

Advies voor richtlijnen voor de
inhoud van het milieu-effectrapport
Golfaccommodatie De Binnenhof/
Willem Arntsz Hoeve

11 juni 1992

235-55

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Advies

Advies voor richtlijnen voor de inhoud van het
milieu-effectrapport Golfaccommodatie De Binnenhof/
Willem Arntsz Hoeve / [Commissie voor de
milieu-effectrapportage]. - Utrecht : Commissie voor de
milieu-effectrapportage
ISBN 90-5237-378-7
Trefw.: milieu-effectrapportage ; Zeist / golfbanen ;
Zeist



College van Burgemeester en
Wethouders van Zeist
Postbus 92
3700 AB Zeist

uw kenmerk
7418\WD

uw brief
8 april 1992

ons kenmerk
U867-92/Kb/mp/235-52

onderwerp
Advies voor richtlijnen voor het MER
Golfaccommodatie de Binnenhof/Willem Arntsz Hoeve

Utrecht,
11 juni 1992

Geacht College,

Met bovengenoemde brief stelde U de Commissie voor de milieu-effectrapportage in de gelegenheid advies uit te brengen over de richtlijnen voor het milieu-effectrapport (MER) ten behoeve van de aanleg van een golfaccommodatie met bijbehorende voorzieningen te Zeist, ten noorden van Den Dolder.

Hierbij bied ik U overeenkomstig artikel 41n van de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne het advies aan van de Commissie voor de milieu-effectrapportage. Voor de inhoud van het advies verwijs ik U naar de samenvatting, waarin de belangrijkste punten zijn bijeengebracht.

Daarnaast vraag ik Uw aandacht voor het volgende.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft, zo blijkt uit haar inspraakreactie, geconstateerd dat het plangebied goede bewoningsmogelijkheden heeft geboden in de prehistorie en acht het daarom wenselijk dat in het plangebied een aanvullende archeologische inventarisatie (AAI) wordt uitgevoerd met het doel de aard, omvang en kwaliteit vast te stellen van het nog aanwezige bodemarchief.

De Commissie wijst U in dit verband op artikel 41o, lid 2 onder b en lid 3 van de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne, waarin bepaald wordt, dat richtlijnen kunnen voorschrijven onderzoek te doen naar de bestaande toestand van het milieu.

De Commissie geeft U daarom de aanbeveling na te gaan op welke wijze de gegevens zoals bedoeld door de ROB zouden kunnen worden verzameld ten behoeve van het MER.

De Commissie hoopt met dit advies een constructieve bijdrage te hebben geleverd aan de totstandkoming van de richtlijnen. Zij zal graag vernemen op welke wijze van haar aanbevelingen gebruik is gemaakt.



Dr. H. Cohen,
voorzitter van de werkgroep m.e.r.
Golfaccommodatie de Binnenhof/
Willem Arntsz Hoeve

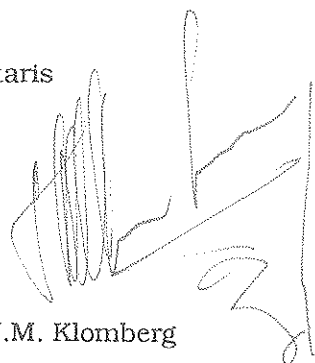
Advies voor richtlijnen voor de
inhoud van het milieu-effectrapport
Golfaccommodatie De Binnenhof/
Willem Arntsz Hoeve

Advies op grond van artikel 41n, eerste lid van de Wet algemene bepalingen
milieuhygiëne voor de inhoud van het milieu-effectrapport over de Golfaccommodatie
De Binnenhof/Willem Arntsz Hoeve,

uitgebracht aan het College van Burgemeester en Wethouders van Zeist door de
Commissie voor de milieu-effectrapportage; namens deze,

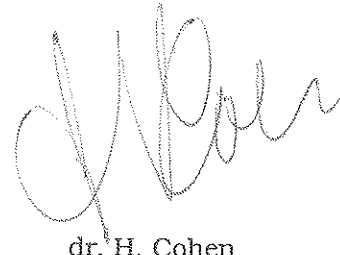
de werkgroep m.e.r. Golfaccommodatie De Binnenhof/Willem Arntsz Hoeve

de secretaris



drs. Th.J.M. Klomberg

de voorzitter



dr. H. Cohen

Utrecht, 11 juni 1992

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
SAMENVATTING VAN HET ADVIES	1
1. INLEIDING	3
2. DOEL, PROBLEEMSTELLING EN BESLUITVORMING	4
2.1 Doel	4
2.2 Probleemstelling	4
2.3 Besluitvorming	6
3. VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN	6
3.1 Programma van eisen	6
3.2 Voorgenomen activiteit	7
3.2.1 Situering en ontwerp	7
3.2.2 Aanleg, gebruik en beheer	7
3.3 Alternatieven	9
3.3.1 Algemeen	9
3.3.2 Nulalternatief c.q. referentiesituatie	9
3.3.3 Het meest milieuvriendelijke alternatief	10
4. BESTAANDE MILIEUTOESTAND, AUTONOME ONTWIKKELING	11
4.1 Algemeen	11
4.1.1 Bestaande toestand	11
4.1.2 Autonome milieu-ontwikkeling	11
4.2 Abiotische aspecten	12
4.3 Biotische aspecten	12
4.4 Landschap en cultuurhistorie	13
4.5 Overige aspecten	13
5. MILIEUGEVOLGEN	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Abiotische Aspecten	15
5.3 Biotische aspecten	15
5.4 Landschap en cultuurhistorie	16
5.5 Overige effecten	16
6. VERGELIJKING VAN DE ALTERNATIEVEN	17
7. LEEMTEN IN KENNIS, EVALUATIE ACHTERAF	17
8. SAMENVATTING VAN HET MER	18
9. VORM EN PRESENTATIE VAN HET MER	18

BIJLAGEN

1. Brief van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeist, d.d. 8 april 1992 (km: 7418\WD) waarin de Commissie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen.
2. Tekst van de openbare bekendmaking in de Nieuwsbode van Zeist d.d. 14 april 1992.
3. Projectgegevens.
4. Lijst van inspraakreacties en adviezen.

SAMENVATTING VAN HET ADVIES

Inleiding (hfdst. 1)

Voor de wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 1986 van de gemeente Zeist ten behoeve van de aanleg van een golfaccommodatie met bijbehorende voorzieningen wordt milieu-effectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd. Het plangebied is ruim 60 ha. groot.

Dit advies voor richtlijnen van de Commissie voor de m.e.r. geeft aan welke milieu-aspecten naar de mening van de Commissie in het MER onderzocht zouden moeten worden.

Doel, probleemstelling en besluitvorming (hfdst. 2)

Het **doel** van het voornemen zal concreet en duidelijk beschreven moeten worden, uitgaande van een uitgewerkte probleemstelling.

Bij de beschrijving van de **probleemstelling** is een aantal punten van belang:

- ontwikkelingen die de initiatiefnemer tot de plannen hebben gebracht;
- motivering van de locatiekeuze;
- aantallen potentiële gebruikers en hun geografische herkomst;
- verwachte ruimtebeslag;
- functies/bestemmingen die het plangebied heeft in van toepassing zijnde overheidsplannen en -beleidsvoornemens.

Ten aanzien van de **besluitvorming** zal het MER in moeten gaan op de procedure rond en de inhoud van het besluit waarvoor het MER wordt opgesteld.

Voorgenomen activiteit en alternatieven (hfdst. 3)

Het is wenselijk dat het MER uitgaat van een met argumenten onderbouwd **programma van eisen**, dat zal moeten steunen op relevante eisen en randvoorwaarden, bijvoorbeeld eisen die in relatie staan tot het gebruik van het gebied als volwaardige 18-holes golfbaanaccommodatie. Daarnaast zijn er ook andere doelstellingen, te weten de inrichting-/vormgeving van het terrein in relatie tot het omliggende landschap en het veiligstellen van de gronden in het plangebied als groene corridor tussen het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug. Hier vloeien ook eisen en voorwaarden uit voort.

Aansluitend bij dit programma van eisen kan worden bepaald welke **alternatieve mogelijkheden** er zijn voor de situering en inrichting, de aanleg, het gebruik en het beheer van het terrein.

Tot de te beschrijven alternatieven behoren in ieder geval:

- **het nulalternatief c.q. referentiesituatie**: beschrijving van de situatie die ontstaat als de voorgenomen activiteit niet wordt ondernomen. Hierbij kan niet zonder meer worden uitgegaan van een agrarische exploitatie met een hoge dosis bestrijdingsmiddelen en een hoge mestgift. Bij de beschrijving zal een onderbouwde beschrijving moeten worden gegeven van de situatie dat als referentie is genomen;

- **het meest milieuvriendelijke alternatief:** de optimale combinatie van een milieuvriendelijke situering en inrichting, een milieuvriendelijke uitvoering en beheer, alsmede milieubescherpende maatregelen ten gunste van waterhuishouding en natuurontwikkeling. Hierbij verdienen, gezien de bodemkundige en hydrologische eigenschappen van het gebied, de ingrepen in de bodemwaterhuishouding bijzondere aandacht.

Bestaande milieutoestand, autonome ontwikkeling (hfdst. 4)

De bestaande toestand van het milieu in het plangebied en de ontwikkeling daarvan als de voorgenomen activiteit niet zou worden ondernomen, moeten worden beschreven voor zover van belang voor de voorspelling van de milieugevolgen.

Bijzondere aandacht verdienen:

- gevoelige en kwetsbare objecten, zoals de eikensingels;
- aanvulling van het grondwater en afstroming uit het grondwater, mede in het kader van het streven van de nationale en provinciale overheid om de grondwatersituatie ten minste terug te brengen naar de toestand van 1985;
- van het grondwater afhankelijke systemen in de omgeving;
- de landschappelijke kwaliteit van het studiegebied.

Milieugevolgen (hfdst. 5)

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan milieugevolgen die per alternatief verschillen. Naast negatieve effecten dient te worden ingegaan op positieve ontwikkelingsmogelijkheden die daar tegenover kunnen staan. Ingegaan zal moeten worden op abiotische aspecten, biotische aspecten, landschap en cultuurhistorie en overige effecten (o.a. verkeerskundige gevolgen, geluid, gevolgen van het plaatsen van hekken/vangnetten).

Vergelijking van de alternatieven (hfdst. 6)

De alternatieven moeten wat hun milieu-aspecten betreft worden vergeleken, met als referentiekader de autonome milieu-ontwikkeling. Presentatie van milieugevolgen in een tabel biedt een goede basis voor deze vergelijking.

Leemten in kennis, evaluatie achteraf (hfdst. 7)

Het MER zal moeten aangeven welke gevraagde informatie niet kan worden geleverd, met de betekenis van deze leemten voor de besluitvorming. De vastgestelde leemten kunnen onderdeel uitmaken van een in concept op te zetten evaluatieprogramma in het MER.

Samenvatting, vorm en presentatie van het MER (hfdst. 8 en 9)

De samenvatting dient aan het bevoegd gezag en aan een zo breed mogelijk publiek voldoende inzicht te geven voor de beoordeling van het MER en van de daarin beschreven gevolgen voor het milieu van de voorgenomen activiteit en van de beschreven alternatieven.

Tot slot doet de Commissie nog enkele aanbevelingen in verband met de presentatie van het MER.

I.

INLEIDING

Burgholding B.V. heeft het voornemen een golfaccommodatie aan te leggen in een gebied van ruim 60 ha. in het buitengebied van de gemeente Zeist, ten noorden van Den Dolder.

Het betreft de aanleg van een 18-holes golfbaan; een 6-holes oefenbaan; een driving range; oefenbunker en -green; een clubhuis, waarin squash banen en een zwembad; een opslagloods; twee tennisbanen en een parkeerplaats voor 170 voertuigen.

Daar het een recreatieve voorziening betreft met een oppervlakte van meer dan 50 ha., is een milieu-effectrapportage (m.e.r.) nodig ingevolge de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne (Wabm) ter ondersteuning van de besluitvorming over het te wijzigen bestemmingsplan 'Buitengebied 1986' van de gemeente Zeist.

Voor dit project werd eerder een procedure tot ontheffing van de m.e.r.-plicht doorlopen. De Ministers van VROM en van LNV besloten per brief van 6 juli 1989 de gevraagde ontheffing te verlenen. Tegen dit besluit werd beroep ingesteld. De Raad van State heeft in een uitspraak van 19 november 1991 de genoemde ontheffingsbeschikking vernietigd (zie bijlage 3¹)).

Per brief van 8 april 1992 (bijlage 1) werd de Commissie voor de m.e.r. in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de richtlijnen voor de inhoud van het milieu-effectrapport (MER). De procedure ging formeel van start op 14 april 1992 met de openbare bekendmaking van het voornemen, weergegeven in bijlage 2.

Doel van dit advies is aan te geven welke milieu-aspecten naar de mening van de Commissie in het MER onderzocht zouden moeten worden.

Het onderhavige advies is opgesteld door een werkgroep uit de Commissie voor de m.e.r. De samenstelling van deze werkgroep is weergegeven in bijlage 3. De werkgroep treedt op namens de Commissie voor de m.e.r. en wordt daarom verder in dit advies 'de Commissie' genoemd.

Bij de opstelling van het advies zijn de binnengekomen inspraakreacties mede in beschouwing genomen (zie bijlage 4 voor een overzicht).

1 In deze bijlage zijn ook de belangrijkste projectgegevens opgenomen.

2. DOEL, PROBLEEMSTELLING EN BESLUITVORMING

Artikel 41j, lid 1, onder a van de Wabm:

Een MER bevat ten minste: "een beschrijving van hetgeen met de voorgenomen activiteit wordt beoogd".

Artikel 41j, lid 1, onder c van de Wabm:

Een MER bevat ten minste: "een aanduiding van de besluiten bij de voorbereiding waarvan het milieu-effectrapport wordt gemaakt, en een overzicht van de eerder genomen besluiten van overheidsorganen, die betrekking hebben op de voorgenomen activiteit en de beschreven alternatieven".

2.1 Doel

Het doel van het voornemen moet concreet en duidelijk worden omschreven. Hierbij dient te worden uitgegaan van een uitgewerkte probleemstelling, mede tegen de achtergrond van de maatschappelijke behoefte aan golfaccommodaties en het daarop gerichte overheidsbeleid.

Het doel kan op grond van de startnotitie worden omschreven als:

- Het realiseren van een 18-holes golfbaan met waterpartijen, driving range, zes oefenholes, oefenbunker en -green en centrale voorzieningen in de vorm van een clubgebouw met horecagelegenheid, spelersaccommodatie, vergaderruimte, squashbaan, zwembad en sauna, parkeerterrein en twee tennisbanen, infrastructurele voorzieningen voor onderhoud en beheer golfbaan.
- Het realiseren van een goede beheerssituatie in het plangebied, zodanig dat het huidige karakter van de landgoederenzone behouden blijft c.q. versterkt wordt.
- Het financieel mogelijk maken van de grondtransactie, waarmee een deel van de gronden in het plangebied in eigendom is gekomen bij de Stichting Het Utrechts Landschap en de functie van het plangebied als groene corridor tussen Het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug kan worden veiliggesteld²].

Uitgaande van doel- en probleemstelling en beleidsintenties moeten criteria worden aangegeven waar alternatieven aan getoetst kunnen worden.

2.2 Probleemstelling

Het MER dient een overzicht te bevatten van de ontwikkelingen die de initiatiefnemer tot de huidige plannen hebben gebracht.

In het MER zal moeten worden ingegaan op de keuze van de locatie. Aangegeven dient te worden hoe deze keuze tot stand is gekomen en welke overwegingen vanuit milieu-oogpunt en vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening daarbij een rol hebben gespeeld.

2 De Commissie vraagt zich af of al deze doelstellingen binnen de beschikbare ruimte van 60 ha kunnen worden gerealiseerd. Aan de motivering hiervan dient in het MER expliciet aandacht te worden besteed.

Aangegeven moet worden om welke aantallen potentiële gebruikers het zal gaan en wat naar verwachting hun geografische herkomst is.

Hierbij moet rekening worden gehouden met bestaande en in ontwikkeling zijnde golfbanen in de omgeving. Daarbij dient inzicht te worden gegeven in het type van de golfbanen en de daarbij behorende categorieën van gebruikers. De bedoeling is dat een indruk ontstaat van de plaats die het aan te leggen golfterrein in het gedifferentieerde geheel van golfbanen inneemt, regionaal en landelijk gezien.

Als belangrijke nevensdoelen (zie § 2.1) worden genoemd in de startnotitie het realiseren van een goede beheerst in het plangebied zodat het huidige karakter van de landgoederenzone behouden blijft c.q. wordt versterkt en het financieel mogelijk maken van een grondtransactie, waarmee een deel van de gronden in het plangebied middels aankoop door de Stichting Het Utrechts Landschap als groene corridor tussen het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug kan worden veiliggesteld. Het is van belang aan te geven hoe de eigendomssituatie in het plangebied ligt, gelet op de genoemde landschappelijke inpassing, en welke rol deze situatie speelt bij het wel of niet realiseren van de voorgenomen activiteit. In het MER zal verder duidelijk moeten worden gemaakt hoe bij ontwerp en inrichting van een volwaardige 18-holes golfbaanaccommodatie met een oppervlak van ruim 60 ha. rekening kan worden gehouden met het genoemde specifieke karakter wat de omringende natuurlijke en landschappelijke gegevens betreft.

Tenslotte dient het verwachte ruimtebeslag ten behoeve van gebouwde en ongebouwde voorzieningen te worden aangegeven.

In het MER moet worden ingegaan op de functie of bestemming die het plangebied heeft in de van toepassing zijnde plannen en beleidsvoor-nemens op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau en in hoeverre de toekomstige bestemming daar op inspeelt dan wel er van afwijkt.

Naast de in de startnotitie genoemde plannen dient ook aandacht te worden besteed aan:

- Natuurbeleidsplan.
- Structuurschema Natuur- en landschapsbehoud.
- Behoeftte-onderzoek Golfsport Nederland.
- Visie Landschap 1991.
- Beleidsnota Openluchtrecreatie 1991.
- Beleidsplan Natuur en Landschap Utrecht (BNLU).
- Provinciale verordening grondwaterbeschermingsgebieden Utrecht.
- Provinciaal Waterhuishoudingsplan Utrecht 1992.
- Gemeentelijke Monumentenverordening Zeist.

Tevens dient te worden aangegeven welke overige beleidsuitgangspunten een rol spelen bij de opzet en uitvoering van het onderhavige project en bij de verdere menings- en besluitvorming.

2.3 Besluitvorming

Vermeld dient te worden ten behoeve van welk besluit het MER wordt opgesteld en door welke overheidsinstantie dit besluit zal worden genomen. In dit verband zal aangegeven moeten worden welke mate van detail bij het op te stellen bestemmingsplan gehanteerd zal worden: zullen er stringente bestemmingsplanvoorschriften of ruime uitvoeringsbevoegdheden voor het College van Burgemeester en Wethouders worden aangegeven? Welke vergunningen moeten ten behoeve van de uitvoering van het initiatief worden verleend³?

Tevens kan worden beschreven volgens welke procedure en tijdsplan het besluit zal worden voorbereid en genomen en welke adviesorganen en -instanties daarbij formeel en informeel betrokken zijn.

3. VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN

Artikel 41j, lid 1, onder b van de Wabm:

Een MER bevat ten minste: *"een beschrijving van de voorgenomen activiteit en van de wijze waarop zij zal worden uitgevoerd, alsmede van de alternatieven daarvoor, die redelijkerwijs in beschouwing dienen te worden genomen"*.

3.1 Programma van eisen

De voorgenomen activiteit is te omschrijven als het volgens plan inrichten en beheren van een golfcomplex met bijbehorende voorzieningen en daarbij het realiseren van een beheerssituatie van het plangebied zodanig dat huidige karakter van de landgoederenzone behouden blijft c.q. wordt versterkt.

In dat verband is het gewenst dat het MER uitgaat van een met argumenten onderbouwd programma van eisen, met inbegrip van een relatieschema en een behoeftenberekening voor de bebouwde en onbebouwde voorzieningen. Een en ander zal moeten steunen op relevante eisen en randvoorwaarden.

Bijzondere aandacht verdienen daarbij voorwaarden c.q. beperkingen die voortvloeien uit (zie ook hoofdstuk 4: analyse van de bestaande situatie):

- eisen die relatie staan tot het gebruik van het gebied als volwaardige 18-holes golfbaanaccommodatie;
- de inrichting/vormgeving van het terrein in relatie tot het omliggende landschap (afwisseling tussen open en gesloten landschap, het huidige karakter van de landgoederenzone dient behouden c.q. versterkt te worden), alsook met betrekking tot belangrijke natuurlijke gegevens (bijvoorbeeld bodemreliëf, hydrologische, botanische en cultuurhistorische waarden) in het plangebied zelf;

3 Bijvoorbeeld op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening, Ontgrondingenwet, Boswet, Hinderwet etc.

- het streven tot het veilig stellen van de gronden in het plangebied als groene corridor tussen Het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug;
- natuurontwikkelingsmogelijkheden.

In dit verband zal ook aandacht moeten worden besteed aan voorwaarden/eisen ten aanzien van bereikbaarheid en gebiedsontsluiting ten behoeve van voetgangers en rijwielverkeer, autoverkeer en openbaar vervoer, met inbegrip van een verkeers- en parkeerprognose.

3.2 Voorgenomen activiteit

3.2.1 Situering en ontwerp

Aansluitend bij het programma van eisen moet worden bepaald welke mogelijkheden het plangebied heeft voor het situeren, begrenzen en inrichten van het golfterrein en de overige voorzieningen. Vanuit milieu-oogpunt dient met name inzicht in reliëf, bodem, geohydrologie en waterhuishouding als structurerende elementen voor ecologische potenties, bepalend te zijn, waarbij de ecologische samenhang met de bredere omgeving van het plangebied duidelijk wordt. Bijzondere aandacht verdient daarbij de noodzaak om conflicten tussen de diverse vormen van gebruik te voorkomen, ondermeer door goede zoneringen binnen het plangebied. De Commissie beveelt in het bijzonder aan dat het plan en de planbeschrijving zich richten op de volgende onderwerpen:

- de situering van de holes, driving range, waterpartijen, bunkers, paden, etc. ten opzichte van elkaar en ten opzichte van ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied en haar omgeving;
- de wijze waarop bij hoogtewijzigingen, berekening en drainage rekening gehouden wordt met het vermijden van wijzigingen in de grondwaterstand;
- de situering van de golfbaan, de diverse gebouwen en de parkeerplaats(en) in relatie tot de landschappelijke kwaliteit;
- de afrastering van de golfbaan tegen onbevoegd betreden;
- de ontsluiting van het golfcomplex door wegen en paden;
- de ligging van eventuele bufferstroken en gebieden met mogelijkheden tot natuurbouw, alsook de wijze waarop natuurbouw plaatsvindt;
- ruimtelijke oplossingen voor recreatief medegebruik.

3.2.2 Aanleg, gebruik en beheer

Op diverse punten op het gebied van uitvoering, aanleg, gebruik en beheer kunnen maatregelen worden getroffen met voor het milieu positieve, of negatieve gevolgen. De volgende aspecten verdienen aandacht:

aanleg en uitvoering

- eventuele wijzigingen in de geomorfologie van het terrein (plaats en omvang van de aan te brengen hoogteverschillen, vergravingen, grondbalans);

- ingrepen in de bestaande waterhuishouding, waaronder: op welk gedeelte van de golfbaan wordt beregening en drainage toegepast, volgens welk systeem en met welke capaciteit;
- het al dan niet aanleggen van waterpartijen, hun situering, afmeting en watervoorziening;
- de hoeveelheid te kappen bos en de plaatsen waar dit gebeurt; welke boomsoorten zullen al dan niet gespaard blijven; op welke manier en met hoeveel en waar wordt de boskap gecompenseerd;
- aard aan te brengen verharding van o.a. de parkeervoorzieningen;
- situering van de holes en/of bijbehorende voorzieningen;
- te rooien en aan te brengen beplantingen;
- eventuele fasering in de aanleg;
- te gebruiken machines en installaties;
- duur en periode⁴] van werkzaamheden.

gebruik en beheer

- randvoorwaarden waaronder beheer en exploitatie plaatsvinden, waaronder het schriftelijk vastleggen van beheermaatregelen, met de nadruk op bemesting, toepassing van bestrijdingsmiddelen met vermelding van de soorten en de kwantitatieve gegevens en het irrigatieplan;
- herkomst samenstelling van het beregeningswater en de benodigde hoeveelheid, berekend voor een 'gemiddeld jaar' en voor een '95%-droog jaar'⁵];
- omvang en beheer van afvalstromen, o.a. huishoudelijk afvalwater en vaste afvalstoffen;
- beheer van het bos en de groenvoorzieningen (bemesting, maaien/begrazen, bodembewerking, intensiteit beregening, gebruik van bestrijdingsmiddelen, afspraken over de organisatie en verantwoordelijkheden met betrekking tot groen- en waterbeheer);
- de organisatie van recreatief medegebruik met in acht name van de veiligheid: regeling van openbaarheid en toegankelijkheid⁶];
- het normale bezoek en bezoek voor toernooien en andere (meerdaagse) evenementen, waarvan beschreven dient te worden:
 - gemiddelde en maximaal toegestane piekbezoekersaantallen;
 - gemiddelde en maximaal toegestane piekbezettingsgraad (aantal spelersronden);
 - hiermee verbonden de normale en piekverkeersaantrekking gemonitoriseerd verkeer (zowel van bezoek als van verkeer door be-

4 In sommige seizoenen is de potentiële schade voor het milieu kleiner.

5 Onder een gemiddeld jaar wordt in de hydrologie verstaan een jaar waarin een hoeveelheid neerslag valt die gelijk is aan het langjarig gemiddelde. Onder een 95%-droog jaar wordt verstaan een jaar waarin de jaarsom van de neerslag zo klein is dat deze - over een lange periode bekeken - slechts in vijf procent van alle jaren nog kleiner is.

6 Zie inspraakreactie nr. 7 en 14. De Commissie denkt hier ook aan een mogelijke openstelling van de Boerderijlaan in verband met de toegankelijkheid van het achter het plangebied gelegen natuurgebieden.

- voorrading)⁷];
- de frequentie van het voorgenomen aantal en het maximale aantal toernooien of evenementen.

3.3 Alternatieven

3.3.1 Algemeen

De keuze van de redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatieven en varianten moet in het MER zorgvuldig worden gemotiveerd: zij moeten duidelijk aan het doel van de activiteit worden gerelateerd. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden voor het goed functioneren van de verschillende planonderdelen moeten duidelijk worden omschreven. Deze voorwaarden vormen de basis voor de uitwerking van de verschillende alternatieven. De alternatieven zullen wat betreft diepgang en detaillering vergelijkbaar moeten zijn. In het MER moet worden aangegeven hoe en in welke mate het gestelde doel van het voornemen kan worden bereikt met behulp van elk van de beschouwde alternatieven. De onder § 3.2.1 en 3.2.2 genoemde onderdelen dienen per alternatief aan de orde te komen. De alternatieven kunnen naar verschillende aspecten uitgewerkt worden: inrichtings-, gebruiks-, beheers- en onderhoudsaspecten en naar functiezoning. Het is niet de bedoeling voor al deze aspecten aparte alternatieven te ontwikkelen. De te presenteren alternatieven kunnen echter worden samengesteld door de verschillende varianten per aspect met elkaar te combineren. Met het oog daarop is het gewenst de alternatieven zo te beschrijven, dat de mate van gedetailleerdheid dezelfde is als bij de beschrijving van het voorkeursalternatief.

3.3.2 Nulalternatief c.q. referentiesituatie

Ter vergelijking dient te worden beschreven hoe het gebied zich zou ontwikkelen als de voorgenomen activiteit niet zou plaatsvinden, het zogenaamde nulalternatief. De dan voorkomende situatie ten aanzien van inrichting, gebruik en beheer, dient als referentie in het MER te worden opgenomen. Hierbij moet rekening worden gehouden met autonome ontwikkelingen in het agrarisch ruimtegebruik en het recreatief gebruik. Van groot belang daarbij is dat de gevolgen voor het gebied van vigerend en op stapel staand beleid zo goed mogelijk worden geschat. Dit houdt in dat niet zonder meer kan worden uitgegaan van een agrarische exploitatie met aanwending van hoge doses bestrijdingsmiddelen en een hoge mestgift⁸].

7 In verband met de bezorgdheid van de insprekers dient in het MER ook aandacht besteed te worden aan het mogelijk optreden van verkeerspieken op bepaalde tijdstippen van de dag/avond. De Commissie denkt hier in het bijzonder aan de verkeersdriehoek Dolderseweg, Boerderijlaan en Berkenlaan. Zie ook inspraakreacties nr. 1, 2, 3, 7, 8 en 9.

8 De Commissie heeft geconstateerd dat de melkrechten van de Willem Arntsz Hoeve verkocht zijn en dat de terreinen van de Binnenhof sinds enkele jaren niet meer in gebruik zijn voor de graszodenproductie.

De beschrijving dient als basis voor de beschrijving van de bestaande milieutoestand en autonome ontwikkeling (hoofdstuk 4).

3.3.3 Het meest milieuvriendelijke alternatief

Artikel 41j, lid 3 van de Wabm:

"Tot de ingevolge het eerste lid, onder b, te beschrijven alternatieven behoort in ieder geval het alternatief waarbij de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu worden toegepast."

Het meest milieuvriendelijke alternatief is de optimale combinatie van varianten, waarbij de uitgangspunten zijn:

- een milieuvriendelijke situering en inrichting;
- een milieuvriendelijk aanleg en beheer;
- milieubescherpende maatregelen ten gunste van waterhuishouding en natuurontwikkeling (in een later stadium).

Meer in het bijzonder gaat het om het volgende:

- Bestaande geomorfologische waarden, alsmede waarden van natuur en landschap worden zo veel mogelijk ontzien en hersteld bij inrichting, aanleg en gebruik en beheer. Met bestaande waarden wordt ook bedoeld de waarden die het terrein heeft in relatie tot de omgeving (b.v. de hydrologische relatie met omliggende gebieden) en als schakel in de ecologische infrastructuur, bijvoorbeeld in relatie tot de voorgenomen afrastering. Mogelijkheden om bestaande waarden te ontzien zijn bijvoorbeeld gelegen in het daar waar nodig achterwege laten van ophogingen c.q. vergravingen. Ook horen daarbij het zo veel mogelijk afzien van het gebruik van meststoffen en (chemische) bestrijdingsmiddelen en het ontwikkelen van potentiële natuurwaarden.
- Handhaving en waar mogelijk versterking van het hydrologisch karakter van infiltratiegebied dat het plangebied (en omgeving) van nature qua ligging en gesteldheid heeft, bijvoorbeeld door differentiatie in de oppervlaktewaterpeilbeheersing in het plangebied.
- Nieuwe mogelijkheden voor natuurontwikkeling en landschapsbouw worden zo veel mogelijk aangegrepen⁹). Ook is volgens recente literatuur een ontwerp met een ander eindbeeld dan dat van een parkachtig landschap met groene banen en waterpartijen goed denkbaar, hoewel dit eindbeeld juist hier waarschijnlijk voor een deel weer op haar plaats lijkt te zijn. Te denken valt aan de ontwikkeling van begroeiingstypen op de fairways met zoveel mogelijk natuurlijke en voor het gebied karakteristieke beplantingssoorten, waardoor geen of zo min mogelijk beregening, bemesting en bestrijdingsmiddelen toegepast hoeven te worden.
- Overlast (verkeersdruk, bodemverontreiniging, visuele hinder) dient zoveel mogelijk vermeden te worden.
- Voorzieningen treffen voor de toegankelijkheid van het plangebied voor andere gebruikers.

⁹ Bijvoorbeeld het vervangen van het huidig landbouwkundig gebruik (met bemesting) door een 'schonere' vorm van grondgebruik, waardoor mesotrofe en oligotrofe micromilieus in het gebied terugkeren of worden uitgebreid. Dit laatste vereist enige jaren van beheer gericht op verschraling.

4. **BESTAANDE MILIEUTOESTAND, AUTONOME ONTWIKKELING**

Artikel 41j, lid 1, onder d van de Wabm:

Een MER bevat ten minste: "een beschrijving van de bestaande toestand van het milieu, voor zover de voorgenomen activiteit of de beschreven alternatieven daarvoor gevolgen kunnen hebben, alsmede van de te verwachten ontwikkeling van dat milieu, indien de activiteit noch de alternatieven worden ondernomen".

4.1 Algemeen

4.1.1 Bestaande toestand

De bestaande toestand van het milieu dient te worden beschreven voor zover van belang voor de voorspelling van de milieugevolgen die verbonden zijn aan de voorgenomen activiteit en de alternatieven. Onzekerheden dienen duidelijk te worden aangegeven.

Bestaande literatuur en bestaande veldbeschrijvingen vormen, waar nodig aangevuld met de resultaten van eventueel te verrichten onderzoek, de basis voor de beschrijving van de huidige situatie.

Als studiegebied wordt aangemerkt de locatie in ruime zin en de aangrenzende gebieden die door de voorgenomen activiteit of de alternatieven kunnen worden beïnvloed. Per milieu-aspect (bodem, landschap, flora/fauna, grondwater, geluid, e.d.) zal de omvang van het beïnvloedingsgebied kunnen verschillen. De beschrijving dient die gebiedsdelen te omvatten, waar meetbare of bespeurbare veranderingen in de toestand van het milieu kunnen worden verwacht ten gevolge van de voorgenomen activiteit inclusief de alternatieve oplossingen. Bijzondere aandacht verdienen gevoelige en kwetsbare objecten binnen het plangebied, zoals voedselarme delen, bosgebieden, eikensingels.

4.1.2 Autonome milieu-ontwikkeling

Bij de beschrijving van de milieu-ontwikkelingen die in het studiegebied zouden plaatsvinden als de voorgenomen activiteit niet wordt ondernomen, acht de Commissie de volgende overwegingen van belang.

Duidelijk zal moeten worden aangegeven of de terreinen rond de voormalige boerderij de 'Binnenhof' nog in gebruik zijn ten behoeve van de produktie van graszoden (nu en in de toekomst) samen met de daarbij te verwachten milieu-ontwikkeling. Dit laatste dient ook te worden aangegeven voor de gebieden rond de 'Willem Arntsz Hoeve'.

Deze beschrijving van de autonome milieu-ontwikkeling is van belang omdat er een goed onderbouwde beschouwing dient te worden gegeven van de referentiesituatie.

4.2 Abiotische aspecten

Aandachtspunten zijn:

- bodemgesteldheid en geomorfologie van plangebied en directe omgeving (bodemclassificatie, textuur, bodemopbouw, ondoorlatende lagen, bestaande hoogteverschillen);
- geohydrologische aspecten: beschrijving van het grondwatersysteem met aandacht voor de laagopbouw en eventueel te onderscheiden watervoerende lagen, de grondwaterstanden en stijghoogten ten opzichte van het maaiveld en de variatie hierin (b.v. tijdstijghoogtelijnen/isohypsen), geohydrologische karakterisering (infiltratie/kwelgebied, grondwatertrappen), grondwaterstroming (onder andere hydrologische relaties van plangebied ten opzichte van haar omgeving waarbij de ruimtelijke relatie tussen inzijging- en kwelgebied wordt aangegeven), beschrijving van de grondwatersamenstelling en de eventuele verdeling daarvan in het plangebied. Ook relevante relaties met de omgeving dienen te worden aangegeven;
- oppervlaktewaterhuishouding. Uit de startnotitie blijkt, dat waterconserving in het gebied zelf, en derhalve de peilbeheersing ervan, een rol speelt bij de realisering van de golfbaanaccommodatie. Voor zover relevant gaat het om aspecten als kwantiteitsbeheer oppervlaktewaterstelsel, waterkwaliteit, relaties met het grondwater, gebruik, en dergelijke;
- huidige bodemverontreiniging (bijvoorbeeld ligging en verspreiding van intensief bemeste en niet of weinig intensief bemeste gronden).

In verband met de doelstelling uit de Derde Nota Waterhuishouding en het NMP om de verdroging terug te dringen, met als streven ten minste de toestand van 1985 terug te krijgen (of de aangescherpte doelstelling van een vermindering van het areaal verdroogde bodem in het jaar 2000 met ten minste 25% t.o.v. 1985), is het belangrijk ook aan te geven wat deze streefsituatie(s) voor de grondwaterstanden binnen het plangebied zou(den) inhouden.

4.3 Biotische aspecten

Aandachtspunten zijn:

- flora, vegetatie en fauna (amfibieën en reptielen, zoogdieren, broedvogels, trek- en wintervogels en voedselorganismen voor deze); het voorkomen en de (gebiedsdekkende) verspreiding van vegetatietypen en plantesoorten; aanduiding van regionale, landelijke (en internationale) betekenis aan de hand van criteria als authenticiteit, zeldzaamheid, soortenrijkdom en dergelijke; alsook potentiële ontwikkelingsmogelijkheden voor genoemde aspecten;
- landschapsecologische relaties binnen het plangebied en met het omringende gebied (ecohydrologie, broed-, fourageer-, en rustgebieden, migratieroutes), met bijzondere aandacht voor corridorfunctie, die het plangebied vervult tussen het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug.

De beschrijving van de biotische toestand alsook de daaropvolgende effectbeschrijving wint aan waarde door een duidelijke keuze en motivering van de te behandelen biotische aspecten ("indicator groepen") in

relatie tot de gebiedskenmerken en tot de ingreep c.q. de gevolgen daarvan. Van belang is een functionele landschapsoecologische beschrijving van het studiegebied waarbij de diverse actuele en potentiële ecologische relaties worden aangegeven. De indicatorgroepen dienen ondermeer een afspiegeling te zijn van de karakteristieke milieuomstandigheden in dit deel van Nederland en voor het hele gebied beschreven te worden wat betreft voorkomen en verspreiding, biotoop-eisen en relaties tussen biotopen. Een en ander dient zo goed mogelijk geïllustreerd te worden met kaartmateriaal, schema's en dergelijke. De Commissie beveelt voorts aan om de kwaliteit van de bestaande inventarisatie te beoordelen.

4.4 Landschap en cultuurhistorie

Aandachtspunten zijn:

- bestaande archeologische, aardkundige en andere cultuurhistorische elementen in het gebied (verkavelingspatronen, archeologische vindplaatsen) en de waardering daarvan;
- open en gesloten ruimten in het landschap en de visueelruimtelijke werking van deze elementen (openheid, doorzichten, reliëf).

Het verdient aanbeveling deze effecten niet alleen te beschrijven, maar ook zichtbaar te maken met tekeningen en/of fotomontages.

In het bijzonder verdient hierbij aandacht te worden besteed aan het karakter van het gebied van de 'Willem Arntsz' boerderij alsmede aan de terreinen ten zuiden van de Boerderij, wat tot het plangebied gerekend wordt, in verband met de Gemeentelijke Monumentenverordening van Zeist¹⁰]. Bovendien wordt dit agrarisch gebied in het Beleidsplan Natuur en Landschap van de provincie Utrecht (BNLU) aangeduid als 'aardkundig waardevol gebied'¹¹].

De Commissie vestigt tevens de aandacht op de inspraakreactie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Het ROB heeft geconstateerd dat het plangebied goede bewoningsmogelijkheden heeft geboden in de prehistorie en acht het daarom wenselijk dat in het plangebied een aanvullende archeologische inventarisatie (AAI) moet worden uitgevoerd (zie ook de begeleidende brief bij dit advies).

In het MER dient bij eventuele aanwezigheid van archeologische vindplaatsen te worden aangegeven, welke maatregelen worden getroffen ter veiligstelling daarvan.

4.5 Overige aspecten

Hieronder vallen aspecten die niet in eerdergenoemde categorieën thuishoren.

Aandachtspunten zijn hier:

10 Zie inspraakreacties nr. 2, 3, 7 en 13.

11 Zie inspraakreactie nr. 7.

- huidige gebruiksvormen en functies (landbouw, recreatief medegebruik, natuur);
- huidige infrastructuur;
- verkeerssituatie en -drukke;
- eventueel ligging of aanwijzing stiltegebieden in omgeving, voor zover daar sprake van is.

In de startnotitie wordt voorgesteld dat bij realisering van de golfbaan de ontsluiting van Dennendal zal gaan verlopen via de hoofdingang van de Willem Arntsz Hoeve. Van belang is het effect van de verandering in de ontsluiting op de verkeerssituatie^{1 2}].

5. MILIEUGEVOLGEN

Artikel 41j, lid 1, onder e van de Wabm:

Een MER bevat ten minste: "*een beschrijving van de gevolgen voor het milieu, die de voorgenomen activiteit, onderscheidenlijk de alternatieven kunnen hebben, alsmede een motivering van de wijze waarop deze gevolgen zijn bepaald en beschreven*".

5.1 Algemeen

Ten behoeve van de effectbeschrijving kunnen de volgende algemene richtlijnen in acht worden genomen:

- De wijze waarop de milieu-effecten bepaald en beschreven zijn, dient te worden gemotiveerd. Het gaat hierbij in het bijzonder om de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van zowel de basisgegevens, als van de gebruikte methoden voor voorspelling van milieu-effecten.
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan die milieugevolgen die per alternatief verschillen.
- Aangegeven moet worden of de effecten tijdelijk of permanent zijn; voorts of deze op de korte of lange termijn spelen en in hoeverre cumulatie van effecten kan optreden ook door activiteiten buiten het plangebied.
- Waar relevant moet onderscheid gemaakt worden in de milieugevolgen tijdens de aanleg en inrichting en in de effecten die daarna optreden.
- Het te verwachten resultaat en de doeltreffendheid van maatregelen om de negatieve gevolgen te beperken of te compenseren, dient te worden aangeduid.
- Naast de negatieve effecten, dient te worden aangegeven welke positieve ontwikkelingsmogelijkheden daar tegenover staan.

12 Zie inspraakreactie nr. 2, 3 en 7.

