

golfbaan north lake bernisse

samenvatting milieueffectrapport

opdrachtgever : VOF North Lake Golf
nummer : 141504.12905.00
datum : 14 augustus 2007

opdrachtleider : mw. ir. M. van Oosten-Snoek
auteur(s) : mw. drs. J.C. Barrois

Inhoud

Samenvatting

blz. 3

1.	Een milieueffectrapport voor golfbaan North Lake	3
2.	Het basisalternatief en onderzochte varianten	4
3.	Resultaten milieuonderzoek, belangrijke milieumaatregelen MMA	8
4.	Totaaloverzicht milieumaatregelen MMA en VKA	10
5.	Beoordeling milieueffecten, vergelijking van de alternatieven	11
6.	Leemten in kennis en aanzet tot evaluatie	12

1. Een milieueffectrapport voor golfbaan North Lake

Waarom een MER voor golfbaan North Lake?

VOF North Lake wil gefaseerd een 18-holes golfbaan realiseren tussen de kernen Hellevoetsluis en Oudendoorn, waarbij tevens overnachtingsmogelijkheden voor golfers worden geboden. Het voornemen past binnen de visie van de gemeente om de recreatieve en economische mogelijkheden in het gebied bij het recreatiebos van Hellevoetsluis beter te benutten. De visie is tevens in overeenstemming met het provinciaal beleid. De ontwikkelingen kunnen mede worden benut om bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van natuur en landschap in het gebied.

Om de milieubelangen volwaardig mee te nemen in de besluitvorming over de relevante ruimtelijk plannen is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. Dit rapport brengt de milieueffecten van de voorgenoemde ontwikkeling en van (reële) alternatieven in beeld. Het rapport dient als onderbouwing voor de ruimtelijk plannen die de ontwikkeling mogelijk maken (ruimtelijke onderbouwing, dan wel bestemmingsplan). Bij het opstellen van dit rapport zijn de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde richtlijnen gevolgd.

Opzet van het MER

In het MER wordt eerst een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen zoals deze VOF North Lake Golf in eerste instantie voor ogen stond; dit wordt het basisalternatief genoemd (zie hoofdstuk 2). Het MER onderzoekt de effecten daarvan op het milieu en vergelijkt deze effecten met de situatie als er in het gebied geen nieuwe initiatieven zouden zijn (het "nulalternatief" of wel de referentiesituatie). Bij dit basisalternatief worden tevens enkele varianten onderzocht.

Naar aanleiding van dit onderzoek zijn verbeteringsvoorstellen uitgewerkt om een gunstiger effect op het milieu te bereiken (het zogenoemde "meest milieuvriendelijke alternatief" of MMA). De inrichting zoals dat is opgenomen in de ruimtelijke plannen (in het MER het "voorkeursalternatief" genoemd) sluit hierbij zoveel mogelijk aan.

Samenhang met overige ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het plangebied hangen deels samen met de eventuele aanleg van de zogenoemde Farm Frites-weg langs de kreek parallel aan het Kooibos. Het is echter momenteel nog zeer onzeker of deze weg daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De Farm Frites-weg zou het bedrijf Farm Frites via de Ravenseweg direct verbinden met het bedrijventerrein Kickersbloem. Deze mogelijke nieuwe ontsluitingsweg is naar voren gebracht om de reeds bestaande verkeersbelasting vanwege het bedrijf Farm Frites in de Hellevoetsluis woonwijk Kooistee op te lossen. Indien deze ontsluitingsweg wordt gerealiseerd, kan het golfbaanverkeer ook van deze weg gebruikmaken.

Andere relevante ontwikkelingen die in het plangebied of de directe omgeving plaatsvinden zijn:

- de aanpassing en uitbreiding van het bedrijf Farm Frites (dit leidt overigens nauwelijks tot extra vrachtwagenbewegingen op de weg);
- de woningbouwontwikkeling in de kern Oudendoorn (157 woningen, waarvan het verkeer wordt afgewikkeld via de Molenweg en Ravenseweg).

Met deze ontwikkelingen is in het MER North Lake rekening gehouden.

De verdere procedure van dit MER

De verdere procedure van dit MER is, vanwege de bijzondere voorgeschiedenis van de golfbaan North Lake (zie volgend kader), op de volgende pagina kort weergegeven.

Voorgeschiedenis golfbaan North Lake

Bij de start van het initiatief voor de golfbaan North Lake in augustus 2005 werd in eerste instantie gedacht aan de aanleg van een 9-holes golfbaan, die na enkele jaren kon doorgroeien naar een 18-holes golfbaan. Volgens het destijds vigerende provinciale beleid was ter plaatse alleen de aanleg van een 9-holes golfbaan mogelijk (tussen Molendijk en Kooibos). Bovendien was er in de regio geen consensus over de aanleg van een 18-holes golfbaan in Bernisse. Derhalve is de gemeente samen met de initiatiefnemer in 2006 begonnen aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO voor deze 9-holes golfbaan. De ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure is – inclusief m.e.r.-beoordelingsnotitie – in 2006 ter inzage gelegd.

Inmiddels is echter nieuw provinciaal beleid voor het gebied van kracht (streekplanuitwerking), dat ruimte biedt aan een 18-holes golfbaan bij Oudenhorn. Het voornemen van VOF North Lake om een volwaardige 18-holes golfbaan te realiseren is derhalve ook volgens het provinciale beleid mogelijk. VOF North Lake wil deze golfbaan gefaseerd aanleggen, om het risico en de bijbehorende uitgaven te spreiden.

De gemeente wil op basis van het opgestelde MER de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO voor de 9-holes golfbaan afronden. Vervolgens wil de gemeente een bestemmingsplan voor de volwaardige 18-holes golfbaan opstellen. Het uiteindelijke vrijstellingsbesluit en het bestemmingsplan bieden het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van de beoogde ontwikkelingen.

Het MER wordt na aanvaarding door het college van burgemeester en wethouders tegelijkertijd met de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO in de inspraak gebracht. Tevens wordt na de zomer het MER aanvaard door de gemeenteraad, in verband met het in een latere fase opstellen van het bestemmingsplan voor de gehele 18-holes. Met de daaropvolgende toetsing van het MER door de Commissie m.e.r. wordt de m.e.r.-procedure afgerond. Het MER blijft in de volgorde van de ruimtelijke plannen de functie vervullen als onderbouwing van de ruimtelijke onderbouwing en het bestemmingsplan.

Samenhang tussen MER, ruimtelijke onderbouwing en bestemmingsplan

Uit het bovenstaande blijkt al dat er een nauwe relatie bestaat tussen het MER en de ruimtelijke onderbouwing/het bestemmingsplan. In het MER wordt ten behoeve van besluitvorming over de inrichting ingegaan op mogelijke alternatieven voor de inrichting en op milieueffecten. De ruimtelijke plannen richten zich op de planologisch-juridische regeling van de gekozen inrichting.

2. Het basisalternatief en de onderzochte varianten**Basisalternatief***Golfbaan*

In het plangebied wordt een 18-holes golfbaan mogelijk gemaakt met bijbehorende voorzieningen zoals een clubhuis, driving range en oefenholes. Tevens wordt een golfresort (45 hotelappartementen) en een dienstwoning gerealiseerd. De golfbaan is opgezet om specifiek van betekenis te zijn voor het Rotterdamse havengebied en overige bedrijven in de regio (bedrijfslidmaatschappen), maar kan eveneens gedeeltelijk voor reguliere golfers (greenfee spelers) functioneren. Het golfresort met verblijfsaccommodatie vormt een essentieel onderdeel van de aantrekkingskracht van de golfbaan voor het bedrijfsleven. Centraal in het gebied, ter plaatse van de huidige zuivelboerderij North Lake Farm, worden golfresort, clubhuis, dienstwoning en parkeervoorzieningen gerealiseerd. De huidige natuurijsbaan die in het plangebied ligt, blijft behouden en is ingepast in het ontwerp van de oefenholes. Verwezen wordt naar figuur S1.

De golfbaanontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden: in eerste instantie worden alleen de eerste 9-holes tussen de Molendijk en het Kooibos gerealiseerd (ontwikkelingslocatie A). In een latere fase zullen in het gebied ten zuidwesten van de Molendijk (ontwikkelingslocatie B) de tweede 9-holes worden gerealiseerd. In het basisalternatief is voor de locatie van deze tweede 9-holes uitgegaan van de gronden tussen de Molendijk en de Eeweg.

Landschap, ecologie en waterhuishouding

Bij de inrichting van de golfbaan zal aansluiting worden gezocht bij de karakteristieken in het omringende landschap: op ontwikkelingslocatie A een golfbaan met gedeeltelijk een boskarakter in aansluiting op het aangrenzende Kooibos, op ontwikkelingslocatie B een open golfbaan die aansluit op het open agrarisch landschap.

Er zal sprake zijn van een natuurgerichte inrichting en beheer van de golfbaan die onder meer aansluit op het zogenoemde Kreekenplan (verbreding van de in dit plan aangegeven watergangen zal plaatsvinden in samenhang met de aanleg van de golfbaan).

Er zal voldoende waterberging in het plangebied worden gerealiseerd (in de vorm van vijvers). De watergangen ter plaatse van ontwikkelingslocatie A worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Voor de beregening van de golfbaan zal gebruik worden gemaakt van het water uit de hoofdwatgang (en eventueel eigen waterpartijen). Omdat dit water enigszins te zout is om direct te kunnen worden gebruikt als beregeningswater, zal het oppervlaktewater worden voorbehandeld of bijgemengd met ander zoeter water. Tevens wordt zonodig op de golfbaan gebruikgemaakt van zouttolerante grassen.

Verkeersontsluiting en parkeren

Ten behoeve van de golfbaanontwikkeling zal de Noordse Molenweg in westelijke richting worden verlegd. De parkeervoorzieningen liggen in de nabijheid van het clubhuis en het golfresort langs de Molendijk. Ontsluiting vindt plaats via de Molendijk.

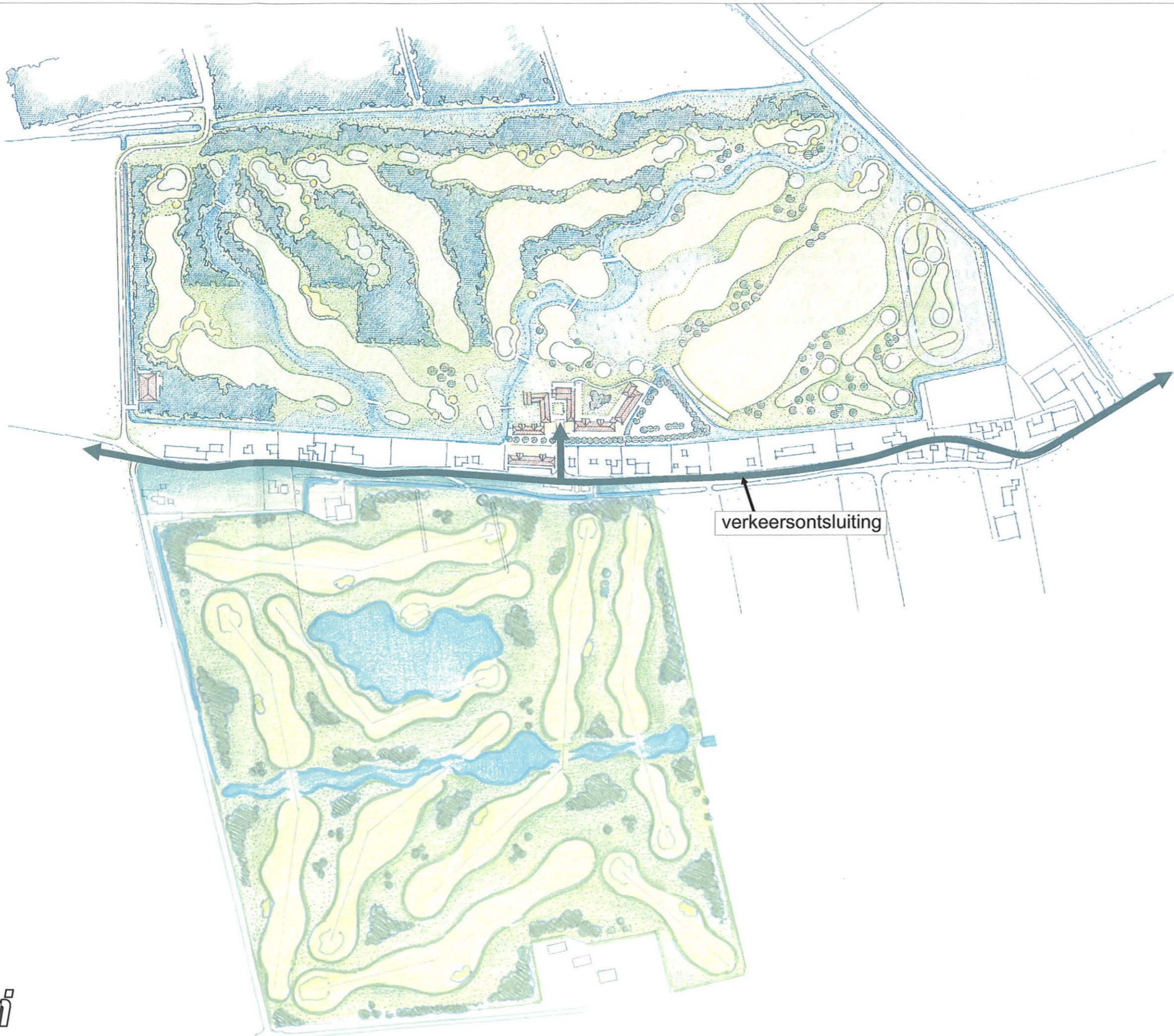
Reeds opgenomen milieumaatregelen in het basisalternatief ontwikkelingslocatie A

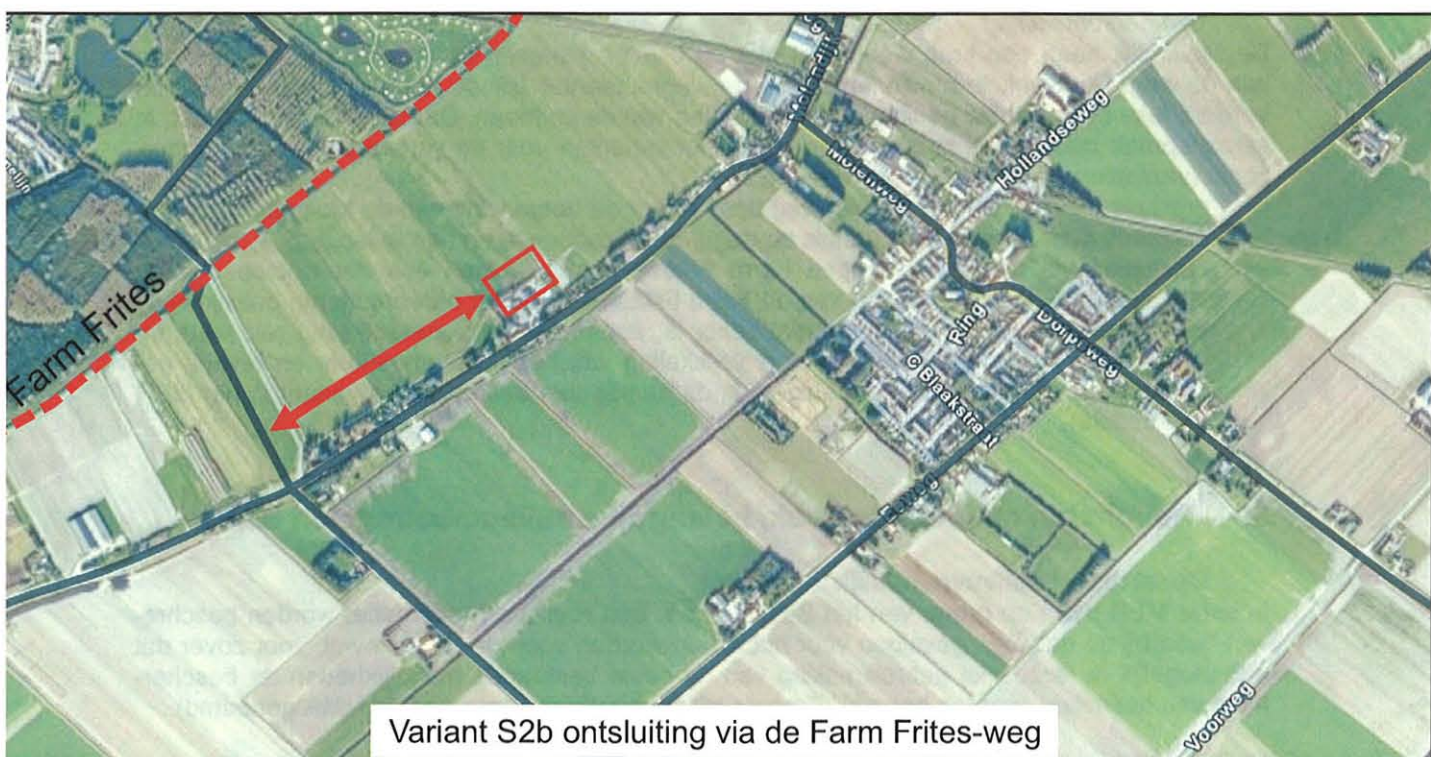
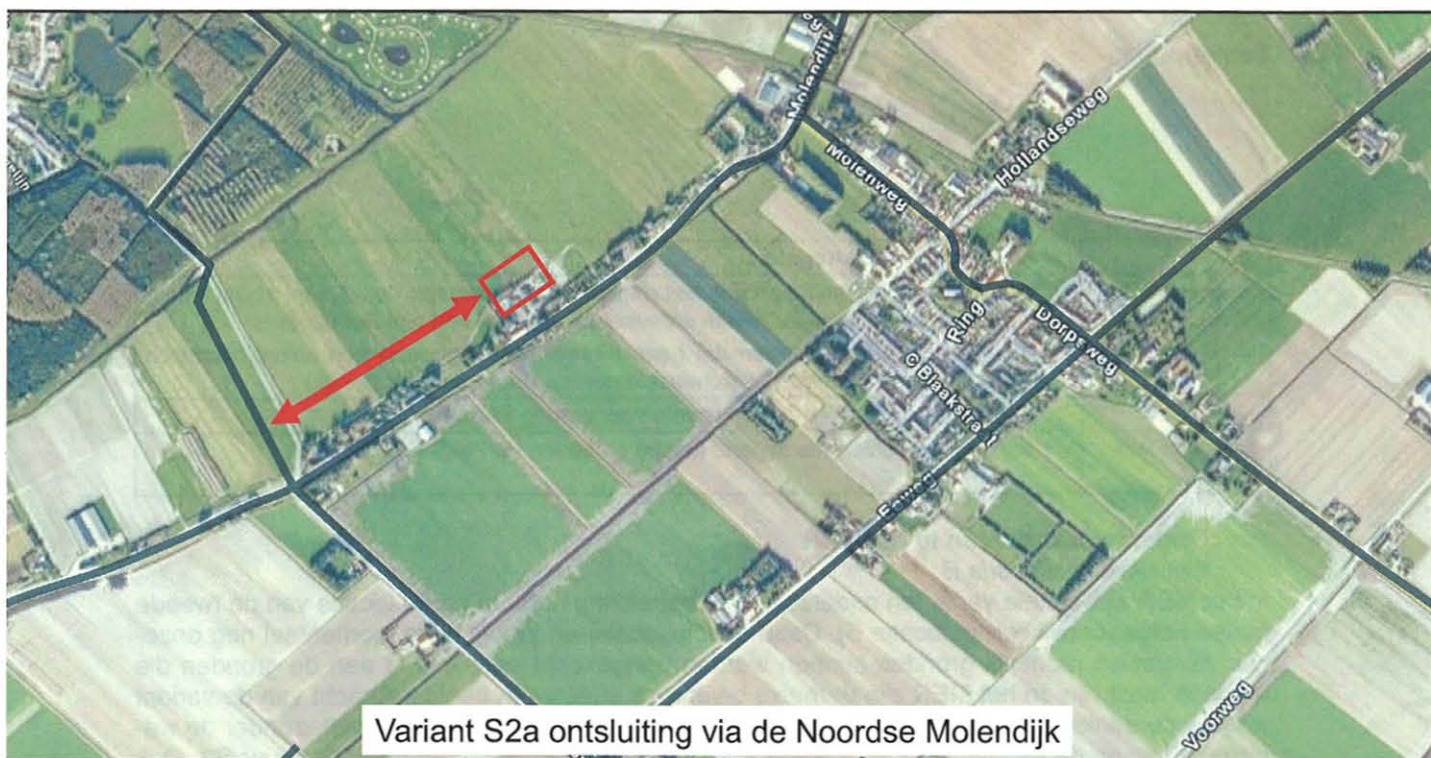
Aangezien de plannen voor de golfbaan zich in eerste instantie richtten op de eerste 9-holes (ontwikkelingslocatie A¹⁾), hebben bij het golfbaanontwerp voor deze locatie milieuaspecten reeds een belangrijke rol gespeeld. Voor ontwikkelingslocatie B in het basisalternatief is dat in mindere mate het geval, omdat de planvorming hiervan in een minder ver stadium was. In tabel S1 wordt een overzicht gegeven van relevante maatregelen en milieudoelstellingen die voor ontwikkelingslocatie A in het basisalternatief reeds zijn ingevuld.

Tabel S1 Milieumaatregelen basisalternatief ontwikkelingslocatie A


thema	relevante milieumaatregelen
recreatie	- handhaving ijsbaan
bodem en water	- realisatie extra oppervlaktewater - waterstructuur primair gericht op verkrijgen goede doorstroming met schoon water vanuit aanliggende hoofdwatgang - verbreding verschillende bestaande smalle sloten aan rand van plangebied tot robuuste aaneengesloten waterstructuur met minimale waterdiepte van 1 m - aanleg flauwe oevers van minimaal 1:3 - aanleg natuurvriendelijke oevers of plas-draszones langs diverse watergangen - verbreding bestaande natuurvriendelijke oever langs hoofdwatgang
ecologie	- realisatie natte biotopen en waterpartijen met goede waterkwaliteit - groene inpassing aan bosrand en rand richting Farm Frites - golfbaan als stapsteen langs te ontwikkelen kreekenstructuur
landschap	- rechthoekige vormgeving passend bij polderkarakter wordt versterkt door beplanting - beplanting sluit aan op Kooibos - handhaving hoofdstructuur waterpatroon en visuele versterking door verbreding als gevolg van plas-draszones - situering centrale voorzieningen grotendeels ter plaatse van agrarisch bouwblok

1) Verwezen wordt naar het kader "voorgeschiedenis golfbaan North Lake" in hoofdstuk 1.





Figuur S2
Varianten verkeersontsluiting

-  bestaande verbinding
-  nieuwe verbinding
-  nieuwe verbinding tbv Farm Frites
-  tweerichtingsverkeer



thema	relevante milieumaatregelen
cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - zodanige aanleg golfbaan dat niet dieper wordt gegraven dan 1,5 m, zodat Hellevoeterzand niet "geraakt" wordt en eventuele sporen niet worden uitgewist - dusdanige aanleg golfbaan dat geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorisch waardevolle lijnvormige landschapselementen (trambaan, Molendijk)
verkeer	<ul style="list-style-type: none"> - openhouden mogelijkheid op terrein voor aanleg Farm Frites-weg
woon- en leefmilieu	<ul style="list-style-type: none"> - aanhouden voldoende afstand tussen golfresort en Farm Frites

Onderzoek varianten in het MER

Ontwikkelingslocatie B

In het MER zijn enkele varianten onderzocht die betrekking hebben op de locatie van de tweede negen holes (ontwikkelingslocatie B). Deze exacte locatie en inrichting is momenteel nog onzeker, aangezien mogelijk gronden kunnen worden aangekocht aansluitend aan de gronden die reeds in bezit zijn. In het MER zijn derhalve tevens de effecten in beeld gebracht van de variant waarbij de aanleg van de tweede 9-holes geheel langs de Molendijk plaatsvindt, zonder de wtergang tussen de Molendijk en de Eeweg over te steken. Verwezen wordt naar figuur S2. Ook zijn globaal de effecten in beeld gebracht indien alleen de eerste 9-holes worden ontwikkeld.

Verkeersontsluiting

De Molendijk heeft een krap wegprofiel met op diverse plaatsen bebouwing op korte afstand van de weg. Door enkele omwonenden en de wegbeheerder (zijnde het waterschap) is in een eerdere fase bezorgdheid geuit over de ontsluiting van de golfbaan. Derhalve zijn in dit MER, in samenspraak met de wegbeheerder, een tweetal varianten voor de verkeersontsluiting onderzocht (verwezen wordt tevens naar figuur S2):

- ontsluiting via de Noordse Molenweg door achter de bebouwing van de Molendijk een ontsluitende laan richting het clubhuis en de parkeervoorzieningen aan te leggen;
- ontsluiting via de aan te leggen Farm Frites-weg ten zuiden van het Kooibos en de Noordse Molendijk (de aanleg van de Farm Frites-weg betreft een autonome ontwikkeling die mogelijk optreedt, maar nog niet zeker is; aangezien deze ontwikkeling relevante invloed heeft op de wijze van verkeersafwikkeling van het golfbaanverkeer en tevens gedeeltelijk in het plangebied is gelegen, is de aanleg van deze weg als variant in het MER onderzocht).

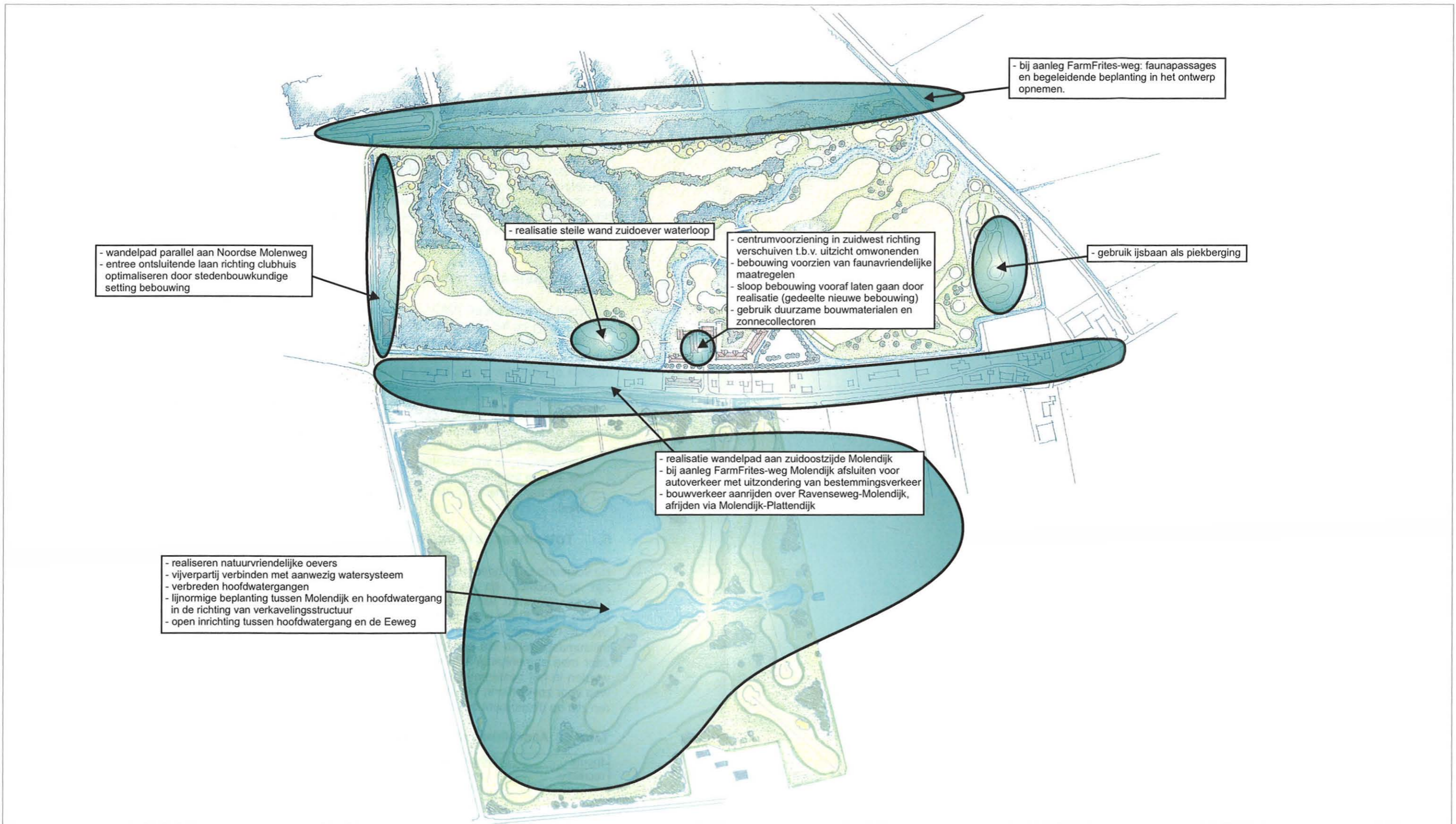
3. Resultaten milieuonderzoek, belangrijke milieumaatregelen MMA

Opzet meest milieuvriendelijk alternatief

In ieder MER moet op grond van het Besluit m.e.r. een realistisch alternatief worden beschreven "waarbij de nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, deze met gebruikmaking van de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu, worden beperkt" ("meest milieuvriendelijk alternatief" of MMA genoemd).

Uit het MER-onderzoek blijkt dat het basisalternatief een goede "milieuscore" behaalt, met name op het gebied van landschap, ecologie, recreatie en waterhuishouding. Op het gebied van verkeer en woon- en leefmilieu is er sprake van een licht negatief effect. Bij de eventuele aanleg van de Farm Frites-weg zullen de gevolgen op het gebied van verkeer en wegverkeerslawaai neutraal zijn.

Op basis van de effectbeschrijving is in het MER voor alle milieuthema's nagegaan welke aanvullende maatregelen kunnen worden getroffen om de negatieve effecten terug te dringen of een positiever effect te bereiken. In het MMA wordt in hoofdlijnen uitgegaan van het basisalternatief en de onderzochte varianten, waarbij wordt gezocht naar een optimalisering van inrichting en aanvullende milieumaatregelen. De golfbaaninrichting kan met behulp van aanvullende maatregelen met name voor ontwikkelingslocatie B nog worden geoptimaliseerd.



Figuur S3
Meest Milieuvriendelijk Alternatief

● maatregelen MMA



Onderstaand wordt eerst op de belangrijkste van de voorgestelde aanpassingen ingegaan. Paragraaf 4 bevat daarna een totaaloverzicht van alle maatregelen.

Belangrijke MMA-maatregelen

De meest belangrijke MMA-maatregel betreft, bij aanleg van de Farm Frites-weg, het afsluiten van de Molendijk voor verkeer (met uitzondering van bestemmingsverkeer). Tevens kunnen de verbreding van (hoofd)watergangen en de realisering van natuurvriendelijke oevers ter plaatse van ontwikkelingslocatie B als belangrijke maatregel worden genoemd. Ook de beplantingsstructuur kan op deze locatie nog worden versterkt. Voor ontwikkelingslocatie A is bovendien het gebruik van de ijsbaan als piekberging een belangrijke MMA-maatregel.

4. Voorkeursalternatief

Het voorkeursalternatief (VKA) is het alternatief dat wordt opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en het voorontwerpbestemmingsplan. Uitgangspunt voor de keuze en uitwerking van dit alternatief is dat waar mogelijk de maatregelen van het MMA worden overgenomen. Op enkele onderdelen blijkt dit echter, mede gelet op onzekerheden in ontwikkelingen, (nog) niet mogelijk of wenselijk te zijn. Deze onzekerheden hebben betrekking op:

- de mogelijke aanleg van de Farm Frites-weg: dit betreft nog een zeer onzekere autonome ontwikkeling. De gemeente wil in haar ruimtelijke plannen de mogelijke aanleg van deze weg open houden¹⁾. Echter het totale tracé van deze weg is nog niet bekend. Bovendien is de exacte realisatie van deze weg nog niet zeker gesteld. De aanleg van deze weg kan derhalve nog niet in de ruimtelijke plannen worden vastgelegd. In het golfbaanontwerp is wel rekening gehouden met de inpassing van deze weg in de toekomst;
- de exacte locatie en inrichting van de tweede 9-holes ter plaatse van ontwikkelingslocatie B. Dit hangt mede af van de mogelijkheden voor aankoop van enkele gronden in dit gebied.

5. Totaaloverzicht milieumaatregelen MMA en VKA

De volgende tabel geeft een samenvattend totaaloverzicht van alle maatregelen die in het MMA zijn opgenomen en welke daarvan in het VKA zullen worden opgenomen. Bij de milieumaatregelen van het MMA wordt omschreven met welke onzekerheid (bijvoorbeeld aanleg Farm Frites-weg) rekening gehouden moet worden. Bij de milieumaatregelen van het VKA wordt onderscheid gemaakt in **vet** gedrukt en niet **vet** gedrukt. In **vet** gedrukt zijn de milieumaatregelen die opgenomen worden in de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie of daar mee samenhangen. Niet **vet** betreffen de milieumaatregelen die pas opgenomen zullen worden in het bestemmingsplan voor de tweede 9-holes of bij de aanleg van de Farm Frites-weg voor zover hierin inzicht bestaat. Noch het tracé, noch de wijze van uitvoeren en financieren zijn op dit moment bekend.

Tabel S2 Aanvullende milieumaatregelen MMA en VKA

thema	milieumaatregelen MMA	milieumaatregelen VKA
recreatie	- realisatie wandelpad langs zuidoostzijde Molendijk - realisatie wandelpad parallel aan verlegde Noordse Molenweg bij aanleg Farm Frites-weg	- conform MMA - conform MMA
bodem, grond- en oppervlaktewater	- gebruik ijsbaan als piekberging - realisatie natuurvriendelijke oevers rondom ontwikkelingslocatie B - vijverpartij ontwikkelingslocatie B verbinden met aanwezig watersysteem	- conform MMA - conform MMA - conform MMA

1) Geen beperkende bestemmingen of nieuwe bouw mogelijkheden ter plaatse.

ecologie	<ul style="list-style-type: none"> - verbreden hoofdwatgangen ontwikkelingslocatie B; - (eenzijdig) natuurvriendelijke oevers watgangen rondom plangebied ontwikkelingslocatie B - realisatie steile wand zuidoever slingerende waterloop ontwikkelingslocatie A - faunavriendelijke maatregelen bebouwing, realisatie (deel) nieuwe bebouwing voorafgaand aan sloop bebouwing - bij aanleg Farm Frites-weg; faunapassages en begeleidende beplanting in ontwerp meenemen 	<ul style="list-style-type: none"> - conform MMA - conform MMA - conform MMA - conform MMA - onbekend
landschap, cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - verbreden hoofdwatgangen en realisatie natuurvriendelijke oevers ontwikkelingslocatie B - beplanting ontwikkelingslocatie B aanpassen aan omgeving - verschuiven golfresort t.b.v. uitzicht omwonenden - optimalisatie entree golfbaan bij aanleg ontsluitende laan achter bebouwing Molendijk 	<ul style="list-style-type: none"> - conform MMA - conform MMA - conform MMA - conform MMA
verkeer	<ul style="list-style-type: none"> - bij aanleg Farm Frites-weg Molendijk afsluiten voor verkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer - verkeer bouw- en aanlegfase aanrijden over de Ravenseweg-Molendijk, afrijden via Molendijk-Plattendijk 	<ul style="list-style-type: none"> - conform MMA - conform MMA
woon- en leefmilieu	<ul style="list-style-type: none"> - bij aanleg Farm Frites-weg Molendijk afsluiten voor verkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer - Farm Frites-weg uitvoeren met geluidsarm asfalt - gebruik zonnecollectoren en gebruik duurzame bouwmaterialen 	<ul style="list-style-type: none"> - conform MMA - onbekend - geen aanvullende maatregelen

6. Beoordeling milieueffecten, vergelijking van de alternatieven

In het MER zijn alle milieueffecten systematisch beschreven en beoordeeld. In tabel S3 zijn de belangrijkste effecten kort aangeduid en worden de alternatieven kwalitatief met elkaar vergeleken. Hieruit blijkt dat met de aanvullende maatregelen van het MMA bij diverse milieuthema's nog een relevante verbeterde milieuscore kan worden behaald.

Tabel S3 Effecten basisalternatief, MMA en VKA

thema	effecten basisalternatief	afwijkende effecten MMA/VKA
recreatie	<ul style="list-style-type: none"> - vergroting recreatieve mogelijkheden door aanleg golfbaan met golfresort - ijsbaan blijft bestaan - aantrekkelijkheid wandelmogelijkheden neemt af 	<ul style="list-style-type: none"> - MMA en VKA: vergroten aantrekkelijkheid wandelmogelijkheden langs Molendijk
bodem en water	<ul style="list-style-type: none"> - vergroten waterbergend vermogen - vernatten groot areaal - verbeteren waterkwaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> - MMA en VKA: versterking effecten waterbergend vermogen en waterkwaliteit
ecologie	<ul style="list-style-type: none"> - geen negatieve effecten Haringvliet/Natura 2000 - toename ecologisch waardevol areaal - sterke toename leefgebied soorten - geen extra verstoring (met uitzondering van Farm Frites-weg) - afname versnippering, verdroging, verzuring en vermesting 	<ul style="list-style-type: none"> - MMA: verdere afname verdroging, minder verstoring Farm Frites-weg - VKA: geen mitigerende maatregelen Farm Frites-weg, zolang tracé en realisering onzeker zijn

thema	effecten basisalternatief	afwijkende effecten MMA/VKA
landschap	<ul style="list-style-type: none"> - duurzaam behoud landschappelijke hoofdstructuur - beperkt positieve gevolgen landschapstype (versterking groen karakter, landschappelijke afscherming/inpassing Farm Frites/woningbouw Oudenhoom) - relevant positieve gevolgen herkenbaarheid beeld dragers (handhaving/visuele versterking hoofdstructuur waterpatroon, aansluiting beplanting op Kooibos) 	<ul style="list-style-type: none"> - MMA: positievere gevolgen herkenbaarheid landschapstypen en landschapsbeeld door versterken waterstructuur en landschapsstructuur ontwikkelingslocatie B - VKA: te zijner tijd verbetering landschapsstructuur (afhankelijk van locatie en inrichting tweede 9-holes)
cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - behoud archeologische waarden en cultuurhistorisch waardevolle lijnvormige landschapselementen 	<ul style="list-style-type: none"> - MMA/VKA: geen
verkeer	<ul style="list-style-type: none"> - toename verkeer Molendijk van beperkt negatieve invloed op verkeersafwikkeling¹⁾ - directheid route neutraal (bij onderzochte varianten is dit licht negatief tot licht positief) - verkeershinder autoverkeer op Molendijk neemt in lichte mate toe¹⁾ - lichte afname verkeersveiligheid Molendijk¹⁾ - neutraal effect bereikbaarheid overig verkeer, parkeren en barrièrewerking 	<ul style="list-style-type: none"> - MMA: positief effect directheid route en verkeersafwikkeling, afname verkeer en verkeershinder Molendijk, positief effect verkeersveiligheid Molendijk, minder overlast tijdelijk verkeer in bouw- en aanlegfase - VKA: minder overlast tijdelijk verkeer in bouw- en aanlegfase, voor het overige: geen aanleg Farm Frites-weg (daarmee samenhangende MMA-maatregel is nog onzeker), maar wel tijdelijke inrichtingsmaatregelen om toename verkeersbelasting Molendijk te verminderen
woon- en leefmilieu	<ul style="list-style-type: none"> - zeer beperkte toename geluidsbelasting wegverkeer bestaande woningen Molendijk²⁾ - zeer beperkte afname luchtkwaliteit omgeving - neutraal effect op hinder door/voor bedrijven - licht positief effect op duurzaam bouwen 	<ul style="list-style-type: none"> - MMA: geluidsbelasting bij Molendijk neemt af, positiever effect duurzaam bouwen - VKA: geen aanleg Farm Frites-weg (daarmee samenhangende MMA-maatregel is nog onzeker), wel tijdelijke inrichtingsmaatregelen om toename geluidsbelasting Molendijk te verminderen; maatregelen duurzaam bouwen passen niet binnen concept van landschappelijke inpassing en traditionele bouw;

7. Leemten in kennis en aanzet tot evaluatie

De effectbeschrijving van het MER gaat (noodgedwongen) uit van beschikbare informatie. Bovendien is elke effectvoorspelling met onzekerheden verbonden. In het MER zijn deze onzekerheden expliciet benoemd en is er nagegaan in hoeverre de vergelijking van alternatieven daarvoor wordt beïnvloed.

De belangrijkste onzekerheden betreffen:

- de exacte locatie en bijbehorende inrichting van de tweede 9-holes ter plaatse van ontwikkelingslocatie B;
- de daadwerkelijke kwantitatieve effecten van verkeersmaatregelen (met name het effect van het afsluiten van de Molendijk voor autoverkeer – met uitzondering van het bestemmingsverkeer – bij aanleg van de Farm Frites-weg);

1) De effecten zijn neutraal bij aanleg Farm Frites-weg, ontsluiting alleen via Noordse Molenweg veroorzaakt geen positiever effect ten opzichte van het basisalternatief.

2) De effecten voor geluidsbelasting zijn neutraal bij aanleg Farm Frites-weg, ontsluiting alleen via Noordse Molenweg veroorzaakt geen positiever effect ten opzichte van het basisalternatief.

- het daadwerkelijke grondverzet in het gebied, dat mede afhangt van het zettingsgedrag van de ondergrond;
- de noodzaak voor eventuele benodigde voorbehandeling van het beregeningswater op de golfbaan: dit hangt mede af van de gevolgen die het Kierbesluit en het toekomstige zoetwatertracé hebben op de waterkwaliteit (het chloridegehalte) in de hoofdwatgang langs het Kooibos.