

1060-61

richtlijnen

milieueffectrapportage golfbaan north lake

concept d.d. 25 juni 2007

Inhoud

1. Hoofdpunten van de richtlijnen	3
2. Achtergrond en besluitvorming	5
2.1. Achtergrond en besluitvorming	5
2.2. Beleidskader	5
3. Voorgenomen activiteit en alternatieven	7
3.1. Voorgenomen activiteit	7
3.2. Alternatieven	8
3.3. Referentie	8
3.4. Meest milieuvriendelijk alternatief	8
4. Milieuaspecten	9
4.1. Bodem	9
4.2. Water	9
4.3. Natuur	9
4.4. Geluid en Lucht	9
4.5. Landschap	10
4.6. Duurzaamheid	10
4.7. Cultuurhistorie	10
5. Samenvatting, vorm en presentatie en overige zaken	11
5.1. Samenvatting, vorm en presentatie	11
5.2. Overig	11

Bijlage

1. beantwoording adviezen en inspraakreacties

2. Achtergrond en besluitvorming

5

2.1. Achtergrond en besluitvorming

Onderbouw de locatiekeuze van de golfbaan en de combinatie met een golfresort (hotel met appartementen). Ga hierbij in op het verzorgingsgebied, de marktsituatie en (realisatie van) golfbanen elders in de regio. Betrek hierbij de gefaseerde aanleg van de golfbaan (eerst een 9-holes golfbaan met golfresort en vervolgens binnen 5 jaar een uitbreiding naar een 18-holes golfbaan).

Om dit initiatief te realiseren worden verschillende ruimtelijke procedures doorlopen¹. Beschrijf in het MER de ruimtelijke procedures rondom de beoogde gefaseerde aanleg van de golfbaan².

2.2. Beleidskader

De startnotitie geeft een goede beschrijving van het beleidskader, werk dit in het MER uit. Besteed in het MER aanvullend aandacht aan randvoorwaarden vanuit de watertoets en het beleidskader rondom ontgrondingen.

¹ Houdt hierbij ook rekening met procedures rondom wegaanpassingen en de mogelijk te verleggen Noordse Molenweg.

² Namelijk een 9-holes golfbaan die door middel van een vrijstellingsbesluit artikel 19 lid 1 WRO wordt gerealiseerd. Vervolgens wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, die de 18-holes golfbaan (inclusief de 9-holes) ruimtelijk mogelijk maakt.

3. Voorgenomen activiteit en alternatieven

7

3.1. Voorgenomen activiteit

Bezoekersaantallen

Voor de beschrijving van de milieueffecten is het van belang dat in het MER de bezoekersaantallen onderbouwd worden. Neem in het MER een kwantitatieve onderbouwing van de bezoekersaantallen van golfbaan en golfresort op. Maak hierbij waar mogelijk een onderscheid in de bezoektijden (verdeling over de dag en de week).

Ontwerp golfbaan en golfresort

Geef in het MER het ontwerp van de golfbaan en het golfresort weer voor het basisalternatief en de locatievarianten, besteed hierbij aandacht aan:

- de ligging van de holes, waterpartijen, beplantingen, bebouwing (clubgebouw, hotel met appartementen en restaurant), parkeerterrein, driving range en oefenholes;
- de huidige en toekomstige maaiveldhoogtes (hoogteligging) van de verschillende onderdelen van de golfbaan;
- de inpassing en omvang van waterberging;
- de aanwezige persleiding in het plangebied;
- de interne en externe veiligheid van de golfbaan en golfballenoverlast, dit mede gezien de Molendijk met bebouwingslint;
- het al of niet verlichten van de driving range en/of andere delen van de golfbaan.

Landschap

Besteed bijzondere aandacht aan de inpassing van de golfbaan in de landschapstructuur en aan de aansluiting op de dorpsstructuur van Oudendoorn. Geef een argumentatie voor de beoogde verdichting van het landschap door beplantingen tussen de Molendijk en de te realiseren kreek aan de noordwestzijde van het plangebied.

Verkeer

De golfbaan zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Maak in het MER aanvullend op de startnotitie inzichtelijk:

- wat de herkomst van de golfers is, in relatie tot de ontsluitingsstructuur;
- via welke routes het verkeer wordt afgewikkeld en in welke mate het verkeer op de betreffende wegen toeneemt als gevolg van de voorgenomen activiteit;
- of alternatieve ontsluitingen mogelijk zijn. Ga in dit verband ook in op mogelijk medegebruik van een nieuwe ontsluitingsweg van Farm Frites B.V.;
- of er mogelijkheden zijn voor het instellen van éénrichtingsverkeer op gedeeltes van de Molendijk;
- de verkeersveiligheid ter plaatse van de in- en uitrit van het complex en op de Molendijk, in het bijzonder voor langzaam verkeer;
- de hoeveelheid extra verkeer tijdens de aanlegfase (bouwverkeer en grondtransport). Besteed ook aandacht aan de rijroutes.

Gefaseerde aanleg

In de startnotitie wordt vermeld dat de aanleg van de golfbaan in twee fasen plaats vindt (9-holes golfbaan met golfresort en vervolgens een uitbreiding naar 18-holes). Beschrijf in het MER op hoofdlijnen de (milieu)gevolgen van deze gefaseerde aanleg.

4. Milieuaspecten

9

4.1. Bodem

Geef in het MER op basis van het ontwerp van de golfbaan globaal een grondbalans weer, waarbij ingegaan wordt op:

- de wijze van ontgroning;
- mogelijke zettingen en grondverbeteringen;
- omvang en wijze van hergebruik van grond binnen het plangebied;
- de benodigde hoeveelheid aan te voeren zand en teelaarde;
- de hoeveelheid af te voeren grond.

4.2. Water

Beschrijf in het MER de gevolgen van het initiatief voor de waterhuishouding, ga hierbij in op:

- de aanvoer van water naar het plangebied;
- de invloed van (mogelijke) waterberging;
- het krekplan Voorne-Putten;
- de huidige en toekomstige kwaliteit van grond- en oppervlaktewater in het studiegebied (golfbaan en omgeving), met name de aspecten zoutgehalte en voedingsstoffen;
- bemesting van de baan en gebruik van bestrijdingsmiddelen en gevolgen hiervan voor de waterkwaliteit;
- de omvang van beregening en de (on)mogelijkheden van het gebruik van oppervlakte of grondwater hiervoor. Werk hiervoor ook een 'worst-case' scenario uit.

4.3. Natuur

Werk het aspect natuur uit conform de startnotitie. Beschrijf de wijze waarop een bijdrage geleverd wordt aan de uitwerking van het Krekplan door een ecologische inrichting van kreken en de oeverzones in het plangebied. Besteed aandacht aan mogelijke verstoring van fauna, bijvoorbeeld als gevolg van verlichting (van delen) van de golfbaan en het golfresort.

Soortenbescherming

Ga na voor welke soorten er eventueel een ontheffing ingevolge de Flora- en Faunawet zal (moeten) worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Het bevoegd gezag onderschrijft de verwachting uit de startnotitie dat significante gevolgen op het Natura 2000 gebied 'Haringvliet' niet te verwachten zijn. Onderbouw dit in het MER door mogelijke effecten op kwalificerende soorten te onderzoeken.

4.4. Geluid en Lucht

Op de Molendijk is reeds sprake van geluidshinder, dit als gevolg van het huidige verkeersaanbod en het krappe wegprofiel met direct aan de weg liggende woningen. Breng deze problematiek in beeld en geef aan wat de voorgenomen activiteit hieraan extra bijdraagt. Geef de geluidsbelasting door verkeer weer in de geluidsmaat Lden.

De in de startnotitie benoemde kwantitatieve berekening met CAR II is gezien de omvang van de in de startnotitie benoemde verkeersbewegingen niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt de gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen kwalitatief in beeld te brengen.

5. Samenvatting, vorm en presentatie en overige zaken

11

5.1. Samenvatting, vorm en presentatie

De samenvatting is het deel van het MER dat vooral wordt gelezen door besluitvormers en insprekers. Daarom verdient dit onderdeel bijzondere aandacht. De samenvatting moet als zelfstandig document leesbaar zijn en een goede afspiegeling zijn van de inhoud van het MER.

Neem in het MER kaartmateriaal op met:

- de beoogde inrichting van de golfbaan;
- dwarsdoorsneden op enkele representatieve gebiedsdelen met daarop de hoogteligging van de verschillende planonderdelen;
- de verwachte verkeersstromen;
- de waterhuishouding, inclusief het krekplan Voorne-Putten.

5.2. Overig

Voor de onderdelen "vergelijking van alternatieven", "leemten in milieu-informatie" en "evaluatieprogramma" heeft het bevoegd gezag geen aanbevelingen naast de wettelijke voorschriften.

Bijlage 1. beantwoording adviezen en inspraakreacties

1. Commissie voor de m.e.r., 18 juni 2007

Advies

De Commissie heeft in haar advies een voorstel voor richtlijnen uitgewerkt en daarbij ook de op dat moment beschikbare andere adviezen en inspraakreacties betrokken.

Beantwoording

Dit advies is vrijwel integraal overgenomen. Bij de omzetting van het advies naar richtlijnen heeft op ondergeschikte punten uiteraard een redactionele aanpassing plaatsgevonden. Daar waar het inhoudelijke wijzigingen betrof wordt onderstaand apart ingegaan.

Advies

Ga na of alternatieve ontsluitingen mogelijk zijn en ga in dit verband ook in op de mogelijkheden die verplaatsing van de centraal gelegen voorzieningen kunnen bieden (bijvoorbeeld richting het kruispunt van de Tussenweg en de Molendijk).

Beantwoording

De locatie van het clubhuis, golfresort en bijbehorende voorzieningen is een vaststaand uitgangspunt voor de golfbaanontwikkeling. Reden hiervoor is dat de gemeente de milieuruimte van het bedrijf Farm Frites wil respecteren. De meest milieugevoelig objecten ter plaatse van de golfbaan (op het gebied van geur en geluid) betreffen de dienstwoning en het golfresort. In verband met een mogelijke beperking van de milieuruimte van Farm Frites wil de gemeente deze functies niet op de golfbaan het dichtst bij het bedrijf Farm Frites realiseren. Bovendien heeft de situering centraal op de golfbaan uitsluitend voordelen voor de kwaliteit van de golfbaan met golfresort als geheel:

- De centrale ligging is van belang voor de aantrekkelijkheid van de golfbaan voor de golfers (mogelijkheden voor onderbreking golfspel en mogelijkheden voor kleine golfronde door de weeks na werktijd, optimale beleving omgeving vanuit golfresort)
- Een situering van het clubhuis is wenselijk in de directe nabijheid van de driving range en de oefenholes (intensief gebruik, toezicht van de professional). Een situering van het clubhuis in de nabijheid van de Noordse Molenweg is niet wenselijk in verband met het achterwege blijven van de combinatie met de oefenholes (in samenhang met de ijsbaan).
- Een goede afstemming tussen clubhuis, terras en speelwijze laatste hole⁴ is in verband met de bezonning niet goed mogelijk bij een situering van het clubhuis bij de Noordse Molenweg. Deze constellatie van golfbaan en terras is wel goed mogelijk bij de beoogde centrale ligging.
- De landschappelijke inpassing van het golfresort is bij de centrale ligging beter gewaarborgd (vervanging bestaande bebouwing). De bebouwing kan zoveel mogelijk gekoppeld worden aan het bebouwingslint van de Molendijk. Bij een situering van het golfresort bij de Noordse Molenweg zal alle bebouwing nieuw zijn, geheel buiten het bebouwingslint komen te liggen en aan de rand van het plangebied zijn gelegen waardoor de landschappelijke invloed groter is.

Vanwege bovenstaande redenen is de verplaatsing van de centrale voorzieningen niet in dit MER onderzocht.

Advies

Geef een argumentatie voor de beoogde verdichting van het landschap door beplantingen tussen de Molendijk en de te realiseren kreek aan de noordwestzijde van het plangebied. Het

⁴ Voor de spelers is het cruciaal dat de laatste hole niet tegen de zon in wordt gespeeld.

Bijlage 1. beantwoording adviezen en inspraakreacties

Beantwoording

Op de genoemde aspecten wordt in het MER voor zover relevant ingegaan. Voor de zogenoemde Farm-Fritesweg is in eerste instantie gedacht aan aansluiting op de Noordse Molenweg en verdere ontsluiting door het Kooibos richting Ravenseweg. Aangezien dit geen gewenste ontsluiting is voor de gemeente Hellevoetsluis, is de aanleg van de Farm Fritesweg langs het Kooibos als oplossingsrichting bedacht. Over de mogelijkheden met betrekking tot de verkeersontsluiting heeft overleg plaatsgevonden met de wegbeheerder.

Advies

Voor wat betreft de ontsluiting van de golfbaan op de Molendijk, ontbreekt een onderbouwing waaruit kan worden afgeleid of de verkeersafwikkeling daadwerkelijk op de Molendijk kan plaatsvinden. In die onderbouwing zal aandacht moeten worden besteed aan:

- Wat zijn de (on)mogelijkheden van openbaar vervoer?
- Op welke wijze zal het langzaam verkeer worden ontsloten?
- Waar worden parkeerplaatsen aangelegd?
- Hoeveel parkeerplaatsen worden aangelegd?
- Welke alternatieven zijn er voor de ontsluiting van de golfbaan?

Beantwoording

Op de genoemde aspecten wordt in het MER voor zover relevant ingegaan.

Advies

Uit de startnotitie kan niet worden afgeleid of de toename van verkeer daadwerkelijk opgelost wordt door het treffen van maatregelen, zodat het verkeer op de Molendijk elkaar beter kan passeren. Er moet voorkomen worden dat bezoekers alternatieve routes gaan zoeken.

Beantwoording

Op de genoemde aspecten wordt in het MER voor zover relevant ingegaan.

Advies

Indien in peilgebied 304 op grondgebied van de gemeente Bernisse ruimte voor waterberging wordt gecreëerd, wordt verwacht dat dit wordt afgestemd met de gemeente Hellevoetsluis en het waterschap Hollandse Delta.

Beantwoording

Op het aspect waterberging wordt in het MER ingegaan. Er heeft hierover afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Hollandse Delta als waterbeheerder. Met de gemeente Hellevoetsluis heeft hierover geen specifieke afstemming plaatsgevonden, aangezien de realisatie van extra waterberging voor de gemeente Hellevoetsluis alleen positieve effecten heeft.

Advies

De kreek ten noorden van de Molendijk is opgenomen in het Kreekenplan en dient conform dit plan ontwikkeld te worden. Het lijkt alsof daaraan in de startnotitie wordt voorbijgegaan, de reden hiervoor komt niet uit de startnotitie naar voren. Het kreekenplan dient betrokken te worden bij de startnotitie, indien niet wordt voldaan aan het kreekenplan dient dit te worden gemotiveerd in de startnotitie.

Beantwoording

Het genoemde kreekenplan wordt in het MER betrokken.

Advies

Aangegeven is dat onttrekking van oppervlaktewater ten behoeve van beregening zal plaatsvinden, de startnotitie gaat echter niet in op mogelijke ecologische effecten.

Beantwoording

In het MER wordt ingegaan op relevante ecologische effecten die de beoogde ontwikkeling met zich meebrengt. Het gebruik van oppervlaktewater voor beregening heeft echter geen

bijgevoegde tekeningen). Voor de leiding is een zakelijk recht van opstal gevestigd voor een strook grond van 3 m aan weerszijden van de leiding, totaal dus 6 m. Deze zakelijk recht overeenkomst is aangegaan onder de 'Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van leidingen 1995' (A.V.L. 1995). Wij willen u wijzen op de belangrijkste passages uit deze zakelijk recht akte.

Beantwoording

In het kader van de reeds opgestelde ruimtelijke onderbouwing is reeds rekening gehouden met de minimale dekking van 1 m onder de harde waterbodem die het Waterschap eist. Tevens is rekening gehouden met de zakelijke rechtstrook van 3 m aan weerszijden van de leiding.

Advies

Onder onbelemmerd watertransport verstaat het waterschap tevens dat grondophogingen geen schadelijk effect hebben op de persleiding, dit dient door de initiatiefnemer met behulp van berekeningen te worden aangetoond. Bij de uitwerking van de plannen en de realisatie van de golfbaan moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de zakelijk recht akte. Indien dit niet mogelijk is, dienen - op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker - maatregelen te worden genomen (aanpassing/verlegging) ter bescherming van de leiding. Op basis van de 'startnotitie het masterplan (schets) blijkt dat nog niet voldaan kan worden aan de voorwaarden uit de zakelijk recht akte. Het waterschap verzoekt daarom rekening te houden met de hiervoor genoemde consequenties. Indien nodig kan de zakelijk recht akte en de A.V.L. 1995 in zijn geheel ter beschikking worden gesteld.

Beantwoording

Deze aspecten zullen in de verdere planvorming van de golfbaan worden bekeken.

6. Veldhoven Ozinga Advocaten, namens Farm Frites, 23 januari 2007

Reactie

De inspraakreacties op de Ruimtelijke Onderbouwing voor de golfbaan gelden onverkort.

Beantwoording

De inspraakreactie op de ruimtelijke onderbouwing wordt door onderstaande beantwoording van de inspraakreactie op de startnotitie m.e.r. voldoende beantwoord. Ruimtelijke onderbouwing ze worden in het kader van de ruimtelijke onderbouwing beantwoord. De enige aanvulling hierop is de volgende. Daar waar in de ruimtelijke onderbouwing van september 2006 nog werd gesproken over een ontsluiting van Farm Frites via de Noordse Molendijk, wordt in het MER en de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden met de aanleg van de Farm Frites-weg langs het Kooibos;

Reactie

Farm Frites maakt in het algemeen bezwaar tegen de werkwijze van de gemeente. Alle bevoegde gezagen hebben reeds jaren geleden met de uitbreiding van farm Frites ingestemd, met de gemeente Bernisse is afgesproken dat de Ruimtelijke Onderbouwing voor de uitbreiding van farm Frites in het najaar van 2006 in procedure zou worden gebracht. Dat is nog steeds niet gebeurd, terwijl de plannen voor de naastgelegen golfbaan wel reeds in procedure zijn gebracht en Farm Frites haar plannen veel eerder bekend heeft gemaakt. Daarom dient de procedure voor Farm Frites eerst te worden afgerond voordat de plannen voor de golfbaan in gang worden gezet.

Beantwoording

De ruimtelijke procedures voor de uitbreiding van Farm Frites en voor de aanleg van de golfbaan staan los van elkaar en zijn procedureel niet aan elkaar verbonden.

Reactie

Beantwoording

Het verheugt de gemeente en VOF North Lake dat te horen. In het MER en de ruimtelijke plannen voor de golfbaan zal aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van de golfbaan in de omgeving van Farm Frites. Uitgangspunt hierbij is dat de bedrijfsvoering van Farm Frites niet wordt belemmerd.

7. C. Moree-Herrewijnen, Molendijk 90, Oudendoorn, 29 januari 2007

Reactie

De golfbaan met bijbehorend resort heeft een dermate grote omvang en is dusdanig in de nabijheid van het dorp gesitueerd dat het complex het bestaande rustieke en landelijke karakter zal aantasten, met ingrijpende gevolgen voor de leefomgeving en het woongenot van dien.

Beantwoording

In het MER wordt ingegaan op de landschappelijke gevolgen van de ontwikkeling van een agrarisch gebied in een golfbaan. Uitgangspunt voor de planvorming is dat de oppervlakte bebouwing niet of nauwelijks toe zal nemen en waarborging van het groene karakter.

Reactie

De huidige Molendijk zal al het verkeer van het nieuwe golfbaancomplex moeten verwerken, hierdoor zal de verkeersdruk substantieel toenemen. De smalle dijkweg van de Molendijk is hier absoluut niet op berekend en het eventueel aanleggen van uitwijkhavens zal dit niet verhelpen. De verwachte verkeerstoename zal de leefomgeving van de bewoners van deze dijk in ernstige mate aantasten, niet alleen vanwege de geluidshinder en de vermindering van de luchtkwaliteit, maar ook vanwege verslechtering van de verkeersveiligheid. Momenteel is de verkeersdruk op de Molendijk al hoog door het verkeer van en naar Farm Frites en het sluipverkeer van en naar Hellevoetsluis. Bovendien zal de Molendijk de ontsluitingsweg gaan vormen voor de geplande nieuwbouw in het dorp Oudendoorn.

Beantwoording

In het MER wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden voor andere ontsluitingen, gericht op de ontlasting van de Molendijk.

8. Gerrit Bijl, Heullaan 30, Oudendoorn, 22 januari 2007

Reactie

De golfbaan houdt totaal geen rekening met het bedrijf van de inspreker:

- afstandscriteria worden niet gevolgd
- het grondoppervlak van de inspreker wordt totaal onbejaagbaar, spruitkool hoeft niet meer geteeld te worden en knalapparaten hoeven niet meer ingezet te worden.
- op lange termijn komt de exploitatie in de problemen, doordat er voor een melkveehouderij grond nodig is bij het bedrijf. Schaalvergroting is niet meer mogelijk

Beantwoording

De heer Bijl heeft in een eerdere fase aangegeven mogelijk interesse te hebben in de verkoop van zijn gronden ten behoeve van de golfbaanontwikkeling. Dit heeft ertoe geleid dat in een aanvullende startnotitie het plangebied voor de golfbaan is verruimd en een alternatieve ligging van de tweede 9 holes als optie in beeld is gebracht. De milieugevolgen van deze optie worden in het MER in beeld gebracht. Dat de betreffende optie in het MER wordt onderzocht, betekent echter niet dat op deze locatie daadwerkelijk de golfbaan gerealiseerd wordt. Op welke wijze en op welke locatie de tweede 9 holes zullen worden aangelegd, is op dit moment nog niet duidelijk. Vooral nog zullen de ruimtelijke plannen zich concentreren op de aanleg van de eerste 9 holes. Hierbij zal rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van het bedrijf van de inspreker. Er zijn geen concrete

Bijlage 1. beantwoording adviezen en inspraakreacties

Reactie

Inspreker geeft aan dat er terrein te winnen is bij andere eigenaren langs de Molendijk, waardoor er minder grond in de directe omgeving van zijn perceel gebruikt kan worden voor de golfbaanontwikkeling.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de vorige beantwoording.

Reactie

Het lijkt de inspreker normaal dat de initiatiefnemer van de golfbaan eerst contact met hem opneemt. Er kan niet zonder meer beslag worden gelegd op zijn grond.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording op de vorige reacties. Er is inmiddels contact geweest tussen de inspreker en personen die het initiatief van de golfbaan ondersteunen.