

Startnotitie m.e.r. Golfodrome Amstelveen

Definitief

Loogman Vastgoed bv
Aalsmeerderweg 497
1432 ED Aalsmeer

Grontmij Nederland bv
Alkmaar, 19 december 2005

Verantwoording

Titel : Startnotitie m.e.r. Golfodrome Amstelveen
Projectnummer : 195160
Documentnummer : 304602
Revisie : 1.0
Datum : 19 december 2005

Auteur(s) : ir. I.L. Mijnders, drs. W.B.D. Hutten,
e-mail adres : inge.mijnders@grontmij.nl
Gecontroleerd : S. Top bsc
Paraaf gecontroleerd : 9.2
Goedgekeurd : B. de Vries
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
E noordwest@grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	De m.e.r-procedure.....	5
1.3	Doel van startnotitie	6
1.4	Reageren op deze startnotitie?	6
1.5	Leeswijzer.....	6
2	Probleemschets, doel en beleidskader	7
2.1	Probleemschets	7
2.2	Doel	8
2.3	Plan- en studiegebied	8
2.4	Beleidskader	9
2.4.1	Streekplan Noord-Holland Zuid	9
2.4.2	Beleid gemeente Amstelveen	9
2.4.3	Bestemmingsplan	10
2.4.4	AmstelGroen Gebiedsperspectief	10
2.4.5	Herinrichting Amstelland / Groengebied Amstelland.....	11
3	Voorgenomen activiteit en alternatieven.....	12
3.1	Het programma	12
3.1.1	Het golfodrome	12
3.1.2	Gebouwen.....	12
3.1.3	De Golfbaan.....	12
3.2	Alternatieven.....	13
3.2.1	Nulalternatief.....	13
3.2.2	Planalternatief en inrichtingsvarianten.....	13
3.2.3	Meest milieuvriendelijk alternatief	13
4	Gebiedsanalyse	14
4.1	Bodem en water	14
4.2	Natuur.....	15
4.3	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	16
4.4	Ontsluiting en verkeer	17
4.5	Invloed Schiphol.....	18
5	Te beschrijven effecten	19
5.1	Inleiding.....	19
5.2	Bodem en water	19
5.3	Natuur.....	19
5.4	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	19
5.5	Ontsluiting en verkeer	20
5.6	Geluid, lucht en licht	20

Inhoud (vervolg)

6	Procedure na startnotitie	21
6.1	Inspraak op startnotitie	21
6.2	Richtlijnen	21
6.3	Milieueffectrapport	21
6.4	Aanvaarding van het MER	22
6.5	Inspraak en toetsingsadvies	22
	Literatuurlijst	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf de jaren negentig zijn er initiatieven geweest om in het noordelijk deel van de Bovenkerkerpolder een golfcentrum te realiseren. In het land-schapsplan van gemeente Amstelveen (1994) werd de reservering voor een golfbaan op deze locatie al expliciet genoemd. Tot voor kort hebben de initiatieven voor daadwerkelijke realisatie geen succes gehad. De oorzaak hiervoor was met name de moeilijkheid om alle benodigde kavels te ver-werven.

Begin 2005 kwam Loogman Vastgoed BV met het concept van het zoge-naamde Golfodrome, een golfoefencentrum met een golfbaan. Loogman Vastgoed BV wil het Golfodrome Amstelveen realiseren in het noordoos-telijk deel van de Bovenkerkerpolder.

Eind januari is gestart met het inventariseren bij een aantal grondeigenaren naar de bereidheid tot verkoop c.q. pacht van de grond, waarbij duidelijk werd dat in de Bovenkerkerpolder ongeveer 55 hectare beschikbaar zou zijn.

De bij gemeente Amstelveen gebruikelijke procedure voor ruimtelijke ini-tiatieven leidde tot het uitvoeren van een Quick-Scan waarin de gemeente aangaf onder voorwaarden haar medewerking te willen verlenen aan het plan en hiermee aan de noodzakelijke procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De ontwikkeling van het Golfodrome Amstelveen is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

1.2 De m.e.r.-procedure

Het plangebied is circa 55 hectare groot, om welke reden voor dit voorne-men de procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.)¹ moet worden gevolgd (groter dan 50 hectare). Dit betekent dat een milieueffectrapport (MER)² moet worden opgesteld.

In de huidige situatie zijn de gronden waarop het Golfodrome Amstelveen is gepland in agrarisch gebruik (vooral grasland).

Het betreft een inrichtings-MER: een MER dat zich richt op de locatie en waarin alternatieven op onder andere het gebied van landschappelijke in-passing, inrichting en ontsluiting worden beschreven en vergeleken. Het doel van het MER is het geven van inzicht in de relevante milieueffecten die het gevolg zijn van het realiseren van het Golfodrome Amstelveen.

¹ m.e.r. heeft betrekking op de procedure voor de milieueffectrapportage.

² MER heeft betrekking op het milieueffectrapport.

Het milieubelang krijgt daarmee, naast andere belangen, een volwaardige plaats in de besluitvorming.

De m.e.r.-procedure wordt formeel doorlopen in samenhang met de latere besluitvorming over herziening van het bestemmingsplan, middels een artikel 19-procedure. De gemeenteraad van Amstelveen is daarin bevoegd gezag (BG). Loogman Vastgoed BV is de initiatiefnemer (IN).

1.3 Doel van startnotitie

De eerste formele stap in de m.e.r.-procedure wordt gevormd door het indienen van deze startnotitie door de initiatiefnemer bij het bevoegd gezag.

De startnotitie geeft inzicht in de aard, omvang en locatie van de voorgenomen activiteit. Daarnaast wordt aangegeven welke alternatieven en effecten in het MER worden onderzocht. De startnotitie maakt duidelijk aan de gemeenteraad en de inwoners van Amstelveen, belangengroepen, de commissie voor de milieueffectrapportage (commissie m.e.r.) en de wettelijke adviseurs wat verwacht kan worden van het op te stellen MER.

1.4 Reageren op deze startnotitie?

Op de startnotitie is gedurende 6 weken inspraak mogelijk. In deze 6 weken kunnen wensen ten aanzien van de inhoud van het MER schriftelijk kenbaar worden gemaakt. De inspraakreacties worden betrokken bij het opstellen van de richtlijnen voor het MER, die door de gemeenteraad zullen worden vastgesteld. De richtlijnen vormen als het ware de inhoudsopgave, aan de hand waarvan het MER zal worden opgesteld.

Inspraakreacties kunnen gedurende de inspraakperiode worden ingediend bij:

Gemeente Amstelveen
t.a.v. de heer M. Oudshoorn
Postbus 4
1180 BA Amstelveen

Wanneer het MER is afgerond, is er weer gelegenheid tot inspraak. Deze inspraak zal samenvallen met de inspraak in het kader van de te volgen planologische procedure.

Voor een beschrijving van de verdere procedure na indiening van de startnotitie wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze startnotitie.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het probleem, doel en beleidskader van de voorgenomen aanleg van het Golfodrome Amstelveen. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen activiteit beschreven en wordt aangegeven welke alternatieven in het MER worden onderzocht. Hoofdstuk 4 omvat een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven welke effecten in het MER (in ieder) geval beschreven worden. Hoofdstuk 6 beschrijft het verdere verloop van de procedure na het indienen van de startnotitie.

2 Probleemschets, doel en beleidskader

2.1 Probleemschets

Vanaf begin jaren negentig is in Nederland sprake van een sterk groeiende belangstelling voor de golfsport. Het aantal bij de Nederlandse Golf Federatie (NGF) aangesloten golfers is vanaf 1990 tot en met 2005 gegroeid van 48.000 tot 250.000. De verwachting is dat het aantal golfers circa 10% per jaar zal toenemen tot 400.000 golfers in 2010. Ook het aantal golfbanen is toegenomen. Deze ontwikkeling blijft echter achter bij de toename van het aantal golfers.

Naast het aantal golfers is ook het aantal golfbanen de afgelopen jaren sterk toegenomen. Per 1 januari 2005 zijn er ruim 2.000 holes in Nederland met een A of B status, ten opzichte van ruim 1.100 holes in 1992 (bron: NGF). Toch leidt de vergelijking van de vraag (aantal golfers) met het aanbod (beschikbaar aantal holes) tot de conclusie dat het aantal golfers per hole aanzienlijk is toegenomen, van gemiddeld 60 golfers per hole in 1992 tot circa 110 golfers per hole in 2005. Deze conclusie komt overeen met wat de golfwereld ervaart in de praktijk: het is veel drukker geworden op vrijwel alle banen.

Dit leidt tot grote drukte op bestaande golfbanen en tot lange wachtlijsten. Er is een duidelijke behoefte aan uitbreiding van het aantal golfbanen. Vooral in de Randstad is weinig ruimte te vinden voor de aanleg van nieuwe golfbanen.

Daarnaast kost het spelen op 18 holes golfbanen veel tijd. Het spelen op een traditionele golfbaan van 18 holes kost gemiddeld 4 à 5 uur. Samen met de reistijd en de 'sociale tijd' kost een rondje golfen vaak 6 uur of meer. Er is de laatste jaren dan ook een toenemende behoefte aan golfterreinen waar men in relatief korte tijd, voor relatief weinig geld toch de golfsport kan beoefenen. Daarnaast is er grote behoefte aan laagdrempelige openbare golfvoorzieningen waar de golfer zonder duur lidmaatschap gebruik van kan maken.

De initiatiefnemers zijn nauw betrokken bij het gehandicapten golf in Nederland. Mede omdat de NGF zich niet met Nederlandse Golfvereniging voor Gehandicapten (NGG) wil associëren is het erg moeilijk het gehandicapten golf in Nederland van de grond te krijgen.

2.2 Doel

De hiervoor beschreven situatie en het beleid van gemeente Amstelveen heeft er toe geleid dat Loogman Vastgoed BV het initiatief heeft genomen voor de realisatie van het Golfodrome in de Bovenkerkerpolder. Met de realisatie van het Golfodrome wil de initiatiefnemer inspelen op de behoefte die er is aan de ontwikkeling van een golfvoorziening in Amstelveen.

Loogman Vastgoed BV koppelt de volgende doelstellingen aan de ontwikkeling van het Golfodrome:

- Een openbaar golfcentrum worden met een laagdrempelig karakter.
- Het ideale golfcentrum worden voor recreanten, jeugd, gehandicapten en topsporters.
- Het gat opvullen in de markt, waarin veel golfers hun plaats niet kunnen vinden vanwege tijdgebrek.
Binnen het concept wordt ruimschoots de mogelijkheid geboden om in een relatief korte tijd op een plezierige en uitdagende manier met de golfsport bezig te zijn.
- Het leveren van een kwalitatief hoogstaand en duurzaam product.

2.3 Plan- en studiegebied

Het Golfodrome Amstelveen is bedacht in de noordoostelijk deel van de Bovenkerkerpolder. De locatie is gelegen ten zuiden van de A9, globaal gesitueerd tussen Langs de Akker, de Amsteldijk Zuid, de Nesserlaan en de bebouwing van Amstelveen Zuid. Aan de oostkant wordt het gebied begrensd door de zogenaamde 'bovenlanden' (de hoger gelegen grondstrook tussen de ringsloot van de polder en de Amstel). Aan de westzijde vormt de reservering voor de Amstelbaan de grens.

Figuur 2.1: Ligging plangebied Golfodrome Amstelveen



In het MER wordt onderscheid gemaakt tussen het plan- en het studiegebied. Het plangebied is het gebied waarbinnen inrichtingsmaatregelen, in het kader van Golfodrome Amstelveen, getroffen worden. De inrichtingsmaatregelen kunnen behalve op het plangebied, ook effecten hebben op omliggende gebieden, dit betreft het studiegebied. Het studiegebied is derhalve groter dan het plangebied. De omvang van het studiegebied kan per milieuaspect verschillen, afhankelijk van de reikwijdte van de milieueffecten.

2.4 Beleidskader

In het MER zal worden ingegaan op de relevante beleidskaders. De belangrijkste beleidsachtergronden worden hierna al kort toegelicht; onderstaande beschrijving heeft niet de intentie om volledig te zijn.

2.4.1 Streekplan Noord-Holland Zuid

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben in februari 2003 het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. In dit streekplan wordt voor de Bovenkerkerpolder gekozen voor een blauwgroene inrichting (natuur en grootschalige recreatie), met een zoekgebied voor waterberging.

De Bovenkerkerpolder maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het plangebied is opgenomen als 'cultuur natuur' (agrarisch gebied met bijzondere natuurwaarden en kleine natuurreservaten, landgoederen en recreatiegebieden).

In gebieden die liggen binnen de PEHS zijn ontwikkelingen als het Golfodrome Amstelveen mogelijk als deze passen binnen de natuurdoelen voor het gebied en als zij de identiteit van het landschap versterken.

Voordat de artikel 19 procedure opgestart kan worden moet er een wijziging op het huidige streekplan komen. Hiervoor zijn twee mogelijkheden. Ontheffing op het Streekplan (duur 4 à 5 maanden) of herziening van het Streekplan (duur 8 à 10 maanden). Overleg met de provincie over de te volgen procedure is noodzakelijk.

2.4.2 Beleid gemeente Amstelveen

De nota 'Sport en Maatschappij', het economisch beleid en de toekomstvisie van Amstelveen ('Amstelveen 2020+, samen leven in de vitale stad') geven aan dat de gemeente Amstelveen in principe positief staat tegenover de ontwikkeling van een laagdrempelige golfvoorziening.

Nota Sport en Maatschappij

De ontwikkeling van het Golfodrome past in het sportbeleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de nota 'Sport en Maatschappij'. Het sportbeleid stelt zich tot doel in voorwaardenscheppende zin sportdeelneming door de Amstelveense bevolking te stimuleren. Belangrijke uitwerkingen van deze doelstellingen zijn de ambities om 'breedtesport (sport voor alle groepen in de samenleving) te stimuleren en het aanbod voor ongebonden en recreatieve sporters te stimuleren.

Economisch beleid

Ook het gemeentelijk economische beleid noemt de aanwezigheid van cultuur- en sportvoorzieningen belangrijk voor de vestiging van bestaande en nieuwe bedrijven in Amstelveen. In dit verband wordt specifiek het ontbreken van een golfvoorziening in Amstelveen gezien als een gemis.

Toekomstvisie Amstelveen (Amstelveen 2020+, samen leven in de vitale stad)

In dit rapport wordt de toekomstvisie van gemeente Amstelveen verwoord. Voor sport is een aantal uitwerkingen genoemd.

- Belangrijk is het scheppen van beleidskaders op gebied sport en spelstimulering en accommodatiebeleid ten behoeve van de breedtesport, waarin sport- en spelaanbieders middels een op de vraagzijde gerichte werkwijze optimaal aan de lokale sportvraag kunnen voldoen.
- Op het gebied van topsport moet Amstelveen ondersteuning verlenen aan de individuele topsporter en betrokken sportverenigingen. Topsportbeoefening, maar ook topsport- en breedtesportevenementen moeten onderdeel worden van stadpromotie en citymarketing.

Daarnaast wordt met de betrekking tot de uitwerkingsrichtingen op het gebied van ruimte gesteld dat er (op termijn) ruimte moet worden gegeven aan een regionale waterberging in de Bovenkerkerpolder waarbij rekening wordt gehouden met de hoge landschappelijke waarde van het gebied.

2.4.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied Golfodrome Amstelveen zijn momenteel drie vigerende bestemmingsplannen van toepassing, namelijk:

- bestemmingsplan Amsteldijk-Zuid 1959, bestemming: recreatieve doeleinden.
- herziening u.i.h. gemeente Nieuwer-Amstel 1958, bestemming: recreatiedoeleinden.
- bestemmingsplan Herziening Groenelaan, bestemmingen: plantsoen en water.

Sinds september 2005 ligt het Voorontwerp Bestemmingsplan Wester Amstel (augustus 2005) voor het gebied ter visie. In dit plan zijn de plannen voor het Golfodrome Amstelveen niet opgenomen. De gronden binnen het plangebied van het Golfodrome hebben in het Voorontwerp Bestemmingsplan de bestemming 'agrarische doeleinden' of 'agrarisch bouwperceel'. Met de gemeente is afgesproken op het thans vigerende bestemmingsplan een artikel 19 procedure (lid 1) op te starten.

2.4.4 AmstelGroen Gebiedsperspectief

Het Gebiedsperspectief is een uitwerking van het VINAC convenant dat tussen het Rijk, provincie Noord-Holland en Regionaal Orgaan Amsterdam is gesloten. Dit perspectief verwoordt de integrale visie op de gewenste ontwikkeling van het AmstelGroen en de daaraan gekoppelde uitvoeringsaspecten.

Het AmstelGroen vormt een aanvulling op het bestaande aanbod van recreatief groen aan de zuidkant van Amsterdam en draagt bij aan de oplossing van de grote recreatieve tekorten in de noordflank van de Randstad.

Verbetering van de recreatieve verbinding van de bestaande Strategische Groenprojecten Haarlemmermeer-West en Vechtstreek is een belangrijk aandachtspunt. Het AmstelGroen zal in de periode 2005-2010 worden aangelegd.

In de notitie AmstelGroen Gebiedsperspectief wordt aangegeven waar en op welke wijze in het zoekgebied ten zuiden van Amsterdam 550 ha nieuw recreatief strategisch groen kan worden gesitueerd. Binnen deze 550 ha vlakgroen is een verdeling aangegeven in 480 ha vlakgroen en 70 ha ten behoeve recreatieve verbindingen. De Bovenkerkerpolder is aangewezen als zoekgebied voor 240 ha groen.

2.4.5 Herinrichting Amstelland / Groengebied Amstelland

Voor het gebied Amstelland is een landinrichting gaande (Plan Herinrichting Amstelland, 1994 en Ontwerp planwijziging en planuitwerking Amstelland, 1998). Er is een oost-west recreatieve verbinding door het plangebied aangegeven, ook is een noord-zuid recreatieve verbinding opgenomen over het zogenaamde A3 tracé.

Het plangebied valt onder het werkgebied van Groengebied Amstelland. Binnen het plangebied zijn geen specifieke recreatiegebieden aanwezig. Wel geldt dat ontwikkelingen en initiatieven binnen het gebied met het Groengebied overlegd moeten worden.

3 Voorgenomen activiteit en alternatieven

3.1 Het programma

Het voornemen betreft de realisatie van het Golfodrome Amstelveen.

Het programma omvat:

- een golfoefencentrum (het golfodrome)
- gebouwen
- een golfbaan
- parkeergelegenheid

3.1.1 Het golfodrome

Het golfodrome kan omschreven worden als een moderne driving range. Het golfodrome zal een afmeting van ongeveer 300 x 200 meter krijgen. Op het buitenterrein kunnen verschillende spelsituaties geoefend worden. Daarnaast voorziet het golfodrome in overdekte en niet overdekte afslagplaatsen en putting greens.

Totaal kunnen er op het golfodrome circa 250 mensen gelijktijdig het golfspel oefenen. In vergelijking tot een grote driving range biedt dit concept ongeveer 3 keer zo veel spelers de mogelijkheid om te oefenen.

Een belangrijk onderdeel van het golfodrome vormt de verlichting. Vooral in de winter is een verlichtingsinstallatie noodzakelijk. Er wordt namelijk naar gestreefd het golfodrome van maandag tot en met vrijdag tot 23.00 uur open te houden. In het weekeinde zal het golfodrome waarschijnlijk iets eerder dicht gaan. De verlichtingsinstallatie wordt zodanig ontworpen dat de lichthinder voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt blijft.

3.1.2 Gebouwen

De gebouwen omvatten een restaurant, een golfshop, kleedkamers, vergaderruimtes, een restaurant, indoorfaciliteiten, een golfschool en een secretariaat, alsmede een onderkomen ten behoeve van beheer en onderhoud en een aantal schuilhutten.

3.1.3 De Golfbaan

Naast het golfoefencentrum zal op de resterende 35 hectare een kleine en een grote negen holes golfbaan gerealiseerd worden. De kleine negen holes golfbaan zal een par 27 baan worden. De grote golfbaan zal afhankelijk van het ontwerp een par 35 of par 36 worden.

3.2 Alternatieven

Op grond van de Wet Milieubeheer moeten in het MER realistische alternatieven worden beschreven. In het MER worden de volgende alternatieven beschreven:

- Nulalternatief;
- Planalternatief met inrichtingsvarianten;
- Meest milieuvriendelijk alternatief.

3.2.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is de situatie bij autonome ontwikkeling van het plangebied. Onder autonome ontwikkeling wordt verstaan de situatie in 2015 die ontstaat bij uitvoering van vastgesteld of voorgenomen beleid (zie paragraaf 2.4), maar zonder realisatie van het Golfodrome Amstelveen. De aanwezige gronden behouden dan hun huidige functie.

Het nulalternatief dient als referentiekader, de effecten van het planalternatief en de inrichtingsvarianten worden beschreven en beoordeeld ten opzichte van het nulalternatief.

3.2.2 Planalternatief en inrichtingsvarianten

In het MER wordt onderzocht welke inrichtingsvarianten er mogelijk zijn. De variatie in inrichting kan worden bepaald door:

- de waterhuishouding;
- de landschappelijke vormgeving;
- het groen;
- aansluiting op (of mogelijkheden voor) recreatieve verbindingen;
- de ligging van de holes;
- het grondverzet (gesloten grondbalans of grond buiten het plangebied);
- de onderlinge ligging van de onderdelen van het Golfodrome;
- de ontsluiting van het Golfodrome.

3.2.3 Meest milieuvriendelijk alternatief

Het meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) is een verplicht onderdeel van ieder MER. Volgens de wet Milieubeheer is het MMA *'het alternatief waarbij de nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen, dan wel, zover dat niet mogelijk is, dat deze met gebruikmaking van de best bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu, zoveel mogelijk worden beperkt'*.

Het MMA wordt ontwikkeld door, op basis van algemene richtlijnen en een analyse van varianten op onderdelen, aanvullende maatregelen te treffen om negatieve milieueffecten zoveel mogelijk te beperken en positieve milieueffecten zoveel mogelijk te bevorderen.

4 Gebiedsanalyse

4.1 Bodem en water

Bodem

De lage delen van de Bovenkerkerpolder zijn drooggelegd in 1764. De niet ontgraven bovenlanden bestaan nog geheel uit veengronden. De bodem van het overig deel van de Bovenkerkerpolder bestaat overwegend uit oude zeekleigronden. Op deze zeeklei is destijds het veenpakket ontstaan dat later weer is afgeslagen of afgeveend. Met name aan de oostrand van de Bovenkerkerpolder is tussen de Nesserlaan en Nes nog wat restveen op de klei aanwezig, terwijl over een groot gedeelte van het gebied in de klei veel veenachtig materiaal voorkomt. Hier is sprake van zogenaamde moerige gronden. De kleilaag is hier ondiep en de bodem zeer humeus tot weinig. In het zuidelijk deel van de Bovenkerkerpolder is ook zandige en lichte klei te vinden.

Opvallend zijn de resten van kreken van waaruit de oude zeeklei is afgezet. Een enkele kreek is nog herkenbaar als lichte verhoging in het maaiveld. Binnen de Bovenkerkerpolder daalt het maaiveld van het noordwesten (NAP -4,40 m) naar het oosten (NAP -5,10 m).

Oppervlaktewater

Het watersysteem van het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem van de Bovenkerkerpolder. Het plangebied wordt door de Ringdijk in tweeën gedeeld. Ten oosten van de Ringdijk liggen hoger gelegen veengronden. Het maaiveldniveau bedraagt hier ongeveer NAP -2,00 m en het waterpeil NAP -2,50 m. Ten oosten van de Ringdijk liggen de lager gelegen moerige gronden. Het maaiveldniveau bedraagt hier ongeveer NAP -5,00 m en het waterpeil NAP -5,90 m.

Het plangebied is goed ontwaterd door een karakteristiek en intensief netwerk van kavelslootjes. Het watersysteem wordt gevoed door neerslag en door inlaat vanuit de Amstel. Het gebied watert af in zuidelijke richting naar het poldergemaal van de Bovenkerkerpolder. Daar wordt overtollig water uitgeslagen op de Amstel.



Grondwater

Volgens de bodemkaart heeft het hele plangebied grondwatertrap II, wat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hoger is dan 0,40 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,50 à 0,80 m-mv.

Op circa 6 m-mv begint het eerste watervoerend pakket. Dit heeft een dikte van circa 40 m. De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket bedraagt circa NAP -4,50 à -5,00 m. Dit is hoger dan het polderpeil in het lage deel van het plangebied, wat duidt op een kwelsituatie. De kwel in het gebied is enigszins brak, wat naar verwachting merkbaar is in de waterkwaliteit. Daarnaast ontvangt het hele plangebied naar verwachting ondiepe kwel vanuit de Amstel.

4.2 Natuur

De gehele Bovenkerkerpolder ligt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Doelstellingen in deze polder zijn het versterken van de weidevogelpopulatie en het aanleggen van enkele ecologische verbindingen. In 1998 is de ecologie in het gebied geïnterviewd (Polderstudie Amstelveen). Omdat er in de tussentijd weinig ingrepen in het gebied hebben plaatsgevonden is de verwachting dat de huidige ecologische situatie ten opzichte van 1998 nauwelijks is veranderd. Volgens de inventarisatie uit 1998 heeft de Bovenkerkerpolder een aantal bijzondere lokale natuurwaarden. Daarnaast wordt in de betreffende inventarisatie de belangrijke ecologische betekenis in groter verband genoemd. De potentiële ecologische waarden van het gebied worden in de inventarisatie als hoog beoordeeld. Zowel voor de ontwikkeling van lokale natuurwaarden als ter versterking van de natuurwaarden in de aanliggende veenweidegebieden ten oosten van de Bovenkerkerpolder en de verbinding met het noordwestelijk gelegen Amsterdamse Bos / Spaarnwoude.

De in het kader van de MER uit te voeren natuurtoets zal moeten uitwijzen of de natuursituatie in de Bovenkerkerpolder en omgeving ten opzichte van de inventarisatie uit 1998 is gewijzigd.

4.3 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

De Bovenkerkerpolder is een drooggemalen veenaufgraving tussen de Ouderkerkerweg, de Amsteldijk, de Hollandse Dijk en de Bovenkerkerweg.

Het plangebied is grotendeels onbebouwd en kent voornamelijk agrarisch gebruik. De droogmakerij bestaat voornamelijk uit graslanden, is relatief vlak en wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid waarin voornamelijk veeteelt zichtbaar is. Tussen de 'bovenlanden', het niet afgegraven deel van de polder, en de benedenlanden is er wel sprake van hoogteverschil, dat in het landschap een bijzondere beleving geeft. Het plan voor het Golfodrome Amstelveen is voor een groot deel voorzien in de benedenlanden, maar deels ook in bovenlanden.

Typerend is de inrichting van de 'bovenlanden', het niet afgegraven en daardoor historisch waardevolle veenlandschap. Deze 'bovenlanden' liggen buiten de polder. Zij worden aan de westelijke zijde afgebakend door de Ringdijk van de Bovenkerkerpolder en aan de Oostkant door de Amsteldijk.



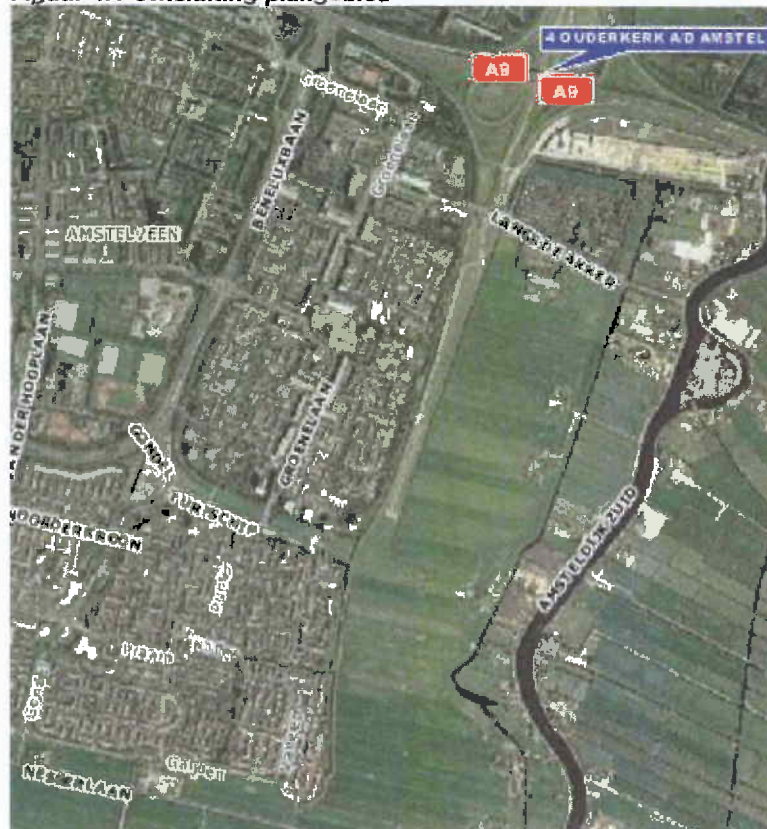
Voor al het contrast tussen de droogmakerij en het veenweidelandschap van de 'bovenlanden' met de ringdijk als verbindend en contrasterend element tussen beide landschappen is bijzonder.

De Bovenkerkerpolder wordt gekenmerkt door een kwaliteit in het geometrische patroon, van ontwatering- en verkavelingstructuren. De Bovenkerkerpolder is niet uniek, maar wel typerend voor het 18^e eeuwse Hollandse landschap. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Holland wordt de Bovenkerkerpolder gewaardeerd met hoge cultuurhistorische waarde. Op dezelfde kaart is opgenomen dat de Bovenkerkerpolder geen bijzondere archeologische waarden heeft.

4.4 Ontsluiting en verkeer

Het plangebied is beperkt ontsloten voor ander dan agrarisch verkeer. Wel is er een ontsluitingsroute en parkeervoorziening voor de Emergohal. Deze weg, 'Langs de Akker', verbindt de Emergohal met de rijksweg A9 via de afrit Amstelveen-Oost. De woningen en landbouwbedrijven worden ontsloten door (deels private) erftoegangswegen en -weggetjes vanaf de Amsteldijk-Zuid. De Amsteldijk weg is een 30 km/h weg en bestemd voor langzaam- en bestemmingsverkeer. De voorziene reconstructie van de afrit bij de A9 (afslag Amstelveen-Oost) en ideeën ten aanzien van het tracé voor A3 worden meegenomen bij de afwegingen in het MER.

Figuur 4.1 Ontsluiting plangebied



4.5 Invloed Schiphol

Het gebied ligt in de nabijheid van Schiphol. Als gevolg van het geluid van Schiphol bestaan er beperkingen met betrekking tot nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Volgens de informatieve kaart 'beperkingen voortkomend uit het Luchthavenindeling besluit Schiphol' uit het Streekplan Noord-Holland Zuid valt de locatie voor de ontwikkeling van het Golfodrome Amstelveen niet onder het gebied waarvoor beperkingen bestaan. De maximale bebouwingshoogte bedraagt volgens dit besluit voor het Golfodrome Amstelveen ongeveer 70 meter.

5 Te beschrijven effecten

5.1 Inleiding

In het MER wordt onderzocht welke milieugevolgen optreden als gevolg van de voorgenomen activiteit, zowel in het plangebied als in het omliggende (studie)gebied. Het gaat hierbij niet alleen om negatieve, maar ook om positieve gevolgen voor het milieu. Er wordt onderscheid gemaakt in effecten die optreden in de aanlegfase en effecten die optreden in de gebruiksfase. Ook wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke en blijvende effecten. In het MER wordt bekeken in hoeverre de negatieve effecten met maatregelen beperkt en op welke wijze de positieve gevolgen versterkt kunnen worden.

In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect beknopt aangegeven welke effecten in het MER aan de orde zullen komen.

5.2 Bodem en water

Bij dit aspect wordt met name ingegaan op de bodemtechnische maatregelen die worden getroffen: aanpassing bodemopbouw, grondverzet, drainage, beregening. Hiervoor zal bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Daarnaast wordt ingegaan op eventuele verontreinigde locaties, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit, zowel voor het oppervlakte- als het grondwater. Voor het plangebied wordt een watertoets uitgevoerd. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden die de realisatie van het Golfodrome Amstelveen biedt voor waterberging of watercompensatie. In het streekplan is de Bovenkerkerpolder aangewezen als zoekgebied voor waterberging.

5.3 Natuur

De effecten van de ontwikkeling van het Golfodrome Amstelveen op de aanwezige flora en fauna worden beschreven. Om dit inzichtelijk te maken wordt een natuurtoets uitgevoerd.

Tevens wordt beschreven wat de mogelijke effecten zijn op de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Ook wordt ingegaan op mogelijke nieuw te ontwikkelen ecologische waarden.

5.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

De effecten van de ontwikkeling van het Golfodrome Amstelveen op de structuur van het landschap, karakteristieke landschapspatronen en landschapselementen worden beschreven. Daarnaast worden eventuele effecten op cultuurhistorische en archeologische waarden bepaald.

5.5 Ontsluiting en verkeer

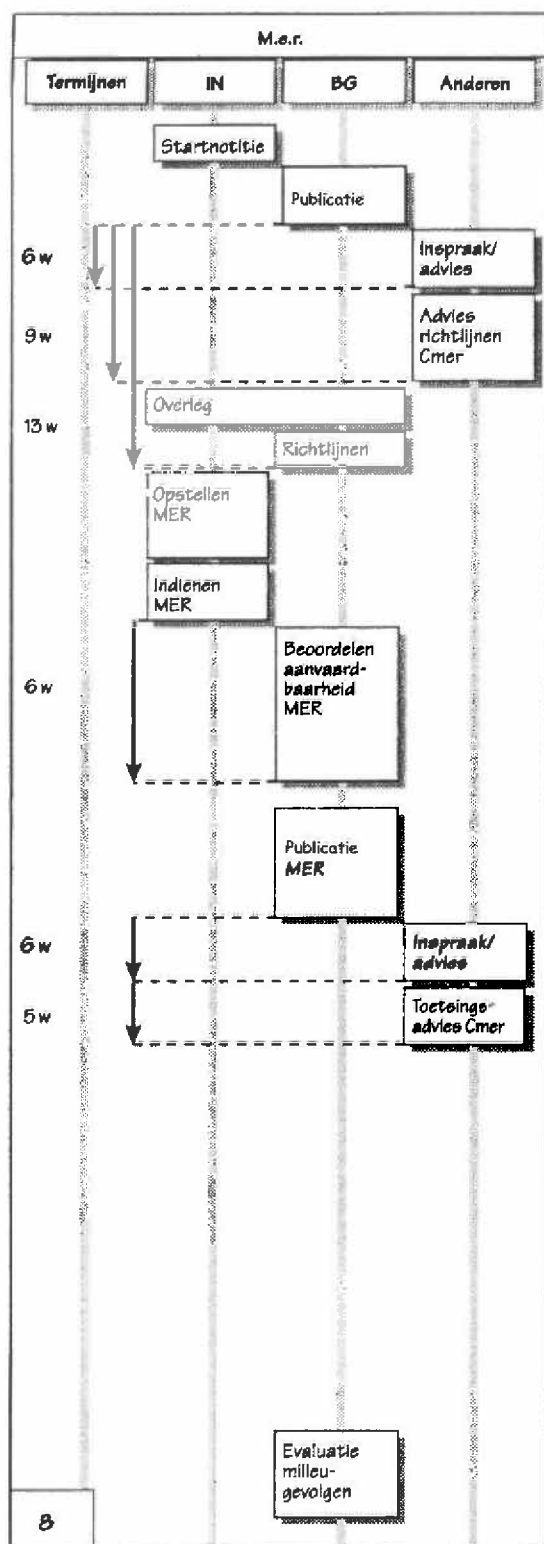
De realisatie van het Golfodrome Amstelveen zal leiden tot een toename van het verkeer in het plan- en studiegebied. Aandachtspunten bij de effectbeschrijving zijn de ontsluiting van het Golfodrome Amstelveen en het parkeren, waarbij de wijze van ontsluiting onderdeel is van de varianten. Op basis van de te beschrijven effecten dient in het MER een goed onderbouwde afweging gemaakt te worden ten aanzien van de ontsluiting.

5.6 Geluid, lucht en licht

De eventuele geluidseffecten en effecten op de luchtkwaliteit worden kwalitatief afgeleid van het extra verkeer dat de ontwikkeling van het Golfodrome Amstelveen genereert.

Voor de effecten op geluid, lucht en licht geldt dat voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten voor deze aspecten.

6 Procedure na startnotitie



6.1 Inspiraak op startnotitie

De m.e.r.-procedure is gestart met het opstellen van deze startnotitie door de initiatiefnemer (Loogman Vastgoed bv) en indiening bij het bevoegd gezag (gemeenteraad van Amstelveen). Vervolgens maakt de gemeente de m.e.r.-plichtige activiteit openbaar door middel van publicatie. In de kennisgeving wordt het publiek gewezen op de mogelijkheid om binnen 6 weken na publicatie schriftelijk te reageren op de startnotitie.

6.2 Richtlijnen

Op het moment van bekendmaking van de startnotitie wordt de startnotitie door de gemeente voor advies toegezonden naar de commissie m.e.r. en de andere wettelijke adviseurs. Binnen 9 weken na publicatie van de startnotitie brengt de commissie m.e.r., mede op basis van de ontvangen inspraakreacties en het advies van de wettelijke adviseurs, advies uit aan het bevoegd gezag over de op te stellen richtlijnen voor het MER. Op grond van het advies van de commissie m.e.r. en de inspraakreacties stelt de gemeenteraad in principe binnen 13 weken de richtlijnen vast. De richtlijnen geven aan waar het MER aan moet voldoen om een, vanuit het oogpunt van milieu, overwogen besluit te kunnen nemen.

6.3 Milieueffectrapport

Aan de hand van de richtlijnen wordt het milieueffectrapport (MER) opgesteld. Gelijktijdig met het opstellen van het MER worden ook de voorbereidingen getroffen voor het opstellen en indienen van de artikel 19 aanvraag WRO.

Nadat het MER is opgesteld wordt het ter aanvaarding aangeboden aan het bevoegd gezag.

6.4 Aanvaarding van het MER

Het bevoegd gezag zal het milieueffectrapport beoordelen op aanvaardbaarheid. Hierbij dient antwoord te worden gegeven op de volgende vragen:

- voldoet het rapport aan de wettelijke eisen;
- voldoet het rapport aan de vastgestelde richtlijnen;
- bevat het rapport geen onjuistheden.

6.5 Inspraak en toetsingsadvies

Na beoordeling en aanvaarding van het milieueffectrapport door het bevoegd gezag kan de inspraakprocedure worden ingegaan. De mogelijkheid tot inspraak op het MER wordt via publicatie bekend gemaakt. Tevens wordt door het bevoegd gezag een exemplaar van het rapport naar de commissie m.e.r. en de overige wettelijke adviseurs gestuurd. Tot 6 weken na bekendmaking wordt een ieder, inclusief de wettelijke adviseurs, in de gelegenheid gesteld om in te spreken op het MER.

Binnen 5 weken na de inspraakperiode wordt het MER door de commissie m.e.r. getoetst op de wettelijke eisen, juistheid en volledigheid. Bij de toetsing worden de binnengekomen inspraakreacties betrokken. Als uitgangspunt voor de toetsing geldt dat het milieueffectrapport voldoende kwaliteit bevat om tot een afgewogen besluit te komen over het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan. Het eindoordeel van de commissie m.e.r. wordt, nadat dit is besproken met het bevoegd gezag, neergelegd in een toetsingsadvies.

Literatuurlijst

1. AmstelGroen gebiedsperspectief (eindconcept), Provincie Noord-Holland, september 2002.
2. Bestemmingsplan Wester Amstel (voorontwerp), augustus 2005.
3. Herinrichting Amstelland, vastgesteld door Centrale Landinrichtingscommissie d.d. 24 september 1993 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 18 januari 1994 (gecorrigeerd d.d. mei 1994).
4. Nota Sport en Maatschappij, gemeente Amstelveen.
5. Ontwerp Planwijziging en planuitwerking Amstelland, vastgesteld door de Landinrichtingscommissie Amstelland d.d. 2 december 1998.
6. Polderstudie Amstelveen, diverse deelstudies (1999-2000).
7. Projectplan Golfodrome Amstelveen (concept), Loogman Vastgoed bv, versie september 2005.
8. Streekplan Noord-Holland Zuid, vastgesteld door Gedeputeerde Staten in februari 2003.
9. Toekomstvisie Amstelveen: Amstelveen 2020+, Samen leven in de vitale stad, gemeente Amstelveen, december 2001.
10. website NGF: www.ngf.nl