

## **Ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt.**

### **Beoordeling van zienswijzen**

#### **Ingediende zienswijzen.**

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken, van 7 januari tot en met 17 februari 2010, in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage gelegen.

Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Dorpsstraat 28 in Vught. Het ontwerp bestemmingsplan was ook in te zien via de website van de gemeente Vught en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 6 januari 2010 en in het Klaverblad van 6 januari 2010. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht door:

1. De heer B. Changoc, namens de N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN  
(schriftelijke zienswijze)
2. De heer A. Borgsteyn en mevrouw A.M. Borgsteyn-van den Braak, Gravin Helenastraat 24, 5221 CB BOKHOVEN.  
(schriftelijke zienswijze)
3. De heer J.W.M. van Eijndhoven en mevrouw P.G.M. van Eijndhoven-Van Gelder, Deutersestraat 6, 5266 AX CROMVOIRT.  
(schriftelijke zienswijze)
4. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA BOXTEL.  
(schriftelijke zienswijze)
5. Gubbels Beheer B.V., Postbus 18, 5268 ZG HELVOIRT.  
(schriftelijke zienswijze)
6. Mevr. M.W. Franssen-Schuurmans, Deutersestraat 24, 5266 AX CROMVOIRT.  
(schriftelijke zienswijze)
7. Mevr. Mr. M.B.Ph. Geeraedts, Postbus 1365, 5200 BK 's-HERTOGENBOSCH, namens de heer E.M.E.M. Hoofs, Deutersestraat 43, 5266 AW CROMVOIRT.  
(schriftelijke zienswijze)

#### **Ontvankelijkheid.**

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

#### **Beoordeling zienswijzen.**

Onderstaand zijn de zienswijzen zo compleet mogelijk weergegeven.  
Per zienswijze is vervolgens onze reactie gegeven.

1. **De heer B. Changoe, namens de N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN**  
(schriftelijke zienswijze)

De Gasunie heeft het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt inhoudelijk beoordeeld. Het plan ziet er goed uit. De Gasunie verzoekt het college van B en W om binnen artikel 8 een ambtshalve wijziging door te voeren.

In artikel 8 lid 8.4 wordt het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen slechts dan aanlegvergunningplichtig gesteld indien deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,30 meter en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 50 m<sup>3</sup> betreffen. De Gasunie acht deze regeling onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, omdat:

- a) De diepteligging van de leiding niet overal gelijk is en de wijze van uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden van invloed kan zijn op de veilige ligging van de leiding.
- b) Door het college van Burgemeester en Wethouders vergunning is verleend voor het leggen van de betreffende leiding op een bepaalde diepte. Door afgraven of ophogen worden de eisen, gesteld in de vergunningen aan leidingbeheerders, door de vergunningverlener zelf mogelijk niet nageleefd.
- c) Het bepaalde, voor met name het afgraven, niet voorziet in een adequate regeling betreffende het cumulatie-effect, met als gevolg dat de leiding onvoldoende dekking krijgt.
- d) De Gasunie hierdoor niet meer de mogelijkheid heeft, in gevallen dat andere werken in de nabijheid van leiding worden uitgevoerd, informatie te verschaffen omtrent de juiste (diepte)ligging van de leiding.
- e) De kans bestaat dat door het niet vergunningplichtig stellen van deze categorie werkzaamheden ten onrechte de indruk kan worden gewekt dat een KLIC-melding niet (meer) noodzakelijk is.

De Gasunie verzoekt het college van B en W derhalve het bovenbedoelde lid niet diepte-afhankelijk te maken en de 50 m<sup>3</sup> oppervlakte verharding te schrappen.

De Gasunie biedt het volgende tekstvoorstel aan:

- het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

## **Reactie van het college van B en W:**

Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren.  
Het voorstel van de Gasunie wordt overgenomen. De bestemmingsregels worden dienovereenkomstig aangepast.

### **2. De heer A. Borgsteyn en mevrouw A.M. Borgsteyn-van den Braak, Gravin Helenastraat 24, 5221 CB BOKHOVEN. (schriftelijke zienswijze)**

Belanghebbenden zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie I, nummer 889 en mede-eigenaar van het woonhuis Deutersestraat 39 op het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie I, nummer 886. Beide percelen grenzen direct aan het plangebied van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt.  
Belanghebbenden hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt en zijn aanwezig geweest tijdens de extra informatieavond van de gemeente op 19 januari 2010. Zij maken gebruik van hun recht om een zienswijze in te brengen bij de gemeenteraad.

Vanaf augustus 1979 hebben zij de gemeente keer op keer verzocht het geldende bestemmingsplan buitengebied aan te passen. De afgelopen 30 jaar zijn zij tegen een muur van onwil aangelopen en kregen telkens als reden van afwijzing van hun verzoek te horen: "Er wordt geen medewerking verleent aan het oprichten van burgerbebouwing in het buitengebied. E.e.a. conform de richtlijnen van de provincie".

Nu, in het jaar 2010 ligt er een plan om een grote golfbaan met een oppervlakte van 64 hectaren aan te leggen in ditzelfde buitengebied. Blijkens het ontwerp bestemmingsplan is er niet geluisterd naar de vele verzoeken van direct aangrenzende bewoners en eigenaren. In 2006 ontvingen belanghebbenden de zoveelste afwijzing om aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Expliciet wordt door de burgemeester van Vught in de brief van 21 augustus 2006 vermeld: "Het perceel sectie I nummer 889 is ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied 1997" bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". De hiertoe aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Een duurzame agrarische bedrijfsvoering.
- Instandhouding van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of abiotische waarden, in combinatie met agrarische bedrijfsvoering.
- Extensief recreatief medegebruik.

Tevens wordt er in ditzelfde schrijven nog op gewezen dat in het streekplan Noord Brabant 2002 de provincie als beleidslijn heeft geformuleerd, dat burgerbebouwing in het buitengebied niet is toegestaan.

Door belanghebbenden wordt in januari 2008, gebruikmakend van het eerder genoemde Streekplan Noord Brabant, een planvoorstel ingediend om een ruimte "voor ruimte" woning op te richten op perceel I 889.

Ook naar aanleiding van dit planvoorstel wordt door de gemeente op 15 april 2008 een afwijzing toegezonden met de mededeling, dat het perceel van belanghebbenden niet voldoet aan de criteria die de provincie stelt aan een "ruimte voor ruimte locatie". Hierop reagerend, met hulp van de provincie, hebben zij aangetoond dat het ingediende planvoorstel wel degelijk voldoet aan de regeling en dat dit voorstel de goedkeuring van de provincie draagt. Ook hierop volgt weer een afwijzing omdat de gemeente zich bereid moet verklaren om mee te werken aan deze regeling. De gemeente weigert de medewerking en schrijft dat in de, in ontwikkeling zijnde structuurvisie mogelijk een en ander meegenomen wordt.

Deze structuurvisie is in 2009 gepresenteerd en hierin wordt geen mogelijkheid gegeven tot toepassing van de 'ruimte voor ruimte regeling'. Wel wordt er tijdens de raadsvergadering door de wethouder beloofd dat mogelijk een en ander in het "dorpsontwikkelingsplan" wordt meegenomen. Dit zou in 2010 starten. De gemeente slaagt er perfect in om het huidige bestemmingsplan in tweeën te splitsen: een deel van 64.00.00 m<sup>2</sup>, waarin de agrarische bestemming totaal wordt gewijzigd, en een deel van 21.00 m<sup>2</sup>, waarin wordt vastgehouden aan de agrarische bestemming.

Belanghebbenden verzoeken de raad om het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt op dit moment niet vast te stellen, totdat de direct aangrenzende percelen meegenomen worden in de wijziging van het bestemmingsplan. Als het de wens is van de gemeente eerst het "dorpsontwikkelingsplan" te willen uitwerken is dat zeker haar goed recht. Omdat echter de betreffende percelen direct aangrenzend zijn aan het genoemde bestemmingsplan en zeker beeldbepalend zijn voor het totaal, dienen naar de mening van belanghebbenden het bestemmingsplan golfbaan Cromvoirt en het "dorpsontwikkelingsplan" tegelijkertijd te worden behandeld.

Mocht het bestemmingsplan golfbaan Cromvoirt door de gemeenteraad worden vastgesteld zonder directe aanpassing van de aangrenzende percelen, dan zal er zeker een ongelijkheid in behandeling ontstaan, wat naar de mening van belanghebbenden niet de bedoeling van de raad mag en kan zijn.

Er bestaan hiervoor geen wettelijke regels. Wel heeft een gemeente zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Hieronder ziet u de algemene beginselen van behoorlijk bestuur op een rijtje:

- Zorgvuldigheidsbeginsel. De overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming (art. 3:2 Awb).
- Motiveringsbeginsel. De overheid moet zijn besluiten goed motiveren: de feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn (art. 3:46 Awb).
- Rechtszekerheidsbeginsel. De overheid moet zijn besluiten zó formuleren dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. Bovendien moet de overheid de geldende rechtsregels juist en consequent toepassen.
- Gelijkheidsbeginsel. De overheid moet gelijke gevallen op gelijke wijze behandelen (art. 1 Grondwet).

Om maar een klein voorbeeld te noemen: de gemeente geeft als antwoord op de versterking in het buitengebied door de bouw van een clubhuis en andere bouwwerken ten behoeve van de golfbaan, dat door het slopen van stallen met een oppervlakte van 2600 m<sup>2</sup> het gerechtvaardigd is om gebouwen met een oppervlakte van in totaal 3700 m<sup>2</sup> terug te bouwen in het huidige landbouwgebied.

150 Meter verder wordt een "ruimte voor ruimte" kavel afgewezen, omdat geen versterking in het buitengebied wordt toegestaan. Dit terwijl er juist door de "ruimte voor ruimte" regeling een stal in het Brabantse buitengebied wordt afgebroken, waarvoor als compensatie in een kleinere vorm een huis teruggebouwd mag worden in ditzelfde Brabantse buitengebied. Daarnaast stelt de provincie als eis dat een op te richten "ruimte voor ruimte" locatie zich moet bevinden in een cluster van bebouwing. Het perceel I 889 voldoet daaraan terwijl het clubhuis in de vrije ruimte wordt geplaatst.

Met alle respect vertrouwen belanghebbenden op de wijsheid van de raad, dat zij luisteren naar de burger en ongelijkheid proberen te voorkomen.

Indien nodig zijn belanghebbenden bereid alle stukken te overhandigen die in deze zienswijze zijn genoemd en hun standpunt nader toe te lichten.

**Reactie van het college van B en W:**

In het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt zijn uitsluitend die percelen opgenomen, die bestemd zijn voor:

- de aanleg van de 18-holes golfbaan;
- het behoud en de ontwikkeling van onverharde paden;
- de ontwikkeling van nieuwe natuur in de vorm van natuurdoeltypen en een dassenleefgebied.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om bij de vaststelling van een bestemmingsplan de omvang en de begrenzing van het plangebied te bepalen. Het college van B en W zal de gemeenteraad adviseren het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt vast te stellen, met de omvang en begrenzing, zoals die in het ontwerp bestemmingsplan zijn vastgelegd. Hierbij is van toepassing dat het perceel van belanghebbenden niet in het plangebied is gelegen en de vraagstelling van belanghebbenden geen enkele relatie heeft met het de golfbaan.

In verband met de realisering van de golfbaan worden eerst voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Vervolgens mogen binnen drie bouwvlakken gebouwen worden gerealiseerd: het clubhuis, bebouwing ten behoeve van beheer en onderhoud (inclusief de huidige bedrijfswoning van de familie Hendriks), het afslaggebouw en enige verspreide bebouwing (schuilgelegenheid en toiletruimte).

De totale oppervlakte van de te slopen opstallen bedraagt 2600 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte nieuw te realiseren bebouwing bedraagt 3700 m<sup>2</sup>. De realisering van de golfbaan leidt dus tot een beperkte toename van bebouwing. Deze bebouwing is noodzakelijk voor het functioneren van de golfbaan.

Het perceel van belanghebbenden is betrokken bij de discussie over toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De discussie over deze regeling hoort bij uitstek thuis in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, waarbij een afweging kan worden gemaakt met betrekking tot het al dan niet toevoegen van een woning in het buitengebied, al dan niet in combinatie met een voor Cromvoirt op te stellen dorpsontwikkelingsplan.

Er is geen relatie tussen de realisering van de golfbaan en de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling voor percelen buiten het plangebied Golfbaan Cromvoirt. De ruimte voor ruimte-regeling heeft uitsluitend betrekking op woningbouw. Bij de ruimtelijke besluitvorming over de golfbaan kan deze regeling geen rol spelen. Om die reden acht het college van B en W het niet zinvol het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt op te schorten totdat een dorpsontwikkelingsplan voor Cromvoirt is opgesteld.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. **De heer J.W.M. van Eijndhoven en mevrouw P.G.M. van Eijndhoven-Van Gelder, Deutersestraat 6,5266 AX CROMVOIRT.**  
(schriftelijke zienswijze)

Belanghebbenden maken bezwaar tegen de golfbaan Cromvoirt.

Zij stellen voorop dat zij niet tegen de vestiging van een golfbaan in Cromvoirt zijn. Zij vinden dit zelfs een gewenste ontwikkeling, passend bij het vrije-tijds karakter van Cromvoirt.

Zij ervaren echter als aanwonenden van de Deutersstraat een behoorlijke verkeersoverlast. Die zal met de komst van de golfbaan verergeren. Natuurlijk is het bekend dat de verkeersoverlast, na ingebruikneming van de nieuwe rondweg bij 's-Hertogenbosch vermindert. Hier hadden belanghebbenden, bij de koop van hun woning in 2007, al rekening gehouden. Met de komst van de golfbaan echter niet.

Er is op de reactie van het college van B en W op de inspraakreactie van belanghebbenden het nodige af te dingen. Hetzelfde geldt voor het ontwerp bestemmingsplan en de MER.

Genoemd kunnen worden:

- a. De verkeersintensiteit aan de Deutersstraat die volgens belanghebbenden niet juist is. Er wordt gesproken over 3500 voertuigen. Belanghebbenden denken eerder aan 2100 voertuigen, zoals bij de Lambertusstraat is vermeld. Wellicht zijn de cijfers omgedraaid. Belanghebbenden overwegen zelf een telling te doen.
- b. Het college van B en W spreekt in zijn reactie op de inspraakreactie van belanghebbenden over een maximum van 35.000 tot 40.000 golf rondes per jaar. Belanghebbenden hebben uitgeteld dat met de in de MER genoemde intensiteit en vertrektijden sprake is van 57.000 tot 65.000 golf rondes. Dit is significant meer dan in de MER genoemd.
- c. Bij het gestelde onder b gingen belanghebbenden er vanuit, dat wat in de MER vermeld is, de praktijk zou zijn. Echter bij navraag bij andere golfclubs, blijkt dat men bij drukte ervoor kiest om de 7 á 8 minuten van start te gaan in plaats van in de MER genoemde 10 minuten. Dit zou betekenen dat er 74.000 tot maximaal 84.000 golf rondes per jaar plaats vinden. Ongeveer een verdubbeling van wat er in de MER wordt genoemd.

De onder a., b en c genoemde punten, geven aan dat de verkeerstoename van de golfbaan ruimschoots boven de 10% uitkomt en wellicht ook over de 20%.

Belanghebbenden hebben via ambtelijke informatie begrepen dat de verkeerssituatie en verkeersintensiteit intensiteit los moeten worden gezien van de aanleg van de golfbaan. Belanghebbenden vinden echter dat met de aanleg van de golfbaan ook iets aan de verkeersoverlast moet worden gedaan.

De verkeersoverlast op de Deutersstraat onze straat wordt niet veroorzaakt, door het verkeer, dat netjes 30 km rijdt in de aangegeven 30 km zone van de bebouwde kom. Het overgrote deel van het verkeer rijdt veel harder, tot 120 km per uur en harder.

Belanghebbenden denken, dat als het verkeer zich netjes zou houden aan de toegelaten 30 km er geen of weinig problemen zouden zijn, zoals ook tijdens de laatste gladheidperiode, waarbij er ook niet harder werd gereden en dit uit oogpunt van veiligheid, is gebleken. Het was een verademing! Ook het vrachtverkeer dat zich zo nodig met grote snelheid door de straat begeeft, was in geen velden of wegen te bekennen. Waarschijnlijk reden ze nu zoals ze normaal ook zouden moeten rijden.

Hoe dit te organiseren:

Niet met extra verkeersborden, die er op wijzen dan rechts voorrang heeft en dat dit toch wel echt een 30 km- zone is. Maar de 30 km moet wel gehandhaafd worden, hoe?

Er is blijkbaar een ingenieur bij Rijkswaterstaat die het idee van "Shared Space" heeft ontwikkeld.

Wat houdt "Shared Space" nu in. In het kort komt het hier op neer: als je de weg smal maakt en de stoep breed en nog een paar maatregelen, dan moeten de mensen wel oppassen bij het langs elkaar rijden en ook op de stoep gaan rijden. Men past dan automatisch de snelheid aan en dat zonder gebruik van verkeersborden.

Als de gemeente via het principe van "Shared Space" de weg zou kunnen laten aanpassen, dan zal het bezwaar van belanghebbenden op het extra verkeer van de golfbaan, mogelijk ingetrokken kunnen worden.

Wij kunnen er dan allemaal bij winnen, een rustiger straatbeeld met minder lawaai en fijn stof en een mooie golfbaan in de buurt, iets wat het Zwitserleven-gevoel van Cromvoirt ten goede zal komen.

#### **Reactie van het college van B en W:**

Deze maar ook andere zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het instellen van een nader verkeersonderzoek. Er zijn opmerkingen gemaakt over de juistheid van de tellingen in relatie met de capaciteit van de Deutersestraat. Ook zijn opmerkingen gemaakt over de veiligheid van de Deutersestraat.

#### De capaciteit van de Deutersestraat.

- \* Allereerst wordt door het onderzoeksbureau het aantal aan de golfbaan toe te rekenen verkeersbewegingen per etmaal berekend op 193. Het aantal van 300 mvt/etmaal waar in het ontwerp bestemmingsplan vanuit is gegaan is derhalve een fors aantal.
- \* De capaciteit van de Deutersestraat bedraagt volgens het rapport 6000 mvt/etmaal. Bij het bepalen van de capaciteit is niet alleen rekening gehouden met de technische capaciteit, maar ook met omgevingsfactoren (omgevingscapaciteit).

Met de technische capaciteit wordt het aantal voertuigen bedoeld dat het wegvak onder ideale omstandigheden kan passeren.

Met de omgevingscapaciteit wordt de capaciteit bedoeld die toelaatbaar is vanuit de omgeving van weg (aanwezigheid bomen en erfaansluitingen).

- \* Volgens de berekeningen die zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is in 2015 autonoom sprake van 3500 verkeersbewegingen op de Deutersestraat en met inbegrip van de golfbaan van 3850 verkeersbewegingen. Deze berekeningen zijn door het onderzoeksbureau getoetst en monden uit in een prognose voor het jaar 2020.
- \* Volgens deze onderbouwde prognose bedraagt de verkeersintensiteit op de Deutersestraat in 2020 inclusief de golfbaan 4400 mvt/etmaal. Ten opzichte van het referentiejaar 2007, waarin de verkeersintensiteit op de Deutersestraat volgens berekeningen 5000 mvt/etmaal bedroeg is dus sprake van een afname.
- \* Die afname wordt veroorzaakt door het verdwijnen van het sluipverkeer, na realisering van de randweg om Den Bosch. Het sluipverkeer ontstaat, omdat het gemotoriseerd verkeer thans het Heetmanplein mijdt door via de Deutersestraat naar Vught te rijden.
- \* De intensiteiten blijven ruim onder de maximale capaciteit van 6000mvt/etmaal.
- \* In het rapport is bij deze berekeningen bovendien uitgegaan van een worst case scenario, waarbij alle verkeer naar één zijde van de Deutersestraat wordt afgewikkeld. Dat gebeurt natuurlijk niet: het verkeer komt van twee zijden: vanuit het noorden via

de Deutersestraat of uit het zuiden via de St. Lambertusstraat. Verspreidingsgegevens van bezoekers van de golfbaan zijn echter onbekend. Vandaar het worst case scenario.

- \* Samengevat kan worden geconcludeerd dat de verkeersveiligheid niet afneemt als gevolg van de verkeersbewegingen die aan de golfbaan kunnen worden toegerekend.

Het onderzoek van Goudappel Coffeng Adviseurs en Verkeer en Vervoer naar de gevolgen van de golfbaan voor de verkeersintensiteiten op de St. Lambertusstraat en de Deutersestraat is als bijlage aan het Deelrapport Golfbaan Cromvoirt toegevoegd.

#### De verkeersveiligheid op de Deutersestraat.

In verband met de verkeersveiligheid op de Deutersestraat concludeert het onderzoek het volgende:

- \* Het smalle wegprofiel van de Deutersestraat, zonder asmarkering maar met kantmarkering en omgeven door bomen, past in het beleid van duurzaam veilig. Met dit profiel worden snelheden geremd. De weggebruikers worden gedwongen tot oplettendheid.
- \* De Deutersestraat is een erftoegangsweg, bedoeld voor bestemmingsverkeer. De Deutersestraat wordt in de huidige situatie ook door sluipverkeer gebruikt. Als de randweg klaar is, zal de sluiproute niet meer aantrekkelijk zijn.
- \* Uit de ongevallenregistratie over de periode 2005-2008 blijkt dat de situatie ter plaatse van de Deutersestraat objectief veilig is.

Over de inrichting van de Deutersestraat spreekt het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt zich niet uit, over de functie van de Deutersestraat wél. De Deutersestraat is een doorgaande route tussen de Vlijmenseweg en de St. Lambertusstraat, in het buitengebied van Cromvoirt. "Shared Space" of "Gedeeld ruimtegebruik" is een verkeersconcept dat kan worden toegepast in een omgeving waarin de openbare ruimte als ontmoetingsruimte centraal staat. Gedeeld ruimtegebruik kan worden toegepast bij openbare ruimte met een verblijfsfunctie/een ruimte die tevens dienst doet als ontmoetingsruimte. Daarvan is bij de Deutersestraat geen sprake.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **4. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA BOXTEL.** (schriftelijke zienswijze)

Het waterschap maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt.

#### **Bestaand inundatiegebied**

Zoals beschreven in het ontwerp bestemmingsplan is door de initiatiefnemer een gedetailleerde hoogtemeting uitgevoerd van de bestaande toestand (nulmeting). Met deze nulmeting heeft het waterschap berekend hoeveel water er nu in het bestaande inundatiegebied past. Dit is een volume van 96995 m<sup>3</sup>.

Het waterschap verzoekt het college van B en W dit getal op te nemen in het bestemmingsplan en dit als uitgangspunt te gebruiken bij de het behandelen van de aanlegvergunning die nodig is voor het ophogen van gronden. Het ophogen van gronden mag niet leiden tot een afname van dit volume. Zoals afgesproken zal dit worden aangetoond met een eindmeting van de nieuwe hoogtes.



### **Overige opmerkingen**

De overige opmerkingen die het waterschap in het kader van de watertoets gemaakt heeft, hebben, zijn naar tevredenheid verwerkt.

### **Reactie van het college van B en W:**

Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt paragraaf 7.4 aangepast aan de hierboven genoemde door het Waterschap verrichte berekening. In de toelichting zal worden uiteengezet dat het volume van 96.995m<sup>3</sup> is berekend aan de hand van de nulmeting die heeft plaatsgevonden.

### **5. Gubbels Beheer B.V., Postbus 18, 5268 ZG HELVOIRT.** (schriftelijke zienswijze)

Voor diverse percelen aan de Deutersestraat 37 in Cromvoirt is een bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Tevens is een Milieueffectrapportage opgesteld (verder MER). Met dit bestemmingsplan en MER wordt beoogd een golfbaan te realiseren. Belanghebbende Gubbels Beheer BV (hierna Gubbels) maakt van de mogelijkheid gebruik een zienswijze te geven op deze ontwikkeling.

#### Algemeen

Gubbels is een bestaand en actief bedrijf dat reeds vele jaren een niet-agrarische bedrijfsvoering uitoefent op het perceel grond dat plaatselijk bekend staat als Nieuwkuijkseweg 2 in Helvoirt. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit grond- en sloopwerken, wegebouw, bodemsanering, transport, opslag van puin-grond-ongerede goederen en verkoop van materialen. Op een perceel aan de Nieuwkuijkseweg ongenummerd, "De Hoef" bevindt zich een opslagterrein dat een wezenlijk onderdeel vormt bij de bedrijfsvoering van belanghebbende.

Deze zienswijze richt zich op de milieutechnische relatie van de locatie "De Hoef" met de eventueel te realiseren golfbaan.

Het is niet aannemelijk dat de beëindiging van deze activiteiten binnen de locatie "De Hoef" binnen de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan voor de golfbaan plaatsvindt. Sterker, het is voorzien dat voor de locatie "De Hoef" binnen afzienbare tijd een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht en de hier uitgeoefende activiteiten worden voortgezet voor een langere periode. Belanghebbende verwijst hiervoor naar de besluitvorming van 11 februari 2010 aangaande het bestemmingsplan "De Hoef".

Belanghebbende wil voorkomen dat de ontwikkeling van de golfbaan een belemmering vormt voor haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering. De rechtszekerheid vereist dat bestaand gebruik, waarvan niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode wordt beëindigd, wordt betrokken bij de vereiste onderzoeken die volgens het Besluit Ruimtelijke Ordening en MER vereist zijn. Belanghebbende is van mening dat dit op ontoereikende wijze is gebeurd. Om deze redenen kan de gemeenteraad het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt noch de MER vaststellen. Belanghebbende tekent hierbij aan dat zij zich met de ontwikkeling van de golfbaan als zodanig wel kan verenigen.

In aansluiting op deze overweging, is onderstaande zienswijze opgesteld.

1. Het ontwerp bestemmingsplan bevat onder 4.10 een milieuparagraaf. In subonderdelen van 4.10 wordt het opslagterrein "De Hoef" genoemd. Bij de conclusies staat vermeld dat *"de richtafstanden van enkele niet agrarische bedrijven reiken over het plangebied voor de golfbaan. Deze vormen echter geen belemmering voor de aanleg van de golfbaan"*. Met vorenstaande conclusie wordt gesteld dat de bedrijfsactiviteiten binnen "De Hoef" geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de golfbaan als zodanig. Hiermee wordt geheel ten onrechte voorbijgegaan aan de vraag of de realisatie van de golfbaan een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van belanghebbende daar dit zeker niet alleen agrarische activiteiten betreffen..
2. Volgens de tekst van de toelichting van de milieuparagraaf onder 4.10 en verder, is bij paragraaf 4.10.6 de locatie "De Hoef" genoemd. Vervolgens is gesteld dat *"algemeen wordt geconcludeerd dat de feitelijke golfbaan niet als milieugevoelig wordt aangeduid. Dat betekent dat alleen de bouwvlakken met de centrale voorziening als milieugevoelig kunnen worden aangemerkt"*. Belanghebbende verzet zich tegen deze tekst en conclusie. Allereerst is het niet juist en met de rechtszekerheid in geding om een *"algemene"* conclusie te trekken. Daarnaast ontbreekt een bronvermelding of verwijzing naar - onafhankelijke en objectieve - onderzoeksgegevens en lijkt het alsof de conclusie is getrokken door de schrijver van het bestemmingsplan. Hierdoor is geen sprake van een door feiten gestaafde conclusie maar sprake van een "aanname". Dit is voor belanghebbende niet aanvaardbaar.
3. Hetgeen onder punt 3 is gesteld klemt temeer nu belanghebbende beschikt over diverse milieuvergunningen en meldingen heeft gedaan binnen hetgeen is bepaald in de Wet milieubeheer. Belanghebbende verwijst in deze naar de mogelijke belemmeringen die voortvloeien uit de beschikking van 20 juli 2004 van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant waarin gesproken wordt van stofemissie naar de omliggende terreinen, geluid en zo verder. Deze beschikking almede de melding van 31 augustus 2006, de melding van 1 december 2008 almede de veranderingen binnen de inrichting van 1 februari 2008 en van 27 november 2009 zijn niet bij het bestemmingsplan of MER betrokken.
4. In aansluiting op het vorenstaande bevreemdt het belanghebbende dat de aanwezigheid van de locatie "De Hoef" niet is betrokken bij de MER. Er lijkt enkel aandacht te zijn besteed aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Een MER vraagt dat alle relevante aspecten bij een onderzoek worden betrokken. Hieronder moet ook worden verstaan de belemmering van de beoogde activiteit voor reeds gevestigde bedrijven. Met name het geur-fijnstof- en geluidsaspect is onvoldoende vernoemd.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en het afwegen van belangen ten aanzien van Gubbels Beheer BV en volgens hetgeen hiervoor is gesteld, wordt u verzocht om onafhankelijk onderzoek naar de effecten en belemmeringen van de beoogde activiteiten van locatie "De Hoef" op de golfbaan te laten doen. Tevens vraagt belanghebbende om een nader onderzoek naar de vraag wat voor mogelijke beperkingen - nu en voor de toekomst - de realisatie van de golfbaan geeft voor de bedrijfsvoering van belanghebbende binnen locatie "De Hoef". Dit onderzoek dient naar mening van belanghebbende te worden opgenomen in het bestemmingsplan en MER. Indien onverhoopt uit voornoemd onderzoek de conclusies worden getrokken dat het wijzigen van het bestemmingsplan voor de golfbaan zich niet verenigt met de

bedrijfsactiviteiten binnen de locatie "De Hoef", dan vraagt belanghebbende de gemeenteraad het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt en de MER niet vast te stellen.

#### **Reactie van het college van B en W:**

##### Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

Belanghebbende heeft de formulering "niet-agrarische bedrijfsactiviteiten" in het ontwerp bestemmingsplan opgevat als een algemene, niet op de locatie De Hoef toegespitste beoordeling. De bedrijfssituatie van belanghebbende, alsmede de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf op locatie De Hoef is echter anders dan belanghebbende meent wel betrokken in de afwegingen. Volledigheidshalve worden deze afwegingen hierna nog eens toegelicht.

##### Handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) valt het bedrijf van belanghebbende (hierna genoemd: het bedrijf) onder categorie 37, "voorbereiding tot recycling, subcategorie 372, puinbrekers en –malerijen. In 2008 is een nieuwe SBI code ontwikkeld, waardoor het bedrijf van belanghebbende in categorie 383202 valt, "voorbereiding tot recycling van afval (geen metaalafval). Het bedrijf verwerkt minder dan 100.000 ton per jaar waardoor het een categorie 4 bedrijf is. Het bedrijf heeft het voornemen de bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Door deze uitbreiding van activiteiten, tot een verwerking van meer dan 100.000 ton per jaar, zal het bedrijf een categorie 5 bedrijf worden. Om deze uitbreiding te kunnen verwezenlijken heeft het bedrijf een concept voorontwerp bestemmingsplan locatie De Hoef (december 2009) bij de gemeente Vught ingediend. De gemeenteraad van Vught heeft op 11 februari 2010 besloten in te stemmen met het voorstel van het college van B en W om het bestemmingsplan locatie De Hoef in procedure te brengen.

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn in lijst 1 de richtafstanden opgenomen voor vier relevante milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar.

De handreiking wordt gebruikt bij het opstellen van bestemmingsplannen met bedrijfsbestemmingen. In het bestemmingsplan is geen bedrijfsbestemming opgenomen. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is daarom niet op het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt van toepassing.

Ten aanzien van het concept voorontwerp bestemmingsplan De Hoef is de handreiking wél van toepassing.

In verband met de vier genoemde relevante milieuaspecten zijn de volgende richtafstanden van toepassing:

	vóór uitbreiding	na uitbreiding
SBI-1993	372	372
SBI-2008	383202	383202
Nummer	A1	A2
Omschrijving	<100.000 t/j	>100.000 t/j
Afstanden in meters		
Geur:	30	30
Stof:	100	200
Gevaar:	10	10
Grootste afstand:	300	700

Categorie:

4.2

5.2

Deze afstanden gelden vanaf de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat tot de uiterste grens van het clubhuis of de bedrijfswoning.

#### Beoordeling milieugevoeligheid.

Bij de beoordeling van locaties naar milieugevoeligheid wordt onderscheid gemaakt tussen gevoelige en niet-gevoelige objecten. Bij de golfbaan worden verblijfsruimten (zoals het clubhuis en de bedrijfswoning) beschouwd als gevoelig. De buitenruimten (onder meer de feitelijke golfbaan/holes) worden beschouwd als niet-gevoelig, aangezien golfers zich daar slechts een zeer beperkte tijd op dezelfde locatie bevinden.

Van belang is derhalve of de afstand tussen het bedrijf en de verblijfsruimten van de golfbaan tot overlast aan de zijde van de golfbaan dan wel tot beperking van de exploitatie van het bedrijf kan leiden. De afstand tussen de verblijfsruimten op het golfterrein en het bedrijf bedraagt ongeveer 1100 meter.

Vervolgens is bekeken in hoeverre het bedrijf eventueel wordt belemmerd door de komst van de golfbaan, nu de handreiking wel geldt voor het bedrijf ten opzichte van het clubhuis en de bedrijfswoning op de golfbaan.

Op grond van de handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt op dit moment als grootste richtafstand een afstand van 300 meter voor geluid. Bij uitbreiding van het bedrijf, na het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan De Hoef, kan het bedrijf in de zwaardere milieucategorie 5.2 met een richtafstand van 700 meter gaan vallen. De genoemde richtafstanden zijn ruim kleiner dan de werkelijke afstand tussen het bedrijf en de verblijfsruimten van de golfbaan: 1.100 meter. Het bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de toekomstige golfbaan en vice versa.

#### Beperkingen voortvloeiend uit diverse milieuvergunningen en meldingen in het kader van de Wet milieubeheer.

Het bedrijf deelt mee te beschikken over diverse milieuvergunningen en melding te hebben gedaan binnen hetgeen is bepaald in de Wet milieubeheer. Het bedrijf is van mening dat recente veranderingen niet bij het bestemmingsplan of MER zijn betrokken.

Het college van B en W is van mening dat in deze de vier genoemde ruimtelijke ordeningsaspecten en de handreiking Bedrijven en milieuzonering relevant zijn.

#### Conclusies.

Het bedrijf wordt in haar bedrijfsvoering niet belemmerd door de komst van de golfbaan. Ook de geplande uitbreiding zal – in het licht van het vorengaande – niet worden gehinderd door de komst van de golfbaan. Een inschatting van de afweging die gemaakt wordt ten aanzien van een eventuele toekomstige Wm-vergunning kan op basis van de gegevens die nu bekend zijn niet worden gemaakt en vraagt om een andere dan een ruimtelijk-planologische afweging.

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is niet op de golfbaan van toepassing. De handreiking is wel van toepassing op het concept voorontwerp bestemmingsplan De Hoef en zal zorgvuldig worden meegenomen in de afweging van de bij het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt betrokken belangen. Daarbij zal zowel de huidige situatie van het bedrijf als de situatie na uitbreiding worden weergegeven, specifiek ten aanzien van de richtafstanden.

Daarbij bestaat - zoals belanghebbende ons inziens terecht aangeeft – behoefte aan objectieve onderzoeksgegevens en conclusies die op deze onderzoeksgegevens zijn gebaseerd, geen "aannames".

#### Objectiviteit van de onderzoeksgegevens.

De conclusies in het concept voorontwerp bestemmingsplan De Hoef ten aanzien van geluidluchtkwaliteit, geurhinder en externe veiligheid zijn niet gebaseerd op objectieve onderzoeksgegevens inzake akoestiek (toetsing aan de Wet geluidhinder), geur (toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij), luchtkwaliteit (toetsing aan de Wet luchtkwaliteitseisen) en gevaar (toetsing aan Besluit externe veiligheid).

Het college van B en W laat bij ieder bestemmingsplan, dat door de gemeente in procedure wordt gebracht, vooraf onderzoek uitvoeren door een deskundig extern ingenieursbureau, naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer en spoorwegverkeer, de luchtkwaliteit en de externe veiligheid. Het college stelt die eis van gedegen onderzoek ook aan bestemmingsplannen die in opdracht van particulieren of bedrijven worden opgesteld.

#### Gegrondeheid van de zienswijze.

De tekst in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan over het bedrijf Gubbels is niet onjuist, maar onvolledig. Deze tekst verdient verduidelijking. Ook de commissie MER geeft dit aan en zij nodigt het college van B en W uit deze tekst op te nemen in de milieueffectrapportage.

De zienswijze van het bedrijf Gubbels is echter ongegrond omdat de uitkomst van de discussie niet wijzigt. De aanwezigheid van het bedrijf vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de golfbaan. Daarnaast geldt dat de golfbaan geen effecten heeft op de bedrijfsvoering van Gubbels.

Vorenstaande is bevestigd door de commissie voor de mer die letterlijk stelt: "uit nadere informatie van de gemeente Vught is duidelijk geworden, dat de activiteiten van het grondbedrijf milieueffecten met zich meebrengen (met name geluid en stof). Echter, ook is duidelijk geworden dat deze milieueffecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de golfbaan en geen belemmering vormen voor de huidige activiteiten van het grondbedrijf. De commissie beschouwt het ontbreken van deze relevante milieu-informatie in het MER daarom niet als een essentiële tekortkoming".

Om voren genoemde redenen adviseren wij u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **6. Mevr. M.W. Franssen-Schuurmans, Deutersestraat 24, 5266 AX CROMVOIRT.** (schriftelijke zienswijze)

Belanghebbende stelt voorop dat zij niet tegen de komst van een golfbaan in Cromvoirt is. De inhoud van het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt is echter niet in overeenstemming met het recht en weegt op onjuiste wijze de verschillende bij het plan betrokken belangen af.

Achtereenvolgend gaat belanghebbende op de volgende onderdelen in:

- 1° de verhouding van het ontwerp bestemmingsplan tot de voorgenomen structuurvisie;
- 2° de positionering en uitwerking van de parkeerplaats en clubhuis;
- 3° de uitvoerbaarheid van het plan en
- 4° de begrenzing van het plangebied.

Belanghebbende sluit haar zienswijze af met een verzoek.

Belanghebbende geeft haar reactie als volgt weer:

*1. Verhouding ontwerp bestemmingsplan tot voorgenomen structuurvisie*

Allereerst gaat belanghebbende in op de verhouding van het ontwerp bestemmingsplan tot de voorgenomen structuurvisie. Hoewel de structuurvisie nog niet in werking is getreden dient daarmee in de aanloop daartoe er wel rekening mee gehouden te worden. In zoverre is de juridische binding van de structuurvisie nu niet anders dan het na vaststelling zal hebben. Het heeft een beleidsnota-achtig karakter waarin beleidsdoelstellingen geëtaleerd kunnen worden.

Het is dan ook vreemd om te bezien dat nog vóór de structuurvisie in werking is getreden het bestemmingsplan in kwestie de daarin genoemde doelstellingen negeert. Volgens de structuurvisie dient Cromvoirt een kleinschalig karakter te houden; iets wat niet lijkt terug te keren in het ontwerp bestemmingsplan. Tevens wordt erover gesproken dat als er bouwplannen zijn, deze in een kleinschalige dorpse setting gerealiseerd moeten worden. Een kenmerk daarvan is de lage goothoogte (een laag met kap). Dit is dan ook onverenigbaar met de huidige voorschriften verbonden aan het bouwperceel ten behoeve van het clubhuis van de golfclub. Verder wordt in de structuurvisie het volgende gesteld:

“Uitbreiding van de niet-agrarische bedrijven is beperkt mogelijk. Alleen als dit binnen de kernkwaliteiten (aard en schaal) van het gebied past en dit geen grote verkeersaantrekkende werking heeft.”

Niet kan worden gesteld dat het voorontwerp bestemmingsplan daarin voorziet.

De verkeerstoename als gevolg van de golfbaan zal circa 10% bedragen. Tot slot wordt in de structuurvisie nog gesproken over het belang van het behouden en creëren van waardevolle zichtlijnen en het behoud van oude open akkers. Nergens in dit plan lijkt dit verbeterd te worden en met name in de Deutersestraat worden deze cultuurhistorische waarden met voeten getreden.

Van de zijde van de gemeenteraad wordt opgemerkt, dat er geen sprake zou zijn van strijdigheid van het voorontwerp bestemmingsplan met de structuurvisie omdat de ontwikkeling van een golfbaan al in 2005 in gang zou zijn gezet, en de structuurvisie van latere datum is. Nog afgezien daarvan, dat het onwaarschijnlijk is dat de concrete uitvoering van de golfbaan (goothoogte en exacte positionering) al in 2005 was voorzien, vindt deze visie geen steun in het recht. De gemeenteraad heeft als taak in het kader van het heroverwegen van een (voor)ontwerp bestemmingsplan, naar aanleiding van bedenkingen of zienswijzen, dit plan te toetsen aan de huidige feiten en omstandigheden (*ex nunc*). De gemeenteraad dient te overwegen *waarom* een hoge goothoogte in dit concrete geval is aangewezen, in afwijking van vast feitelijk beleid en de structuurvisie. Hierin schiet het ontwerp bestemmingsplan alsmede de beantwoording van de bedenkingen tekort. Dit bevreemd niet, omdat dergelijke bebouwingsvoorschriften voor de locatie niet verdedigbaar zijn. Allereerst geeft het deskundige bureau, dat de structuurvisie heeft opgesteld, al aan dat bebouwing met een hoge goothoogte niet past binnen de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. Dit is ook logisch, gelet op het feit dat alle overige bebouwing in het buitengebied van Cromvoirt over een lage goothoogte beschikt en nieuwe bebouwing dan ook alleen hierin logisch geïntegreerd kan worden onder dezelfde voorwaarden. Tevens verzet de concrete positionering van het clubhuis (namelijk midden op een open vlakte) zich tegen een hoge goothoogte. Er ontstaat dan namelijk een enorm bebouwd blok, dat al het zicht zal ontnemen aan het achterliggende groen en een enorme gezichts aantrekkende werking heeft, waar in de structuurvisie juist gesproken wordt over het behouden van

waardevolle zichtlijnen en de oude open akker. Dit is nu eenmaal niet verenigbaar met de huidige positionering en bebouwingsvoorschriften voor het clubhuis en de gemeenteraad schiet tekort in het motiveren waarom deze strijdigheid gerechtvaardigd is.

Ditzelfde geldt voor de verkeersaantrekkende werking van de golfbaan. Belanghebbende kan zich niet verenigen met de visie van de gemeente, dat de verkeersaantrekkende werking van de golfbaan (300-350 auto's per dag) genegeerd kan worden omdat de ontwikkeling van de zuidelijk ringbaan van 's-Hertogenbosch het aantal verkeersbewegingen terugbrengt. Het aantal verkeersbewegingen op de Deutersestraat ligt ook na ingebruikname van de ringbaan hoog. Dat de gemeenteraad niet nader aangeeft waarom zij het geoorloofd acht, dat dit opnieuw toeneemt, ondanks dat in de structuurvisie is opgenomen dat ontwikkelingen met een verkeersaantrekkende werking niet zijn toegestaan, is naar de mening van belanghebbende in strijd met het motiveringsbeginsel.

#### **Reactie van het college van B en W:**

De gemeenteraad heeft op 28 mei 2009 de structuurvisie Landelijk gebied 2009 vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 januari tot en met 17 februari 2010. Bij de vaststelling van de structuurvisie heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van de ontvangen reacties op de ontwerp structuurvisie, op pagina 61 de realisering van een volwaardige golfbaan toegevoegd, als een particulier initiatief dat door de gemeente wordt gesteund.

De structuurvisie is dus in werking getreden vóórdat het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt is vastgesteld. De beleidsdoelstellingen uit de vastgestelde structuurvisie inzake hoogte en positionering van gebouwen en zichtlijnen zijn uiteraard bij de beslissing omtrent het ontwerp bestemmingsplan als vastgesteld beleid meegewogen.

De onderhandelingen over het initiatief om te komen tot realisering van een golfbaan dateren al vanaf 2003. In 2005 ontstond zicht op de uitvoering van de golfbaan, toen over de randvoorwaarden in verband met deze ontwikkeling, tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie overeenstemming was bereikt. Dat gebeurde op een moment waarop van een structuurvisie voor het Landelijk gebied nog geen sprake was. In 2005 bestond derhalve reeds zicht op de uitvoering van de golfbaan.

Belanghebbende is van mening dat de verkeersaantrekkende werking van de golfbaan in strijd is met de vastgestelde structuurvisie. Het college van B en W deelt deze mening niet, omdat de golfbaan als mogelijke ontwikkeling in de structuurvisie is genoemd en omdat de toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal aanvaardbaar is. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van de heer en mevrouw Van Eijndhoven. Zie onderdeel 3 van onderhavige nota.

#### **2. *Parkeerplaats en clubhuis***

In het ontwerp bestemmingsplan is een parkeerplaats bestemd op het weiland waarop belanghebbende vanuit haar woning uitzicht heeft. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat van belanghebbende flink achteruit gaan. Waar al sinds aankoop van de woning uitzicht bestaat op een prachtig, begraasd weiland zal dit vervangen moeten worden door een parkeerplaats.

Door die positionering van de parkeerplaats gaat - in strijd met wat de structuurvisie hierover opmerkt - een prachtig en tevens landschappelijk waardevol uitzicht verloren. Dit is een van de betere en meest waardevolle voorbeelden van de agrarische

verkavelingsstructuur in Cromvoirt. Gelet op het feit dat er rond de huidige boerderij voldoende ruimte is, had de parkeerplaats daar geplaatst kunnen worden, waardoor zowel het uitzicht van belanghebbende als de natuurwaarde van het perceel bewaard hadden kunnen blijven.

Ten tweede zal deze parkeerplaats voor aanzienlijke geluidsoverlast gaan zorgen. Behalve door het aan- en afrijdend verkeer zal dit veelal ook geluidsoverlast opleveren door de personen die zich daarna naar het clubhuis zullen begeven. Ook zullen het clubhuis en de parkeerplaats in aanzienlijke mate overlast opleveren door alle verlichting die daarmee gepaard gaat, die nu op geen enkele wijze aanwezig is.

Dit werkt op verschillende wijzen negatief door in de leefbaarheid en daarmee ook in de economische waarde van deze woningen, welke schade anders dan ook vergoed dient te worden.

In het ontwerp bestemmingsplan is de parkeerplaats omringd door een groenstrook. Er zijn echter geen eisen verbonden aan de wijze waarop dit ingeplant dient te worden. Van de zijde van de gemeente wordt opgemerkt dat dit zal worden gewaarborgd in een uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente en Golf Cromvoirt B.V. Belanghebbende is van mening dat dit niet voldoende is. Enerzijds zal de inhoud van de overeenkomst andere belanghebbenden niet per definitie bekend (kunnen) zijn. Anderzijds maakt dit het onmogelijk voor belanghebbende om handhaving van de beplantingsafspraken af te dwingen. Het is ook niet zo dat de aard van de beplanting niet ruimtelijk relevant is. Voor belanghebbende is het van groot belang te weten in hoeverre deze beplanting het zicht op de parkeerplaats ontnemt. Dat hierover dan ook helemaal geen voorschriften worden gesteld in het bestemmingsplan is voor belanghebbende, gelet op het feit dat met name haar belang is betrokken bij de mate van inplanting, en zij geen partij zal zijn bij de overeenkomst - onacceptabel. Gelet op het feit dat er een grotere mate van rechtsbescherming bestaat voor belanghebbende bij gebruikmaking van normering in het bestemmingsplan, roept dit ook de vraag op of het, gelet op de twee wegenleer, het toegestaan is dit uitsluitend in een overeenkomst te regelen.

De huidige ruimte, waar de golfbaan eventueel op gevestigd kan worden kwam van oudsher voort uit twee agrarische bedrijven: het bedrijf van de familie Hendriks gelegen aan de Deutersestraat 37 en het huidige Paardenpension gelegen aan de Sint Lambertusstraat 73. Deze percelen bieden meer dan genoeg ruimte om de benodigde faciliteiten op te huisvesten. Zo had gedacht kunnen worden aan de vestiging van de opslag voor de greenkeepers aan de Sint Lambertusstraat en, zoals reeds gezegd, de vestiging van het clubhuis op het perceel aan de Deutersestraat. Niet is in te zien waarom het toegestaan zou worden om nog een extra bouwperceel hiervoor te creëren, terwijl het juist beleid van het college van burgemeester en wethouders lijkt te zijn dat er niet, dan wel weinig in het buitengebied gebouwd mag worden.

Derhalve had de gemeenteraad vast dienen te houden aan haar initiële standpunt, inhoudende dat het nieuwe clubhuis gerealiseerd dient te worden op het huidige bouwperceel van de familie Hendriks. Dat de huidige woning niet geschikt is als clubhuis is evident. Echter, in tegenstelling tot wat de gemeente beweert zijn er voldoende argumenten om van Golf Cromvoirt B.V. te eisen dat zij het huidige woonhuis sloopt om op die locatie een nieuw clubhuis te realiseren. Het nieuwe clubhuis hoeft dan niet midden op een waardevolle landelijke zichtlijn te staan en er is dan ook minder verstening noodzakelijk. De omvang die voorzien is voor het clubhuis laat eenvoudig een bedrijfswoning daarin toe. Het huidige woonhuis is ook onnodig groot als bedrijfswoning, alsmede valt niet bij voorbaat in te zien *waarom* een bedrijfswoning noodzakelijk is. De door de gemeente gemaakte



belangafweging valt in dit kader volgens belanghebbende onterecht uit in het voordeel van de financiële belangen van Golf Cromvoirt B.V. Van een dergelijke commerciële onderneming mag de gemeente verwachten, dat zij het maximale doet om tot een ideaal plan te komen, wat het huidige ontwerp bestemmingsplan niet is.

#### **Reactie van het college van B en W:**

De afstand tussen de begrenzing van de parkeerplaats (inclusief landschappelijke groenvoorziening) en het perceel van belanghebbende bedraagt circa 50 meter. De afstand tussen de begrenzing van de parkeerplaats (inclusief landschappelijke groenvoorziening) en de woning van belanghebbende bedraagt circa 70 meter. Tussen de landschappelijke groenvoorziening en de Deutersestraat bevinden zich enkele kleine percelen die volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997 bestemd zijn tot Agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan. De waardering voor de agrarische verkavelingsstructuur is in het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt tot uitdrukking gebracht door het intact laten van de verwevenheid van bebouwing en landschap. De golfbaan zal niet met dichte singels van het dorp en de Deutersestraat worden afgezonderd. Er moet een transparante overgang blijven.

Belanghebbende is van mening dat de huidige bedrijfsruimte op perceel Deutersestraat 37 voldoende is om de benodigde faciliteiten te huisvesten. Alleen al voor het parkeren is dit niet het geval. De benodigde parkeerruimte bedraagt 10.330 m<sup>2</sup>, voor maximaal 350 parkeerplaatsen. Die ruimte is op het perceel Deutersestraat 37 niet aanwezig.

Het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van de realisering van de golfbaan blijft beperkt tot 350 verkeersbewegingen per etmaal op de drukste dagen. Dit verkeer zal rijden via de bestaande toegangsweg tot het perceel Deutersestraat 37. In deze situatie is geen sprake van hinder voor de omliggende woningen. De afstand van deze toegangsweg tot de woning van belanghebbende bedraagt circa 100 meter.

In verband met de verlichting op het golfterrein zijn in het ontwerp bestemmingsplan extra waarborgen opgenomen om te voorkomen dat aanwonenden overlast zullen ondervinden ten gevolge van verlichting. Lichtmasten en lantaarnpalen zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-verlichting" op de plankaart. De hoogte van de lichtmasten op de parkeerplaats mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Indien belanghebbende van mening is dat zij door het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan zij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbenden behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in schade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De gronden binnen de bestemming Natuur-recreatie, die als landschappelijke groenvoorziening zullen worden ingeplant, zijn op de verbeelding aangeduid als "specifieke vorm van groen-landschappelijke groenvoorziening". Volgens de Natuurinrichtings- en beheersovereenkomst, gesloten tussen de gemeente Vught, de Stichting Beheer Natuurlandschappen, de initiatiefnemer en de ontwikkelaar, is de uitvoering van de landschappelijke groenvoorziening gewaarborgd. De Natuurinrichtings- en beheersovereenkomst is gebaseerd op hetgeen in het bestemmingsplan en de MER-rapportage omtrent de natuur en dassencompensatie is vastgelegd. In het

natuurinrichtingsplan is nauwkeurig vastgelegd waar te onderscheiden natuurtypen zich bevinden of worden gerealiseerd.

De uitvoering en naleving van de overeenkomst zal periodiek door de Stichting Beheer en Natuurlandschappen worden gemonitord.

De Natuurinrichtings- en beheersovereenkomst is openbaar en ligt voor iedereen ter inzage. In een bestemmingsplan worden voorschriften opgenomen in verband met het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende opstallen. Een bestemmingsplan bevat geen voorschriften over de inrichting van de grond. Vandaar dat de gemeente aanvullend een overeenkomst met een natuurorganisatie, de initiatiefnemer en de ontwikkelaar heeft gesloten.

Met het oog op de communicatie met de directe omgeving zal jaarlijks met de betrokkenen en omwonenden over de voortgang van de uitvoering van de golfbaan worden gesproken. Bespreking van de feitelijke invulling van de landschappelijke groenvoorziening maakt deel uit van deze bespreking.

De gemeenteraad heeft inderdaad het principebesluit genomen dat de huidige boerderij op perceel Deutersestraat 37 het clubhuis wordt.

Er is onderzoek verricht naar het hergebruik van de bestaande boerderij als clubhuis voor de golfbaan. Het clubhuis moet kleedruimten voor 80 á 90 personen bevatten, hetgeen in de boerderij niet kan worden gerealiseerd. Bovendien is ruimte nodig voor horecafaciliteiten. Kortom: aan een clubhuis worden andere eisen gesteld dan de bestaande boerderij biedt. Omwille van een goede integratie van het clubhuis met de golfbaan, is een nieuw clubhuis circa 125 meter ten westen van de huidige boerderij gesitueerd. Het huidige boerderijgebouw wordt bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk (greenkeepersfaciliteiten; onderhoud van de golfbaan). Het is onze conclusie dat de ingebrachte zienswijze ongegrond is.

### 3. *Uitvoerbaarheid bestemmingsplan*

In artikel 3.1.6. lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als eis aan een bestemmingsplan gesteld, dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. In tegenstelling tot wat de wethouder daaromtrent in de inspraakavond van 23 september betoogde, wil het feit dat het plan praktisch uitgevoerd gaat worden door een marktpartij niet zeggen dat dit de gemeente van haar verantwoordelijkheid ontslaat. Zo bepaalde ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 27 juni 2007 (nr. 200605488/1):

"2.8.1 De realisering en exploitatie van het binnen het plangebied te ontwikkelen bedrijventerrein berust bij particuliere instellingen. Dat daaraan voor de gemeente zelf - als gesteld - geen kosten zijn verbonden, ontslaat het gemeentebestuur, gelet op hetgeen hiervoor onder 2.7.1. is overwogen, echter niet van de verplichting de uitvoerbaarheid van het plan te onderzoeken en de uitkomsten van het onderzoek in de plantoelichting op te nemen. In de plantoelichting is wat betreft de economische Uitvoerbaarheid dan ook ten onrechte volstaan met de opmerking dat het plangebied eigendom is van particulieren en er derhalve geen financiële consequenties voor de gemeente zijn."

De gemeente heeft om aan dit vereiste te voldoen aan aanvullende onderbouwing in hoofdstuk 8 van het bestemmingsplan opgenomen. Uiteengezet wordt wat de totale kosten zullen zijn en waaruit deze worden gefinancierd. De gemeente slaagt er echter niet in om te onderbouwen of deze inkomsten ook maar enigszins reëel zijn. Gesteld wordt dat 60% wordt gefinancierd uit de verkoop van lidmaatschappen. De golfindustrie blijkt echter in

zwaar weer te verkeren. Nog op 8 februari 2010 publiceerde het Financieel Dagblad een artikel waarin wordt gesteld (op basis van een onderzoek van accountant Horwath in opdracht van de Nederlandse Vereniging van Golfaccommodaties, dat is gebaseerd op de financiële gegevens van een kwart van alle Nederlandse golfondernemingen), dat een gemiddelde golfbaan een verlies lijdt van 3% van de omzet. Zonder nadere onderbouwing van Golf Cromvoirt B.V. valt niet in te zien waarom een Cromvoirtse golfbaan niet zal delen in dit lot. Van de gemeente en van Golf Cromvoirt B.V. mag verwacht worden dat deze inzicht verschaffen in de exploitatieopzet van Golf Cromvoirt B.V. Hoeveel lidmaatschappen moeten er verkocht worden, hoeveel zijn er al verkocht, wat wordt de prijs van een dergelijk lidmaatschap? Met enkel het geven van percentages van inkomsten is iedere begroting rond te krijgen. De financiële onderbouwing is wat dat betreft dan ook inhoudsloos. Voor belanghebbende is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt of de financiering rond te krijgen is, en of de golfbaan daarna ook rendabel zal zijn. Verwacht mag namelijk worden dat - indien dit niet het geval is - als eerste bespaard zal worden op onderdelen die niet in het belang van de ondernemer of leden zijn, maar in het belang van omwonenden. Het toestaan van een golfbaan die niet gefinancierd kan worden, dan wel daarna onrendabel zal zijn, is niet in het algemeen belang. Van de gemeente mag - indien zij het bestemmingsplan wenst vast te stellen - een daadwerkelijk onderbouwing verwacht worden.

Gelet op het voorgaande is meer onderbouwing hieromtrent vereist dan in het bestemmingsplan is gegeven. Niet valt in te zien hoe de raad op basis van een dergelijk onuitgewerkt plan bereid is daarvoor de belangen van omwonenden opzij te zetten. De voortzetting van de procedure zou dan ook opgeschort dienen te worden totdat dit verder is uitgewerkt.

#### **Reactie van het college van B en W:**

De verwachtingen ten aanzien van de te verrichten investeringen en te verrichten exploitatie zijn gebaseerd op kengetallen en ervaringsgegevens van golfbanen elders. Het college van B en W heeft vertrouwen in de professionaliteit van de initiatiefnemer en de ontwikkelaar. Uit een enkel artikel uit het Financieel Dagblad, waaruit blijkt dat een gemiddelde golfbaan op zeker moment een verlies lijdt van 3% van de omzet, leidt het college niet af dat de exploitatieopzet van de ontwikkelaar niet deugt of zelfs "inhoudsloos" moet worden genoemd.

Het college heeft geen reden om aan de juistheid van zijn aannames en exploitatieopzet te twifelen. De golfbaan te Cromvoirt zal een vast ledenbestand hebben en continue opbrengsten genereren. De tijdelijke inzinking van de markt zal naar verwachting geen invloed hebben op de exploitatie van de golfbaan.

Het college van B en W realiseert zich overigens terdege dat de realisering van een golfbaan financiële consequenties voor de gemeente kan hebben en heeft daarom met betrokken partijen de volgende overeenkomsten gesloten:

#### Realisatieovereenkomst en natuurinrichtings- en beheerovereenkomst.

Als planologisch project kan het ontwerp bestemmingsplan worden gekarakteriseerd als de transformatie van circa 60 hectare agrarische gronden (AHS) naar een recreatief landschap met golfbaan. De transformatie omvat minstens 25 ha golfterrein, speelveld plus voorzieningen en circa 25 ha nieuwe natuur bestaande uit geformaliseerde natuurdoeltypen (dit is echte natuur).

Om de verwezenlijking van deze transformatie te bewerkstelligen zijn de initiatiefnemer, de projectontwikkelaar, de gemeente Vught en de Stichting Beheer Natuurlandschappen een aantal uitgangspunten overeengekomen welke zijn neergelegd in respectievelijk de realiseringsovereenkomst en de natuurinrichtings- en beheerovereenkomst.

### Realisatieovereenkomst

Alle kosten voor onderzoek, planbegeleiding en aanleg zijn voor rekening van de initiatiefnemer en de ontwikkelaar. Met de ontwikkeling en aanleg van de golfbaan is geen gemeenschapsgeld gemoeid.

Op hoofdlijnen houdt de realisatieovereenkomst in dat de initiatiefnemer en de ontwikkelaar de gemeente een aantal zekerheden verschafft voor de realisatie en uitvoering golfbaan inclusief de voorzieningen voor de nieuwe natuur.

Het bestemmingsplan met bijbehorende afbeeldingen en de milieu effect rapportage dienen als uitgangspunt voor de ontwikkeling en uitvoering van de plannen. Er is een planning opgesteld gebaseerd op een aantal mijlpalen die voor partijen bindend is. In de realisatieovereenkomst zijn de uit te voeren werkzaamheden omschreven.

Voor de realisering van nieuwe natuur en dassencompensatie wordt door en voor rekening van de initiatiefnemer en de ontwikkelaar een plan opgesteld. Op kosten van ontwikkelaar wordt een externe partij, Stichting Beheer Natuurlandschappen (SBNL) ingeschakeld om het plan te toetsen.

In de overeenkomst is een boetebeding opgenomen in verband met niet nakomen van de overeenkomst.

Voor het natuurinrichtings- en beheerplan is een aparte overeenkomst opgesteld. Dit met als doel zekerheid te hebben op de aanleg van de natuurvoorzieningen en het beheer hiervan. De kosten verbonden aan planvoorbereiding, opstellen MER, bestemmingsplanwijziging, onderzoeken, realisering en alle andere aanpalende zaken zijn voor rekening van initiatiefnemer en ontwikkelaar. Hieronder vallen ook de eventueel door de gemeente te maken juridische kosten.

In de realisatieovereenkomst is een kettingbeding opgenomen. Indien initiatiefnemer de gronden aan een derde overdraagt, is hij verplicht de overeenkomst onderdeel te laten zijn van de overeenkomst. Indien ontwikkelaar de exploitatie van de golfbaan overdraagt aan een derde is hij verplicht alle onderdelen uit deze overeenkomst over te dragen.

Als waarborg voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is door de ontwikkelende partij een bankgarantie gesteld ter hoogte van EUR 500.000,-.

De bankgarantie wordt verstrekt voor een periode van 10 jaren.

De planschade komt (hoofdelijk) voor rekening van initiatiefnemer en ontwikkelaar.

### Natuurinrichtings- en beheerovereenkomst

Het natuurinrichtingsplan is in ieder geval gebaseerd op hetgeen in het bestemmingsplan en de MER rapportage omtrent de natuur en dassencompensatie is vastgelegd. Het natuurinrichtingsplan bestaat uit een kaart met een toelichting daarop. In het natuurinrichtingsplan is nauwkeurig vermeld welke te onderscheiden soorten natuurtypen zich waar bevinden of worden gerealiseerd, op welke wijze, waar, in welke vorm.

Ook bevat het natuurinrichtingsplan een opgave van de doelstellingen die initiatiefnemer en ontwikkelaar binnen tien jaar na het ondertekenen van de overeenkomst aan natuurwaarden binnen de golfbaan zal realiseren.

Het natuurinrichtingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.

De uitvoering en de nakoming van het natuurbeheerplan wordt tweemaal per jaar door SBNL gecontroleerd. Na controle brengt SBNL schriftelijk verslag uit aan de gemeente.

### Verhouding initiatiefnemer en ontwikkelaar

Initiatiefnemer en ontwikkelaar voeren onderling vooraf overleg over de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft de gronden in erfpacht aan de ontwikkelaar uitgegeven. Wederzijdse rechten en verplichtingen zijn in de akte van erfpacht opgenomen.

De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid de erfpacht te beëindigen indien ontwikkelaar haar

verplichtingen uit de realisatieovereenkomst niet nakomt. In aanvulling op het vorenstaande wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen die ten aanzien van het voorontwerp zijn ingebracht. Daarin is eveneens uitvoerig ingegaan op het aspect van de uitvoerbaarheid.

#### 4. *Begrenzing bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan voor de Kern Cromvoirt is reeds tientallen jaren oud. Deze doet geen recht meer aan de huidige feitelijke situatie en de eisen van de Wro. De gemeente stelt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen echter steeds uit totdat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. In plaats van voor Cromvoirt een nieuw bestemmingsplan op te stellen en de plannen voor een golfbaan hierin te betrekken, is echter besloten om een apart bestemmingsplan voor de golfbaan ter inzage te leggen. Hierin zijn uitsluitend de gronden begrepen die tot de golfbaan gaan behoren. Enkele percelen zijn zelfs nagenoeg insloten door andere die wel tot de golfbaan zouden gaan behoren. De voorgestane afbakening maakt het onmogelijk om bij de procedure omtrent dit bestemmingsplan argumenten die verband houden met andere percelen te betrekken. Dit, terwijl deze argumenten voor de totale ruimtelijke ontwikkeling van Cromvoirt zeker relevant zijn. In de ingediende bedenkingen zijn al voorbeelden van deze problematiek te vinden. Verwezen kan worden naar de bedenkingen van A. de Bever. Het zou van goed bestuur getuigen om een compleet plan voor Cromvoirt op te stellen, waarin dan ook de golfbaan dient te worden betrokken. Nu worden alleen de belangen van Golf Cromvoirt B.V. behartigd terwijl dit voor andere belanghebbenden - gezien de begrenzing - onmogelijk is.

#### **Reactie van het college van B en W:**

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijzen in onderdeel 2 van de reactienota (de heer en mevrouw Borgsteyn)

#### 5. *Conclusie*

Belanghebbende verzoekt de gemeenteraad om met inachtneming van haar zienswijze niet tot vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt over te gaan. Primair omdat de bestemming van de golfbaan gerealiseerd dient te worden in een integraal bestemmingsplan voor Cromvoirt. Subsidiair omdat de benodigde financiële onderbouwing voor het plan ontbreekt. Indien de gemeenteraad zich hier niet mee kunt verenigen behoort in elk geval de bestemming voor het clubhuis verplaatst te worden naar het perceel Deutersestraat 37 met een daaraan grenzende parkeerplaats. Tevens dienen de bouwvoorschriften teruggebracht te worden tot maximaal een laag met kap. Belanghebbende behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om - in overeenstemming met recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State - binnen twee weken deze zienswijze nader aan te vullen.

#### **Reactie van het college van B en W**

In aanvulling op het vorenstaande wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen die ten aanzien van het voorontwerp zijn ingebracht. Daarin is eveneens uitvoerig ingegaan op de thans door belanghebbende naar voren gebrachte aspecten.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. **Mevr. Mr. M.B.Ph. Geeraedts, Postbus 1365, 5200 BK 's-HERTOGENBOSCH, namens de heer E.M.E.M. Hoofs, Deutersestraat 43, 5266 AW CROMVOIRT.**  
(schriftelijke zienswijze)

Belanghebbende dient namens de heer E. Hoofs zijn zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt.

Zoals belanghebbende in zijn zienswijze tegen het voorontwerpbestemmingsplan reeds kenbaar heeft gemaakt, ondersteunt hij de geplande golfbaan ten volle. Echter, dit neemt niet weg dat hij toch een tweetal bezwaren heeft, die hieronder zullen worden uiteengezet. Blijkens de plankaart wordt het perceel van belanghebbende geheel omgeven door het terrein van de golfbaan. Omdat het voornemen bestaat deze golfbaan in zijn geheel te omheinen, is het perceel van belanghebbende uitsluitend nog te bereiken via de Deutersestraat en hiertegen is het bezwaar van belanghebbende gericht.

Een belangrijke overweging van belanghebbende om het perceel aan de Deutersestraat 43 destijds te kopen, is de gunstige ligging voor zijn dierenartspraktijk. Belanghebbende is gespecialiseerd in paarden en met name professionele sportpaarden, die in het kader van de medische behandeling, lange buitenritten moeten maken,

Via de bestaande wandelpaden, die thans in verband met de golfbaan aan de openbaarheid zijn/worden onttrokken en deel uitmaken van de golfbaan, kon belanghebbende met de paarden vanaf zijn perceel rechtstreeks de weg langs het Drongelens Kanaal bereiken, van waaruit hij in de gelegenheid was om de noodzakelijke buitenritten met de paarden te maken.

Aan deze mogelijkheid dreigt een einde te komen, zodra de golfbaan zal worden gerealiseerd, want, zoals reeds gememoreerd, is de weg langs het Drongelens Kanaal dan vanaf het perceel van cliënt, uitsluitend te bereiken via de Deutersestraat. Gezien de verkeersdrukte op deze weg, is dit een levensgevaarlijke situatie voor de dieren en hun berijders.

Uit het vorenstaande blijkt voldoende dat belanghebbende er belang bij heeft dat er een mogelijkheid wordt gecreëerd dat hij de weg langs het Drongelens Kanaal vanaf zijn perceel kan bereiken anders dan via de Deutersestraat.

Derhalve verzoekt belanghebbende de gemeenteraad binnen een op bijgevoegde tekening met rood gearceerde aangegeven strook grond (bijlage), een dergelijke mogelijkheid te creëren, zonodig door middel van aanpassing van de bestemming.

Belanghebbende is genoodzaakt deze zienswijze in te dienen, omdat de ontwikkelaar van de golfbaan hem in deze geen oplossing biedt.

Als tweede zienswijze handhaaft belanghebbende zijn eerdere zienswijze gericht tegen het voorontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt, voor zover deze betrekking heeft op zijn verzoek om in het bestemmingsplan te regelen dat de beplanting zowel aan de zijkant van zijn perceel (banen 10 en 11) als aan de achterzijde (banen 12 en 13) uitsluitend mag bestaan uit laag opgroeiend hout c.q. struikgewas, zodat zijn vrije uitzicht behouden blijft. Belanghebbende handhaaft deze zienswijze omdat hij in uw reactie op zijn zienswijze geen antwoord leest en het ontwerpbestemmingsplan een regeling ter zake ontbeert.

Belanghebbende verzoekt de gemeenteraad in het vervolg van de procedure met deze zienswijzen rekening te houden.

**Reactie van het college van B en W:**

Een overgang over het terrein van de golfbaan wordt door de toekomstige exploitant en eigenaar van het terrein onwenselijk geacht. De gemeente is niet gehouden het wandelpad ten behoeve van de exploitatie van de praktijk van belanghebbende in stand te laten.

Een specifieke bepaling over de hoogte van de beplanting wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk geacht. Belanghebbende kan zich met zijn wensen ter zake tot de eigenaar/exploitant wenden en desgewenst over de hoogte van de begroeiing privaatrechtelijke afspraken maken.

De instandhouding van het oude wandelpad van de heer Hoofs kan niet langs publiekrechtelijke weg maar wel langs privaatrechtelijke weg worden geregeld. De initiatiefnemer en de heer Hoofs zijn met elkaar in gesprek om een praktische oplossing te bereiken voor een doorsteek vanaf het terrein van de heer Hoofs, door grond met de bestemming "Natuur 2" naar het onderhoudspad van het waterschap de Dommel langs het Drongelens Kanaal. Ook zijn partijen in gesprek over de beplanting aan de zijkant van het perceel van de heer Hoofs, zodat het vrije zicht voor de heer Hoofs zoveel als mogelijk behouden zal blijven.

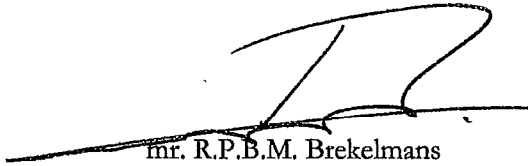
Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Advies.**

Wij adviseren u te besluiten conform het conceptbesluit dat als bijlage bij het Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt is gevoegd.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 20 april 2010.

Mij bekend,  
De secretaris,



Handwritten signature of mr. R.P.B.M. Brekelmans, consisting of a stylized 'R' and 'B' with a horizontal line underneath.

mr. R.P.B.M. Brekelmans





