraak onderworpen. De wettelijke adviseurs worden om advies gevraagd over het MER.

Verdere procedure

Op grond van de resultaten van de inspraak neemt de gemeente een besluit of – en op welke wijze – medewerking wordt verleend aan een nieuw bestemmingsplan. Vervolgens vindt opnieuw inspraak plaats over het voorontwerpbestemmingsplan. Daarna wordt dit plan eventueel aangepast en als ontwerp ter visie gelegd. Hiermee vangt de vaststellings- en goedkeuringsprocedure aan.

5.2. Tijdsplanning

Voor de genoemde stappen in de procedure wordt voorlopig de volgende tijdsplanning aangehouden:

september 2000	:	Vaststellen startnotitie (gemeenteraad)
oktober/november	:	Inspraak startnotitie (4 weken)
	:	Advies richtlijnen Commissie MER (maximaal 9 weken)
december	:	Opstellen richtlijnen
januari 2001	:	Vaststelling richtlijnen door gemeenteraad
januari/mei	:	Opstellen MER en aanvaarding MER door de gemeenteraad
vanaf mei	:	Advies, inspraak en toetsing MER
vanaf mei/juni	:	Afhankelijk van politieke besluitvorming start ontwerpbestemmingsplan
	:	Inspraak bestemmingsplan
