



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt  
Afdeling: Ruimte  
Datum behandeling in B&W: 20 april 2010  
Datum raadsvergadering: 22 april 2010  
Nummer: 2010-16(2)

## Samenvatting

In Cromvoirt is een 18-holes golfbaan in ontwikkeling. Het initiatief daartoe is genomen door de familie Hendriks, Deutersestraat 37 in Cromvoirt. De ontwikkeling van de golfbaan is inmiddels overgedragen aan Europe's Finest Holding B.V. (EFH). EFH zal de golfbaan ook tot uitvoering gaan brengen. De familie Hendriks blijft eigenaar van de gronden en de samenwerking met EFH heeft vorm gekregen in een erfpachtovereenkomst.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 7 januari tot en 17 februari 2010 ter inzage gelegen. Door 2 overleginstanties en 5 particulieren zijn zienswijzen ingediend. In de bijlage bij het raadsvoorstel "Beoordeling van zienswijzen", zijn de zienswijzen uitgeschreven. Tevens hebben wij de zienswijzen van een reactie voorzien.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze voor de commissie Ruimte, tijdens de vergadering van de commissie, op 8 april 2010 toe te lichten. De uitkomsten van deze toelichting alsmede de reactie van de commissie Ruimte zijn in het raadsvoorstel verwerkt en van een reactie voorzien.

In ons voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt zijn wij op de zienswijzen ingegaan. Hieruit volgt ons advies om het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt conform bijgevoegd raadsbesluit vast te stellen.



## 1. Aanleiding

Voor de gronden aan de Deutersestraat 37 in Cromvoirt is het initiatief genomen om een golfbaan te ontwikkelen. Hiervoor is een bestemmingsplan en een milieueffectrapportage in procedure gebracht.

Tijdens de termijn van het ter inzage leggen van voornoemde stukken zijn door 2 overleginstaties en 5 particulieren zienswijzen ingediend. In de bijlage bij het raadsvoorstel “Beoordeling van zienswijzen”, is aangegeven door wie de zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn in deze bijlage uitgeschreven en van onze reactie voorzien. In dit voorstel zijn de zienswijzen samengevat.

Hieruit volgt ons advies om het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt conform bijgevoegd raadsbesluit vast te stellen.

## 2. Mondelinge en schriftelijke zienswijzen.

### a. Inleiding

In een bijlage bij dit voorstel, “Beoordeling van zienswijzen”, zijn de zienswijzen puntsgewijs weergegeven. Per zienswijze hebben wij een reactie geformuleerd. Het is uw bevoegdheid aan te geven of u met onze reacties in kunt stemmen.

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

1. De heer B. Changoe, 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)

### b. Ontvankelijkheid.

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

c. **Advies van de commissie MER.**

De commissie voor de milieueffectrapportage heeft inmiddels een positief advies uitgebracht over het opgestelde milieueffectrapport. De commissie is van mening dat de essentiële informatie voor besluitvorming in de rapportage aanwezig is. Het rapport is uitgebreid en volledig, waarbij met name de effecten op natuur en waterhuishouding gedetailleerd in beeld zijn gebracht. De keuze voor het voorkeursalternatief is navolgbaar, aldus de commissie. Bij dit advies heeft de commissie de volgende adviezen gegeven:

- 1<sup>o</sup> De Commissie adviseert in een uitwerkingsplan aan te geven hoe de beoogde natuurkwaliteit duurzaam kan worden bereikt en hoe kan worden bijgestuurd als de natuurwaarde zich niet in gunstige zin ontwikkelt. Dit laatste vereist monitoring in de exploitatiefase.*
- 2<sup>o</sup> De Commissie adviseert bij het te nemen besluit mee te wegen dat het MMA zich ten opzichte van het VKA iets positiever onderscheidt dan het MER aangeeft.*
- 3<sup>o</sup> De commissie adviseert om bij het besluit over het definitieve bestemmingsplan een toelichting te geven op:
  - de bedrijfsactiviteiten van het grondbedrijf Gubbels;
  - de milieueffecten van het grondbedrijf op de golfbaan;
  - de milieueffecten van de golfbaan op het grondbedrijf.*

*Naar aanleiding van de adviezen van de Commissie delen wij u volgende mee.*

*Ad f. Het realiseren van de gewenste natuurkwaliteit is geregeld in de Natuurinrichtings- en beheersovereenkomst die gesloten is tussen de partijen die bij de uitvoering van de golfbaan betrokken zijn.*

*Deze overeenkomst is opgesteld om zekerheid te hebben over de aanleg van de natuurvoorzieningen en het beheer hiervan.*

*Het natuurinrichtingsplan is 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.*

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

*Het natuurinrichtingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.*

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

*Bij de MER-studie was geen kopie van de overeenkomst met de initiatiefnemer bijgevoegd, omdat deze overeenkomst geen onderdeel vormt van het MER-rapport.*



*Ad 2. De commissie heeft opgemerkt dat in het MER-rapport drie alternatieven zijn opgenomen: het Meest Milieuvriendelijke Alternatief, het Voorkeursalternatief en het Optimaal golfalternatief.*

*De commissie constateert dat het Voorkeursalternatief niet overal adequaat is toegepast en het Voorkeursalternatief op onderdelen positiever is beoordeeld dan het Meest Milieuvriendelijke alternatief.*

*Het gaat hier om de onderdelen cultuurhistorie en grondverzet.*

*Aangezien het bij het Optimaal Golfmodel gaat om 200.000 m<sup>3</sup> en bij het Voorkeursalternatief gaat om 200.000 tot 250.000 m<sup>3</sup> wordt het Voorkeursalternatief hier te positief beoordeeld. Dat geldt ook voor de beoordeling van de cultuurhistorie.*

*Het Voorkeursalternatief staat haaks op de historische verkaveling; het Meest Milieuvriendelijke Alternatief doet dit niet. Beide hebben een gelijke beoordeling.*

*Ook hier wordt het Voorkeursalternatief dus te positief beoordeeld.*

*Omdat het totaalbeeld niet verandert, constateert de commissie dat er geen sprake is van een essentiële tekortkoming. De opmerking van de commissie wordt overgenomen in de zin dat het Meest Milieuvriendelijk alternatief zich ten opzichte van het Voorkeursalternatief iets positiever onderscheidt dan het MER aangeeft.*

*Wij nemen kennis van de opmerking van de commissie en nemen de opmerking van de commissie over in de zin dat het Meest Milieuvriendelijk alternatief zich ten opzichte van het Voorkeursalternatief iets positiever onderscheidt dan het mer aangeeft.*

*Ad 3. Op deze aspecten is gereageerd in de Nota beoordeling zienswijzen, in de reactie van het college van B en W op de zienswijze van grondbedrijf Gubbels. In hoofdzaak gaat het om het volgende.*

*De bedrijfsactiviteiten van het grondbedrijf Gubbels.*

*De bedrijfsactiviteiten bestaan uit grond- en sloopwerken, wegenbouw, bodemsanering, transport, opslag en verkoop van materialen.*

*Op een terrein aan de Nieuwkuijkseweg, "De Hoef", bevindt zich een onderdeel van de bedrijfsvoering.*

*In februari 2010 bent u geïnformeerd over de bedrijfsactiviteiten op deze locatie.*

*Voor De Hoef wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.*

*De bedrijfsactiviteiten van het grondbedrijf Gubbels en de activiteiten binnen de golfbaan mogen elkaar niet in de weg zitten.*

*Daarom is de bedrijfssituatie van het grondbedrijf in de afweging van belangen, voorafgaande aan het opstellen van het bestemmingsplan, meegenomen.*

*De milieueffecten van het grondbedrijf op de golfbaan en vice versa.*

*Bij de beoordeling van de milieueffecten wordt een onderscheid wordt 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 grondbedrijf en de verblijfsruimten van de golfbaan tot overlast aan de zijde van de golfbaan dan wel tot beperking van de exploitatie van het bedrijf van belanghebbende kan leiden.*

*De afstand tussen de verblijfsruimten en het bedrijf van belanghebbende bedraagt ongeveer 1100 meter.*

*Op grond van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) geldt op dit moment, gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten, een richtafstand van 300 m. Bij uitbreiding kan het bedrijf in de zwaardere milieucategorie 5.2 met een richtafstand van 700 m gaan vallen.*

*De genoemde richtafstanden zijn beduidend kleiner dan de werkelijke afstand tussen het bedrijf van belanghebbende en de verblijfsruimten van de golfbaan. Het bedrijf van belanghebbende vormt derhalve geen belemmering voor de toekomstige golfbaan en vice versa.*

- d. *Hoorzitting van de commissie Ruimte op 8 april 2010. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt, zijn tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte, op 8 april 2010, in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten. Van deze gelegenheid heeft de heer A. Borgsteyn, Gravin Helenastraat 24 in Bokhoven, gebruik gemaakt.*

*De heer Borgsteyn heeft medegedeeld dat hij vanaf 1979 de gemeente Vught meermalen heeft verzocht de bestemming van zijn perceel (sectie I nummer 889) aan te passen ten behoeve van het oprichten van een burgerwoning. Het perceel is al 200 jaar in eigendom van de familie.*

*De gemeente heeft zijn verzoek afgewezen, omdat het geldende bestemmingsplan en het streekplan Noord-Brabant 2002 burgerbebouwing niet toestaan.*

*Zowel de heer H. Dona, van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, als de heer M. Crijns, van Meeùs Rentmeesters BV, hebben bevestigd dat zijn perceel aan alle voorwaarden voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling voldoet.*

*Zij hebben wél gezegd, dat de gemeente bereid moet zijn tot medewerking.*

*In zijn reactie heeft het college van B en W aangegeven de toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling los te zien van de realisering van de golfbaan. De heer Borgsteyn betreurt deze opvatting en wijst op de toenemende verstening ten gevolge van de bouw van een clubhuis en andere gebouwen, terwijl een ruimte-voor-ruimte-kavel wordt afgewezen omdat geen verstening van het buitengebied is toegestaan.*

*Volgens hem is hier sprake van rechtsongelijkheid. Hij verzoekt de raad het bestemmingsplan om deze reden niet vast te stellen.*

**Reactie van het college van B en W op deze toelichting.**

*Er zijn verschillende redenen waarom het college van B en W van mening is dat de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling en de realisering van de golfbaan gescheiden behandeld dienen te worden:*

- \* in het bestemmingsplan zijn alleen gronden betrokken die bestemd zijn voor de aanleg van de golfbaan en de ontwikkeling van nieuwe natuur; de toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling is bij uitstek een onderwerp dat dient te worden gezien in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en het dorpsontwikkelingsplan voor Cromvoirt, niet slechts voor één individueel perceel maar voor het hele buitengebied, in het licht van alle daarmee samenhangende ruimtelijke kaders;*
- \* in het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt bedraagt de totale oppervlakte van de nieuw te realiseren bebouwing 3700 m<sup>2</sup> en de totale oppervlakte van de te slopen bebouwing 2600 m<sup>2</sup>; de extra bebouwing is vooral noodzakelijk voor de oprichting van een afslaggebouw van 1000 m<sup>2</sup>.*

- e. **Reactie van de commissie Ruimte op 8 april 2010 naar aanleiding van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt en de daartegen ingebrachte zienswijzen.**

*Overzicht van de belangrijkste opmerkingen:*

- 1e. Het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt heeft een grote impact op Cromvoirt.*
- 2e. Is de bedrijfsvoering van Gubbels goed opgenomen in de MER? Is rekening gehouden met verandering van de milieucategorie? De bedrijfsvoering van Gubbels mag door de realisering van de golfbaan geen schade ondervinden.*
- 3e. Bebouwing met een hoge goothoogte past volgens de Structuurvisie landelijk gebied niet in de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. De concrete positie van het clubhuis verzet zich tegen een hoge goothoogte.*
- 4e. De nieuwe locatie van het clubhuis is besproken met de BMF. Er is sprake van een toename van verstening. Hoe heeft de BMF hierop gereageerd?*
- 5e. Is het niet mogelijk het pad voor de heer Hoofs in stand te laten? Zijn hierover met de initiatiefnemer praktische afspraken te maken?*
- 6e. De wandelroute "Ommetje Cromvoirt" dient in stand te blijven.*
- 7e. Er mag geen inbreuk op het groen worden gemaakt.*
- 8e. Is aanpassing van het plan nog mogelijk in verband met de verstening? Kan daarover nog overleg met de initiatiefnemer worden gevoerd?*
- 9e. Kunnen niet meer kansen worden geboden voor toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeeling?*
- 10e. Kan aan bestaande bedrijven geen uitbreidingsruimte worden geboden?*

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

**Ad 1e.** *In het bestemmingsplan zijn, naar aanleiding van de ingebracht schriftelijke en mondelinge inspraakreacties, belangrijke verbeteringen aangebracht. Deze betreffen o.a. de verschuiving van de toegangsweg tot het golfterrein 50 meter*

*in zuidelijke richting, nauwkeurige aanduiding van de plaats en de lengte van de verlichtingselementen, verplaatsing van het wandelpad en uitbreiding van de milieuparagraaf.*

**Ad 2e.** *De commissie MER heeft geadviseerd om bij het besluit over het definitieve bestemmingsplan een toelichting te geven op:*

- *de bedrijfsactiviteiten van het grondbedrijf Gubbels;*
- *de milieueffecten van het grondbedrijf op de golfbaan;*
- *de milieueffecten van de golfbaan op het grondbedrijf.*

*Op deze aspecten is gereageerd in de Nota beoordeling zienswijzen, in de reactie van het college van B en W op de zienswijze van grondbedrijf Gubbels, waarvoor wij u naar de Nota beoordeling zienswijzen verwijzen.*

*Met verandering van de toekomstige milieucategorie (5.2) hebben wij rekening gehouden.*

*De bedrijfsvoering van Gubbels zal door de realisering van de golfbaan geen schade ondervinden.*

**Ad 3e.** *De Structuurvisie landelijk gebied zegt hierover:*

*"Als het tot bouwplannen komt (in het deelgebied Cromvoirt) dan zullen een paar woningen per jaar gerealiseerd worden in een kleinschalige dorpse setting. Kenmerken van een dorpse setting zijn: naar verhouding grote kavels ten opzichte van de bebouwing, lage goothoogte (één laag met kap), veel variatie en elke kavel is herkenbaar."*

*Het gaat hierbij dus uitdrukkelijk om nieuw te bouwen woningen.*

*Het afslaggebouw heeft een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale nokhoogte van 7,5 meter. De afslagplaatsen dienen voldoende goothoogte te hebben om veilig te kunnen slaan. De nokhoogte is eveneens uit architectonische overwegingen gekozen. Ook dit gebouw, gelegen direct aan de "kop" van de afslagplaats wordt op die wijze ingepast in het landschap.*

*Het clubgebouw zal een maximale nokhoogte hebben van 12 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Het gebouw zal zich voegen naar het omringende landschap, zoals op de bijgevoegde tekening te zien is. Het gebouw zal geen dissonant vormen in het landschap. Rekening zal worden gehouden met bestaande zichtlijnen, groenstructuren en kapvormen van boerderijen in de directe omgeving.*

**Ad 4e.** *De toename in verstening wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het afslaggebouw (1000 m<sup>2</sup>). Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is veelvuldig overleg gevoerd tussen gemeente, provincie en BMF over de natuurcompensatie in verband met de realisering van de golfbaan. Daarbij is vastgesteld dat ook het afslaggebouw moet worden aangemerkt als een gebouwde voorziening van de golfbaan.*

*Ter compensatie van deze gebouwde voorziening is de zogenaamde "paardenwei" in de zuidoosthoek van het plangebied, ten zuiden van de boerderij Deutersestraat 37, binnen het plangebied betrokken en bestemd tot "Natuur 2", waarmee extra natuurcompensatie werd verkregen.*

*Hiermee is juridisch verankerd dat deze grond niet zal worden bebouwd en dat aan de vereiste natuurcompensatie wordt voldaan.*

- Ad 5e. De instandhouding van het pad dat de heer Hoofs toegang bood tot de route langs het Drongelens Kanaal 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.*
- Ad 6e. Uiteraard zal de wandelroute "Ommetje Cromvoirt" behouden blijven. Dat wordt gegarandeerd door het feit dat de Cromvoirtse Dijk eigendom van de gemeente is gebleven. Daarnaast is het wandelpad expliciet bestemd en opgenomen in het bestemmingsplan.*
- Ad 7e. Het realiseren van natuur en groen is geregeld in de Natuurinrichtings- en beheersovereenkomst die gesloten is tussen de partijen die bij de uitvoering van de golfbaan betrokken zijn. Voor het natuurinrichtings- en beheerplan is een aparte overeenkomst opgesteld. Dit om zekerheid te hebben over de aanleg van de natuurvoorzieningen en het beheer hiervan. 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. Het natuurinrichtingsplan bevat een opgave van de doelstellingen die initiatiefnemer en ontwikkelaar binnen tien jaar na het ondertekenen van de overeenkomst aan natuurwaarden binnen de golfbaan zullen realiseren. Het natuurinrichtingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. De uitvoering en de nakoming van het natuurbeheerplan wordt tweemaal per jaar door de Stichting Beheer Natuurlandschappen gecontroleerd. Na controle brengt SBNL schriftelijk verslag uit aan de gemeente.*
- Ad 8e. Het college van B en W heeft nota genomen van de uitdrukkelijke wens van alle fracties om de realisering van de golfbaan door te laten gaan. Het college heeft ook nota genomen van de wens van de fracties om de consequenties van aanpassingen in het bestemmingsplan, met name voor wat betreft verstening, te onderzoeken. In verband met deze wens heeft het college contact opgenomen met de initiatiefnemer. Uit het overleg ter zake is ons het volgende gebleken.*





## Bruto vloerooppervlak

Overeenkomstig het overzicht van bebouwde oppervlakten, op bladzijden 71 van het bestemmingsplan, wordt c.q. is van het totale oppervlak (2.900 m<sup>2</sup>) van de bestaande gebouwen van de boerderij van de familie Hendriks 2.600 m<sup>2</sup> gesloopt. De bedrijfswoning met een oppervlak van 300 m<sup>2</sup> wordt gehandhaafd en ten behoeve van de onderhoudsaccommodatie wordt 600 m<sup>2</sup> herontwikkelt c.q. hergebruikt. Het restant oppervlak 2.000 m<sup>2</sup> geldt als bruto vloerooppervlak voor het clubhuis. Dit oppervlak is juist voldoende om de voor de exploitatie van de golfbaan bovengronds benodigde functies te realiseren. De overige noodzakelijke functies worden ondergronds gebouwd.

Voorts worden op strategische locaties op de golfbaan zogenaamde schuilhutten gerealiseerd, met een totaal bruto vloerooppervlak van 100 m<sup>2</sup>. Deze schuilhutten dienen als schuilplaats tijdens onweer en hevige regen en zijn voorzien van een toilet voor de golfer.

Tenslotte wordt bij de oefenaccommodatie een overdekte afslagplaats gerealiseerd met een bruto vloerooppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. Deze overdekte afslagplaats biedt ruimte aan een voldoende aantal afslagplaatsen voor de leden die hun slagen willen oefenen en een aantal zogenaamde les-afslagplaatsen voor de golfprofessionals (golfleraar). Voorts biedt dit bouwwerk huisvesting aan de werkruimten van de golfprofessionals met kantoor, fittingruimte, video lesruimte, reparatiewerkplaats en dergelijke

Clubhuis	2.000 m <sup>2</sup>	
Onderhoud	<u>600 m<sup>2</sup></u>	
Subtotaal		2.600 m <sup>2</sup>
Schuilhutten		100 m <sup>2</sup>
Overdekte afslagplaats	<u>1.000 m<sup>2</sup></u>	
Totaal		3.700 m <sup>2</sup> .

Ten behoeve van het ondergronds realiseren van de overige benodigde functies van het clubhuis is een bouwdiepte van 7 meter onder het peil aangehouden. Hiermee was duurzaam ondergronds grondgebruik ten tijde van het voorontwerp Bestemmingsplan (2008) reeds gewaarborgd. Voorzieningen die zich binnen het functioneel programma daartoe lenen zullen op de meest efficiënte wijze ondergronds gerealiseerd worden.

## Architectuur

Het bouwvlak voor het clubhuis voorziet in bebouwing met een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van 12 meter. Met de voorziene goothoogte kunnen die functies in het clubhuis, die een hogere gevelhoogte voor de beleving behoeven, gerealiseerd worden. De hoogte van de kap van het gebouw is hieraan architectonisch aangepast en biedt met de voorziene

*nokhoogte de mogelijkheid om het gebouw in stijl van het gebied in het landschap in te passen.*

*De goothoogte (maximaal 5,5 meter) en nokhoogte (maximaal 7,5 meter) van het afslaggebouw zijn vereist door het gebruik. De afslagplaatsen dienen voldoende goothoogte te hebben om veilig af te kunnen slaan. De nokhoogte is eveneens uit architectonische overwegingen gekozen. Ook dit gebouw, gelegen direct aan de "kop" van de driving range (afslagplaats), wordt op die wijze ingepast in het landschap.*

### Conclusies

*Vermindering van de bebouwde oppervlakken volgens het ontwerp bestemmingsplan blijkt niet mogelijk te zijn. De beoogde voorzieningen zijn vereist om de golfbaan verantwoord te kunnen laten functioneren.*

*Ad 9e. Of meer kansen kunnen worden geboden voor toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeeling is in het kader van het bestemmingsplan voor realisering van een golfbaan, in combinatie met het realiseren van nieuwe natuur, niet aan de orde. Dit onderwerp zal in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied integraal worden bekeken.*

*Ad 10f. Ten aanzien van niet-agrarische bedrijven zegt de Structuurvisie landelijk gebied het volgende.*

*"Zolang zij zich verhouden tot de omgevingskenmerken zal er ruimte blijven voor deze bestaande activiteiten die passen binnen het huidige bestemmingsplan. Dat wordt anders zodra er hinder voor de omgeving optreedt en de verkeersaantrekkende werking te groot wordt. Ook de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing spelen daarbij een rol."*

*De discussie over de toekomstige mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zal worden gevoerd in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en zal mede worden bepaald door de provinciale Verordening, waarvan de 1<sup>e</sup> fase in het voorjaar van 2010 zal worden vastgesteld.*

*De externe adviseur van de gemeente, BRO, is momenteel bezig de Nota van Uitgangspunten en Gebiedsvisie op te stellen. De Gebiedsvisie zal gaan gelden als een structuurvisie. Naar verwachting zal die in september/oktober a.s. gereed zijn.*

## f. Reactie op de zienswijzen.

1<sup>e</sup>. Zienswijze van de heer B. Changoe, namens de N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN.

In artikel 8 lid 8.4 van de planregels 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>. 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.

De Gasunie verzoekt het college van B en W het bovenbedoelde lid niet diepteafhankelijk te maken (0,3m) en de 50 m<sup>3</sup> bij de oppervlakte verharding te schrappen. Wij adviseren u de zienswijze van de Gasunie gegrond te verklaren, het voorstel van de Gasunie over te nemen en de bestemmingsregels in het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt dienovereenkomstig aan te passen;

- 2<sup>e</sup>. **Zienswijze van Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA BOXTEL.**  
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.  
Wij adviseren u de zienswijze van het waterschap gegrond te verklaren, pagina 106 van de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen aan de door het waterschap verrichte berekening en in de toelichting uiteen te zetten dat het volume van 96.995 m<sup>3</sup> is berekend aan de hand van de nulmeting die heeft plaatsgevonden;
- 3<sup>e</sup>. **Overige zienswijzen.**  
In aansluiting op onze reactie, die wij in de Nota "Beoordeling zienswijzen" op de overige zienswijzen hebben gegeven, adviseren wij u deze overige zienswijzen op alle onderdelen ongegrond te verklaren.

### 3. **Ambtshalve wijzigingen.**

Niet alleen gegronde zienswijzen geven aanleiding tot wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn ook wijzigingen in verband met gewijzigde omstandigheden, die zich tijdens het verloop van de procedure hebben voorgedaan of in verband met geconstateerde feitelijke onvolkomenheden.

Ambtshalve zullen in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen worden aangebracht:

- Het rapport Verkeersonderzoek Golfbaan Cromvoirt zal als bijlage aan het Deelrapport Golfbaan Cromvoirt worden toegevoegd. Dit rapport ligt op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage en is opgesteld als nadere onderbouwing voor onze reactie op de ingekomen zienswijzen
- De benaming "Natuur-Recreatie" wordt gewijzigd in "Natuur-Golfbaan" en bij verwijzing naar het dwarsprofiel zal het nummer van het dwarsprofiel worden genoemd.

### **Overeenkomst exploitant en initiatiefnemer golfbaan**

Zoals eerder door ons is aangegeven, is met de exploitant en de initiatiefnemer van de golfbaan een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst ziet toe op de aanleg en beheer van de ruimtelijke structuur, de aanplant groenvoorzieningen, wandelpad en zo verder. Daarnaast is een regeling

opgenomen over de kosten voor het bestemmingsplan, milieueffectrapportage. Deze overeenkomst ligt voor u ter vertrouwelijk ter inzage.

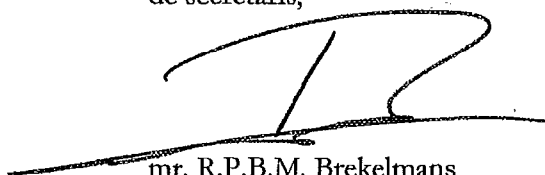
#### 4. Het advies.

Wij adviseren u, onder verwijzing naar de bijlage "Beoordeling van zienswijzen", te besluiten conform bijgevoegd conceptbesluit.

Uw besluit wordt medegedeeld aan degenen die zienswijzen hebben ingediend. Binnen 6 weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal dit opnieuw ter inzage worden gelegd. Gedurende 6 weken heeft iedereen de gelegenheid het plan in te zien. In de Staatscourant en het Klaverblad wordt daar melding van gemaakt.

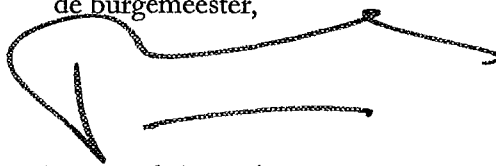
Wanneer een belanghebbende vindt dat uw raad niet of onvoldoende met zijn of haar belangen rekening heeft gehouden, heeft deze tijdens de periode van terinzagelegging (6 weken) de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan alleen worden ingediend door degenen die eerder zienswijzen hebben kenbaar gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Vught,  
de secretaris,



mr. R.P.B.M. Brekelmans

de burgemeester,



R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

Ter inzage:

Vertrouwelijk ter inzage:

Nota "Beoordeling zienswijzen bestemmingsplan  
Golfbaan Cromvoirt  
Bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt  
Advies van de Commissie Milieu Effect Rapportage  
Milieueffectrapportage golfbaan Cromvoirt  
Mondelinge en schriftelijke zienswijzen  
Verkeersonderzoek Golfbaan Cromvoirt  
Overeenkomst golfbaan