

golfbaan northlake bernisse

ruimtelijke onderbouwing voor vrijstelling ex
artikel 19 lid 1 van het bestemmingsplan
bernisse buitengebied

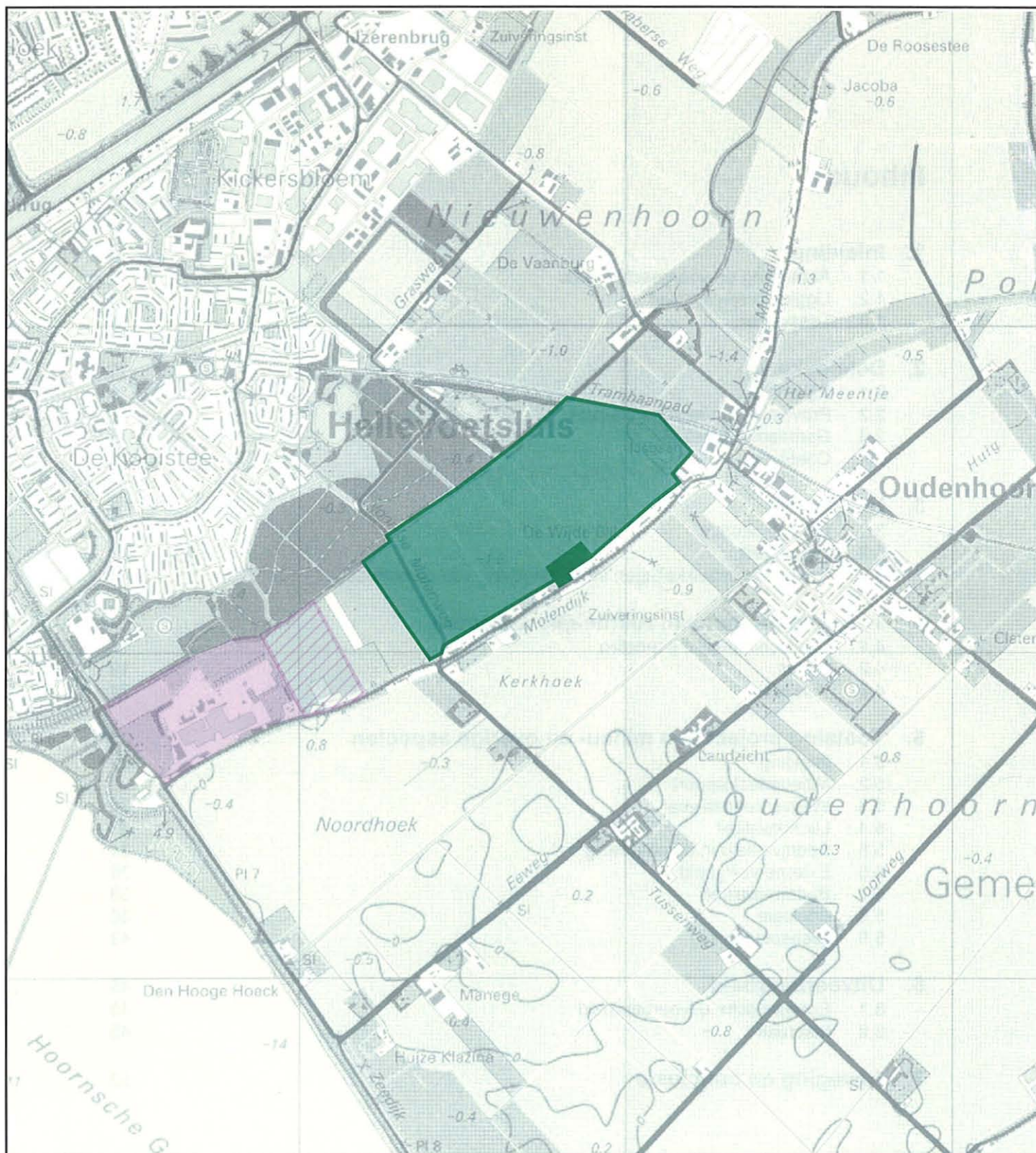
opdrachtgever : VOF North Lake Golf
nummer : 141504.12552.00
datum : 14 augustus 2007
opdrachtleider : mw. ir M. van Oosten-Snoek

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en voorgeschiedenis	3
1.2. Ligging projectgebied	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid	6
2.4. Conclusie	7
3. Het project	9
3.1. Huidige situatie	9
3.2. Het project	11
3.3. Relevante ontwikkelingen in de omgeving van de golfbaan	14
4. Toetsing project aan ruimtelijke aspecten	17
4.1. Landschappelijke aspecten	17
4.2. Water	19
4.3. Verkeer	24
5. Toetsing project aan milieu- en overige aspecten	29
5.1. Inleiding	29
5.2. Milieueffectrapport	29
5.3. Wegverkeerslawaaï	30
5.4. Luchtkwaliteit	33
5.5. Bedrijvigheid in de omgeving	34
5.6. Externe veiligheid	36
5.7. Bodemkwaliteit	38
5.8. Ecologie	38
5.9. Archeologie	43
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1. Economische uitvoerbaarheid	45
6.2. Inspraak	45
7. Afweging en conclusie	53

Bijlagen:

1. Onderzoek luchtkwaliteit.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.



Figuur 1: Ligging plangebied

- plangebied
- locatie centrale voorzieningen & golfresort

relevante ontwikkeling in de omgeving:

- Farm Frites
- uitbreiding Farm Frites



1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding en voorgeschiedenis

VOF North Lake Golf heeft het voornemen om ter hoogte van de Molendijk een 9-holes golfbaan met de hierbij behorende voorzieningen te realiseren in combinatie met de bouw van een resortaccommodatie/golfresort (45 hotelappartementen) aan de Molendijk in Oudenhorn. De gronden waarop deze ontwikkeling betrekking heeft zijn momenteel (juli 2007) in gebruik als weiland voor een nabijgelegen veehouderij aan de Molendijk.

De realisatie van een golfbaan past niet in het vigerend Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernisse. De gemeente Bernisse wil graag meewerken aan het initiatief om de recreatieve voorzieningen in de gemeente te versterken. Het college staat in principe positief tegenover het initiatief van de golfbaan. Met het oog hierop dient een zelfstandige projectprocedure op basis van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te worden doorlopen. Bij deze procedure hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin het project wordt omschreven en de belangen worden afgewogen. Het voorliggende rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

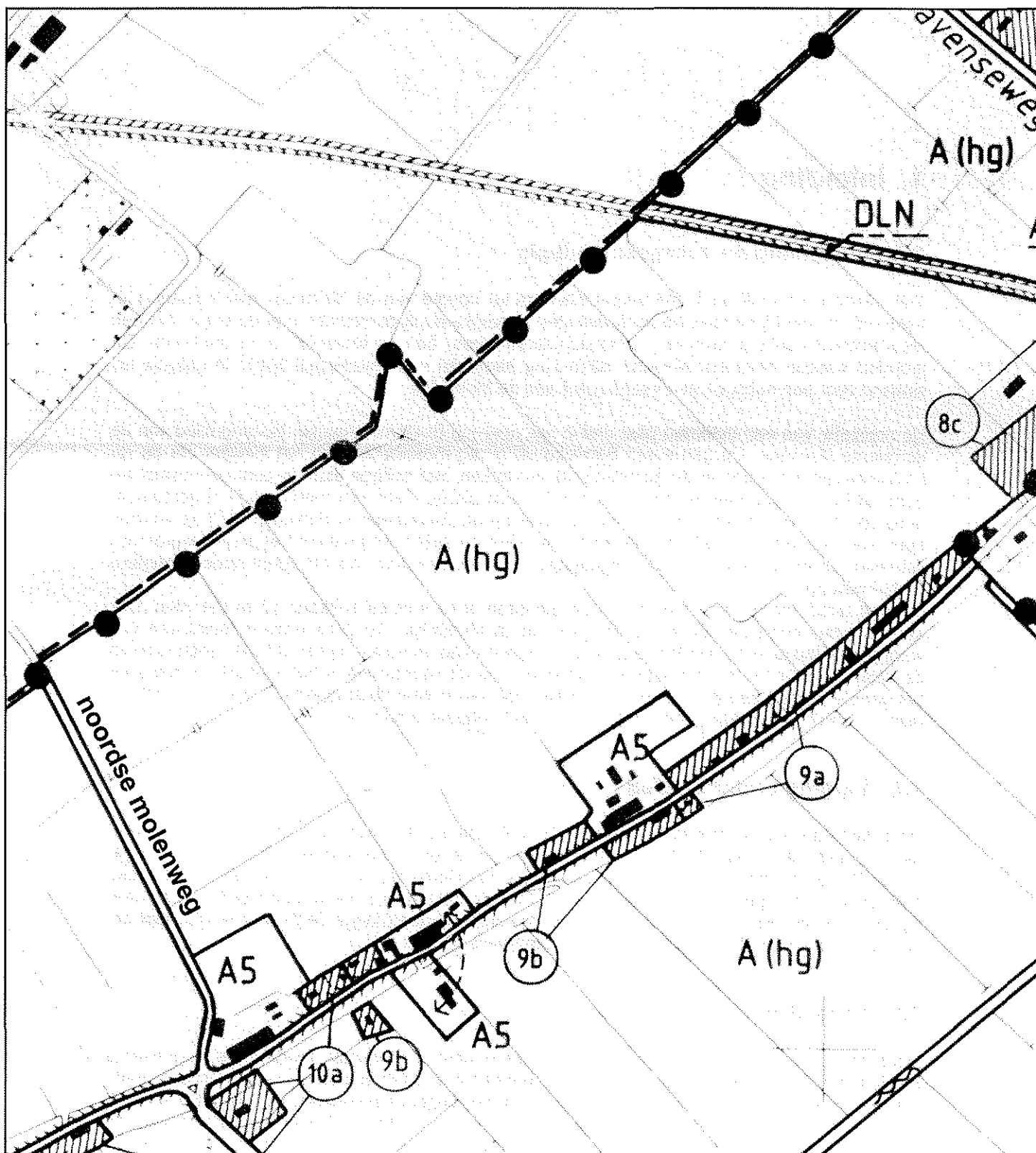
Beoogd wordt om op een termijn van enkele jaren deze 9 holes golfbaan uit te bereiden naar een 18 holes baan aan de zuidoost zijde van de Molendijk. Op deze wijze ontstaat een volwaardige golfbaan (het spel bestaat uit het bespelen van 18 holes, bij een 9 holes baan worden de holes in twee ronden gespeeld). In verband met dit voornemen is het wettelijk vereist voor het gehele project een procedure te voeren voor een milieueffectrapportage. Het milieueffectrapport (MER) is inmiddels opgesteld en komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

1.2. Ligging projectgebied

De golfbaanlocatie ligt tussen de kernen Oudenhorn en Hellevoetsluis. Het betreft een agrarisch gebied aan de noordzijde van de Molendijk. In het gebied is tevens een natuurijsbaan gelegen. De locatie ligt tussen de gemeentegrens van Hellevoetsluis, de Molendijk, de Noordse Molenweg en het provinciale fietspad nr. 72 (het Trambaanpad). Verwezen wordt tevens naar figuur 1 voor de precieze ligging. De aanwezige lintbebouwing langs de Molendijk valt, met uitzondering van North Lake Farm, buiten het plangebied.

1.3. Leeswijzer

Deze notitie is als volgt opgebouwd: het vigerende bestemmingsplan en het overige relevante beleid komen in hoofdstuk 2 aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie van het projectgebied en zijn omgeving en wordt het project beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst op relevante ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 5 vindt de toetsing van het project aan de milieu- en overige aspecten plaats. Hoofdstuk 6 bevat de economische uitvoerbaarheid en de uitkomsten van de inspraakprocedure. Hoofdstuk 7 geeft de afweging van de verschillende belangen weer en bevat de eindconclusie.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan



2. Beleidskader

5

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat de recreatiesector de ruimte moet krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen van) het platteland te ontwikkelen. Vanwege het karakter van het huidige gebruik van recreatiewoningen, wordt het ruimtelijk beleidskader voor nieuwe recreatiewoningen gelijkgetrokken met reguliere woningen: een aanvraag tot de bouw van een recreatiewoning kan alleen door een gemeente worden toegestaan, indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie¹⁾ kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven.

Voor nieuwbouw in het buitengebied wordt het volgende aangegeven: los van de sloop van vervanging of hergebruik van bestaande verspreide bebouwing, kan voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen wenselijk zijn (zoals bij rood voor groen, landgoederen). Het rijk vraagt aan de provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bouwen in het buitengebied (o.a. mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie). Voor nieuwbouw en eventueel nieuwe dorpen die in dit kader mogelijk worden gemaakt, geldt bovendien dat gebruik wordt gemaakt van de ruimte rondom kernen en wordt aangesloten bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en bebouwingslinten in het buitengebied.

Provincies dienen in hun streekplannen voldoende ruimte te scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Daarnaast wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte moet worden verbeterd en vergroot (wandel-, fiets- en waterrecreatienetwerk).

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

RR2020: Ruimtelijk plan regio Rotterdam 2020 (2005)

In dit streekplan is het projectgebied aangeduid als te ontwikkelen openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen: een gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie. Daarbinnen kunnen (verspreid) natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen die beschermd dienen te worden. Deze hoofdfunctie voorziet in de realisatie van een 9-holes golfbaan.

In de omgeving van het projectgebied zijn in het RR2020 twee relevante ontwikkelingen opgenomen; te weten de uitbreiding van het bedrijventerrein Kickersbloem in Hellevoetsluis (uitbreiding tot aan de Ravenseweg) en de uitbreiding van Farm Frites.

1) Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De woningen van dergelijke complexen hoeven niet te voldoen aan de wet- en regelgeving voor reguliere woningbouw. De exploitant en gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

Streekplanuitwerking Voorne (2007)

In de streekplanuitwerking Voorne wordt binnen de begrenzing van de streekplanuitwerking de aanleg van twee volwaardige golfbanen mogelijk gemaakt, waarvan één op de locatie bij Oudenhorn. In de streekplanuitwerking is het gehele plangebied aangeduid als openlucht recreatiegebied of stedelijk groen. Bij de golfbaan is alleen bebouwing toegestaan die functioneel gebonden is. Naast de genoemde aandachtspunten uit het SMB-rapport (zie verder), dient bij de inrichting van de golfbanen rekening te worden gehouden met de inpassing van ecologische verbindingzones en verbrede kreken die een bijdrage leveren aan de verbetering van de groen- en waterstructuur van Voorne. Ten slotte is de inpassing van de aanwezige cultuurhistorische waarden van belang.

Strategische Milieubeoordeling Streekplanuitwerking Voorne (2006)

Voor de streekplanuitwerking Voorne is een strategische milieubeoordeling – of plan-m.e.r. – opgesteld. Voor het aspect bodem en water dient volgens het rapport gestreefd te worden naar een gesloten grondbalans en een robuust watersysteem met zoveel mogelijk watergangen en -partijen van voldoende diepgang en met zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers. Randvoorwaarde voor de uitwerking op het gebied van natuur is dat het gebied natuurvriendelijk wordt ingericht en ecologisch wordt beheerd. Met betrekking tot landschap en ecologie is bij de uitwerking van de plannen aandacht nodig voor behoud van de openheid van het gebied en voor mogelijk archeologische waarden. Op het gebied van verkeer verdient het aanbeveling maatregelen te nemen zodat verkeer elkaar op de Molendijk overal goed kan passeren.

Regels-voor-Ruimte (2005)

In de nota Regels-voor-Ruimte wordt het volgende relevante uitgangspunt aangegeven. In gebieden die in het streekplan zijn aangemerkt als recreatiegebied staat de ontwikkeling van de recreatieve functie centraal. Nieuwe recreatiewoningen zijn in beginsel toegestaan binnen de rode contour/verstedelijkingscontour, binnen de aanduiding stads- en dorpsgebied of op complexen binnen de aanduiding verblijfsrecreatiegebied.

Op dit moment is er geen sprake van een verstedelijkingscontour dan wel van de aanduiding verblijfsrecreatiegebied. In het onderhavige bouwplan wordt een nieuwe invulling van het bestaande bebouwingsoppervlak (boerderij met stallen) beoogd.

2.3. Gemeentelijk beleid

Algemeen

De gemeente Bernisse wil de recreatieve voorzieningen in de gemeente Bernisse versterken. De realisatie van een 9-holes golfbaan past binnen deze beleidslijn.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingplan Buitengebied van de gemeente Bernisse, vastgesteld d.d. 19 maart 1992 en gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 13 oktober 1992 (zie figuur 2). Dit bestemmingsplan is reeds driemaal herzien. De laatste herziening is vastgesteld op 17 december 2002 en goedgekeurd op 1 juli 2003. De herzieningen hebben geen betrekking gehad op het projectgebied.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het grootste deel van de betreffende gronden de bestemming Agrarische doeleinden met de aanduiding (hg). Op deze gronden mag maximaal 50 m² aan agrarische hulpgebouwen per bedrijf gerealiseerd worden. De maximale goothoogte voor deze hulpgebouwen is gesteld op 3 m.

De gronden, waarop North Lake Farm ligt, zijn bestemd tot agrarische doeleinden, waarbij het toegestaan is om gebouwen te bouwen binnen het aangegeven bouwvlak tot een goothoogte van maximaal 5 m. Per bedrijf is het toegestaan om 1 bedrijfswoning te realiseren. Er is geen maximum vloeroppervlak aan gebouwen geregeld.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestemming Agrarische Doeleinden in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast voorziet het bouwplan deels in de realisatie van een hogere

gothoogte dan zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan en valt een deel van de beoogde bebouwing buiten de huidige bouwvlakken. De voorgenomen bebouwing is qua oppervlakte aanzienlijk geringer dan het vigerende bestemmingsplan binnen de bouwvlakken toestaat.

In voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied

Momenteel is een nieuw voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. In het voorontwerpbestemmingsplan is kort aandacht besteed aan het initiatief om een golfbaan te realiseren. Omdat over het tijdspad tot het vaststellen en goedkeuren van het bestemmingsplan geen duidelijkheid bestaat, is de voorkeur uitgesproken om voor de ontwikkeling van de golfbaan een aparte vrijstellingsprocedure te volgen.

Het plangebied vormt geen onderdeel van dit nieuwe plan, maar grenst er wel aan. In dit bestemmingsplan zijn de aangrenzende gronden bestemd tot Agrarische doeleinden met als aanduiding grondgebonden veehouderij/akkerbouw/open grondstuinbouw. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. De maximale goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning en kassen mogen respectievelijk 5 en 7 m bedragen. De gothoogte van overige gebouwen en overkappingen mag maximaal 6,5 m bedragen.

De gothoogte van het merendeel van beoogde bebouwing op de golfbaan sluit aan op de regeling in het voorontwerp voor de omgeving.

2.4. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar past wel binnen de algemene beleidslijn van de gemeente. De ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van het de provincie voor het projectgebied.

De beoogde bebouwing wordt zoveel mogelijk binnen en in aansluiting op de bestaande agrarische bouwblokken gesitueerd. Ook de gothoogte sluit voor het merendeel van de bebouwing aan op de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan voor de omgeving.



Figuur 3: Inrichtingsschets

golfbaanarchitect
Alan Rijks bv (ELGCH)

juli 2007



rbai

3. Het project

9

3.1. Huidige situatie

Huidige gebruik en verschijningsvorm bebouwing

Het betreffende gebied wordt momenteel (juli 2007) nog gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden (weiland behorende bij de nabijgelegen veehouderij aan de Molendijk). Het agrarische bedrijf is thans echter vanuit verschillende overwegingen bezig aan een omzetting naar een akkerbedrijf en zal hiertoe op korte termijn de gronden met zavelige grond ophogen. In het gebied is tevens een natuurijsbaan gelegen. Op de gronden van North Lake Farm staat circa 2.750 m² bebouwing, met een goot- en bouwhoogte van circa 4 m respectievelijk 10 m wat betreft de hoofdbebouwing op de Molendijk. De achterliggende stallen zijn lager.

De lintbebouwing langs de Molendijk, net buiten het plangebied gelegen, is gemengd van aard (kleinschalige bedrijvigheid gecombineerd met woonbebouwing).

De verschijningsvorm en hoogte van de bebouwing langs de Molendijk is erg wisselend. De maximale toegepaste goothoogte van gebouwen bedraagt circa 5 m.

Landschappelijk structuur

Het projectgebied maakt deel uit van het polderlandschap van Voorne. Dit landschap wordt gekenmerkt door het groene karakter en de door mensen gevormde inrichting van weiden, akkers, dijken en bosaanleg. Het plangebied bestaat uit een langgerekte, groene ruimte die aan de zuidzijde wordt begrensd door de Molendijk en aan de noordzijde door het Kooibos. Het landelijke en groene karakter wordt enigszins verstoord door het bedrijf Farm Frites en de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsterrein in de richting van de golfbaanlocatie.

Beelddragers

De kenmerkende beelddragers van het polderlandschap zijn:

- de dijken: in het plangebied is dit de Molendijk; de Molendijk is als hoger gelegen dijk met daarover een weg goed zichtbaar in het landschap en wordt nader geaccentueerd door de bebouwing van boerderijen, bedrijven en woonbebouwing;
- de wegen: de plattelandswegen zijn gekoppeld in het plangebied aan de Molendijk. Daarnaast loopt een landweggetje (de Noordse Molenweg) vanaf de Molendijk naar het Kooibos;
- het water: het water bestaat uit een rechte hoofdwatgang in oost-westrichting, de rechte sloten naar dit water toe staan haaks op de hoofdwatgang en de dijk;
- de rechthoekige verkaveling van het plangebied wordt bepaald door de rechte sloten;
- de bebouwing concentreert zich langs en op de Molendijk; alleen de bedrijfsbebouwingen van de boerderijen zijn vanaf de Molendijk het poldergebied ingebouwd;
- de beplanting, in het plangebied is nauwelijks beplanting aanwezig; aan de noordzijde grenst het plangebied aan een kenmerkend polderbos (het Kooibos); dit bos wordt gekenmerkt door de hoekige structuur en de hoog opgaande populierenbeplanting.

Cultuurhistorie

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is het Trambaanpad (het provinciale fietspad dat het plangebied aan de oostzijde begrensd) aangeduid als een historisch-landschappelijke lijn met een hoge waarde. De Molendijk betreft een historisch-landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde.

Verkeerskundige aspecten

Verkeersontsluiting en verkeersveiligheid

Zoals in paragraaf 1.2 reeds is aangegeven, ligt het plangebied aan de Molendijk in de directe omgeving van de kern Oudenhorn (tussen Molenweg en Noordse Molenweg/Tussenweg). De Molendijk is een zeer smalle lokale weg met lintbebouwing. De wegbreedte varieert van 3,5 tot 4,8 m. Aan de Molendijk is een functie als erftoegangsweg in het buitengebied toegekend. De

Locatie A, kreek met natuurvriendelijke oevers



Locatie A, versterkte bosrand



Locatie B, openheid en waterpartij



Locatie B, structurele beplanting



weg is dan ook voorzien van een 60 km/h-regime. In de praktijk liggen de gereden snelheden zelfs lager. Het krappe wegprofiel van de Molendijk is nergens voldoende om twee vrachtauto's elkaar te laten passeren. Auto's kunnen elkaar binnen het profiel bovendien op verschillende plaatsen eveneens moeilijk passeren. Daarnaast staat op diverse plaatsen de bebouwing op korte afstand van de weg. Langs het gehele traject zijn echter wel zoveel uitritten, dat er voldoende mogelijkheden zijn om uit te wijken en elkaar te passeren. Gezien de beperkte verkeersintensiteit vormt passeren daardoor in de praktijk vooral een probleem voor twee elkaar tegemoetkomende vrachtauto's en leiden passeersituaties met personenauto's niet tot problemen. Omdat de Molendijk bouwkundig (trillingshinder) en verkeerskundig (krap wegprofiel) niet geschikt is voor de afwikkeling van dit vrachtverkeer en van een grote hoeveelheid verkeer, dient vrachtverkeer en doorgaand verkeer te worden voorkomen. Vooral vrachtverkeer veroorzaakt op deze route verkeers- en leefbaarheidshinder.

Het verkeer van/naar het plangebied wordt met name afgewikkeld via het noordelijk deel van de Molendijk. Via de Ravenseweg en bedrijventerrein Kickersbloem wordt het verkeer ontsloten naar de provinciale weg N494 (Kanaalweg Westzijde). De provinciale weg N494 sluit aan op de Groene Kruisweg (N218), die vervolgens aansluit op de A15 (Brielle-Ridderkerk). Daarnaast wordt via de Molenweg en de kern Oudenhorn ontsloten naar de kernen in de gemeenten Bernisse, Spijkenisse, Oud Beijerland en Korendijk. Een beperkt deel van het verkeer wordt in zuidelijke richting via de Plattendijk richting Hellevoetsluis en de N57 ontsloten.

De golfbaan richt zich op zakenrelaties in Rijnmond. De bezoekers komen dan ook voor een belangrijk deel via de regionale hoofdwegen naar de golfbaan. De bereikbaarheid van het plangebied vanaf de regionale hoofdwegen zoals de provinciale wegen N57 (Rotterdam-Middelburg) en N218 (Oostvoorne-Spijkenisse) is relatief indirect. Het plangebied is via Hellevoetsluis bereikbaar via de Zeedijk of bedrijventerrein Kickersbloem. De bereikbaarheid vanuit het landelijk gebied is directer.

In april 2006 zijn de verkeersintensiteiten gemeten op een aantal wegvakken. De cijfers voor 2008 zijn bepaald, ervan uitgaande dat de jaarlijkse autonome groei van het verkeer 1% bedraagt. Deze verkeersintensiteiten zijn opgenomen in tabel 3.1. Er is geen sprake van knelpunten in de verkeersafwikkeling, wel vormt de verkeersafwikkeling op de Molendijk een aandachtspunt als gevolg van het krappe wegprofiel. Het langzaam verkeer wordt gemengd met het autoverkeer afgewikkeld.

Tabel 3.1 Verkeersintensiteiten 2008

wegvak (tussen zijweg A en zijweg B)	verkeersintensiteit
Ravenseweg (Molendijk - Grasweg)	4.165 mvt/etmaal
Molenweg (Molendijk - Heullaan)	4.841 mvt/etmaal
Molendijk (Tussenweg - plangebied)	633 mvt/etmaal
Molendijk (plangebied - Molenweg)	739 mvt/etmaal
Molendijk (Molenweg - Ravenseweg) ^{*)}	4.841 mvt/etmaal
Plattendijk (Molendijk - Kooilaan)	3.572 mvt/etmaal
Molendijk (Farm Frites - Plattendijk)	875 mvt/etmaal

^{*)} Afgeleid op basis van de overige vier verkeerstellingen.

3.2. Het project

Beschrijving project

In het plangebied zal een 9-holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen worden aangelegd (zie figuur 3).

Er wordt verwacht dat de baan specifiek van betekenis kan zijn voor het Rotterdamse havengebied met bedrijfslidmaatschappen en voor overige bedrijven in de regio, maar dat de golfbaan eveneens voor greenfee spelers kan functioneren.



Figuur 4:
Inrichtingsschets centrale voorzieningen
golf resort Northlake te Oudehoorn

- C** clubhuis
- A** hotelappartementen
- W** winkel
- (22)** parkeren



Er wordt gestreefd naar een optimale mix voor deze verschillende functies. De realisering van het golfresort kan een positieve bijdrage leveren aan de exploitatie en maakt de golfbaan geschikt om optimaal te functioneren voor het Rotterdamse havengebied en de omringende regio. Dit golfresort met verblijfsaccommodatie is een onderscheidend kenmerk ten opzichte van andere reeds bestaande golfbanen in de omgeving en van essentieel belang om de zakenmarkt (Rijnmond en aangrenzende regio) te kunnen bedienen. Voor een onderbouwing van de locatiekeuze voor de golfbaan en de beschrijving van de marktpositie van de golfbaan wordt verwezen naar bijlage 1.

De entree voor de golfbaan zal niet via de huidige ingang van het bedrijf plaatsvinden, de entree wordt gerealiseerd vanaf de Noordse Molenweg met een laan parallel aan de Molendijk naar de centrale voorzieningen van de golfbaan. Deze opzet is gekozen om in de toekomst de Molendijk zoveel mogelijk van verkeer te kunnen ontlasten, zeker in het geval de zogenoemde Farm Frites-weg wordt aangelegd.

De bestaande natuurijsbaan, met eigen toegang en clubhuis, blijft behouden en is ingepast in het ontwerp.

Centraal in het plangebied, langs de Molendijk ter plaatse van de huidige zuivelboerderij North Lake Farm, wordt het golfresort (met 45 hotelappartementen) gerealiseerd. Daarnaast worden in het centrale deel van het plangebied een clubhuis en de parkeervoorzieningen voorzien. De driving range (met overdekte afslagplaatsen) en oefenholes liggen in de hoek tussen de Molendijk en het Trambaanpad. De toekomstige bebouwing van het golfresort zal de huidige bedrijfsbebouwing met een oppervlak van circa 2.750 m² vervangen. Qua activiteiten wordt beoogd om alleen de winkel aan de Molendijk in zuivelproducten in de nieuwe situatie terug te brengen; de overige (agrarische) activiteiten van North Lake Farm zullen verdwijnen. De bebouwing van het resort omvat het volgende:

- clubhuis met ontmoetingsruimten, vergaderruimten, clubrestaurant en –bar en kleed- en wasruimten;
- hotel met 45 hotelappartementen, lobby en receptie.

Het geheel zal qua vormgeving aansluiten op agrarische bebouwing in gegroepeerde bebouwingsvleugels rondom het clubhuis, dat een uitstraling krijgt als landgoed.

De oppervlakte van het golfresort inclusief de herbouw van de "boerderij" zal zoveel mogelijk aansluiten op het bestaande bebouwde oppervlak en veel minder bebouwing omvatten dan het vigerende bestemmingplan toelaat conform het bestaande bouwvlak ter plaatse van de huidige boerderij. De nieuwe bebouwing van de centrale voorzieningen wordt gerealiseerd in een gebied dat aansluit op het bestaande bebouwingsvlak van het vigerende bestemmingsplan, zodanig dat bestaande woonbebouwing zoveel mogelijk het vrije uitzicht behoudt. Voor een beeld van de inrichting van het gebied wordt verwezen naar figuur 3.

Bij de entree aan de Noordse Molenweg wordt eveneens voorzien in bebouwing: twee materiaalloodsen ten behoeve van het onderhoud van de baan en een passend klein gebouwtje als kantoor van de greenkeeper (in de vorm van een woonhuis) als markering van deze entree. Deze bebouwing sluit aan op de locatie van een bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan en betreft minder bebouwing dan het bestemmingsplan in dat bouwvlak toestaat.

De nieuwe bebouwing van het resort zal een maximale goothoogte van 6 m (bouwhoogte 11 m) hebben, met uitzondering van de hoofdmassa van het clubhuis dat een maximale goothoogte van 9 m heeft (en een maximale bouwhoogte van 13 m). De materiaalloodsen hebben een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 10 m. In het vigerende bestemmingsplan is reeds voorzien in het realiseren van bebouwing met een goothoogte van 5 m. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt de goothoogte voor gebouwen opgetrokken naar 6,5 m. Met het uitwerken van het bouwplan voor het clubhuis met golfresort en overige voorzieningen, wordt – teneinde de bebouwing zo goed mogelijk in het landschap in te passen – aangesloten op de bebouwingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bouwblokken. De afwijking betreft alleen de hoofdmassa van het clubgebouw in verband met het uitzicht over de golfbaan en de markering van de bijzondere functie. Hierbij wordt aangetekend dat dit gebouw lager ligt dan de bebouwing op de Molendijk, waardoor het visuele effect wordt beperkt. De bestaande oppervlakte aan bebouwingsmogelijkheden zullen niet worden overschreden. Met de goothoogte

wordt zoveel mogelijk aangesloten op het in voorbereiding zijnde voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied zoals dat voor de agrarische omgeving zal gelden.

Golfbaan als speelgebied

De golfbaan bestaat uit 9 gevarieerde holes van verschillende lengte en in verschillende sferen: bosgebied, open gebied en moerasachtig gebied. Daarnaast is een driving range met overdekte afslag aanwezig en 9 oefenholes in combinatie met de ijsbaan. De driving range wordt omgeven door netten met een maximale hoogte van 14 m. Het afslaggebouw heeft een lengte van 33 m en een hoogte van 5 m en ligt verscholen in de beplanting. Bruggetjes over de verschillende waterpartijen zorgen voor een goed samenhangend geheel van de golfbaan als speelgebied. Verspreid over de golfbaan wordt voorzien in enkele schuilhutten (maximale oppervlakte circa 20 m²).

Over de ijsbaan wordt een mobiel bruggetje aangebracht zodat de ijsbaan in de vorstperiode kan functioneren als het bruggetje is weggehaald.

Het clubhuis heeft een ruim en zonnig terras, van waaruit de baan goed worden overzien, met name is er een fraai uitzicht op de laatste hole (hole 9).

Landschappelijke inpassing

Bij de inrichting van de golfbaan zal aansluiting worden gezocht bij de karakteristieken in het landschap: de golfbaan krijgt gedeeltelijk een boskarakter, waarbij in de inrichting aansluiting wordt gezocht met de hoekige vormen van het bestaande bosgebied en ten zuiden een open golfbaan die aansluit bij het open agrarische landschap. Er zal sprake zijn van een natuurgerichte inrichting en beheer van de golfbaan. Er zal voldoende waterberging in het gebied worden gerealiseerd.

Wijziging ten aanzien van verkeersaspecten

Ten behoeve van de golfbaanontwikkeling zal de Noordse Molenweg in westelijke richting verlegd worden. Vooruitlopend op de aanleg van de eventuele Farm Frites-weg (zie paragraaf 3.3) wordt voorzien in een entree aan de Noordse Molenweg. Achter de bebouwing van de Molendijk wordt een ontsluitende laan richting het clubhuis en de parkeervoorzieningen aangelegd. Zolang echter de Farm Frites-weg nog niet is gerealiseerd, zal de golfbaan twee entrees krijgen ten behoeve van de ontlasting van de verkeersdruk op de Molendijk. Komend uit het noordoosten geldt de entree bij het resort als toegang, maar het terrein wordt verlaten via de Noordse Molenweg. Komend uit het zuidwesten geldt de entree aan de Noordse Molenweg als toegang en als uitgang. De bewegwijzering is gericht op bevordering van dit gebruik en afvoer van verkeer in zuidelijke richting. Zodra de Farm Frites-weg wordt aangelegd, wordt de entree aan de Molendijk gesloten. De toevoer verloopt dan via de Farm Frites-weg.

Ten behoeve van veilige wandelgelegenheid over de Molendijk, zal een wandelpad aan de zuidoostzijde van de Molendijk worden aangelegd. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied staat dit toe binnen de verkeersbestemming.

3.3. Relevante ontwikkelingen in de omgeving van de golfbaan

Uitbreiding Farm Frites

In de omgeving van de golfbaanlocatie ligt het bedrijf Farm Frites (zie figuur 1). Dit bedrijf heeft uitbreidingsplannen in de richting van de toekomstige golfbaan. Hiervoor wordt momenteel een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in het kader van de procedure ex artikel 19 WRO.

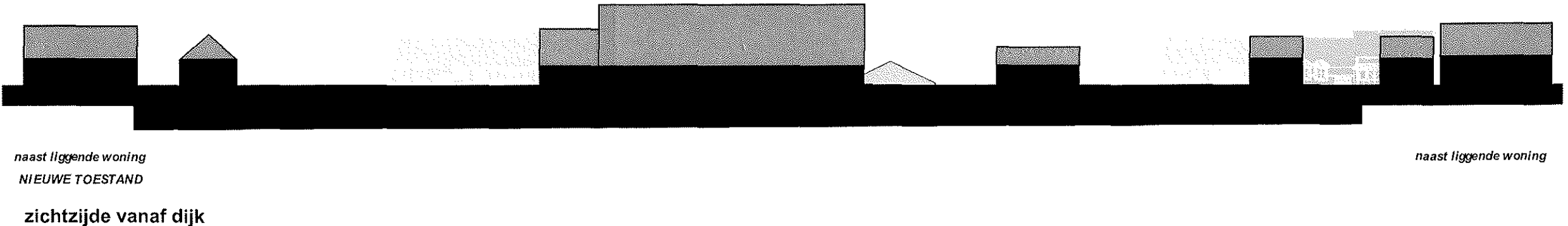
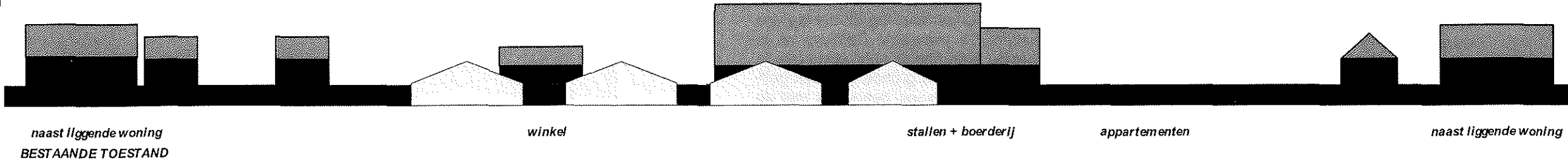
Om de – reeds in de huidige situatie bestaande – verkeersbelasting vanwege het bedrijf Farm Frites in de Hellevoetsluisse woonwijk Kooistee op te lossen, is reeds in het verleden een nieuwe ontsluitingsweg naar voren gebracht. Deze nieuwe ontsluitingsweg (verder te noemen "Farm Frites-weg") zou Farm Frites direct dienen te verbinden met het bedrijventerrein Kickersbloem. In eerste instantie werd hierbij gedacht aan een ontsluiting over de Noordse Molenweg door het Kooibos. De gemeente Hellevoetsluis had echter bezwaar tegen een dergelijke verbinding vanwege de milieueffecten in het bosgebied en de aanwezige woningen. In overleg met de gemeente Hellevoetsluis is derhalve een alternatieve ontsluitingsroute langs de zuidrand van het Kooibos naar de Ravenseweg bedacht.

De aanleg van de Farm Frites-weg is op dit moment nog niet onzeker. De economische uitvoerbaarheid van de Farm Frites-weg is nog niet zeker gesteld en bovendien is het totale tracé van deze weg nog niet bekend. Dit betekent dat deze ruimtelijke onderbouwing de aanleg van deze weg nog niet juridisch-planologisch mogelijk kan maken. De gemeente Bernisse wil in haar ruimtelijke plannen wel in de mogelijkheid voorzien om de betreffende ontsluitingsweg in de toekomst te realiseren (door middel van het niet bebouwen van deze gronden). In het golfbaanontwerp zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met de eventuele aanleg van deze weg in de toekomst. De aanleg van de golfbaan conform deze ruimtelijke onderbouwing maakt deze ontsluitingsmogelijkheid derhalve niet onmogelijk.

Overige ontwikkelingen in de omgeving

In de omgeving van de golfbaanlocatie worden naast bovengenoemde ontwikkeling enkele andere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waaronder de realisatie van een agrarisch bedrijf (meldingsplichtig bedrijf in het kader van de Wet milieubeheer) en de realisatie van een woning. Daarnaast is ook een dorpsuitbreiding van Oudenhorn (met 157 woningen) tot aan de Molendijk beoogd. Hiermee is in het MER en de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden.

Figuur 5: Doorsnedes



4. Toetsing project aan ruimtelijke aspecten

17

4.1. Landschappelijke aspecten

Toekomstig gebruik en verschijningsvorm bebouwing

In het streekplan is reeds een recreatieve functie voor het projectgebied voorzien. Een golfbaan geeft invulling aan deze functie.

Uitgangspunt bij het opstellen van de inrichtingsschets voor de centrale voorzieningen (het golfresort en clubhuis) was de locatie en de hoeveelheid bestaande bebouwing en de groepering van de bebouwing bestaande uit verschillende gebouwen. In het inrichtingsvoorstel is gestreefd om qua goot- en bouwhoogte en bouwvolume aan te sluiten op de maatvoering van de huidige bebouwing en te voorkomen dat er één groot gebouw voor hotelappartementen zou komen. De materiaalloodsen worden gesitueerd ter plaatse van een bouwblok uit het vigerende bestemmingsplan, de verschijningsvorm zal aansluiten bij die van traditionele schuren. Het inrichtingsvoorstel voor de bebouwing sluit nagenoeg aan op de bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan. De hoeveelheid bestaande bebouwing neemt slechts gering toe in oppervlakte. Het bouwvolume neemt wel toe, maar is veel lager dan de bouwmogelijkheden die worden geboden in de beide bouwvlakken. De goothoogte wijkt alleen af bij het hoofdgebouw van het voorontwerpbestemmingsplan voor de omgeving. Het vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan houden echter geen rekening met de functiewijziging van agrarische doeleinden naar recreatie. Het plan is echter zoveel mogelijk aangepast aan de bouwmogelijkheden van de huidige agrarische bestemming.

Zicht en beleving (zie figuur 2 en figuur 4)

De nieuwe inrichting van het recreatieve landschap versterkt enerzijds de belangrijkste beeld dragers in het landschap, maar verandert ook de beleving en het zicht vanuit de omgeving. De landschappelijke invulling van de golfbaan is zodanig dat de dijk herkenbaar blijft, de hoofdafwatering visueel wordt versterkt door de ecologische vormgeving van de oevers, en het bosgebied in zuidoostelijke richting wordt versterkt. Het nieuwe landschap bestaat uit samenhangende groene coulissen en groenelementen die het landschap een nieuwe diepte geven. Vanuit de omgeving zal het zicht en de beleving van de nieuwe bebouwing op elke plek hierdoor anders zijn.

Door het bestaande bos, de realisatie van een nieuwe bosrand aan de noordwestzijde en de verschillende coulissen in het nieuwe landschap op het terrein, is de nieuwe bebouwing vanuit westelijke richting niet of nauwelijks zichtbaar.

Ten noorden van de locatie ligt het Trambaanpad (een fietsroute). Vanuit deze landelijke verbinding is de nieuwe bebouwing van het resort zichtbaar tussen de groenelementen. Er ontstaan enkele doorzichten op de bebouwing. Deze doorzichten worden plaatselijk vernauwd door de groene elementen in het nieuwe landschap. Hierdoor past de nieuwe bebouwing bij deze recreatieve functie in het landschapsbeeld.

De materiaalloodsen worden opgenomen in de beplanting en markeren naar de Noordse Molenvweg de entree.

Vanaf de Molendijk is de nieuwe bebouwing het beste zichtbaar. De oorspronkelijke bebouwing (boerderij met stallen) is van oorsprong op de dijk gebouwd. Hierdoor liggen de gebouwen in het lint hoger dan het omliggende landschap (bouwhoogte circa 10 m). De boerderij wordt vervangen door een deelgebouw van het hotelappartementencomplex in de vorm en maatvoering van de oude boerderij. De hoogte is 1 m lager (9 m bouwhoogte). Het grootste deel van de nieuwe bebouwing is buiten het bestaande lint aan de voet van de dijk geplaatst, grotendeels ter plaatse van de uitgestrekte lage stallen. De nieuwe bebouwing ligt als het ware in de tweede lijn. De appartementen en het clubhuis vervangen het oude oriëntatiepunt (de oorspronkelijke boerderij) tussen de bestaande te handhaven (woon)bebouwing. Door de inzet van groenelementen aan de voet van de dijk ontstaat een duidelijke scheiding tussen de massa van de oor-

spronkelijke bebouwing op de dijk en de overige nieuwe bebouwing in het lager gelegen landschap.

Door deze positionering van de bebouwing van het golfresort is het nieuwe complex zeker zichtbaar maar niet dominant.

De gebouwen wijken qua vorm en massa af van de aanwezige bebouwing. Met name de ruimtelijke opzet met langgerekte smalle gebouwen (qua massa afgestemd op bebouwing in het landelijke gebied) rond groene binnenplaatsen is kenmerkend. De nieuwe dijkebebouwing is georiënteerd op de dijk en de nieuwe bebouwing onderaan de dijk is juist georiënteerd op het golf-landschap.

De nieuwe bebouwing heeft in principe een goothoogte die niet boven de 6 m uitkomt. Uitzondering hierop is het clubhuis met een goothoogte van 9 m. De appartementengebouwen bestaan uit een onderbouw van twee lagen met daarop een kap.

In figuur 4 is het aanzicht op de lintbebouwing aan de Molendijk in de oude en nieuwe situatie weergegeven, gezien vanaf de noordwest zijde (golfbaan) en zuidoostzijde (Molendijk). Uit deze weergave blijkt dat de bebouwing in de nieuwe situatie nauwelijks hoger is dan in de oude situatie gezien vanuit de omgeving. Vanuit het zuidoosten (Molendijk) gezien valt de nieuwe bebouwing vrijwel geheel weg tegen de bestaande bebouwing (en de vervanging daarvan). De aanzichten laten zien dat de bebouwing goed inpasbaar is in deze omgeving.

Landschappelijke inpassing

Herkenbaarheid landschapstype

Het groene karakter blijft gehandhaafd. De Molendijk aan de zuidzijde blijft de grens van het plangebied vormen en blijft herkenbaar. De bosbeplanting aan de noordzijde blijft eveneens gehandhaafd, en wordt versterkt door aanvullende bosbeplanting in het plangebied.

Wat verandert aan het karakter van het landschapstype is het grondgebruik: dit verandert van agrarisch gebied in golfbaan. Het aangrenzende polderlandschap behoudt volledig het polderkarakter.

De voorgenomen beplanting langs de rand van het plangebied en de versterking van het groene element het Kooibos draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de bestaande en toekomstige bedrijfsbebouwing van Farm Frites. Bij de beplanting is rekening gehouden met de vereiste plantafstand tot de persleiding (zie figuur 2). De herkenbaarheid van het landschap wordt bepaald door de beelddragende elementen. Onderstaand wordt beschreven wat de invloed van de golfbaan is op deze beelddragende elementen.

Herkenbaarheid beelddragende elementen

- De Molendijk blijft door de beoogde ontwikkeling intact.
- Het landweggetje de Noordse Molenweg wordt enigszins in zuidelijke richting verlegd, het tracé blijft echter gestrekt; de kenmerken van deze beelddrager worden niet negatief beïnvloed.
- De hoofdstructuur van het waterpatroon blijft gehandhaafd door de handhaving van de hoofdwatgang, deze wordt zelfs visueel versterkt door verbreding als gevolg van plasdrasse oevers, ook de sloten rond het plangebied worden versterkt door de aanleg van plasdrasoeveren. De ondergeschikte sloten in het plangebied, haaks op de hoofdwatgang zullen verdwijnen; het plangebied zal worden doorsneden door een slingerende waterloop ten behoeve van een gevarieerde inrichting voor het golfspel.
- De rechthoekige verkaveling door het slotenpatroon verdwijnt, deze is slechts in beperkte mate zichtbaar in de huidige situatie, de rechthoekige vormgeving passend bij het polderkarakter zal door de beplanting worden versterkt (zie onder beplanting).
- De bebouwing zal zich langs de Molendijk blijven concentreren, de agrarische bedrijfsbebouwing zal vervangen worden door nieuwe bebouwing van het hotel en het clubhuis. Uiteraard heeft deze bebouwing een ander karakter, massavorming, het materiaal en kleurgebruik zijn echter terughoudend en afgestemd op de omgeving.
- De beplanting in het plangebied sluit aan op het Kooibos. Het gaat om een bosbeplanting met een rechthoekig karakter dat aansluit op de kenmerken van het polderlandschap. Deze beplanting is een versterking van het polderkarakter.

Cultuurhistorie

De Trambaan en Molendijk, als historisch-landschappelijke lijnen met een hoge tot redelijke hoge waarde, worden door de realisatie van de golfbaan niet aangetast.

Conclusie

De kenmerken van de beeld dragers in het gebied worden deels versterkt en overigens (nagenoeg) niet aangetast. Door veel aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing, sluit het inrichtingsplan goed aan op de directe omgeving. De groene invulling van de golfbaan draagt bij aan de landschappelijke inpassing aan de noordzijde van Farm Frites. Zoals in hoofdstuk 5 wordt toegelicht, is voor de beoogde ontwikkeling een MER opgesteld. Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke inpassing die in het kader van dit MER in deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen, betreffen de locatie van de centrumvoorzieningen (ten behoeve van een zo optimaal mogelijk uitzicht van omwonenden) en de optimalisatie van de entree bij de ontsluitende laan achter de bebouwing langs de Molendijk (gemarkeerd door bebouwing aan weerszijden van deze entree).

4.2. Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hollandse Delta dat sinds januari 2005 zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer verzorgt en de waterkeringen beheert.

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing (artikel 10 Bro), een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Tevens biedt de watertoets de gelegenheid om kansen voor het oplossen van knelpunten en voor een duurzamer watersysteem te verkennen. In het kader van de watertoets is voor deze ruimtelijke ontwikkeling diverse malen overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft medio maart 2006 een schriftelijke reactie gestuurd op een gevoerd overleg, met daarin de onderwerpen die voor het waterschap van belang zijn. Op 12 april 2006 heeft nogmaals mondeling overleg plaatsgevonden. In verband met het opstellen van het MER voor de golfbaan is op 23 mei 2007 opnieuw mondeling overleg gevoerd, waarin de relevante waterhuishoudkundige en overige ruimtelijke aspecten zijn besproken en waarbij informatie over het watersysteem door het waterschap is aangeleverd.

Beleidskader water

Europees en rijksbeleid

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding (1998) is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Vervolgens heeft het rijk met het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw (2000)" het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om onder andere klimaatverandering goed op te vangen. Het waterbeheer moet daarom veranderen. Belangrijk is onder meer het realiseren van meer ruimte voor water, het niet afwentelen van knelpunten en de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren". De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke pijlers van het integrale waterbeleid en zijn in 2003 gebundeld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), waaraan rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich hebben geconformeerd.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding vertaald in het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (2000). Hierbij wordt aangegeven dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland meer rekening moet worden

gehouden met de consequenties van klimaatsveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling voor het waterbeheer. Bij keuzen ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar duurzame, flexibele en veerkrachtige oplossingen. Recent is het Ontwerpbeleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 opgesteld, waarin een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van onder meer de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming). In het gebied is geen zoekgebied voor waterberging aan de orde.

Beleid waterschap

Door het waterschap is in 2002 het Waterstructuurplan Voorne-Putten opgesteld. In het waterstreefbeeld 2050 is voor het projectgebied relevant de wens van vergroting van de waterberging in het hoofdwatgangenstelsel (zo ook achter Farm Frites), als onderdeel van het kreekherstel en de natte ecologische verbindingzones en om de waterhuishouding wat betreft waterberging op orde te krijgen. Het waterschap heeft inmiddels met nadere berekeningen bepaald dat het peilgebied, waarin deze ontwikkeling zicht bevindt een tekort heeft aan waterberging en niet voldoet aan de gestelde normen voor wateroverlast door neerslag (inundatie van maaiveld uit oppervlaktewater).

Onder regie van de provincie is daarna deels op basis hiervan de Deelstroomgebiedvisie Zuid-Holland Zuid (2003) tot stand gekomen. Er zijn en worden momenteel door het waterschap nadere studies uitgevoerd om de wateropgaven te kwantificeren en maatregelen te concretiseren. Overig beleid van het waterschap is vastgelegd in het Integraal Waterbeheersplan 2 1999-2003 (IWB2).

Bestaande situatie

De bestaande situatie wordt uitgebreid beschreven in het MER. Een compilatie is hieronder toegevoegd.

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit zavel (jonge zeekleigrond). Met name het gebied tussen de Molendijk en het Kooibos heeft een slechte grondslag van veen. Uit de bodemkaart blijkt dat er in het gebied diverse oude kreeklopen in de bodem aanwezig zijn, deze kreekgronden liggen echter niet in het plangebied (wel is een kreek aanwezig). Om verschillende redenen wordt het huidige veebedrijf afgebouwd en omgezet naar een akkerbedrijf. Hier toe wordt de bodem met 0,5 m schone zavelige grond opgehoogd, die vrijkomt uit activiteiten in de omgeving op Voorne.

Watersysteem

Het projectgebied ligt in het peilgebied 304 "Nieuwenhoorn-Oost", met een zomer- en winterpeil van NAP -2,4 m. Dit peil is voornamelijk afgestemd op de in het gebied aanwezige agrarische functies. De drooglegging is als gevolg van de ophoging verbeterd: In het gebied is sprake van kwel (0,25 tot 0,50 mm per dag) (Waterstructuurplan Voorne-Putten). Het waterschap heeft een faalkansenonderzoek uitgevoerd naar het risico op wateroverlast vanuit oppervlaktewater gebaseerd op het middenscenario van de klimaatverandering (NBW-norm). Uit deze analyse blijkt dat peilvak 03-04, polder Nieuwenhoorn waar ontwikkelingslocatie A is gelegen, niet voldoet aan de norm voor akkerbouw, waarbij het geaccepteerd risico op wateroverlast van gemiddeld eenmaal per 25 jaar wordt overschreden. In genoemd peilvak is de waterbergingsbehoefte 13.500 m³ wat, gezien een toegestane peilstijging van 0,54 m, overeenkomt met een oppervlakte van 2,5 ha.

Aan de westrand van het plangebied ligt een hoofdwatgang, die onderdeel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De hoofdwatgang voert zoetwater het gebied in vanuit het zuidwesten, vanaf gemaal Oudenhorn, waar het wordt ingelaten uit het Haringvliet. Door de aanvoer van relatief veel schoon zoetwater langs deze hoofdwatgang, is de waterkwaliteit in het plangebied goed gewaarborgd. De hoofdwatgang voert overtollig water door neerslag en kwel af in noordoostelijke richting, waarna het halverwege het Kanaal door Voorne door gemaal Noordermeer (buiten plangebied) op het kanaal wordt uitgeslagen. De

hoofdwatgang is recent door het waterschap aan beide zijden voorzien van natuurvriendelijke oevers en de doorstroming is verbeterd door de aanleg van een betere waterstructuur en grotere duikerverbindingen, onder andere onder de Noordse Molenweg en het provinciaal fietspad. Het Waterstructuurplan Voorne-Putten geeft aan dat de biologische waterkwaliteit in de hoofdwatgang goed is. Wat betreft het chloridegehalte wijzen representatieve en actuele meetgegevens (uit 2005) van de hoofdwatgang bij Oudenhorn en ten noorden van het Trambaanpad (waterschapsmeetpunten nr. 42 resp. 39) uit dat het jaargemiddelde van het oppervlaktewater bij het plangebied ligt rond de 540 à 560 mg/l. In het voorjaar en de zomerperiode liggen de concentraties nog wat lager (door meer inname en doorspoeling), tussen 300 en 500 mg/l.

Er liggen geen primaire of secundaire waterkeringen in het plangebied. De Molendijk is een voormalige waterkering, die twee peilgebieden van elkaar scheidt (peilgebied Nieuwenhoorn Oost met peilgebied Oudenhorn).

Riolering

De bestaande bebouwing aan de Molendijk is aangesloten op een drukriolering, het afvalwater wordt hierbij geloosd op de riolering. Het relatief schone hemelwater wordt direct geloosd op de perceelsslotten. Binnen het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten.

Direct ten noordoosten van de bestaande bebouwing van het plangebied en onder de Molendijk bevindt zich een rioolpersleiding welke wordt beheerd door waterschap Hollandse Delta. Deze verpompt het afvalwater van kern Oudenhorn vanaf de voormalige rioolwaterzuivering Oudenhorn naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Hellevoetsluis. Deze rioolpersleiding heeft een diameter van 200 mm. Een revisietekening van het waterschap laten zien dat de buis (hartmaat) op ontwikkelingslocatie A ligt op circa NAP -3,1 m (hetgeen grofweg overeenkomt met maaiveld -1,5 m), ter plaatse van de Molendijk varieert van NAP -2,6 m tot -2,15 m en ten noorden van ontwikkelingslocatie B ligt op circa NAP -4 m (hetgeen grofweg overeenkomt met maaiveld -3 m).

Autonome ontwikkelingen

Per 1 januari 2008 treedt het Kierbesluit in werking en zal het gemaal Oudenhorn niet meer kunnen inlaten (door de Haringvlietsluizen op een kier te zetten, ten behoeve van de ecologie, wordt het inlaatwater bij Oudenhorn te zout). Een zoetwatertracé zorgt dan voor voldoende aanvoer. Het zoetwater wordt vanuit de Bernisse uiteindelijk via de Zeedijk en de hoofdwatgang naar het plangebied aangevoerd. Rijkswaterstaat, die verantwoordelijk is voor het Kierbesluit en de gevolgen daarvan, garandeert dat de zoetwateraanvoersituatie door het Kierbesluit per saldo niet verandert. Dit uitgangspunt is door het waterschap bij het watertoetsoverleg wederom bevestigd.

Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de realisatie van verschillende voorzieningen. De locatie waar de centraal gelegen voorzieningen gesitueerd zijn, is in de bestaande situatie reeds verhard. Als nieuwe verharding kunnen worden beschouwd: de toegangsweg parallel aan de Molendijk (breder dan het huidige te verwijderen kavelontsluitingspad), de beoogde driving range (overdekte afslag) en materiaalschuur elders in het projectgebied. De toename aan verharding voor deze voorzieningen bedraagt circa 1.500 m². Van belang voor de watertoets is dat de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve gevolgen mag hebben voor de waterhuishouding. De hoofdthema's, welke vanuit het perspectief van integraal en duurzaam waterbeheer relevant zijn en terug te voeren zijn naar de zorgtaken van het waterschap, zijn hieronder, in relatie tot het planvoornemen, kort beschreven.

Watersysteem en -berging

Door de aanleg van een golfbaan verandert de ruimtelijke functie van agrarisch gebied in recreatiegebied. Het waterschap heeft in de watertoets aangegeven dat voor wat betreft de normerings situatie er geen functieverandering optreedt door deze ruimtelijke ontwikkeling: een golfbaan behoort nog steeds tot de waterhuishoudkundige functie "grasland". Daardoor wordt voor deze ruimtelijke ontwikkeling *geen wateropgave* geëist.

Het plan voor de golfbaan voorziet in een toename aan oppervlaktewater met circa 10.000 m² (zie tabel 4.1) door nieuwe waterpartijen en verbreding van sloten met natuurvriendelijke oevers. Deze sluiten aan op het bestaande watersysteem. Het ontwerp van de nieuwe waterstructuur is gericht op voldoende doorstroming, verversing en daarmee een betere waterkwaliteit dan in de bestaande situatie. Om de golfbaan het gehele jaar te kunnen bespelen, is een ontwatering van 50-70 cm vereist. Het verdichte patroon van waterpartijen en -gangen draagt bij aan een goede ontwatering. Desondanks zal lokaal, ter plaatse van laagtes in het terrein, overtollig water (water op de baan) middels een ontwateringvoorziening (slokop) incidenteel worden afgevoerd naar het aanliggende oppervlaktewater.

In het plan is de ijsbaan als piekberging opgenomen. Bij deze maatregel wordt de ijsbaan afgegraven tot een niveau van 10 tot 20 cm beneden het huidige vaste oppervlaktewaterpeil van NAP -2,4 m. De ijsbaan wordt gescheiden van het watersysteem middels een aarden wal, met een kruinhoogte van het huidige maaiveld (circa NAP -1 m) en een bedienbare stuw. In de winter kan deze stuw worden opgetrokken om 10 tot 20 cm water in te laten ten behoeve van de ijsbaan. In noodgevallen kan de stuw ook worden opgetrokken om water te bergen. De ijsbaan is dan onderdeel geworden van het huidige watersysteem. Gezien het oppervlak van de ijsbaan en de peilstijgingen die in peilvak Nieuwenhoorn mogelijk zijn, betekent dit een waterberging van 1 hectare ($10.000 \text{ m}^2 \cdot 0,54 \text{ cm} = 5.400 \text{ m}^3$).

Tabel 4.1 Oppervlaktewatersysteem

	plangebied = peilvak 03-04 polder Nieuwenhoorn		
	huidige situatie	toekomstige situatie	verschil
hoofdwatgang	7.600 m ²	7.600 m ²	0 m ²
kavel- en perceelsloten	12.500 m ²	6.800 m ²	-5.700 m ²
nieuw water	n.v.t.	15.700 m ²	+15.700 m ²
totaal	20.100 m ²	30.100 m ²	+10.000 m ²

Inrichting

Het waterschap heeft langs de hoofdwatgang een plas-draszone van 5 m breed gerealiseerd (vanaf de onderwaterbeschoeiing een flauw talud van 5 m). Om deze recente herinrichting niet teniet te doen, is in overleg met het waterschap afgesproken dat alleen de plas-draszone wordt verbreed en dat de nieuwe onderwaterbeschoeiing intact blijft. Dat betekent dat het talud dus nog flauwer mag worden gemaakt, waardoor een bredere plas-draszone ontstaat, tot bijvoorbeeld 10 m breed. Het waterschap is er voorstander van om dit lokaal en in een grillige vorm uit te voeren, om zo het natuurlijke karakter nog extra te versterken (zie inrichtingsschets).

Tussen het terrein van Farm Frites en de Noordse Molenweg wil het waterschap ook een natuurvriendelijke oever aanleggen. Dit wordt onderdeel van het plan van de golfbaan, waaraan het waterschap financieel (een deel) bijdraagt.

Op het golfbaanterrein worden alle oevers van de nieuwe waterstructuur voorzien van een talud van minimaal 1:3. Dit is mede van belang door de slechte grondslag die zich het gebied voordeelt, waardoor bij steilere oevers teveel afkalving kan ontstaan. Daar waar natuurvriendelijke oevers gewenst zijn (aan de Molenweg, langs het fietspad) wordt het talud flauwer: variërend van 1:5 tot 1:10. Ook hier kunnen de plas-draszones grillig van vorm worden.

De nieuw te graven watergangen krijgen een diepte van ten minste 1 m (met uitzondering ter plaatse van de rioolpersleiding, zie hierna). Een waterdiepte van 1 m is van belang voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen op de golfbaan is bij het beheer en gebruik van de baan een belangrijk aandachtspunt maar zal in vergelijking met de huidige functie afnemen. Het plan gaat uit van evenwichtsbemesting (geen uitspoeling). Bestrijdingsmiddelen worden alleen gebruikt op de tees en de green (onder andere tegen emelten).

Zoetwatervoorziening en beregening

Het waterschap Hollandse Delta heeft in het watertoetsoverleg mondeling aangegeven dat de hoofdwatgang in principe geschikt is voor inname van beregeningswater, in ieder geval wat betreft de waterkwaliteit in het algemeen en de hoeveelheid beschikbaar water. Ten aanzien van chloride is een nadere analyse gedaan, omdat dit gebied last heeft van brakke kwel, en het water voldoende zoet moet zijn voor beregening. De beregening van golfbaangrassen ligt wat betreft chloride vrij kritisch: het water moet zoeter zijn dan 250 mg/l¹⁾. Het chloridegehalte ligt momenteel in de zomerperioden (wanneer beregening aan de orde is) ongeveer tussen 300 en 500 mg/l. Sinds de aanleg van de duiker onder de voormalige Trambaan in 2005, is de doorstroming in deze watgang sterk verbeterd, hetgeen ook het chloridegehalte ten goede is gekomen. Het is echter nog enigszins te zout om direct als beregeningswater te kunnen toepassen. Dit betekent dat het oppervlaktewater zal moeten worden voorbehandeld of bijgemengd met ander, zoeter water. Tevens wordt geadviseerd om gebruik te maken van zouttolerante grassen (zoals rietzwenkgras en Engels raaigras). Rijkswaterstaat garandeert overigens, bij het ingaan van het Kierbesluit met een alternatief tracé voor de zoetwatervoorziening, minimaal de huidige oppervlaktewaterkwaliteit, ook wat betreft chloride. De verwachting van het waterschap Hollandse Delta is dat het water na de realisatie van het zoetwatertracé richting Oudenhorn nog zoeter zal worden. Het water komt dan namelijk rechtstreeks uit de Bernisse met een chloridegehalte van ingeschat circa 200 mg/l. Door de isolatie van het tracé tot aan Oudenhorn zal het daarna weinig verziltten. Het is dus denkbaar dat met het gereedkomen van het zoetwatertracé het chloridegehalte verbetert en het alsnog zonder voorbehandeling geschikt is voor beregeningswater.

Voor de beregening is een inname nodig vanaf 1 april tot 1 oktober van circa 13.000 m³ per jaar. Op een warme zomerdag is dat maximaal 150 m³ per dag. Er wordt alleen 's avonds gesproeid.

Over de wijze van inlaat van beregeningswater vanuit het nieuwe oppervlaktewater van de golfbaan, de toegestane hoeveelheid en eventuele vergunningen hiervoor, zal nog nader in detail overleg worden gevoerd met het waterschap. Ook de noodzaak voor eventuele benodigde voorbehandeling van het beregeningswater (mede in relatie tot het chloridegehalte) zal nader moeten worden onderzocht.

Relatie met PEHS/krekenvisie Voorne-Putten

De gemeente Bernisse is een van de partijen die betrokken is bij het opstellen van de Krekenvisie op hoofdlijnen voor Voorne-Putten. Dit is een plan (in opdracht van de Stadsregio Rotterdam) waarin aan de uitvoering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur langs de kreken op Voorne-Putten, waaronder de watgang aan de noordwestzijde van het projectgebied, een impuls wordt gegeven. Het plan is opgesteld en vastgesteld in 2006 door de deelnemende gemeenten.

In de krekenvisie wordt met de ontwikkeling van de golfbaan zowel aan de noordwestzijde als aan de noordzijde een ecologisch ingerichte oever wenselijk geacht, met een minimale breedte van 5 m. Met de natuurvriendelijke oeverinrichting aan de noordzijde van de golfbaan wordt een ecologische verbinding beoogd tussen de kreek Lageweg-Zuidland-Bernisse en kreek langs de Molendijk. Deze natuurvriendelijke oeverinrichting is binnen het huidige inrichtingsplan van de golfbaan realiseerbaar. Een dergelijke natuurvriendelijke oever kan tevens bijdragen aan een extra ruimtelijke scheiding van de golfbaan met het druk bereden fietspad over het Trambaanpad.

Aan de noordzijde is in de inrichtingsschets reeds voorzien in een verbreding van de bestaande plas-draszones (zie "Inrichting") en ook in plas-drasoevers langs bestaande sloten en nieuw te graven watgangen.

Riolering

In het gebied is voor het afvalwater reeds drukriolering aanwezig. Door de realisatie van 45 hotelappartementen dient deze waarschijnlijk uitgebreid te worden. Het aantal vervuilingseenheden neemt toe, van circa 3 naar maximaal circa 135 (vergelijkbaar met een toename van

1) Informatie verkregen via de Firma Prograss.

1 naar 46 huishoudens). Deze toename levert geen problemen op voor de bestaande afvalwaterzuiveringsinstallatie te Hellevoetsluis. Overtollig hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt thans en in de nieuwe situatie direct afgevoerd naar de perceelsslotsen.

Direct ten noorden van de bestaande bebouwing van het plangebied bevindt zich een rioolpersleiding. Deze loopt van zuidoost naar noordwest over de agrarische percelen. Deze rioolpersleiding heeft een diameter van 200 mm. Een revisietekening van het waterschap laten zien dat de buis (hartmaat) binnen het plangebied op een diepte ligt van circa NAP -3,1 m (hetgeen grofweg overeenkomt met maaiveld -1,5 m). Het waterschap Hollandse Delta, de beheerder van deze leiding, eist een minimale dekking van 1 m onder de harde waterbodem. Bij de doorsnijding van deze leiding met de nieuwe waterstructuur wordt hier rekening mee gehouden.

Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het hoogheemradschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van nieuwe watergangen etc.

Langs de hoofdwatgang dient een onderhoudszone van 5 m vrij te worden gehouden in verband met beheer en onderhoud (vastgelegd in de Keur). Het onderhoud van de nieuwe watergangen binnen het plangebied (oevers, baggeren, etc.) wordt door de eigenaar zelf geregeld, in overleg met het waterschap. In het ontwerp wordt in principe rekening gehouden met deels varend onderhoud, deels onderhoud vanaf de waterkant. Van belang voor varend onderhoud is een minimale waterdiepte van 1 m en het realiseren van doorvaarbare bruggen en duikers (minimaal 1 m doorvaarthoogte, voldoende breed voor een onderhoudsboot).

Conclusie

De golfbaanontwikkeling heeft een positief effect op de waterhuishouding. De waterhuishouding zal door de nieuwe ruimtelijke inrichting ten aanzien van de aspecten waterkwaliteit en ecologische kwaliteit er sterk op vooruit gaan. De toekomstige belasting van het grond- en oppervlaktewater met bemestings- en bestrijdingsstoffen zal door de functieverandering van agrarisch land naar golfbaan afnemen. Ook zal het risico op wateroverlast in het gebied per saldo afnemen, door een toename aan waterberging.

De aanvoer van schoon en zoet water via de hoofdwatgang is ruim voldoende, waardoor de inname van oppervlaktewater voor beregeningswater, ook in droge perioden, niet tot problemen in de watervoorziening zal leiden. De inname en het beheer en onderhoud wordt nader ingevuld in overleg met het waterschap. Een maatregel die uit het MER (zie hoofdstuk 5) naar voren zijn gekomen en die in deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen, betreft het gebruik van de ijsbaan als piekberging. In deze ruimtelijke onderbouwing is ervoor zorg gedragen dat het middeendeel van deze ijsbaan voor het gebruik van de oefenholes bereikbaar blijft en de ijsbaan in het winterseizoen rond geschaatst kan worden (realisatie mobiel bruggetje).

4.3. Verkeer

Verkeersproductie

Door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bestemming (golfbaan met 45 verblijfs-eenheden), zal de verkeersintensiteit op de wegen rond het plangebied gaan toenemen. Uit ervaringscijfers van 18-oles golfbanen blijkt dat de verkeersproductie gemiddeld 200 tot 300 mvt/etmaal bedraagt. Bij de ontwikkeling van een 9-oles golfbaan zal de verkeersproductie iets lager zijn (75% van een 18-oles golfbaan). De verkeersproductie van een 9-oles golfbaan bedraagt circa 150 tot 225 mvt/etmaal.

De verkeersproductie van woningen bedraagt gemiddeld 6 mvt/etmaal per woning en voor recreatiewoningen circa 4 mvt/etmaal¹⁾. Bij een aantal van 45 verblijfseenheden betekent dit een verkeersproductie van 180 mvt/etmaal. In totaal bedraagt de verkeersproductie van de golfbaan, inclusief de verblijfseenheden en de bedrijfswoning, dan ook maximaal 405 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

Parkeren

Ten behoeve van de 9-holes golfbaan is het noodzakelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren voor bezoekers en het personeel die naar de golfbaan komen. Ook voor de te realiseren verblijfseenheden zullen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de golfbaan (bezoekers en personeel) en de verblijfseenheden bedraagt 140 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is als volgt bepaald (ASVV 2004):

- 8 pp per hole * 9-holes = 72 parkeerplaatsen;
- 1,5 pp per kamer * 45 hotelappartementen = 68 parkeerplaatsen.

Een optelling leidt tot een behoefte van 140 parkeerplaatsen. Dit is te beschouwen als een worst case scenario, omdat in de praktijk een deel van de golfbaanbezoekers van de hotelappartementen gebruik zullen maken. Op dit moment is in de inrichtingsschets rekening gehouden met een ruimte voor 217 parkeerplaatsen (90 rondom de appartementen en het clubhuis en 127 op het centrale parkeerterrein). Deze kunnen door de vormgeving van het centrale parkeerterrein fasegewijs worden ontwikkeld. Indien er een 18-holes golfbaan gerealiseerd zal worden bedraagt de parkeerbehoefte in het worst case-scenario 212 parkeerplaatsen.

De parkeergelegenheid zal volledig op eigen terrein worden gecreëerd in de nabijheid van het clubhuis en het golfresort, hiervoor is ruim voldoende ruimte beschikbaar. Omdat de parkeerplaatsen op het terrein van de golfbaan gerealiseerd zullen worden, heeft dit een neutraal effect op het parkeren langs de Molendijk.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het verkeer van en naar de golfbaan kan in principe vanuit verschillende richtingen naar het plangebied komen. Het ligt evenwel voor de hand dat een aanrijroute via de Ravenseweg het grootste deel van de verkeerstoename voor zijn rekening zal nemen. Op basis van het inzicht in de huidige verkeersintensiteiten en het beoogd gebruik van de golfbaan door bedrijven in de Rijnmondregio wordt aangenomen dat het verkeer zich voor 65% in de richting noordoost afwikkelt (50% via de Ravenseweg en 15% via de Molendijk) en voor 35% in de richting zuidwest (via de Plattendijk naar Hellevoetsluis).

In overleg met de wegbeheerder, het waterschap Hollandse Delta, is bekeken op welke wijze de ontsluiting van de golfbaan het beste in de toekomst zal kunnen worden vormgegeven. Hiertoe zijn verschillende varianten ontwikkeld. Deze zijn in het MER nader onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is dat de entree van de golfbaan niet aan de Molendijk zal komen te liggen maar aan de Noordse Molenweg. De positieve effecten voor de verkeersbewegingen op de Molendijk zijn door deze maatregel beperkt, maar de nieuwe situering van de entree maakt het in de toekomst wel mogelijk om aan te sluiten op een mogelijke nieuwe ontsluitingsstructuur. Dit betreft de aanleg van de Farm Frites-weg (zie hoofdstuk 3) langs het Kooibos over de gronden van de golfbaan in aansluiting op de Ravenseweg. Uit het MER blijkt dat alleen die situatie aangevuld met maatregelen op de Molendijk ertoe zal leiden dat de verkeersbewegingen op de Molendijk zullen afnemen. Echter tot op heden is de aanleg van de Farm Frites-weg om vele redenen nog onzeker (financiering, eigendom van alle benodigde gronden, precieze bepaling van het volledige tracé). In dit kader wordt daarom volstaan met het aanpassen van de entree om op deze wijze op een mogelijk toekomstige nieuwe ontsluitingsstructuur te kunnen inspelen. Zolang de Farm Frites-weg niet is gerealiseerd, worden aanvullend de volgende maatregelen getroffen om de belasting op de Molendijk zoveel mogelijk te beperken:

- het instellen van een eenrichtingsmaatregel waarbij het verkeer vanuit het (noord)oosten toegang tot de golfbaan heeft via de huidige aansluiting op de Molendijk en de golfbaan verlaat via de aansluiting op de Noordse Molenweg; bij deze aansluiting zal bewegwijzering het vertrekkende verkeer via de Plattendijk en Hellevoetsluis sturen;

1) Voor het golfresort wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 100 % als worst case situatie.

- het verkeer vanuit het (zuid)westen zal de golfbaan via de Noordse Molenweg benaderen en verlaten; bewegwijzering zal dit ondersteunen; op de interne ontsluitingsweg van de golfbaan wordt dus geen eenrichtingsverkeer ingesteld;
- de hinder ten gevolge van het verkeer op de ontsluitingsweg zal worden teruggedrongen door het instellen van een lage maximumsnelheid (stapvoets) en de aanleg van de ontsluitingsweg op grotere afstand van de woningen dan de Molendijk is gelegen.

Aanvullend zal de bereikbaarheid/veerkeersveiligheid op de Molendijk worden verbeterd door de aanleg van een voetpad aan de zuidoostkant van de Molendijk. Ook vanuit recreatief oogpunt is dit voetpad van belang.

In tabel 4.2 zijn de verkeersintensiteiten voor de verschillende jaren met en zonder ontwikkeling van de golfbaan opgenomen. Bij de bepaling van de verkeersprognoses voor 2010 en 2018 is uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar¹⁾.

Tabel 4.2 Relevante verkeersintensiteiten bij aanleg 18-holes golfbaan (worst case, mvt/etmaal)

wegvak (tussen zijweg A en zijweg B)	2008	2010		2018	
		exclusief	inclusief	exclusief	inclusief
Ravenseweg (Molendijk-Grasweg)	4.165	5.002	5.248	5.354	5.654
Molenweg (Molendijk-Heullaan)	4.841	5.881	5.955	6.290	6.364
Molendijk (Tussenweg-plangebied)	633	646	828	700	872
Molendijk (plangebied-Molenweg)	739	753	1.073	816	1.136
Molendijk (Molenweg-Ravenseweg) ^{*)}	4.841	5.692	5.938	6.101	6.347
Plattendijk (Molendijk-Kooilaan)	3.572	3.644	3.816	3.946	4.118
Molendijk (Farm Frites-Plattendijk)	875	893	1.065	976	1.148

^{*)} Afgeleid op basis van de overige vier verkeersstellingen.

Deze verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op de verkeersproductie behorende bij een 18-holes golfbaan. Bij de aanleg van een 9-holes golfbaan zullen er lagere verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen plaatsvinden. Op de Molendijk (Tussenweg-plangebied) zal de verkeersintensiteit 846 mvt/etmaal bedragen. En op de Molendijk (plangebied-Molenweg) komt de verkeersintensiteit op 1.087 mvt/etmaal.

De verkeersintensiteit op het wegvak van de Molendijk tussen de golfbaan en de Molenweg ten gevolge van de realisatie van de golfbaan stijgt het sterkst, er is een toename van 25%. De absolute toename is echter wel beperkt en bedraagt op de Molendijk 271 mvt/etmaal. Ten gevolge van de relatief lage verkeersintensiteiten treden momenteel geen knelpunten in de verkeersafwikkeling op. Wel vormt de verkeersafwikkeling op de Molendijk een aandachtspunt. De toename van de verkeersintensiteit ten gevolge van de realisatie van de golfbaan is over het algemeen te beperkt voor een wijziging in de kwaliteit van de verkeersafwikkeling, mede omdat het verkeer dat door de golfbaan wordt gegenereerd, gespreid over de dag zal worden afgewikkeld.

Het waterschap Hollandse Delta is wegbeheerder van de Molendijk. Het waterschap is van mening dat de verkeersdruk op de Molendijk niet wezenlijk mag toenemen en overweegt maatregelen te nemen om het doorgaande verkeer op de Molendijk te weren. Dit is echter alleen mogelijk bij aanleg van de Farm Frites-weg. Concrete plannen zijn hiervoor echter nog niet beschikbaar en worden dan ook buiten beschouwing gelaten. Overigens is het waterschap tegen maatregelen waarbij de verkeersafwikkeling wordt verbeterd, zoals het aanleggen van passeerplaatsen, omdat door de verbetering van de verkeersafwikkeling ook de verkeersaantrekkende werking op het doorgaande autoverkeer toeneemt.

1) Voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn alle opgenomen jaartallen relevant. Voor geluidshinder is het jaartal 2010 niet relevant.

Samenhang andere ontwikkelingen: verkeershinder Farm Frites

Aan de westzijde van de Molendijk ligt het bedrijf Farm Frites. Farm Frites kent een continue bedrijfsvoering (7 dagen per week, 24 uur per dag) en heeft een milieuvergunning die vrachtverkeer tot 116 vrachtwagens per dag en verkeersbewegingen in de avond en nacht toestaat. In de milieuvergunning is geregeld dat de afwikkeling van het vrachtverkeer plaatsvindt via een ontsluitingsroute over de Zeedijk-Plattendijk-Kooilaan. Deze – deels ook krappe route – voert door de Hellevoetse woonwijk Kooistee naar de regionaal ontsluitende Kanaalweg Westzijde (N494). Binnen de wijk Kooistee veroorzaakt het vrachtverkeer van/naar Farm Frites de nodige leefbaarheidshinder. Farm Frites heeft beleid ontwikkeld dat zich richt op verduurzaming en daarmee op geen verdere toename van het vrachtverkeer. Desondanks vormt de ontsluiting van Farm Frites met 22.308 vrachtwagenbewegingen in 2002 en een groei van circa 1% per jaar (bron: DCMR, (2002)) al geruime tijd een belangrijk punt van discussie met de gemeente Hellevoetsluis.

Zoals reeds in hoofdstuk 3 is aangegeven, wordt bij de ontwikkeling van de golfbaan rekening gehouden met de mogelijke aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voor Farm Frites (de Farm Frites-weg).

Bij de ontwikkeling van de golfbaan wordt rekening gehouden (ruimtereservering) met de aanleg van een eventueel nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor Farm Frites. In het verleden is als oplossing voor de ontsluiting van Farm Frites al eens een nieuwe ontsluitingsweg naar voren gebracht. Deze nieuwe ontsluitingsweg zou Farm Frites direct dienen te verbinden met het bedrijventerrein Kickersbloem. De nieuwe ontsluitende weg tussen het bedrijfsperceel van Farm Frites en de uitbreiding van bedrijventerrein Kickersbloem, kan mogelijk lopen via de Noordse Molenweg en Grasweg en vervolgens aansluiten op de Ravenseweg. Door deze voorziening kan de verkeershinder van het verkeer van/naar dit bedrijf binnen de Hellevoetse wijk Kooistee definitief worden opgeheven. De betreffende ontsluitingsweg is nog onderwerp van studie en overleg met de gemeente Hellevoetsluis. De ontwikkeling van de golfbaan maakt een dergelijke ontsluiting, niet onmogelijk. Mocht verbetering van de ontsluiting via het (uitgebreide) bedrijventerrein Kickersbloem niet mogelijk zijn, dan dienen andere mogelijkheden te worden onderzocht om een verbinding te maken met de Ravenseweg. Vooral nog wordt hier niet van uitgegaan.

Er wordt op dit moment een procedure ex artikel 19 WRO doorlopen om het bedrijf Farm Frites uit te breiden. Per saldo leiden de plannen van Farm Frites slechts tot een zeer beperkte uitbreiding van het aantal vrachtwagenritten, welke bovendien via de Plattendijk en Hellevoetsluis zullen worden afgewikkeld en het plangebied niet zullen beïnvloeden.



Figuur 7: Foto van het plangebied (vanaf de Molendijk)

5. Toetsing project aan milieu- en overige aspecten

29

5.1. Inleiding

Ter voorbereiding op deze ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid onderzoek verricht. Centraal staat daarin het milieueffectrapport (MER). Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten van het milieuonderzoek en de belangrijkste conclusies uit het MER voor het plan. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het MER.

5.2. Milieueffectrapport

Beoogde ontwikkeling

In verband met de beoogde ontwikkeling van de golfbaan is een projectMER opgesteld.

Toetsingskader

In bijlage C van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type projecten een milieueffectrapportage moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt. In dit geval betreft het de aanleg van een of meer toeristisch recreatieve voorzieningen in de vorm van een golfbaan (activiteit 10.2 volgens bijlage C bij het besluit). Doel van de mer-procedure is ervoor te zorgen dat milieuaspecten volwaardig worden meegenomen in de besluitvorming, in dit geval de vaststelling van het bestemmingsplan. Het MER dient als onderzoeksrapport voor het te nemen besluit. In het MER en/of het besluit wordt aangegeven wat met de informatie uit het MER is gedaan. In het bijzonder moet het gekozen alternatief, het "voorkeursalternatief" (VKA), en de daarin opgenomen maatregelen in relatie tot het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) worden gemotiveerd.

Resultaten onderzoek en procedure

M.e.r.-procedure

Op basis van een startnotitie, inspraakreacties en adviezen zijn door de gemeenteraad richtlijnen vastgesteld voor de inhoud van het milieueffectrapport MER. Het opgestelde MER¹⁾ is inmiddels door het college van burgemeester en wethouders aanvaard en zal in het najaar nog door de gemeenteraad worden aanvaard (in verband met het in een latere fase opstellen van het bestemmingsplan voor een 18-holes golfbaan ter plaatse).

Inhoud van het MER

Om de milieuaspecten volwaardig mee te kunnen nemen in de besluitvorming, zijn in het MER de effecten van de beoogde ontwikkeling voor alle relevante aspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens is nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Het detailniveau van het onderzoek is afgestemd op dit bestemmingsplan.

In het MER zijn drie alternatieven beschreven en onderzocht op hun milieueffecten:

- het basialternatief: de inrichting die de initiatiefnemers bij de start van de ontwikkeling voor ogen stond; op het gebied van onder andere de verkeersafwikkeling zijn hierbij enkele varianten onderzocht;
- het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA): de inrichting waarbij de best beschikbare mogelijkheden voor een milieuvriendelijke inrichting zijn meegenomen;
- het voorkeursalternatief (VKA): het gekozen inrichtingsmodel dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

In het MER wordt ook de gemaakte keuze van het voorkeursalternatief gemotiveerd. Korte halve wordt daarnaar verwezen.

Conclusie

Voor dit plan is een m.e.r.-procedure conform de vereisten van de Wet milieubeheer gevolgd.

1) RBOI, Milieueffectrapport Golfbaan North Lake augustus 2007..

Het plan voor een 9-holes baan van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing past binnen de range van alternatieven die in het MER zijn beschreven. De keuze van het voorkeursalternatief is in het MER gemotiveerd. In de navolgende paragrafen wordt per aspect nader aangegeven op welke wijze de resultaten van het MER zijn vertaald naar het bestemmingsplan.

5.3. Wegverkeerslawaaï

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager. De breedte van de zone is afhankelijk van het type weg. Voor de wegen in het onderzoeksgebied geldt op basis van twee rijstroken en een buitenstedelijke ligging een breedte van 250 m uit de rand van de weg. Voor zover de wegen binnenstedelijk zijn gelegen geldt een zonebreedte van 200 m.

Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dienen volgens de Wgh in principe te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bijzondere situaties kan ontheffing worden verleend tot de maximale uiterste grenswaarde. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante grenswaarden.

Tabel 5.1 Geluidsgrenswaarden wegverkeerslawaaï voor nieuwe situaties

situatie	voorkeursgrenswaarde*	uiterste grenswaarde*
bestaande weg		
nieuwe woning		
- stedelijk	48 dB	63 dB
- buitenstedelijk	48 dB	53 dB
- agrarische bedrijfswoning	48 dB	58 dB
vervangende nieuwbouw		
- in stedelijk gebied	48 dB	68 dB
- langs een auto(snel)weg	48 dB	63 dB
- buiten bebouwde kom	48 dB	58 dB
nieuwe weg		
nieuwe woning		
- buitenstedelijk	48 dB	53 dB
bestaande woning (aanwezig of in aanbouw)		
- buitenstedelijk	48 dB	58 dB
- stedelijk	48 dB	63 dB

* Voor wegverkeerslawaaï is op grond van art 110g Wgh een aftrek toegestaan. Deze bedraagt voor wegen met een snelheid van 70 km/h of meer 2 dB en wegen met een snelheid lager dan 70 km/h 5 dB. Alle in deze rapportage gepresenteerde geluidsbelastingen en geluidscontouren zijn inclusief deze wettelijke aftrek, tenzij anders vermeld.

Onderzoek

Bestaande situatie

De woningen langs de Molendijk liggen op korte afstand van de weg. Dat geldt deels ook voor de aanvoerende routes. Voor drie maatgevende punten is de geluidsbelasting berekend op verschillende waarneemhoogten, waarbij een waarneemhoogte van 4,5 m boven maaiveld maatgevend bleek. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de Standaard Rekenmethode 2 (SRM II) uit het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006".

Uit de berekeningen (zie bijlage 2) blijkt dat op alle bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Ook de buiten de bebouwde kom geldende uiterste grenswaarde (53 dB) wordt op de Molendijk 42 en 62 overschreden.

Tabel 5.2 Huidige geluidsbelasting maatgevende woningen^{*)}

woning (tussen zijweg A en zijweg B)	geluidsbelasting (dB)	wettelijke uiterste grenswaarde
Molendijk 88 (Tussenweg - golfbaan)	53 dB	53 dB (buitenstedelijk)
Molendijk 62 (golfbaan - Molenweg)	54 dB	53 dB (buitenstedelijk)
Molendijk 42 (Molenweg - Ravenseweg)	63 dB	53 dB (buitenstedelijk)

^{*)} Inclusief aftrek 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder.

Nieuwe situatie

Toename van de geluidsbelasting langs bestaande wegen

Bij een gelijkblijvende samenstelling van het verkeer treedt bij een wijziging van de verkeersintensiteit met minder dan 20% geen voor het menselijk oor hoorbaar verschil op in geluidsbelasting aan de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. Grosso modo levert pas een toename in de verkeersintensiteiten van 25 % een geluidstoename van 1 dB en dit is voor het menselijk oor nauwelijks hoorbaar. Gerekend met een veiligheidsmarge van 5%, ligt deze grens op de eerdergenoemde 20%. Uit de verkeerscijfers blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling van de golfbaan de verkeersintensiteiten op het deel van de Molendijk tussen de golfbaan en de Molenweg en op het deel tussen de Tussenweg en de golfbaan met meer dan 20% stijgt. Voor de woningen langs deze weg is er daarom een geluidsberekening uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekening (zie bijlage 2) blijkt dat geluidsbelasting aan de gevel van de woningen langs de Molendijk maximaal 55 dB bedraagt. Verwezen wordt naar tabel 5.3. Dit laat zien dat de geluidsbelasting, ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de activiteit, met 1 à 2 dB toeneemt. Een dergelijke geluidstoename is voor het menselijk oor nauwelijks hoorbaar. Gesteld kan dan ook worden dat de negatieve gevolgen in verband met de geluidshinder van de golfbaan derhalve zeer beperkt is.

Tabel 5.3 Geluidsbelasting maatgevende woningen ^{*)}

wegvak	exclusief golfbaan	inclusief golfbaan	verschil
Molendijk 88 (Tussenweg - golfbaan)	53,52 dB	54,47 dB	1,39 dB
Molendijk 62 (golfbaan - Molenweg)	53,98 dB	55,42 dB	1,87 dB

^{*)} Inclusief aftrek 5 dB(A) conform artikel 103 Wet geluidhinder.

Geluidsbelasting nieuwe dienstwoning en golfresort

Tevens dient de geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe dienstwoning en het golfresort (hotel met hotelappartementen) te worden onderzocht. Deze functies liggen binnen de geluidszone van de gezoneerde Molendijk. De geluidszone van de Molendijk bedraagt 250 m aan weerszijden van deze weg gezien het aantal van 2 rijstroken en een buitenstedelijke ligging. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Voor deze nieuwe situatie (nieuwe woningen - bestaande weg) bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan onder bepaalde voorwaarden een Verzoek hogere waarde aan burgemeester en wethouders worden gedaan. Deze hogere grenswaarde mag – afhankelijk van de situatie – een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). In dit geval bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB.

De dienstwoning is op grond van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming, waarbij de geluidsbelasting aan de gevel dient te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Hotelappartementen worden door de Wet geluidhinder niet als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat aan de gevels van de hotelappartementen sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Resultaten akoestisch onderzoek

De bedrijfswoning ligt aan de achterzijde van het pand waarin ook de winkel is gevestigd. Uit de geluidsberekeningen (bijlage 2), uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II (SRM II) uit het Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaai 2006, blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de dienstwoning (waarneempunten 2, 3 en 4) maximaal 48 dB zal bedragen ten gevolge van het verkeer op de Molendijk. Hierbij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten gevolge van het verkeer op de Molendijk wordt aan de gevels van de dichtst bij de weg gelegen hotelappartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden met maximaal 4 dB.

Mogelijkheden om de geluidsbelasting te reduceren aan de bron zijn niet gewenst of mogelijk. Het invoeren van een regime voor lagere snelheden is, gezien het karakter van de weg en de buitenstedelijke ligging, om verkeerskundige redenen niet gewenst. Overigens ligt de werkelijke snelheid in de praktijk al lager dan de wettelijke maximumsnelheid als gevolg van het krappe wegprofiel. Het aanbrengen van een geluidsreducerende wegdekverharding (geluidsarm asfalt) stuut op financiële bezwaren en is onvoldoende doelmatig, daar de geluidsreducerende effecten bij de werkelijke snelheid beperkt is omdat deze veel lager ligt dan de wettelijke maximumsnelheid. Het plaatsen van een geluidsscherm of -wal langs de Molendijk is om landschappelijke/stedenbouwkundige redenen niet gewenst en daarnaast kostbaar. Bovendien zou het effect van de geluidsafscherming teniet worden gedaan, doordat deze moet worden onderbroken op het punt waar het perceel aansluit op de Molendijk. Ook het vergroten van de afstand tussen weg en woning is niet wenselijk, omdat daardoor een afwijkende gevellijn ontstaat en een te grote afbreuk aan de gewenste terreininrichting wordt gedaan.

De tijdelijke inrichtingsmaatregelen, zoals beschreven in paragraaf 4.3, zullen een verlaging van de intensiteit op de Molendijk (tussen Molendijk 82 en Noordse Molenweg) tot gevolg hebben conform de uitgangssituatie. Dit betekent tevens een verlaging van de geluidsbelasting ten gevolge van de Molendijk.

Als aanvullende eis wordt over het algemeen gesteld dat bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde – indien een woning is voorzien van een buitenruimte – deze geluidsluw dient te zijn. De Wet geluidhinder stelt dat deze buitenruimte aan de geluidsluwe zijde dient te worden gesitueerd. De geluidsbelasting aan de gevel dient ter plaatse van deze buitenruimte ≤ 48 dB te zijn. Gezien de ligging van de dienstwoning, mag worden aangenomen dat aan de achterzijde van de woning het akoestische klimaat aanvaardbaar is omdat de woning zelf voor voldoende afscherming zorgt om in een geluidsluwe gevel en buitenruimte te voorzien. Verder mag conform het bouwbesluit de binnenwaarde niet meer bedragen dan 33 dB. Bij een geluidsbelasting tot 53 dB wordt aan deze binnenwaarde bij een gevel met standaard kierdichting en dubbelglas zonder meer voldaan.

Voor de hotelappartementen geldt dat aannemelijk moet worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting. Omdat de uiterste grenswaarde die voor nieuwe woningen in het buitengebied geldt niet wordt overschreden, maatregelen niet mogelijk of wenselijk zijn en naar verwachting in een geluidsluwe zijde en buitenruimte kan worden voorzien, is sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de dienstwoning en het golfresort wordt een aanvaardbaar geluidsklimaat gecreëerd. In het MER zijn geen aanvullende maatregelen ter verbetering van het aanwezige geluidsklimaat opgenomen.

5.4. Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. Het voornemen voor de realisatie van de 9-holes golfbaan met resortaccommodatie kan mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bovendien te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de golfbaan en het golfresort is.

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Blk. Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 1). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.4 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en resultaten

In het projectgebied wordt de aanleg van een 9-holes golfbaan mogelijk gemaakt (inclusief bedrijfswoning) in combinatie met een golfresort. In het MER is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving (bijdrage van de ontwikkeling) en de luchtkwaliteit ter plaatse van de golfbaan/resortaccommodatie (het projectgebied).

Uit het onderzoek blijkt dat bij de aanleg van een volledige 18-holes golfbaan in alle onderzochte jaren (2006, 2010 en 2016) langs de rand van de onderzochte wegen ruimschoots voldaan wordt aan alle grenswaarden uit het Blk (dit geldt overigens ook ter plaatse van het projectgebied). De ontwikkeling van een 18-holes golfbaan levert slechts in zeer beperkte mate een bijdrage aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Dit geldt eveneens voor een 9-holes golfbaan, die in enige mate minder verkeer aantrekt. Er wordt derhalve voldaan aan het Blk.

Ter plaatse van de nieuwe functies wordt eveneens voldaan aan de grenswaarden uit het Blk.

Conclusie

Het Blk staat de uitvoering van het project niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Uit het MER zijn geen aanvullende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit in de omgeving naar voren gekomen.

5.5. Bedrijvigheid in de omgeving

Algemeen

In de directe omgeving van het projectgebied liggen verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven. Om een goed verblijfsklimaat ter plaatse van de golfbaan en het golfresort te kunnen waarborgen en om ervoor te zorgen dat de bestaande bedrijven ook na de komst van deze functies goed kunnen blijven functioneren, is in het MER onderzoek verricht naar de huidige en in de toekomst te verwachten milieu-invloed van bedrijven in en nabij het plangebied.

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" en indien noodzakelijk geldende milieuvergunningen, dan wel Algemene Maatregelen van Bestuur voor de betreffende bedrijven.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Farm Frites

Het bedrijf Farm Frites ligt langs de Molendijk in de directe omgeving van het Haringvliet. Volgens de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering geldt voor een dergelijk aardappelproductenfabriek een richtafstand van 300 m ten opzichte van een "rustige woonwijk" in verband met het aspect geur en 200 m in verband met het aspect geluid. Voor de overige milieuaspecten (gevaar en stof) geldt een richtafstand van 50 m of minder.

De afstand tussen golfbaan en het huidige Farm Frites bedraagt circa 400 m. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave. Na uitbreiding van Farm Frites bedraagt de afstand tussen de toekomstige perceelsgrens van het bedrijf en de golfbaanlocatie circa 220 m. De milieuruimte van het betreffende bedrijf wordt niet beperkt.

Geluidaspecten farm Frites

Geluidsgevoelig object

Dagrecreatie betreft geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Dit geldt eveneens voor verblijfsrecreatie zoals een golfresort. Uit jurisprudentie blijkt echter wel dat in sommige gevallen bij verblijfsrecreatie wel rekening dient te worden gehouden met het aspect industrielawaai.

De golfbaanontwikkeling zal het bedrijf niet beperken in zijn geluidsruijnte. Ook na uitbreiding van het bedrijf Farm Frites zal worden voldaan aan de richtafstand voor geluid. Relevante geluidsproducerende activiteiten (met name de productieruimten) zullen bovendien op een afstand van circa 400 m vanaf de grens van de golfbaan gelegen zijn. De afstand tot het golfresort zal nog meer dan 400 m bedragen. Bovendien dient het bedrijf in zijn bedrijfsvoering (huidige en toekomstig) rekening te houden met de reeds aanwezige woningen langs de Molendijk die gelegen zijn tussen het bedrijf Farm Frites en het golfresort¹⁾. Hierdoor zal ook ter plaatse van de golfbaan, en zeker de resortaccommodatie, voldaan worden aan de grenswaarden voor geluid zoals deze in de vigerende milieuvergunning zijn opgenomen (en in de toekomstige milieuvergunning worden opgenomen).

1) In de vigerende milieuvergunning zijn grenswaarden ten aanzien van geluid voor deze woningen opgenomen.

Geuraspecten farm Frites

Geurgevoelig object

In de Handreiking Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening, module stank van de provincie Zuid-Holland (februari 2002) wordt een golfbaan (dagrecreatiegebied) als minder geurgevoelig dan aaneengesloten woonbebouwing of lintbebouwing beschouwd. Verblijfsrecreatiegebieden worden qua geurgevoeligheid gelijkgeschakeld aan een woonwijk of lintbebouwing¹⁾.

De toekomstige golfbaan zal Farm Frites niet beperken in zijn geurruimte.

Voor het aspect geur wordt na uitbreiding van Farm Frites niet voor de gehele golfbaanlocatie voldaan aan de richtafstand van 300 m uit de VNG-uitgave. Binnen deze 300 m zijn de minder geurgevoelige objecten van de beoogde recreatieve ontwikkeling (een deel van de golfbaanhoeven) gelegen. Voor de centrale voorzieningen zoals het golfresort en de dienstwoning wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

In de huidige situatie dient het bedrijf met betrekking tot het aspect geur (bak- en kooklucht) rekening te houden met de aaneengesloten woonbebouwing van Hellevoetsluis²⁾. In dit kader zal Farm Frites een schoorsteen op zijn terrein realiseren. Momenteel wordt hiervoor onder andere een ruimtelijke ordeningsprocedure doorlopen. De afstand vanaf de toekomstige schoorsteen tot aan de grens van de golfbaan (circa 670 m) is beduidend groter dan de afstand tussen schoorsteen en woonbebouwing in Hellevoetsluis (circa 430 tot 500 m). De afstand tot het golfresort bedraagt zelfs meer dan 1.000 m. De bestaande lintbebouwing langs de Molendijk (woningen) ligt dicht bij het bedrijf Farm Frites dan de golfbaan, het golfresort en de dienstwoning. Deze woningen zijn derhalve maatgevend voor een eventuele beperking van de geurruimte van Farm Frites³⁾. De golfbaan zal derhalve de geurruimte van het bedrijf Farm Frites niet beperken.

Door de grote afstand tot de golfbaan, de lagere geurgevoeligheid van de golfbaan, de aanwezigheid van de lintbebouwing langs de Molendijk en de grote afstand tot het golfresort vormt de golfbaan geen belemmering voor de toekomstige bedrijfsvoering van Farm Frites.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi)

In de directe omgeving van de kern Oudenhorn ligt een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) die momenteel niet meer in gebruik is. De milieuvergunning voor de betreffende rwzi is ingetrokken. Het is technisch ook niet meer mogelijk om de rwzi opnieuw in gebruik te nemen. De aanwezigheid van de rwzi legt derhalve geen verdere beperkingen op aan de beoogde golfbaanontwikkeling.

Overige bedrijven aan de Molendijk

Aan de Molendijk zijn verschillende bedrijven gevestigd. De betreffende bedrijven hebben geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling vanwege hun afstand tot de ontwikkelingslocatie of vanwege de aard van hun bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de golfbaan kan een goed verblijfsklimaat worden gerealiseerd en de bedrijven worden door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

- Garagebedrijf Wolters (Molendijk 44): dit bedrijf heeft een spuitinrichting. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 50 m in verband met het aspect geur. Dit komt overeen met de afstand die in het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen wordt aangegeven voor het emissiepunt van de verfspuitcabine. Als stankgevoelig object wordt een recreatie-inrichting genoemd. Het emissiepunt ligt op een afstand van meer dan 80 m vanaf de golfbaan. Het garagebedrijf levert derhalve geen belemmeringen op voor de komst van de golfbaan.

1) Woonwijken, lintbebouwing en verblijfsrecreatiegebieden vallen volgens de Handreiking onder objecten type 1 (meest geurgevoelige objecten), dagrecreatiegebieden vallen onder type 2.

2) In de vigerende milieuvergunning zijn geurnormen voor de aaneengesloten woonbebouwing in Hellevoetsluis opgenomen.

3) Bovendien kan worden betwist of bij het golfresort sprake is van een verblijfsrecreatief gebied, zoals een camping of bungalowpark. Het betreft een verblijfsrecreatie complex van beperkte omvang op een dagrecreatieterrein en kan in dat kader als minder geurgevoelig worden beschouwd dan de lintbebouwing in de omgeving.

- VOF Hoogzand uienhandel (Molendijk 40): de activiteiten die hier plaatsvinden, betreffen het kweken en overslaan van uien. Volgens de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 30 m¹⁾. De afstand tussen ontwikkelingslocatie en bedrijf bedraagt circa 100 m, waardoor dit bedrijf geen invloed heeft op het verblijfsklimaat ter plaatse.
- VOF Hoogzand uienhandel (Molendijk 17): hiervoor geldt hetzelfde als voor Molendijk 40. Het bedrijf ligt op een dermate grote afstand vanaf de ontwikkelingslocatie (circa 100 m), dat dit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling oplevert.
- Veehouderij Bijl (Molendijk): langs de Molendijk is via een procedure ex artikel 19 WRO de realisatie van veehouderij Bijl mogelijk gemaakt. Het bedrijf valt onder het Besluit landbouw. Het Besluit landbouw milieubeheer gaat uit van een afstand van 100 m ten opzichte van verblijfsrecreatie en dagrecreatie als gevoelig object. De afstand tussen de stallen en het plangebied bedraagt 95 m. Dit valt binnen de minimale afstand van 100 m. Binnen de betreffende 5 m wordt alleen landschappelijke afscherming, dan wel een parkeerterrein mogelijk gemaakt. Er is derhalve slechts sprake van een kortstondige blootstelling aan de betreffende geurbelasting. Bovendien is bekend dat het Besluit landbouw zal worden gewijzigd²⁾. Bij deze wijziging wordt aangesloten bij de in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Aan de betreffende normen uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan³⁾. Naar verwachting zal de wijziging van het Besluit landbouw begin 2008 in werking treden. Gelet op bovenstaande informatie, kan derhalve geconcludeerd worden dat de veehouderij niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er sprake is van een goed verblijfsklimaat ter plaatse.

Conclusie

De bedrijvigheid in de omgeving wordt niet in zijn bedrijfsvoering beperkt door de golfbaanontwikkeling. Tevens kan ter plaatse van de golfbaan een goed verblijfsklimaat gerealiseerd worden. In het MER zijn geen aanvullende maatregelen op dit vlak opgenomen.

5.6. Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10⁻⁶ maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval bij de risicobron waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting).

Bedrijvigheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Ook is de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richt-

1) Een dergelijk bedrijf is in het algemeen direct naast woningen toegestaan in een gemengd gebied.

2) Op 23 oktober 2006 is hiertoe het Ontwerpbesluit wijziging Besluit landbouw milieubeheer met betrekking tot intensieve veehouderijen in de Staatscourant gepubliceerd.

3) In de Wet geurhinder en veehouderij en het Ontwerpbesluit bedragen de aan te houden minimale afstand tot gevoelige objecten buiten de bebouwde kom 50 m. Bovendien gelden de afstanden tot gevoelige objecten alleen voor bebouwing.

waarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar¹⁾. Binnen de PR 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} -contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar²⁾. Uit de circulaire blijkt dat in het algemeen op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van belang:

- de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984);
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

Momenteel wordt de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen herzien. Hierbij worden ook de aan te houden veiligheidsafstanden opnieuw bekeken. De vaststelling van nieuwe afstanden is echter nog niet afgerond. Om te anticiperen op dit nieuwe beleid kan tot die tijd bij het RIVM om de maximale afstand voor de PR 10^{-6} -contour worden gevraagd. Formeel vigeert echter nog de circulaire uit 1984.

Onderzoek

Bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied ligt het bedrijf Farm Frites dat onder het Bevi valt. Voor dit bedrijf is onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidssituatie³⁾. In de huidige situatie ligt de PR 10^{-6} -contour binnen de grenzen van de huidige inrichting. Er geldt geen afstand voor het invloedsgebied voor het GR.

Het bedrijf Farm Frites heeft concrete uitbreidingsplannen. Ook na uitbreiding van Farm Frites zal de aanwezigheid van het bedrijf naar verwachting niet van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie op de golfbaanlocatie: de relevante contouren, met name de PR-contouren, zullen ruim buiten het projectgebied liggen.

Leidingen

Over het terrein van Farm Frites, op enige afstand van het projectgebied, loopt een aardgasleiding (diameter 4", druk 40 bar). Volgens de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) geldt voor een dergelijke leiding een bebouwingsafstand van 4 m en een toetsingsafstand van 20 m.

Volgens de RIVM geldt, rekening houdend met de beoogde herziening van de circulaire, voor de betreffende leiding een maximale risicoafstand (PR 10^{-6}) van 30 m. De RHHR geeft aan dat het invloedsgebied voor het GR 40 m bedraagt. Het projectgebied ligt ver buiten deze afstand, op meer dan 350 m vanaf de betreffende leiding. De aardgasleiding vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de golfbaan.

-
- 1) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen en ziekenhuizen. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object.
 - 2) Wat onder beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten wordt verstaan, komt grotendeels overeen met de indeling van het Bevi.
 - 3) "Externe veiligheid buitengebied Bernisse", DCMR 17 jan. 2006 en "Externe veiligheid Bestemmingsplan Farm Frites BV, advies in verband met nieuw bestemmingsplan", DCMR januari 2006.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het Bevi en het beleid omtrent externe veiligheid in de omgeving van aardgasleidingen. In het MER zijn op externe veiligheidsgebied geen aanvullende maatregelen opgenomen.

5.7. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. De provincie Zuid-Holland hanteert de richtlijn dat, voorafgaand aan het nemen van het vrijstellingsbesluit, ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe functies dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd¹⁾. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat. Verkennend bodemonderzoek vindt plaats in het kader van de bouwvergunningverlening. In het MER zijn geen aanvullende maatregelen voor het aspect bodem opgenomen.

5.8. Ecologie

Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit weidegronden die in verband met aanpassingen van het agrarische bedrijf binnenkort zullen worden opgehoogd tot akkers (zie figuur 5). Gezien dit voornemen worden de akkers als uitgangssituatie beschreven. Het plangebied wordt begrensd door het Kooibos (aan de noordwestzijde) en het Trambaanfietspad in het noordoosten, de Molenweg ten zuidoosten en de Verlengde Molenweg in het zuidwesten. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bernisse, juist ten oosten van het bebouwd gebied van Hellevoetsluis.

Beoogde ontwikkelingen

De akker zal worden omgevormd tot een 9-holes golfbaan met 45 hotelappartementen. Om dit te kunnen realiseren, zijn de volgende werkzaamheden gepland:

- sloop deel boerderij;
- grondwerkzaamheden (voor bijvoorbeeld bouwrijp maken en aanleg infrastructuur);
- bouwwerkzaamheden;
- inrichten gebied met onder andere water, oevers en beplanting.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Randstad-groenstructuur en Groene Hart. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS. De provinciale ecologische verbindingzones zijn beschreven in het rapport Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland.

1) Milieuservices Hellevoetsluis b.v., Referentie EFJ/SP6037/123, 17 aug 2006.

Verder kent het provinciaal natuurbeleid een compensatieplicht bij aantasting van leefgebieden van Rode Lijstsoorten.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000-gebied);
- b. door de Minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebieden

Het Haringvliet ten zuiden van het plangebied is aangemerkt als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en is daarmee een Natura 2000-gebied. De grens van dit natuurgebied ligt op circa één kilometer van het plangebied. Het Haringvliet is aangewezen voor de bruine kiekendief, kluut, bontbekplevier, strandplevier, zwartkopmeeuw, grote stern, visdief, dwergstern, blauwborst en rietzanger als broedgebied en is bovendien van internationaal belang als rust-, rust- en overwinteringsgebied voor lepelaar, grauwe gans, brandgans, krakeend, smient, fuut, aalscholver, kleine zwaan, kolgans, dwerggans, bergeend, wintertaling,

wilde eend, pijlstaart, slobbeend, topper, visarend, slechtvalk, meerkoet, kluut, goudplevier, Kievit, grutto en wulp.

Het Haringvliet is tevens aangemeld als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Habitatrichtlijn, vanwege de "nutriëntrijke zoomvormende ruigten van het laagland". Het betreft verschillende habitattypen en bovendien verschillende soorten, verwezen wordt naar tabel 5.5.

Tabel 5.5 Habitattypen en soorten Natura 2000-gebied Haringvliet

habitattypen	Soorten
H1330 Atlantische schorren (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)	H1095 Zeeprrik
H3270 Rivieren met slikoevers met vegetaties behorend tot het <i>Chenopodietum rubri</i> en <i>Bidention</i>	H1099 Rivierprrik H1102 Elft
H6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpine zones	H1103 Fint H1106 Zalm
H91E0 *Bossen op alluviale grond met <i>Alnus glutinosa</i> en <i>Fraxinus excelsior</i>	H1134 Bittervoorn H1163 Rivierdonderpad H1340 *Noordse woelmuis

Geen van de in de tabel genoemde soorten maakt gebruik van het plangebied als voortplantings-, rust- of foerageergebied.

Langs de westrand van het gebied is de voormalige kreek in het *Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam* aangeduid als onderdeel van de krekensstructuur Voorne-Putten. Het is echter geen provinciale ecologische verbindingszone, zoals aangewezen in het kader van de PEHS. De gemeente Hellevoetsluis heeft aangegeven dat de krekensstructuur als ecologische verbinding zal worden ontwikkeld. De ecologische verbinding langs het plangebied is in de huidige situatie nog niet gerealiseerd, al zijn er al wel natuurvriendelijke oevers van 4 m breed, van een ecologische verbinding kan nog niet worden gesproken.

Het parkgebied ten noordwesten van het plangebied, te weten De Kooistee (verder genoemd het Kooibos), is een onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en wordt aangeduid als een bestaand natuurgebied, behorend bij de "krekens Voorne-Putten".

Ten noordoosten van het plangebied loopt de provinciale ecologische verbindingszone "Oudenhorn", welke langs een bestaand kreekrestant loopt en derhalve reeds functioneert. In de polder Zuidland, ten westen van de kern Zuidland, is een ecologische verbinding indicatief aangegeven.

Soorten

Het deel ten noordwesten van de Molenweg bestaat met name uit akkerland en wordt begrensd door een watergang, waarna aan de overzijde het Kooibos begint. Het deel ten zuidoosten van de Molenweg bestaat voornamelijk uit akkerland. De dijk wordt vooral aan de noordwestzijde geflankeerd door bebouwing en beplanting.

Flora

In de betreffende kilometerhokken zijn volgens het Natuurloket van het ministerie van LNV twee wettelijk beschermde plantensoorten, alsmede twee soorten van de Rode Lijst aanwezig (dit betreft soorten die landelijk bedreigd zijn). Onbekend is welke soorten het betreft. Aannemelijk is echter de aanwezigheid van de beschermde brede wespenorchis en de zwanenbloem. Beide soorten zijn landelijk en regionaal vrij algemeen en niet bedreigd.

Fauna

Vogels

In de betreffende kilometerhokken zijn volgens het Natuurloket van het ministerie van LNV negen broedvogels van de Rode Lijst aanwezig. Op basis van het rapport Broedvogels van de gemeente Hellevoetsluis in 2003 kan worden vastgesteld dat in en rondom het parkbos aan de westzijde van de locatie de Rode Lijstsoorten wielewaal, koekoek, huismus, graspieper en boerenzwaluw aanwezig zijn. Omdat de verwachting was dat binnen het gebied van de beoogde

golfbaan ook Rode Lijstsoorten broeden, is er nader onderzoek verricht. Naar aanleiding van het nader onderzoek (uitgevoerd door adviesbureau Mertens in het voorjaar van 2006) kan er worden geconcludeerd dat het plangebied aan één Rode Lijstsoort, te weten graspieper broedgelegenheid biedt. Daarnaast is een grutto aangetroffen, maar deze had ter plaatse geen nest. Na de ophoging van het grasland zal de graspieper naar verwachting nog geen nieuwe broedgelegenheid ter plaatse hebben. Twee andere Rode Lijstsoorten, huismus en boerenwaluw, komen voor in de bebouwing langs de Molenweg. De te slopen bebouwing aan de Molenweg (boerderij) herbergt verblijfplaatsen van huismussen, niet van de boerenwaluw. Soorten met (af en toe) vaste nestplaatsen zijn ekster, boerenwaluw en grote bonte specht. In de omgeving van het plangebied is de smient foeragerend aangetroffen. De smient is een van de soorten die overwintert in het Natura 2000-gebied Haringvliet.

Zoogdieren

Zoogdiergegevens zijn schaars. Naar verwachting maken alleen algemene soorten zoogdieren gebruik van het plangebied. Het betreft zoogdiersoorten zoals egel, mol, bosmuis, hermelijn, haas en konijn. Maar ook gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Foeragerende vleermuizen zijn ongetwijfeld aanwezig (meervleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger), met name langs de rand van het Kooibos en langs de bebouwing aan de Molenweg. In de te slopen bebouwing (boerderij) zijn geen vleermuizen aangetroffen.

Amfibieën

Amfibieëngegevens ontbreken geheel in de betreffende kilometerhokken. Algemene amfibieën zoals bruine en groene kikker en gewone pad zijn te verwachten in het plangebied, gezien de voorkomende biotopen (in de sloten en op de oevers). Zwaar beschermde amfibieën zijn hier afwezig.

Overige soorten

Beschermde soorten vissen zijn niet waargenomen. Beschermde of bijzondere insecten kunnen worden uitgesloten gezien de hoge eisen die dergelijke soorten stellen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.6 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheftingsregeling Flora- en faunawet	
	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
brede wespenorchis, zwanenbloem egel, mol, bosmuis, hermelijn, haas en konijn bruine en groene kikker en gewone pad	alle soorten inheemse vogels	vleermuizen (meervleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger)

Toetsing

Gebieden

Gezien de vrij grote afstand van de beoogde golfbaan tot de speciale beschermingszone (meer dan één kilometer), geen van de soorten waarvoor het gebied is aangewezen maakt gebruik van het plangebied en de ligging van het bedrijf Farm Frites in het tussenliggende gebied, kunnen negatieve ecologische gevolgen voor het natuurgebied worden uitgesloten.

Als gevolg van het gebruik van de golfbaan zullen het aantal verkeersbewegingen in het plan-gebied en de omgeving toenemen. Dit zou meer verstoring aan de rand van het Natura 2000-gebied kunnen veroorzaken. De hoge dijk om het Haringvliet werkt echter als een buffer voor deze verstoring, zodat significante negatieve effecten niet te verwachten zijn.

De onderdelen van de PEHS of uit het Kreekenplan worden niet door de ontwikkeling aangetast of verstoord en worden eveneens niet onmogelijk gemaakt. De inrichtingsschets laat zien dat er door aanleg en verbreding van natuurvriendelijke oevers en door de aanleg van een extra kreek over de golfbaan bijgedragen wordt aan de realisering van de provinciale ecologische verbindingszone.

Nieuwe ecologisch waardevolle elementen zijn met name de waterpartijen, de grote lengte aan natuurlijke oevers met aangrenzende plas-draszones, de opgaande beplantingen met eveneens een grote randlengte en de natuurlijk in te richten ruigtes. In combinatie met een natuurlijk maaibeheer (gefaseerd maaien en afvoeren in de nazomer), kan de golfbaan een waardevolle stapsteen worden langs de te ontwikkelen kreekenstructuur op Voorne-Putten.

Soorten

De werkzaamheden om de golfbaan te realiseren, hebben aantasting en verstoring van alle aanwezige soorten tot gevolg gedurende deze werkzaamheden, met name in de omgeving. De aantasting/verstoring is echter van tijdelijke aard, ook in het Kooibos.

Voor de meeste beschermde soorten (tabel 5.6, categorie 1) geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Broedende vogels (tabel 5.6, categorie 2) dienen ontzien te worden door de aanlegwerkzaamheden buiten het broedseizoen op te starten.

Vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van zwaar beschermde soorten (tabel 5.6, categorie 3), zoals vleermuizen, zijn in het plangebied niet aanwezig.

De graspieper, die tot voor kort voorkwam in het grasland, kan zich hervestigen op de nieuwe golfbaan bij een voldoende areaal roughs. In het aangrenzende bosgebied aan de westzijde zullen de aanwezige broedvogels niet worden beïnvloed door een nieuwe golfbaan. De recreantendichtheid op een golfbaan is te laag om enig effect te sorteren. Ook de verlichting van de golfbaan zal niet leiden tot verstoring van de natuurwaarden op de golfbaan of in de omgeving. De verlichting zal immers alleen worden geplaatst nabij het clubhuis en langs de toegang binnen het plangebied. De golfbaan zelf wordt in het donker niet gebruikt en zal daarom niet worden verlicht. De verlichting die in het plangebied wordt gebruikt, zal dusdanig worden uitgevoerd dat er geen uitstraling naar de omgeving zal zijn.

Mogelijke nieuwe natuur:

Bij een natuurvriendelijke inrichting van de golfbaan kan veel nieuwe natuur worden gecreëerd. Hieronder wordt aangegeven welke maatregelen worden beoogd.

Natte biotopen

Bij een goede waterkwaliteit kunnen langs de oevers dichte zomen van riet, biezten en lisdodden worden ontwikkeld. In de zomermaanden zal hier een kleurrijke vegetatie ontstaan met kattenstaart, gele lis, harig wilgenroosje, zwanenbloem en vele andere soorten. De natte zones zullen verder geschikt zijn voor amfibieën, hoewel bijzondere soorten niet worden verwacht. De natte delen van de golfbaan (water en oevers) zullen een geschikt leefgebied vormen voor soorten als fuut, kuifeend, rietzanger en rietgors (naast vele andere algemene soorten). Bovendien kan een steile wand worden aangelegd, waardoor ook vestiging van de oeverwaluw mogelijk wordt. In de winter is het gebied aantrekkelijk voor incidentele wintergasten als waterral, roerdomp en ijsvogel.

Droge biotopen

De niet intensief te bespelen terreindelen zullen worden ingezaaid met een inheems kruidenmengsel, waardoor een geschikt leefgebied ontstaan voor vele vogelsoorten die de afgelopen decennia zijn verdwenen. De golfbaan zal een geschikt leefgebied bieden voor soorten als patrijs, veldleeuwrik, graspieper, roodborsttapuit, nachtegaal, spotvogel en grasmus (naast vele andere meer algemene soorten). Genoemde soorten komen op golfbanen elders in Nederland regelmatig voor als broedvogel. Het gehele jaar zal het gebied aantrekkelijk zijn als foerageergebied voor

soorten als groene specht en sperwer. Pas op langere termijn zullen de opgaande beplantingen (oudere bomen) geschikt zijn voor specifieke bosvogels als wielewaal en spechten.

Floristisch gezien zal de nieuwe golfbaan weinig verassingen bieden als gevolg van de voedselrijke uitgangssituatie en het ontbreken van zaadbronnen in de directe omgeving of in de ondergrond. De floristische diversiteit zal vooral worden bepaald door de ingezaaide kruiden in de roughs. Ten slotte zullen de extensief te gebruiken terreindelen rijk aan insecten en kleine zoogdieren zijn, al worden hier geen bijzondere beschermde soorten verwacht. Het grote insectenaanbod zal wel een zeer geschikt foerageergebied voor vleermuizen opleveren.

Conclusies

- Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied en nabijgelegen natuurgebieden worden niet negatief beïnvloed.
- In het plangebied zijn overwegend niet of licht beschermde soorten aanwezig, waarvoor een vrijstelling geldt voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet.
- Broedende vogels (tabel 5.6, categorie 2) dienen ontzien te worden door de aanlegwerkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart t/m 15 juli) op te starten.

Wat de gebieds- en soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet geen beletsel vormen voor uitvoering van de ruimtelijke onderbouwing. Natuurontwikkeling biedt goede kansen voor hogere natuurwaarden dan in de uitgangssituatie.

5.9. Archeologie

Normstelling en beleid

Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Onderzoek

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek geeft aan dat het plangebied grotendeels (met name het zuidelijk deel) is gelegen in een gebied met een redelijk tot grote kans op archeologische sporen.

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde en de archeologische vindplaats is in het grootste deel van het plangebied verkennend dan wel nader archeologisch onderzoek uitgevoerd¹⁾.

Archeologisch onderzoek

In het plangebied zijn twee raaien, met een tussenafstand van 200 m, met boringen om de 50 m uitgezet. De twee raaien zijn uitgezet om een duidelijk beeld van de geologische opbouw in het plangebied te verkrijgen.

In het bijzonder is hierbij gekeken naar het voorkomen en de verspreiding van de zogenaamde Hellevoeterzand-afzettingen en naar de (intacte) top van de Hollandveen-afzettingen in de ondergrond. In de top van de Hellevoeterzand-afzettingen zouden archeologische resten uit het Neolithicum (5300-2000 v. Chr.) kunnen worden aangetroffen. In de (intacte) top van Hollandveen-afzettingen zouden archeologische sporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd kunnen worden aangetroffen.

Resultaten

De Hellevoeterzand-afzettingen zijn in twee boringen (boring 1 en 9) in de westhoek van het plangebied aangetroffen, op een diepte van circa 2,5 m onder maaiveld. Er is bij één boring in het zuiden van het plangebied (boring 13) een intacte top van de Hollandveen-afzettingen op

1) Oudenhorn, North Lake Golf; Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen, ADC-ArcheoProjecten, Rapport 700, juli 2007.

circa 80 cm onder maaiveld aangetroffen. In de rest van het plangebied bleek de top van het veen te zijn weggeslagen door latere mariene invloeden.

Rondom boring 13 zijn vervolgens karterende boringen in een grid van 25 x 25 m gezet om de verspreiding van de intacte top in kaart te brengen. Bij geen van de boringen is een intacte top in het veen aangetroffen.

Advies

Geadviseerd wordt om toekomstige bodemverstorende activiteiten zoals waterpartijen en bunkers van de golfbaan ten minste 25 m van boring 13 af te leggen.

Verder wordt geadviseerd om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom wel aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 47, lid 1.

De archeologische commissie van de gemeente ondersteunt dit advies.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie de uitvoering van het project niet in de weg staat. In het MER zijn geen aanvullende maatregelen op dit vlak opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

45

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is aangetoond in een separate accountantsverklaring¹⁾.

Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten waarin overeengekomen wordt dat eventueel toegekende planschadeclaims op de initiatiefnemer worden verhaald.

6.2. Inspraak

De ruimtelijke onderbouwing met de daarop betrekking hebbende stukken heeft met ingang van 6 oktober 2006 zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening.

Er zijn 8 reacties op de ruimtelijke onderbouwing gegeven. Onderstaand zijn de betreffende reacties samengevat en beantwoord.

Inspraakreactie W. Hogenhout, Molendijk 66, Oudendoorn

1. Aan de Molendijk is een kennel gelegen, mogelijk leidt de aanwezigheid van golfers tot (uiteraard ongewenst) geblaf van honden in de speelweiden.
2. Golfballen die op de speelweiden van de kennel belanden, kunnen een gevaar vormen voor de honden wanneer een golfbal wordt ingeslikt.

Beantwoording

Naar verwachting zullen de honden in de speelweiden ook blaffen zonder aanleg van de golfbaan. Voor zover bekend spelen honden met ballen, maar eten ze die niet. De golfbaanarchitect, die veel ervaring heeft op dit gebied, heeft de golfbaan op dusdanige wijze ontworpen, dat bij regulier gebruik van de golfbaan geen golfballen buiten het perceel van de golfbaan geslagen zullen worden.

Inspraakreactie B.I. Elderkamp, Molendijk 72, Oudendoorn

De afslag-/oefenplaats van de golfbaan is direct grenzend aan het terras/tuin achter de woning aan de Molendijk 72 gepland, de bewoners verwachten geluidsoverlast als gevolg van het afslaan van de golfballen. Geopperd wordt voorzieningen (parkeerplaatsen en afslag-/oefenplaats) elders op het golfterrein te situeren.

Beantwoording

De locatie van de bebouwing sluit aan op de bestaande landschapsstructuur. Parkeerplaatsen en de dringing range dienen in de nabijheid van deze voorzieningen gerealiseerd te worden. Een andere locatie van deze voorzieningen is derhalve niet wenselijk. De afstand tussen grens van de golfbaan en woonhuis bedraagt circa 20 m, de afstand tussen driving range en perceelsgrens van de inspreker bedraagt meer dan 10 m. In de VNG-uitgave bedrijvigheid en milieuzonering is voor een golfbaan een richtafstand van 10 m opgenomen ten opzichte van een rustige woonwijk in verband met het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Bovendien wordt door de bebouwing van de driving range het betreffende perceel voor een groot deel afgeschermd voor geluid.

Inspraakreactie W. Berkhout, Molendijk 84, Oudendoorn

1. In het Streekontwerpplan is ruimte geschapen voor een 9-holes golfbaan, niet voor de bouw van een golfrecreatieresort. De invulling van het werkelijke gebruik van het resort is niet beschreven, hiervoor wordt gevraagd om een gebruiksvoorschrift in de exploitatievergunning, inclusief boetebeding.

1) Schorn & Partners Accountants, Ref.rch/07027, 31 juli 2006.

2. In de Strategische Milieubeoordeling Streekplanuitwerking Voorne wordt verwoord door de initiatiefnemer om direct te gaan voor een resort met 18-holes golfbaan. Het ter visie liggende plan is hierdoor geen juiste weergave meer van het bouwvoornemen. De MER van het plan betreft gronden in het plan die geen eigendom zijn van de initiatiefnemer.
3. Oorspronkelijk was de aanleg van een 9-holes golfbaan en de verbouwing van agrarische gebouwen tot clubhuis voorzien, het realiseren van 45 woon-/verblijfseenheden en een restaurant is totaal wat anders.
4. De drukte op een agrarisch bedrijf wordt bepaald door de seizoenen met de meeste activiteiten in de week. Een hotel daarentegen draait non-stop door met slechts een korte rustperiode in de nacht, bovendien liggen de bezettingspieken in het weekend. In het plan is geen compensatieregeling voor de gevolgen van de realisatie van de golfbaan en het resort opgenomen voor de bewoners van de Molendijk.
5. In de strategische milieubeoordeling is sprake van een ontoelaatbare geluidsbelasting op de woning van mevrouw Berkhout.
6. De ontwikkeling brengt een toename van het verkeer met zich mee, de bijna-ongevallen, zoals die plaatsvinden op de Molendijk, zijn echter niet verwerkt in de plannen.
7. Het uitzicht rondom de woning (Molendijk 84) verdwijnt, daarmee verdwijnt de specifieke waarde van een dijkwoning.
8. Mevrouw mag op Suidlandt buiten niet in een recreatiepark wonen, terwijl ze nu wordt gedwongen in een golfresort te gaan wonen. Mevrouw komt zo ongewenst in een overlastgebied te wonen, zowel als gevolg van het golfen als van de verblijfsrecreatie.
9. De golfers zullen met name na werktijd en in het weekend gebruikmaken van de voorzieningen, juist wanneer mevrouw Berkhout van haar woning geniet. Mevrouw Berkhout geeft aan dat misschien wel 1.400 golfers per uur de weg gaan oversteken, mevrouw vraagt zich af wat de verkeersmaatregelen hiervoor zijn. Mevrouw verwijst naar de SMB Voorne.
10. Het plan betreft niet de overige bebouwing en mogelijke gewenste toekomstige ontwikkelingen aan de Molendijk in de planvorming. Een behoefte die niet door het plan wordt ingevuld, is het realiseren van woningen met uitzicht op de golfbaan, bij aanpassing van het bestemmingsplan zou het dan ook logischer zijn om verbetering mogelijk te maken van de gehele bebouwde omgeving aan de oostelijke Molendijk. Op die manier zouden de kwaliteiten van het resort versterkt worden en zou er ook op het gebied van visuele kwaliteiten een eenheid ontstaan die beter aansluit bij de aard en omvang van het bouwvoornemen (dit komt overeen met de visie van het RR2020 Streekplan).
11. Het pand aan de Molendijk 84 is op staal gefundeerd, half in de dijk. Het pand helt licht achterover en is thans stabiel, bij een toename van de verkeersdruk is te verwachten dat het pand verder achterover gaat hellen en een bouwkundige ingreep snel noodzakelijk gaat worden. De oplossing van mevrouw Berkhout is de woning te slopen en verder van de weg te herbouwen met een geheide fundering en geluidswerende voorzieningen.
12. In het plan worden de gevolgen van de verkeerstoename en de daarmee verbonden maatregelen niet uitgewerkt, evenmin wordt aangegeven wie de bedoelde maatregelen gaat bekostigen. De verkeerstoename resulteert in stijgende geluidsbelasting, aangezien de norm voor gelijkblijvende belasting ligt bij een toename van 20%, terwijl de toename 100% is. In het plan is volgens mevrouw Berkhout ook onvoldoende aandacht geschonken aan de verkeersveiligheid na de toename van de verkeersdruk.
13. Mevrouw Berkhout stelt voor om ter compensatie van al het voorgaande op haar kavel de bouw van tien tot twaalf woningen mogelijk te maken. Gelijktijdig kan dan meegewerkt worden aan een plaatselijk gewenste visuele verbreding van de weg over 130 m van de SMB Voorne.

Beantwoording

1. De hotelappartementen zullen worden gebruikt door bezoekers van de golfbaan (bedrijvigheid en zakenrelaties Rijnmondse regio) en zijn daarmee functioneel verbonden aan de golfbaan.
2. In de ruimtelijke onderbouwing is reeds aangegeven dat op termijn een golfbaan van 18-holes zal worden gerealiseerd. Deze golfbaan wordt echter gefaseerd aangelegd. De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de aanleg van de eerste 9-holes.
3. Vanaf de eerste planvorming is uitgegaan van de bouw van een clubhuis (in de golfwereld standaard voorzien van een restaurant) en de realisatie van een golfresort.

4. De golfbaan (en meer specifiek het golfresort) richt zich op bedrijvigheid in de regio, korte rustperiodes en overlast worden dan ook niet verwacht.
5. De geluidstoename op de woning als gevolg van het golfbaanverkeer blijft binnen de normen en is voor het menselijk oor niet of nauwelijks hoorbaar.
6. In de ruimtelijke onderbouwing en het MER wordt aandacht aan dit aspect besteed.
7. De locatie van het golfresort is op dusdanige wijze aangepast, dat de woning nog voldoende uitzicht heeft richting Kooibos. Bovendien wordt de woning juist aantrekkelijker door de ligging van de golfbaan in de directe omgeving.
8. Als gevolg van de realisatie van de golfbaan is juist zeker gesteld dat de omgeving van de Molendijk ook in de toekomst een gebied met een rustige landelijke uitstraling zal zijn.
9. In de SMB wordt vermeld hoeveel extra autoverkeer verwacht wordt als gevolg van de 18-holes golfbaan (circa 600 mvt/etmaal). Over het aantal golfers dat oversteekt wordt niets vermeld. De gemeente berijpt dan ook niet dat mevrouw uitgaat van de oversteek van 1.400 golfers per dag. Bij volle bezetting zullen maximaal 50 golfers per uur de Molendijk oversteken. Het gaat om weinig oversteken. In het opgestelde MER is hiervoor aangegeven dat de verkeersveiligheid slechts licht negatief beïnvloed wordt. Dit komt mede door de relatief geringe verkeersintensiteit op de Molendijk. Bij de uitwerking van de plannen voor de tweede 9-holes zal nader worden bekeken op welke wijze het oversteekpunt op de Molendijk wordt geaccentueerd.
10. Vooralsnog zijn er geen plannen met betrekking tot de bebouwing langs de Molendijk in de omgeving van de golfbaan die worden ondersteund door de gemeente, met uitzondering van de woningbouwlocatie als uitbreiding van de kern Oudenhorn, waar in deze ruimtelijke onderbouwing rekening mee hoeft te worden gehouden.
11. De gemeente verwacht niet dat het beperkte extra verkeer dat de golfbaan aantrekt negatieve gevolgen heeft voor het pand van de Molendijk 84.
12. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan de normen met betrekking tot wegverkeerslawaaï. Uit het MER dat gelijktijdig met de aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, blijkt dat het aspect verkeersveiligheid slechts licht negatief door de aanleg van de golfbaan wordt beïnvloed. De aanleg van een afzonderlijk voetpad langs de zuidoostzijde van de Molendijk bevordert voor voetgangers de verkeersveiligheid. Ook het gebruik van twee entrees beperkt de toename van het autoverkeer op de Molendijk ter hoogte van de golfbaan. Zie ook de aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing, paragrafen 3.2, 3.3, 4.3 en 5.3.
13. Voor het pand aan de Molendijk 84 is de voorgestelde compensatie niet noodzakelijk en past niet in het vigerende en ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. De gemeente is niet voornemens rekening te houden met dit verzoek.

Inspraakreactie IJsclub "Nooitgedacht"

De IJsclub vestigt de aandacht op een overeenkomst (d.d. 23-12-1991)¹⁾ tussen de Maatschap Noordermeer en de IJsclub. Uit het gepresenteerde plan voor de golfbaan blijkt dat een water-ring het gehele complex van de ijsbaan omvat zodat de ijsclub geen rechtstreekse toegang meer heeft tot de ijsbaan. Bij een eventueel te plaatsen brug dient er rekening mee te worden gehouden dat er een ziekenauto over de brug kan komen. IJsclub "Nooitgedacht" vraagt om er op toe te zien dat bij de voorgestelde bestemmingswijziging de zaken uit de genoemde overeenkomst (afgesloten bij notariskantoor Verzijl in Hellevoetsluis) ongewijzigd gehandhaafd blijven.

1) Overeenkomst tussen de maten van Maatschap Noordermeer gevestigd te Oudenhorn, Molendijk 82 en de IJsclub "Nooitgedacht" waarin onder andere is vastgelegd het recht van opstal voor het hebben van een clubgebouw (aanwezig op het perceel had bekend Gemeente Bernisse, sectie C nr 58, groot één are en zeventien centiaren) met tien lichtmasten op de percelen Gemeente Bernisse, sectie A nr 56 en 57, gedeeltelijk ten behoeve van een vierhonderd meter ijsbaan. In gemelde overeenkomst is tevens vastgelegd het recht om buizen en leidingen in het erf te mogen hebben en om een erfdienstbaarheid naar de openbare weg te behouden als is aangegeven op de bij de overeenkomst gevoegde kaart. Tevens is bepaald dat de ijsbaan elk jaar van 15 november tot 1 maart van het jaar daaropvolgend voor het publiek toegankelijk is. Buiten deze periode eis de grondeigenaar verplicht om de vereniging op het complex toe te laten voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden. Tevens kunnen het hele jaar vergaderingen worden gehouden.

Beantwoording

De gemeente en VOF North Lake houden in de planvorming voor de golfbaan zoveel mogelijk rekening met de ijsbaan. Vanzelfsprekend zal rekening worden gehouden met een goede toegang tot de ijsbaan vanaf de Molendijk, ook voor ziekenauto's. Over de ijsbaan wordt voor golfers een mobiel bruggetje aangebracht, als er wordt geschaatst kan dit bruggetje worden verwijderd.

Inspiraakreactie Farm Frites BV (bij monde van Veldhoven/Ovinga Advocaten)

1. Farm Frites is reeds ten minste vanaf 2001 in gesprek met de gemeente Bernisse over de uitbreiding van haar inrichting. De provincie heeft hiermee in haar streekplan RR2020 ingestemd, hetzelfde geldt voor de gemeente Bernisse. De gemeente heeft Farm Frites steeds voorgehouden dat plannen in de omgeving de uitbreiding van Farm Frites niet in de weg zouden staan, de plannen voor de golfbaan nopen tot de toets of aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Naar de mening van Farm Frites is er in de Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van de golfbaan onvoldoende rekening gehouden met de uitbreidingsplannen van Farm Frites. Met name is onvoldoende zeker gesteld dat de werkelijke effecten van de uitbreiding op met name de aspecten geluid, geur en verkeersontsluiting geen belemmering zullen vormen. Uitgangspunt van Farm Frites dienaangaande is dat Farm Frites middels haar uitbreidingsplan in staat wordt gesteld volledig te voldoen aan milieubeheervergunningvoorschriften, eisen van brandweer en voedselinstanties. Ook dient de ontsluiting te worden veiliggesteld.
2. Het eerste bezwaar is dat beide ruimtelijke onderbouwingen (die voor Farm Frites en die voor de golfbaan) niet (ten minste) tegelijkertijd in procedure zijn gebracht. Beide projecten beïnvloeden elkaar en vice versa wordt ervan uitgegaan dat beide plannen ook doorgaan. De vrijstellingsprocedure van Farm Frites is ten onrechte nog niet in procedure gebracht. Gelet op de voorkeurspositie die Farm Frites claimt ten opzichte van andere plannen, had de gemeente allereerst het uitbreidingsplan van Farm Frites in procedure moeten brengen. Dit om te bewerkstelligen dat nieuwe plannen op de dan goedgekeurde plannen van Farm Frites zouden worden afgestemd.
3. De gemeente heeft als haar voorkeur uitgesproken dat aan de uitbreidingsplannen een nieuwe ontsluitingsweg wordt gekoppeld. Met de gemeente is afgesproken dat de uitweg plaatsvindt aan de noordzijde van Farm Frites, naar de Ravenseweg, waar thans de golfbaan is geprojecteerd. Aan een ontsluiting via de Noordse Molenweg kleven teveel bezwaren, daarom is het onjuist dat deze optie is opgenomen in de RO van de golfbaan.
4. In de ruimtelijke onderbouwing van de golfbaan wordt het tracé van de ontsluiting onduidelijk en vaag gehouden en veroorzaakt daardoor grote rechtsonzekerheid met betrekking tot realisatie in de toekomst. Een concrete en aanvaardbare ontsluitingsoptie ontbreekt. In paragraaf 3.3 wordt vermeld dat de golfbaan de ontsluiting van Farm Frites niet onmogelijk maakt, dit overtuigt echter geenszins omdat niet wordt vermeld hoe de ontsluiting is voorzien. De voorziene verkeersbestemming is niet opgenomen, het golfproject betekent daarom eerder dat de ontsluiting *onmogelijk* wordt gemaakt. In bijgesloten tekening is aangegeven hoe naar het oordeel van Farm Frites de ontsluiting zou behoren te worden bestemd.
5. In de onderbouwing wordt onvoldoende hard gemaakt dat wordt voldaan aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" nadat de uitbreiding van Farm Frites is gerealiseerd. Er is niet concreet getoetst of na uitbreiding van Farm Frites in het projectgebied van de golfbaan zal worden voldaan aan de eisen van de aanvaardbare geur- en geluidsbelasting en dat klachten dus niet ontvankelijk zullen zijn. In de RO voor de uitbreiding van Farm Frites is ook de noodzaak en onderbouwing van milieuvoorzieningen opgenomen. Daarom dient eerst duidelijk te zijn dat deze voorzieningen kunnen worden gerealiseerd voordat getoetst kan worden of in de toekomst aan de eisen van voornoemde brochure kan worden voldaan. Als de milieuvoorzieningen niet zouden kunnen worden gerealiseerd ontstaat een nieuwe situatie die een andere toets noodzakelijk zou maken. De gemeente spreekt derhalve voor haar beurt door niet eerst de plannen van Farm Frites goed te keuren, maar met het plan voor de golfbaan in procedure te gaan.
6. Farm Frites heeft grote twijfel bij de haalbaarheid van een nieuw appartementencomplex, clubhuis en parkeerplaats vanwege de verkeersaantrekkende werking en de beperkte opvangmogelijkheden van de Molendijk daartoe. Het ligt meer voor de hand om deze voor-

- zeringen te realiseren aan de noordzijde van het plangebied waarbij wordt aangesloten op de nieuwe ontsluitingsweg.
7. Farm Frites is in beginsel niet tegen de komst van de golfbaan, in de RO wordt echter wel erg makkelijk gesteld dat de golfbaan geen belemmering vormt voor de uitbreiding van Farm Frites. De golfbaan mag de bedrijfsvoering zoals die nu is en in de toekomst gepland is op geen enkele wijze belemmeren. Dit geldt met name voor de geplande ontsluitingsweg.
 8. Aan het gemeentebestuur wordt verzocht met de onderhavige bezwaren rekening te houden totdat de artikel 19-procedure van Farm Frites met succes is doorlopen. Vervolgens kan worden getoetst of de plannen voor de golfbaan op voorziene wijze realiseerbaar zijn of niet. Pas dan zal zeker kunnen worden gesteld dat de doeleinden en belangen van Farm Frites niet in gevaar zullen komen.

Beantwoording

1. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de bedrijfsvoering van Farm Frites niet door de beoogde golfbaanontwikkeling wordt beperkt. De alternatieve verkeersontsluiting via de Farm Frites-weg wordt door de aanleg van de golfbaan niet onmogelijk gemaakt: in het golfbaanontwerp is rekening gehouden met de aanleg van deze weg, die momenteel echter nog onzeker is.
2. 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. In beide ruimtelijke plannen wordt voldoende aandacht besteed aan de eventuele invloed van de plannen op elkaar.
3. Tot op heden (augustus 2007) zijn er nog geen definitieve afspraken gemaakt over een ontsluitingsweg in samenhang met de uitbreiding van Farm Frites. Het overleg tussen Hellevoetsluis en Bernisse loopt nog. Wel is duidelijk dat de route langs het Kooibos een van de opties is. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast, zodat duidelijk is dat met de mogelijke alternatieve route de route langs het Kooibos wordt bedoeld. Deze optie wordt door de ruimtelijke onderbouwing voor de golfbaan niet onmogelijk gemaakt.
4. Verwezen wordt naar de beantwoording van vraag 1. Er is in het golfbaanontwerp rekening gehouden met de aanleg van de Farm Frites-weg. Aangezien momenteel de aanleg van deze weg nog uiterst onzeker is, is deze weg nog niet in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. VOF North Lake heeft echter aangegeven bereid zijn om mee te werken aan de aanleg van deze weg, op het moment dat hier meer zekerheid over bestaat. Hiervoor zal te zijner tijd een ruimtelijke ordeningsprocedure doorlopen worden. Dit is eveneens noodzakelijk voor het gebied tussen het provinciale fietspad en de Ravenseweg.
5. Verwezen wordt naar de beantwoording van vraag 1. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de bedrijfsvoering van Farm Frites niet beperkt wordt door de aanleg van de golfbaan. De richtafstanden uit de VNG-brochure betreffen geen harde eisen, maar afstanden waar beargumenteerd van kan worden afgeweken. Het golfresort voldoet zonder meer aan de richtafstand. In de ruimtelijke onderbouwing en het MER is beargumenteerd dat ook na aanleg van de golfbaan sprake is van een goede ruimtelijke ordening in dit kader.
6. De locatie van de bebouwing sluit aan op de bestaande landschapsstructuur. Bebouwing langs de mogelijke nieuwe weg past niet in die structuur. Bovendien is de nieuwe weg nog heel onzeker. De aanleg van deze weg wordt echter niet onmogelijk gemaakt door de golfbaan. In het MER en de ruimtelijke onderbouwing is voldoende aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking en ontsluitingsmogelijkheden.
7. 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.
8. De gemeente heeft daar waar noodzakelijk en mogelijk in de ruimtelijke plannen voor de golfbaan rekening gehouden met de argumenten van Farm Frites.

Inspraakreactie C. Mol, Cees Service Center, Molendijk 70, Oudenhorn

1. Dhr. Mol heeft het huidige pand gekocht mede door het mooie wijde uitzicht en de rustige ligging, daarom maken zij bezwaar tegen de plannen voor de golfbaan. Dit bezwaar wordt versterkt door de voorgenomen uitbreiding met 9-holes welke aan de voorzijde gepland zijn.
2. De oefenholes en afslagbaan komen pal achter het bedrijfspand, uit ervaring weet dhr. Mol dat dit overlast gaat veroorzaken, zeker gezien de grote hoeveelheid glas in het pand van ICees. De golfballen zijn levensgevaarlijke projectielen en het mikken op een pand is nu eenmaal leuker dan op een vlaggetje.
3. De bouw van appartementen en de bijkomende verkeersoverlast zijn onaanvaardbaar, bovendien zijn er in de gemeente vele landelijke stukken grond beschikbaar met betere toegangswegen en zonder nabije burens.

Beantwoording

1. Het open uitzicht blijft door de aanleg van de golfbaan duurzaam behouden.
2. De golfbaanarchitect, die veel ervaring heeft op dit gebied, heeft de golfbaan op dusdanige wijze ontworpen, dat bij regulier gebruik van de golfbaan geen golfballen buiten het perceel van de golfbaan geslagen zullen worden. Golfers kennen de gevaren van hun sport en zullen derhalve niet voor de lol op een pand gaan mikken.
3. In het MER en de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan dit aspect. Met name in het geval de Farm Frites-weg zal worden aangelegd, zullen er ontlastende verkeersmaatregelen mogelijk zijn op de Molendijk. De overige landelijke stukken grond in de gemeente zijn niet in het bezit van VOF North Lake en hebben geen ontwikkelingsmogelijkheid tot golfbaan in het streekplan, zoals deze locatie. Een golfbaan op een andere locatie is daarom geen optie. In de startnotitie is reeds aangegeven welke ruimtelijke en praktische redenen hebben geleid tot de locatiekeuze van de golfbaan langs de Molendijk.

Inspraakreactie N. van de Marel, Molendijk 64, Oudenhorn

De oefenhole achter het perceel dient te worden omgelegd zodat de afslag niet naar het perceel gericht is. Tussen perceel 64/66 en de golfbaan dient minimaal 3 m begroeiing aangelegd te worden.

Beantwoording

De inrichting van de gehele golfbaan voldoet aan zodanige veiligheidseisen, dat er geen hinder naar de omgeving is door golfballen buiten het terrein. Vanwege de routing van de oefenholes, is het niet mogelijk de betreffende afslag van het perceel af te richten. De afstand tussen perceel en oefenhole wordt uit veiligheidsoverwegingen ruim voldoende geacht. Het golfbaanontwerp is zodanig aangepast dat een forse afschermende beplanting naar de tuin wordt aangebracht. Voorgesteld wordt om bij de aanleg van de golfbaan met de inspreker overleg te voeren over het, in verband met de hoogte van de beplanting, toe te passen sortiment.

Inspraakreactie C. Moree-Herrewijnen, Molendijk 90, Oudenhorn

1. Het gebied heeft op dit moment een landelijk en rustiek karakter (agrarische bestemming). Door de situering van de golfbaan en resort en de omvang die dit complex zal hebben, gaat dit karakter niet alleen verloren, maar wordt zelfs het aanzicht op het gehele dorp Oudenhorn door de golfbaan bepaald.
2. De plannen behelzen ook het op commerciële basis uitbaten van een resort (45 appartementen, bar/brasserie, restaurant, ook toegankelijk voor niet-leden). De vraag is in hoeverre achter deze VOF niet projectontwikkelaars schuilgaan die onder de noemer "golfbaan" een complex willen realiseren dat in hoofdzaak zal drijven op deze horeca. Verder is het de vraag of er in deze regio behoefte is aan een dergelijk complex en of deze locatie de plek is om een dergelijk omvangrijk en ambitieus project te realiseren.
3. In de plannen tot nog toe is de Molendijk de enige toegangsweg tot dit complex. Verwacht wordt dat op meer courante tijdstippen van de dag elk uur zo'n 40 mv/etmaal extra gebruik zullen maken van deze Molendijk (deze cijfers betreffen een inschatting van North Lake zelf en zijn op de inspraakavond aan de bewoners voorgelegd). Dit betekent een substantiële toename van verkeer op deze dijk, die niet toelaatbaar is. Ook het creëren van zogenaamde "passeerstroken" op de Molendijk biedt onvoldoende soelaas. Het betekent sub-

stantieel meer geluidshinder voor bewoners en een verslechtering van de verkeersveiligheid. Zeker voor de meer kwetsbare deelnemers is dit ongewenst.

4. Ook zal er sprake zijn van aantasting van bestaande rust en privacy (door golfbaanbezoekers, onderhoud golfbaan door personeel). Ook het huidige weidse uitzicht wordt beperkt tot zicht op de golfbaan (aan beide zijden van de Molendijk). Verder valt te denken aan persoonlijke en materiële schade door afzwaaiende golfbanen: hierover zijn klachten bekend op bestaande golfbaancomplexen in Nederland in de directe omgeving van woningen. Dat een aantal bewoners planschade ondervinden mag duidelijk zijn.

Beantwoording

1. Als gevolg van de realisatie van de golfbaan is juist zeker gesteld dat de omgeving van de Molendijk ook in de toekomst een gebied met een groene, landelijke uitstraling zal zijn en er geen verstedelijking plaatsvindt.
2. De plannen behelzen een uitsluitend op de golfbaan gerichte exploitatie van horeca (inclusief hotel). Het gaat er juist om dat golfbaan en golfresort elkaar versterken. De exploitatie van de golfbaan heeft het resort nodig, maar dit kan alleen als dit exclusief is voor de golfbaan. De golfbaan is voor een belangrijk deel gericht op het bedrijfsleven in de regio. Deze doelgroep is niet gebaat bij een exploitatie van de bar/restaurant als zelfstandig eenheid. De locatiekeuze en de marktpositie zijn in het MER voldoende onderbouwd en zijn eveneens in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.
3. Uit het MER blijkt dat de aanleg van de golfbaan licht negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid ter plaatse van de Molendijk. De eventuele aanleg van de Farm Frites-weg in de toekomst zal in dit kader positieve effecten hebben. De nieuwe entree vanaf de Noordse Molenweg anticipeert op deze mogelijke toekomstige situatie. Zie ook beantwoording inspraakreactie van Molendijk 84 onder punt 12.
4. Het overgrote deel van de bewoners langs de Molendijk zal uitzicht op groene ruimte hebben en houden. Vooralsnog wordt in het gebied ten zuidoosten van de Molendijk geen golfbaan mogelijk gemaakt, waardoor het uitzicht op het agrarisch gebied ter plaatse nog behouden blijft. De golfbaanarchitect, die veel ervaring heeft op het gebied van veiligheid bij golfbanen, heeft de golfbaan op dusdanige wijze ontworpen, dat bij regulier gebruik van de golfbaan geen golfballen buiten het perceel van de golfbaan geslagen zullen worden. Er zal tussen golfbaanexploitant en gemeente een overeenkomst worden getekend waarin overeengekomen wordt dat eventuele toegekende planschadeclaims op de golfbaanexploitant worden verhaald. Door de aanleg van een golfbaan neemt in het algemeen de marktwaarde van de woonbebouwing ter plaatse toe.

7. Afweging en conclusie

53

Het vigerende beleid laat – met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan – de realisatie van een 9-holes golfbaan toe.

De beoogde bebouwing sluit grotendeels aan op de mogelijkheden die geboden worden in het vigerende bestemmingsplan en zullen worden voor de omgeving van het plangebied door middel van het voorontwerpbestemmingsplan. Het vigerende en voorontwerpbestemmingsplan houden echter geen rekening met de functiewijziging naar recreatie. Er is namelijk voor gekozen om voor deze ontwikkeling een apart traject te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing is een belangrijke stap hierin.

Het voorliggende plan is als een van de varianten onderzocht in het MER.

De maatregelen die voortkomen uit dit milieuonderzoek zijn voor zover mogelijk opgenomen in het plan.

De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de waterberging en waterkwaliteit. Tevens wordt een onderdeel van een ecologische verbinding mogelijk gemaakt. De bebouwing past goed in het landschapsbeeld en de groene invulling draagt bij aan de landschappelijke inpassing van Farm Frites.

De golfbaan levert geen verkeersknelpunten op en ook geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de bedrijven in de omgeving. De aanleg van de golfbaan maakt de aanleg van de Farm Frites-weg die bij kan dragen aan ontlasting van de Molendijk niet onmogelijk.

Door de realisatie worden geen belangrijke natuurwaarden geschaad. Daar staat tegenover dat de golfbaan nieuw leefgebied zal gaan vormen voor nieuwe en rijkere natuurwaarden dan in de uitgangssituatie aanwezig waren.

Ook de overige in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde aspecten vormen geen belemmering ten aanzien van de realisatie van de 9-holes golfbaan met voorzieningen.

Bijlage 1. Onderbouwing locatiekeuze en bepaling marktpositie

B1.1. Locatiekeuze golfbaan

In de startnotitie is de locatiekeuze van de golfbaan reeds onderbouwd. Voor deze locatiekeuze gelden verschillende milieuoverwegingen (onder andere op landschappelijk en ecologisch vlak). Daarnaast hebben tevens ruimtelijke en praktische argumenten een rol gespeeld bij de betreffende locatiekeuze:

- op de locatie zijn in de huidige situatie, vanwege het overwegend agrarische gebruik, naar verwachting weinig bijzondere ecologische waarden aanwezig die door de aanleg van de golfbaan aangetast worden; door de ontwikkeling van de golfbaan kan een ecologische meerwaarde gecreëerd worden;
- in landschappelijk opzicht kan er een geleidelijke overgang van open gebied naar bosgebied worden gerealiseerd;
- door de aanleg van de golfbaan wordt de duurzame groene buffer tussen Hellevoetsluis en Oudenhorn versterkt; de locatie sluit aan op lintbebouwing richting de kern Oudenhorn, waardoor er een geleidelijke overgang van buitengebied naar de kern gecreëerd wordt;
- door de realisatie van de golfbaan ter plaatse, wordt het recreatief gebruik van het gebied en zijn omgeving (recreatiebos Hellevoetsluis) uitgebreid;
- de ontwikkeling past in het beleid van de provincie voor de ontwikkeling van stedelijk groen/openluchtrecreatie ter plaatse;
- de locatie ligt in het zuidelijk deel van de regio Rotterdam (met meerdere bewoningsconcentraties zoals Hellevoetsluis en Spijkenisse), in de nabijheid van Rijnmond/de Maasvlakte; dit maakt de locatie ook geschikt voor de zakelijke markt;
- de betreffende gronden zijn (grotendeels) beschikbaar voor de realisatie van de golfbaan met bijbehorende voorzieningen.

B1.2. Bepaling marktpositie en fasering golfbaan

Marktpositie golfbaan

Voor de golfbaan is door de Nederlandse Golf Federatie een businessplan opgesteld (2007). Uit dit businessplan blijkt het volgende.

De golfsport kent de laatste 10 jaar een sterke groei. De NGF voorziet een verdere groei van het aantal golfspelers de komende 7-10 jaar van 270.000 naar 400.000 golfspelers.

Golf- en businessclub

In plaats van een reguliere golfbaan, zoals in de eerdere plannen voor de golfbaan North Lake de bedoeling was, wordt een golf- en businessclub opgericht. Kenmerkend hiervoor is dat alleen bedrijven lidmaatschappen kunnen afsluiten. Het verwachte kwaliteitsniveau voor een golf en business is beduidend hoger dan op een reguliere golfbaan. Door de golfbaan als golf- & businessclub te positioneren, onderscheidt golfbaan North Lake zich sterk van de andere golfbanen in hetzelfde verzorgingsgebied. Uit het businessplan blijkt dat er voldoende bedrijven in de regio van de beoogde golfbaan zijn gevestigd om een golf- en businessclub te creëren (waaronder het Rotterdamse havengebied). Er zijn voldoende bedrijven in de regio om bedrijfslidmaatschappen aan te verkopen.

Bedrijfslidmaatschappen zijn gemeengoed in Nederland. Vele bedrijven gebruiken golf als relatie-instrument en zijn bereid te betalen voor bedrijfslidmaatschappen. In feite zijn er geen andere golfbanen in het gebied die zich op eenzelfde wijze op de markt richten. De overlappings van het verzorgingsgebied van andere golfbanen wordt daardoor minder relevant.

Greenfeespelers

Voor potentiële greenfeespelers (bewoners) in de omgeving geldt dat er op Voorne-Putten en de directe omgeving reeds verschillende golfbanen zijn gevestigd, waardoor het verzorgingsgebied van North Lake de verzorgingsgebieden van de andere golfbanen overlapt. De locatie is niet geschikt om grote volumes greenfeespelers aan te trekken. Onderscheid door kwaliteit past meer bij de locatie. Vanuit greenfeespelers is er op dit moment ruimte voor een derde van een 18-holes golfbaan. Deze huidige vraag plus de te verwachten ontwikkeling van golf moet een redelijke vraag naar greenfees kunnen genereren.

Optimale mix

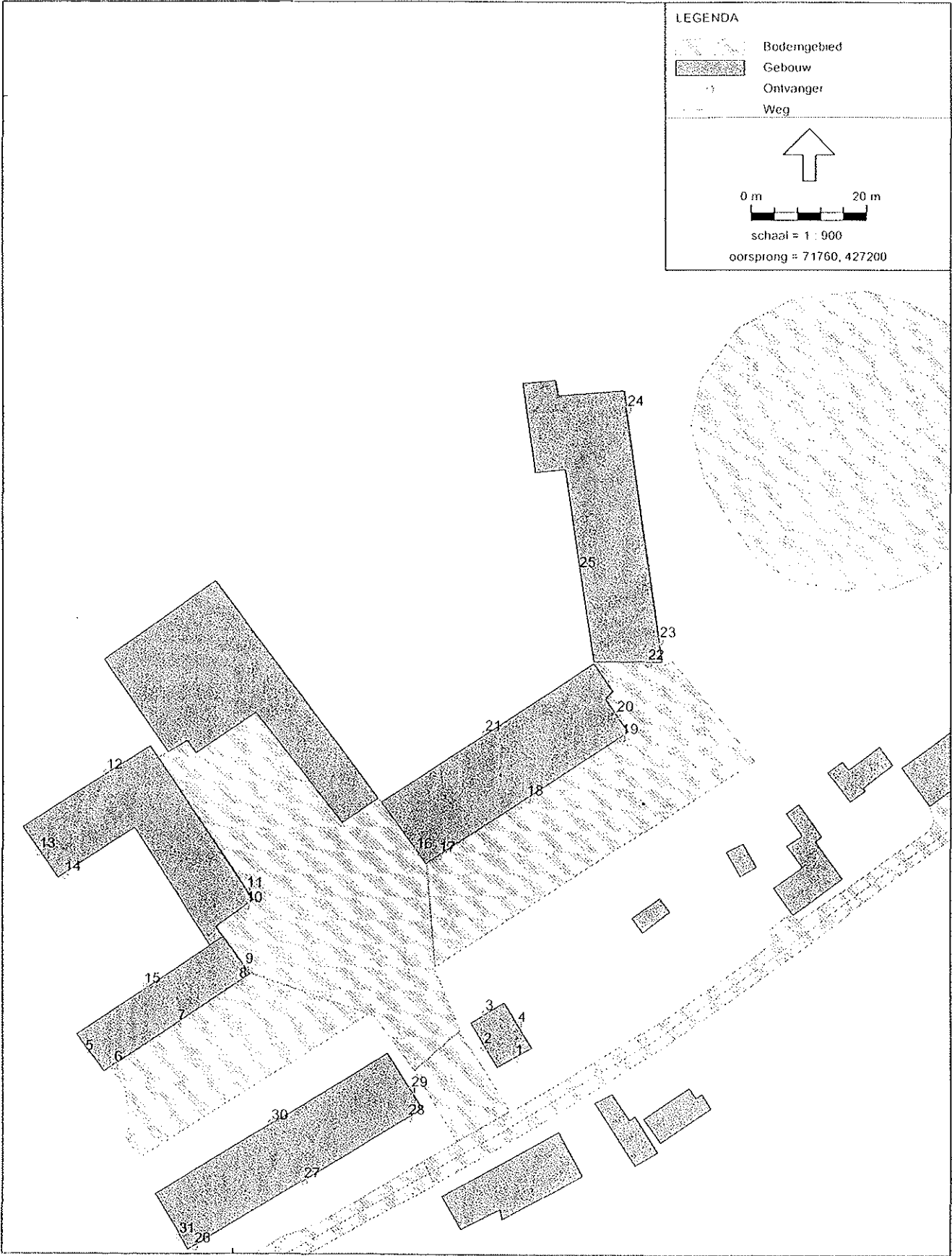
North Lake moet een aantrekkelijke golfbaan worden met een optimale mix van producten, doelgroepen en tarieven.

Fasering

Het is praktisch goed mogelijk om een begin te maken met 9-holes. Hierdoor wordt het risico en bijbehorende uitgaven gespreid. De twee succesvolle businessbanen in Nederland zijn met 9-holes begonnen.

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Ligging waarnemepunten



Resultaten basisalternatief
waarden in Lden

incl. aftrek conform art. 110g Wgh
RBOI

Model: Basisalternatief - Kopie van versie van Molendijk - Molendijk
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten (inclusief groepsreducties)
Rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Elmaal
26_A	Recreatieappartementen	1,5	50,54	46,24	40,54	51,24
26_B	Recreatieappartementen	4,5	50,53	46,23	40,53	51,23
27_A	Recreatieappartementen	1,5	50,26	45,96	40,26	50,96
27_B	Recreatieappartementen	4,5	50,37	46,07	40,37	51,07
28_A	Recreatieappartementen	1,5	50,91	46,61	40,91	51,61
28_B	Recreatieappartementen	4,5	51,06	46,76	41,06	51,76
30_A	Recreatieappartementen	1,5	27,48	23,18	17,48	28,18
30_B	Recreatieappartementen	4,5	28,97	24,67	18,97	29,67
5_A	Recreatieappartementen	1,5	9,34	5,04	-0,66	10,04
5_B	Recreatieappartementen	4,5	12,99	8,69	2,99	13,69
6_A	Recreatieappartementen	1,5	35,89	31,59	25,89	36,59
6_B	Recreatieappartementen	4,5	37,73	33,43	27,73	38,43
7_A	Recreatieappartementen	1,5	35,79	31,49	25,79	36,49
7_B	Recreatieappartementen	4,5	37,39	33,09	27,39	38,09
8_A	Recreatieappartementen	1,5	36,07	31,77	26,07	36,77
8_B	Recreatieappartementen	4,5	37,67	33,37	27,67	38,37
9_A	Recreatieappartementen	1,5	36,40	32,10	26,40	37,10
9_B	Recreatieappartementen	4,5	38,09	33,79	28,09	38,79
10_A	Recreatieappartementen	1,5	37,04	32,74	27,04	37,74
10_B	Recreatieappartementen	4,5	38,66	34,36	28,66	39,36
11_A	Recreatieappartementen	1,5	36,79	32,49	26,79	37,49
11_B	Recreatieappartementen	4,5	38,00	33,70	28,00	38,70
12_A	Recreatieappartementen	1,5	4,58	0,28	-5,42	5,28
12_B	Recreatieappartementen	4,5	6,76	2,46	-3,24	7,46
13_A	Recreatieappartementen	1,5	28,75	24,45	18,75	29,45
13_B	Recreatieappartementen	4,5	30,04	25,74	20,04	30,74
14_A	Recreatieappartementen	1,5	30,06	25,76	20,06	30,76
14_B	Recreatieappartementen	4,5	31,61	27,31	21,61	32,31
15_A	Recreatieappartementen	1,5	12,67	8,37	2,67	13,37
15_B	Recreatieappartementen	4,5	15,24	10,94	5,24	15,94
16_A	Recreatieappartementen	1,5	36,81	32,51	26,81	37,51
16_B	Recreatieappartementen	4,5	37,84	33,54	27,84	38,54
17_A	Recreatieappartementen	1,5	39,92	35,62	29,92	40,62
17_B	Recreatieappartementen	4,5	41,87	37,57	31,87	42,57
18_A	Recreatieappartementen	1,5	39,70	35,40	29,70	40,40
18_B	Recreatieappartementen	4,5	41,70	37,40	31,70	42,40
19_A	Recreatieappartementen	1,5	38,60	34,30	28,60	39,30
19_B	Recreatieappartementen	4,5	40,63	36,33	30,63	41,33
20_A	Recreatieappartementen	1,5	34,62	30,32	24,62	35,32
20_B	Recreatieappartementen	4,5	36,58	32,28	26,58	37,28
21_A	Recreatieappartementen	1,5	10,73	6,43	0,73	11,43
21_B	Recreatieappartementen	4,5	11,97	7,67	1,97	12,67
22_A	Recreatieappartementen	1,5	36,70	32,40	26,70	37,40
22_B	Recreatieappartementen	4,5	38,73	34,43	28,73	39,43
23_A	Recreatieappartementen	1,5	34,70	30,40	24,70	35,40
23_B	Recreatieappartementen	4,5	36,61	32,31	26,61	37,31
24_A	Recreatieappartementen	1,5	32,50	28,20	22,50	33,20
24_B	Recreatieappartementen	4,5	33,58	29,28	23,58	34,28
25_A	Recreatieappartementen	1,5	19,76	15,46	9,76	20,46
25_B	Recreatieappartementen	4,5	24,01	19,71	14,01	24,71
1_A	Dienstwoning	1,5	51,62	47,32	41,62	52,32
1_B	Dienstwoning	4,5	51,69	47,39	41,69	52,39
4_A	Dienstwoning	1,5	46,13	41,83	36,13	46,83
4_B	Dienstwoning	4,5	46,61	42,31	36,61	47,31
3_A	Dienstwoning	1,5	32,06	27,76	22,06	32,76
3_B	Dienstwoning	4,5	33,37	29,07	23,37	34,07
2_A	Dienstwoning	1,5	47,03	42,73	37,03	47,73
2_B	Dienstwoning	4,5	47,33	43,03	37,33	48,03
31_A	Recreatieappartementen	1,5	45,77	41,47	35,77	46,47
31_B	Recreatieappartementen	4,5	45,99	41,69	35,99	46,69
29_A	Recreatieappartementen	1,5	47,46	43,16	37,46	48,16
29_B	Recreatieappartementen	4,5	47,83	43,53	37,83	48,53
nr3_A	Molendijk (Tussenweg - plangebied)	1,5	53,77	49,47	43,77	54,47
nr3_B	Molendijk (Tussenweg - plangebied)	4,5	53,09	48,79	43,09	53,79
nr4_A	Molendijk (plangebied - Molenweg)	1,5	54,72	50,42	44,72	55,42
nr4_B	Molendijk (plangebied - Molenweg)	4,5	53,98	49,68	43,98	54,68

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten huidige situatie
waarden in Lden

incl. aftrek conform art. 110g Wgh
RBOI

Model: huidige situatie - Kopie van versie van Molendijk - Molendijk
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten (inclusief groepsreducties)
Rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
nr3_A	Molendijk (Tussenweg-plangebied)	1,5	52,38	48,08	42,38	53,08
nr3_B	Molendijk (Tussenweg-plangebied)	4,5	51,70	47,40	41,70	52,40
nr4_A	Molendijk (plangebied-Molenweg)	1,5	52,85	48,55	42,65	53,55
nr4_B	Molendijk (plangebied-Molenweg)	4,5	52,11	47,81	42,11	52,81
nr5_A	Molendijk (Molenweg-Ravenseweg)	1,5	61,85	57,55	51,65	62,55
nr5_B	Molendijk (Molenweg-Ravenseweg)	4,5	61,38	57,08	51,38	62,08

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten basisalternatief
waarden in Lden

incl. aftrek conform art. 110g Wgh
RBOI

Model: Basisalternatief - Kopie van versie van Molendijk - Molendijk
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten (inclusief groepsreducties)
Rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
nr5_A	Molendijk (Molenweg - Ravenseweg)	1,5	63,03	58,73	53,03	63,73
nr5_B	Molendijk (Molenweg - Ravenseweg)	4,5	62,56	58,26	52,56	63,26

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen