

## **Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan en milieueffectrapportage Golfbaan Cromvoirt.**

### Inleiding.

Op grond van de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening hebben het voorontwerpbestemmingsplan en de milieueffectrapportage Golfbaan Cromvoirt vanaf 28 augustus tot en met 8 oktober 2008 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 1 in Vught.

Dinsdag 23 september 2008 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in de brandweerkazerne aan de Kettingweg in Vught. Van deze inspraakavond is melding gemaakt in het lokale huis aan huisblad Het Klaverblad van 27 augustus 2008.

De omwonenden aan de Deutersestraat, de St. Lambertusstraat en de Nieuwkuijkseweg zijn voorafgaande aan de inspraakavond van 28 augustus 2008 over het bestemmingsplan en de milieueffectrapportage geïnformeerd. Ook zijn belanghebbenden via de website van de gemeente geïnformeerd.

### Ontvankelijkheid.

De inspraakreacties zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

### Leeswijzer.

Dit eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan en milieueffectrapportage Golfbaan Cromvoirt bestaat uit:

- het verslag van de inspraakavond over het bestemmingsplan en de milieueffectrapportage Golfbaan Cromvoirt, gehouden op dinsdag 23 september 2008, in de brandweerkazerne aan de Kettingweg in Vught;
- de reactie van het college van B en W op de mondelinge inspraakreacties die tijdens de inspraakavond zijn ingebracht;
- het overzicht van mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, die tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en milieueffectrapportage zijn ingebracht.

Tijdens de inspraakavond van 23 september zijn vóór de pauze vragen gesteld. Deze vragen zijn direct beantwoord.

Na de pauze zijn mondelinge inspraakreacties ingebracht. Deze mondelinge inspraakreacties zijn in dit eindverslag behandeld.

Een overzicht van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, die tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en de milieueffectrapportage zijn ingebracht, vindt u op bladzijde 7 en volgende van dit Eindverslag.

Op deze inspraakreacties is per afzonderlijke inspraakreactie een reactie van het college van B en W gegeven.

## **Verslag inspraakavond bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt, op dinsdag 23 september 2008, in de brandweerkazerne aan de Kettingweg in Vught.**

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer B. Brands (wethouder ruimtelijke ordening), de heer P. van der Elst en de heer W. Croonen (ambtelijke medewerkers).

Namens Golf Cromvoirt Beheer BV: mevrouw M. Huijbregts, de heer Th. de Boer en de heer V. Klunne.

Circa 80 belangstellenden.

Wethouder Brands heet de aanwezigen welkom en stelt de bij het bestemmingsplan betrokken projectontwikkelaars en de gemeentelijke beleidsmedewerkers voor.

Ieder die de presentielijst heeft ingevuld zal het Eindverslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt ontvangen (inspraak op grond van de gemeentelijke inspraak- en participatieverordening).

Behalve het voorontwerpbestemmingsplan is ook de milieueffectrapportage onderwerp van de reguliere bestemmingsplanprocedure. De MER gaat in op de milieuaspecten en de uitkomst van deze rapportage dient als een onderlegger van het bestemmingsplan.

De inspraakavond is bedoeld om de aanwezigen de gelegenheid te geven op het voorontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt en de MER te reageren. Het bestemmingsplan en de MER liggen vanaf 28 augustus 2008 gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Vanaf 26 augustus 2008 heeft iedereen de gelegenheid een schriftelijke of mondelinge reactie te geven. Vanavond kan mondeling worden gereageerd.

Vóór de pauze geven de heren De Boer en Van der Elst een algemene toelichting op het bestemmingsplan en de MER, met aansluitend de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Na de pauze krijgen de aanwezigen de gelegenheid mondeling hun inspraakreactie te geven.

De wethouder geeft vervolgens de heer De Boer, met behulp van een powerpoint-presentatie, de gelegenheid tot het geven van een toelichting op het bestemmingsplan.

De heer De Boer legt uit dat het initiatief voor het plan reeds in 2003 is genomen. Belangrijke stappen zijn genomen in 2005. De PPC heeft onder een aantal voorwaarden positief geadviseerd over het initiatief en de gemeenteraad heeft ingestemd met de planvoorbereiding. Sindsdien is intensief overleg gevoerd met de provincie, de betrokken Waterschappen, de Brabantse Milieufederatie, de Natuur- en Milieugroep Vught en de Vereniging Das en Boom. In het bestemmingsplan en de MER is rekening gehouden met de input en wensen van deze organisaties.

Het plangebied wordt begrensd door de Deutersestraat, de Sint Lambertusstraat, de Nieuwkuijkseweg en het Drongelens Kanaal.

In het plangebied is rekening gehouden met het maken van nieuwe natuur, tot een oppervlakte die oppervlakte aan golfgebied overtreft. Het natuurgebied kan worden onderscheiden in een inundatiegebied, ten westen van de Zandley, en twee gebieden met vastgestelde natuurdoeltypen.

Als onderlegger voor het bestemmingsplan is gekozen voor de historische structuur, zoals die omstreeks 1900 in het gebied aanwezig was. Deze structuur zal worden versterkt door een dassengebied van ongeveer 5 ha en de aanleg van voorzieningen voor externe recreatie (wandelpaden).

In de MER is sprake van drie alternatieven: het MMA (meest milieuvriendelijke alternatief), de OGA (het optimale golfalternatief) en de VKA (het voorkeursalternatief). Het VKA vormt het feitelijke inrichtingsvoorstel voor de golfbaan. Daaraan is zowel met het creëren van een aantrekkelijke golfbaan als het behartigen van de belangen van flora en fauna rekening gehouden.

De ontsluiting van de golfbaan zal plaatsvinden via de Deutersestraat. In verband met de toekomstige verkeersbewegingen wordt uitgegaan van 3500 motorvoertuigen per etmaal. Op dit moment is sprake van 4400 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal zal verminderen als de rondweg om Den Bosch klaar is. Het aantal extra verkeersbewegingen hangt af van de aard van de golfbaan (openbaar of besloten) en van het aantal speelrondes. In de MER geldt als uitgangspunt: een maximale toename van 300 motorvoertuigen per etmaal.

De driving range is zodanig ontworpen dat deze zo min mogelijk overlast voor de omgeving oplevert. Het clubhuis is gesitueerd op een afstand van 200 meter van de Deutersestraat. In het plan is rekening gehouden met 150 reguliere parkeerplaatsen en 200 extra parkeerplaatsen ten behoeve van evenementen. De start van de aanleg van de golfbaan is gepland begin 2010, de start van de bouw van het clubhuis medio 2010 en de opening van de golfbaan in 2011.

De heer Van der Elst geeft een toelichting op de procedures die voor het bestemmingsplan en de MER moeten worden gevolgd.

Na beëindiging van de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en de MER geeft het college van B en W een reactie op de alle ingebrachte mondelinge en schriftelijke inspraakreacties. Deze reacties zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, evenals de reacties van provincie en rijksdiensten in het kader van het vooroverleg.

Vervolgens wordt dit ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen schriftelijke en mondelinge zienswijzen bij de raad worden ingebracht. Deze zienswijzen worden in het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen sinds 1 juli 2008 (inwerkingtreding nieuwe Wet ruimtelijke ordening) geen bedenkingen meer worden ingebracht. Wel is beroep tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State mogelijk.

In de regel is met de procedure tot en met vaststelling van het bestemmingsplan ongeveer een jaar gemoeid.

Na afloop van de inspraakperiode zal de MER worden aangeboden aan de MER-commissie, die plan en reacties zal toetsen aan de richtlijnen die eerder door de commissie zijn uitgebracht. De commissie zal vervolgens advies uitbrengen aan de gemeenteraad over de volledigheid en de kwaliteit van de MER. Vervolgens zal de gemeenteraad het bestemmingsplan, met inachtneming van het uitgebrachte advies, al dan niet vaststellen.

Naar aanleiding van de presentatie van het bestemmingsplan worden de volgende inhoudelijke vragen gesteld.

1. Vraag: hoe komt het dat het aantal verkeersbewegingen in 2011 zal zijn verminderd van 4400 tot 3500?  
Antwoord: deze vermindering van het aantal verkeersbewegingen houdt verband met de aanleg van de Zuid-westtangent die naar verwachting in 2011 zal zijn voltooid. Hierdoor zal de Deutersestraat worden ontlast.
2. Vraag: waar komen de leden van de golfvereniging vandaan? Welke eisen zullen aan het lidmaatschap worden gesteld?  
Antwoord: deze vragen staan los van het bestemmingsplan en de MFR voor de golfbaan. De projectontwikkelaar wil deze vragen nog niet beantwoorden, omdat over de openbaarheid c.q. de beslotenheid van de golfbaan nog geen besluit is genomen. Dit zal in een later stadium worden bekeken.
3. Vraag: hoe is de toegang tot de wandel- en ruiterspaden geregeld?  
Antwoord: openbare wandelpaden komen langs de oostkant van de Zandleij, op de Cromvoirtsedijk, langs het Drongelens Kanaal en aan de zuidkant van het plangebied ten westen van de Zandleij. Dit is een aanpassing ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.
4. Vraag: wordt bij het bepalen van de in- en uitritten onderzoek verricht naar de effecten voor omwonenden? Als voorbeeld wordt genoemd: de effecten voor reeds gevestigde bedrijven.  
Antwoord: daarover bestaat onvoldoende idee. Als het gaat om het aantal verkeersbewegingen: per 5 minuten dient rekening te worden gehouden met maximaal twee auto's.
5. Vraag: zijn de stankcirkels van agrarische bedrijven in de MER meegenomen?  
Antwoord: bestaande hindercirkels liggen soms over het golfterrein heen. Voor de agrarische bedrijven vloeien daaruit geen belemmeringen voort.
6. Vraag: wat gebeurt er als de – in de MER gehanteerde – toename van verkeersbewegingen (uitgangspunt: kleiner dan 10%) niet wordt gehaald? Bijvoorbeeld als in het geplande clubhuis andere activiteiten worden uitgeoefend (functie als vergadercentrum)?  
Antwoord: het maximum aantal verkeersbewegingen van 300 per dag zal ook dan niet worden overschreden. Het clubhuis komt ten dienste van de golfbaan. Een zelfstandige vergaderruimte is bestemmingsplantechnisch uitgesloten.

Na de pauze is er gelegenheid tot het inbrengen van mondelijke inspraakreacties. De inspraakreacties zijn hierna opgenomen. Daarbij is tevens de reactie van het college van B en W, alsmede op welke wijze de inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**1. INSPRAAKREACTIE VAN DE HEER J.W.M. VAN EIJDHOVEN,  
DEUTERSESTRAAT 6, 5266 AX CROMVOIRT.**

De heer Van Eijndhoven schat het maximum aantal verkeersbewegingen per dag op 380 in plaats van 300. Ook de verkeersbewegingen van het personeel van de golfbaan moeten worden meegerekend.

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

Het aantal verkeersbewegingen van 300 per dag is als volgt berekend:

- auto's van bezoekers, op basis van een jaargemiddeld aantal per jaar:	120 per dag
- auto's van werknemers:	20 per dag
- auto's van overig bezoek:	5 per dag
- totaal aantal auto's per etmaal 300 per etmaal (afgerond).	145 x 2 = 290

Belanghebbende heeft zijn mondelinge inspraakreactie in een schriftelijke inspraakreactie toegelicht. Op deze schriftelijke inspraakreactie is door het college van B en W afzonderlijk gereageerd (zie inspraakreactie 6 van dit eindverslag).

**2. INSPRAAKREACTIE VAN DE HEER J. DEN OTTER, KERKWEG 15, 5266 DA  
CROMVOIRT.**

1.

Belanghebbenden in verband met dit bestemmingsplan hebben er belang bij dat op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan geen wijzigingen meer worden aangebracht in het plan zoals dit vanavond is getoond. In hoeverre is het mogelijk dat toch nog wijzigingen in het plan worden aangebracht?

2.

In verband met de komst van de golfbaan zijn bijverschijnselen te verwachten in verband met horeca en bezoek (drukke). Is er daarvoor een planschaderegeling?

3.

Door de aanleg van een wandelpad achter de woningen aan de zuidkant van het plangebied kan een onveilige situatie ontstaan.

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

Ad 1.

In het (voor)ontwerpbestemmingsplan kunnen wijzigingen worden aangebracht, omdat de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure zijn ingebracht, of de reacties van de wettelijke overleginstanties daartoe aanleiding geven. In het Eindverslag inspraakprocedure, dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen, worden die wijzigingen genoemd en gemotiveerd.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen mondelinge of schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan inbrengen. Indien de gemeenteraad van mening is dat deze zienswijzen gegrond zijn, kan de raad besluiten tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is het mogelijk dat belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling kan besluiten goedkeuring aan (een deel van) het bestemmingsplan te onthouden of zelf een deel van het bestemmingsplan te wijzigen.

Ad 2.

Indien belanghebbende van mening is dat hij 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 hij 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 belanghebbende 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.

Ad 3.

Over de exacte uitvoering van het wandelpad aan de zuidkant van het plangebied is overleg gevoerd, waarbij ook het veiligheidsaspect is bekeken. De locatie van het wandelpad is aangepast. Het wandelpad aan de zuidkant van het plangebied komt te liggen ten westen van de Zandleij.

*Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de ligging van het wandelpad aangepast.*

**3. INSPRAAKREACTIE VAN MEVROUW M. VAN AMELSFORT, KERKWEG 7, 5266 BAA, CROMVOIRT.**

In verband met de ontsluiting van het wandelpad aan de zuidkant van het plangebied kan extra drukte ontstaan ten gevolge van auto's van wandelaars die in de Voorstraat en de Kerkweg parkeren.

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

Zie de reactie ad 2.3. Het parkeerprobleem is hiermee komen te vervallen.

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de bestemmingsplan.*

**4. INSPRAAKREACTIE VAN MEVROUW M. DIEDEN, SINT LAMBERTUSSTRAAT 112A, 5266 AH CROMVOIRT.**

Op dit moment bestaat er een wandelpad langs de Cromvoirtse Dijk (afslag vanaf de Deutersestraat, afslag bij de boerderij van Kuys) dat door de aanleg van de golfbaan gaat verdwijnen. Komt er een nieuw pad op de Cromvoirtse Dijk? Zo ja, waarom wordt dan in het plan gesproken over een pad eventueel over deze dijk?

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

De Cromvoirtse Dijk is eigendom van de gemeente en een landschapselement, bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. De Cromvoirtse Dijk maakt deel uit van de natuurcompensatie.

In het raadsbesluit van 19 mei 2005 is vastgelegd dat het wandelpad door de gemeente zal worden hersteld. Het woord eventueel is dus ten onrechte gebruikt.

*Naar aanleiding van de inspraakreactie is de toelichting op onderdelen aangepast.*

**5. INSPRAAKREACTIE VAN DE HEER W.A.J. GUBBELS, NIEUWKUIJKSEWEG 7A, 5268 LH, HELVOIRT.**

De heer Gubbels heeft een aspergebedrijf. Door de aanleg van het dassengebied kunnen beperkingen ontstaan voor zijn bedrijfsvoering. De waarde van zijn grond kan verminderen. Is hier een planschaderegeling voor?

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

Zie de reactie ad 2.2.

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de bestemmingsplan.*

**6. INSPRAAKREACTIE VAN DE HEER J. VAN HAL, SINT LAMBERTUSSTRAAT 110, 5266 AH CROMVOIRT.**

De heren Van Hal is bezorgd over de afscheiding tussen de golfbaan en het wandelpad. Hoe wordt aan deze afscheiding vorm gegeven? Is deze wel veilig?

**7. INSPRAAKREACTIE VAN DE HEER J. DEN OTTER, KERKWEG 15, 5266 DA CROMVOIRT.**

De heer Den Otter is bezorgd over de afscheiding van de driving range.

**Reactie van het college van B en W op de inspraakreacties ad 6 en 7:**

De erfscheiding zal zodanig worden gemaakt, dat wandelaars niet per ongeluk de golfbaan oplopen. De erfscheiding zal in begroeiing en bedrading worden uitgevoerd. Er komt overigens wél een ballenvanger bij de driving range, om ongecontroleerde ballen tegen te houden.

*De inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van de bestemmingsplan.*

## **Mondelinge en schriftelijke inspraakreacties die tijdens de inspraaktermijn zijn ingebracht.**

Naast de mondelinge inspraakreacties, die tijdens de inspraakavond zijn gegeven, zijn tijdens de inspraaktermijn de volgende mondelinge en schriftelijke inspraakreacties gegeven.

### **1. DE HEER A. DE BEVER, KERKWEG 27, 5266 BA CROMVOIRT (MONDELING).**

#### **1<sup>e</sup>. Uitweg perceel I 924.**

De heer de Bever legt aan de hand van een tekening (zie bijlage) de situatie uit in verband met zijn inspraakreactie.

Hij is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie I, nummers 857 en 924. Op perceel 857 heeft hij zijn woning gebouwd. Perceel 924 is onbebouwd en bebouwd. Op het perceel bevinden zich de helft van een gesplitste boerderij en een schuur, aangebouwd aan een voormalige varkensstal.

De heer de Bever kan de schuur aan de voormalige varkensstal slechts bereiken via een verharde, openbare weg (gemeente-eigendom).

Vanaf perceel 924 kan de heer de Bever de schuur niet bereiken, omdat de doorgang tussen de schuur en het naburige perceel T 815 (eigendom: J. den Otter) te smal is.

Vanaf perceel 924 kan de heer de Bever de openbare weg niet bereiken, omdat langs de weg een sloot ligt.

De bestemmingsplangrens op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt is zodanig gesitueerd, dat de heer de Bever in de toekomst niet meer verzekerd is van toegang tot de openbare weg. Hij wil de huidige uitweg behouden. Hij is tegen afsluiting van de openbare weg zolang hier geen oplossing voor is.

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

De huidige inrit van de boerderij op het perceel Deutersestraat 37 (gemeente-eigendom) blijft gehandhaafd en blijft openbaar. De schuur aan de voormalige varkensstal blijft via deze weg bereikbaar (toegang over het perceel gemeente Vught, sectie I, nummer 924). De bestemmingsgrens vormt voor de ontsluiting vanaf de openbare weg geen belemmering.

#### **2<sup>e</sup>. Handhaving deel bestaand onverhard pad.**

De onder 1 genoemde verharde, openbare weg gaat over in een onverhard pad. Via dit pad is het mogelijk om te voet of per paard de kanaaldijk te bereiken. Het zou prettig zijn voor wandelaars en paardenliefhebbers als een deel van het bestaande, openbare pad naar de Cromvoirtse Dijk (langs de parkeerplaats) in stand kan blijven.

De heer de Bever heeft tijdens de inspraakavond gehoord, dat het niet zeker is dat op de Cromvoirtse Dijk een wandelpad wordt aangelegd. De heer de Bever dringt er bij de gemeente op aan het wandelpad op de Cromvoirtse Dijk te herstellen, zodat wandelaars een rondje kunnen maken.

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

In het ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt is een wandelpad opgenomen. Dit wandelpad is bereikbaar vanaf de Deutersestraat, het wandelpad langs de Zandleij en de



Nieuwkuikseweg. Wandelaars maar ook ruiters kunnen vanaf de Deutersestraat een rondje maken langs de Cromvoirtse dijk, de Zandleij en de zuidkant van het bestemmingsplan, richting Nieuwkuijkseweg, óf hun route vervolgen langs de Zandleij richting St. Lambertusstraat.

De Cromvoirtse dijk blijft dus toegankelijk, via de Nieuwkuijkseweg en de Zandleij óf via de Deutersestraat. Het bestaande pad via het perceel Deutersestraat 37 komt te vervallen.

**3°. Parkeeraccommodatie voor wandelaars.**

De heer de Bever acht de kans groot dat wandelaars hun auto's achter laten in de omringende woonstraten, zoals de Kerkweg. Dit probleem kan worden voorkomen door het parkeerterrein op het golfterrein ook open te stellen voor wandelaars.

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

Het "rondje Cromvoirtsedijk" is een zelfstandige wandelroute, zonder koppeling met regionale of landelijke wandelroutes. Wandelen is een vorm van extensieve openluchtrecreatie, waaraan naar verwachting een relatief kleine groep recreanten zal deelnemen, althans als het gaat om het rondje Cromvoirtse Dijk.

De omvang van de parkeerplaats is afgestemd op het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen conform de CROW-norm van 8 parkeerplaatsen per hole. Daarnaast wordt een reserveparkeerplaats aangelegd met nog eens 200 parkeerplaatsen.

Het parkeerterrein op het golfterrein is niet openbaar en niet open gesteld voor wandelaars.

**4°. Bouwmogelijkheid voor een woning.**

De voorouders van de heer de Bever hebben de gemeente op zeker moment gevraagd om een woning te mogen bouwen op perceel I 508 (eigendom: J. de Bever). Deze toestemming is destijds geweigerd.

Gelet op de activiteiten in de directe omgeving blijken diverse ontwikkelingen mogelijk. De heer de Bever vraagt de gemeente of het mogelijk is op perceel 508 c.q. perceel 924 een woning te bouwen.

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

Het betreffende perceel ligt buiten het bestemmingsplangebied. Bovendien wordt de oprichting van burgerwoningen in het buitengebied volgens consequent gemeentelijk en provinciaal beleid geweigerd in verband met de wens om verstening van het buitengebied tegen te gaan. Verder ligt het betreffende perceel in de Regionale Natuur- en Landschapseenheid van het reconstructieplan Meierij. Nieuwbouw is in de RNLE in principe niet mogelijk.

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de bestemmingsplan.*

2. **MEVROUW MR. M.B.PH. GEERAEDTS VAN DEN DUNGEN ADVOCATEN,  
POSTBUS 1365, 5200 BK 'S-HERTOGENBOSCH, NAMENS DE HEER W.J.J.M.  
DE BEVER, DEUTERSESTRAAT 35A, 5266 AW CROMVOIRT (SCHRIFTELIJK).**

Belanghebbende heeft bezwaren tegen de ontwikkeling van een golfbaan op de beoogde locatie. Deze bezwaren hebben betrekking op:

1°. **Het ontbreken van “harmonische inpassing” in het dorpsgebied.**

De gemeenteraad heeft in haar principe-uitspraak d.d. mei 2005 inzake de medewerking aan de golfbaan een keuze gemaakt tot de gewenste locatie van de golfbaan, gebaseerd onder meer op de overweging dat “een harmonische inpassing in het dorpsgebied daarbij voorop staat”.

Volgens belanghebbende is van een harmonische inpassing geen sprake en kan daar ook geen sprake van zijn, gezien de enorme toename van de versterking in het buitengebied ten gevolge van de extra bebouwing ten behoeve van de golfbaan en de verkeersaantrekkende werking van de golfbaan.

Uit de plantoelichting blijkt dat in de omgeving van de Deutersestraat naast een clubhuis met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 12.00 meter, aan overige gebouwde voorzieningen inclusief de bestaande dienstwoning van 300 m<sup>2</sup> een bebouwde oppervlakte is gepland van 2.000 m<sup>2</sup>. In plaats van een “harmonische” inpassing in het buitengebied van Cromvoirt vindt dus een enorme versterking ter grootte van 4.000 m<sup>2</sup> in het buitengebied plaats. Hoe zo “harmonische” inpassing?

Uit de plantoelichting blijkt dat ten gevolge van de golfbaan het autoverkeer over de Deutersestraat toeneemt met 300 auto's per dag en in de zomer zelfs met 350 auto's per dag. Een dergelijke verkeersbelasting doet afbreuk aan het dorps karakter van Cromvoirt. Daarnaast is direct grenzend aan de Deutersestraat een parkeerplaats voor meer dan 150 auto's (met een verharding van 150 x 25 m<sup>2</sup> = 3.750 m<sup>2</sup>) voorzien en indien dit parkeerterrein vol is, mogen ook de aangrenzende weiden als zodanig worden gebruikt. Een dergelijk omvangrijk project valt niet “harmonisch” in te passen in een kern als Cromvoirt.

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

Belanghebbende is van mening dat van harmonische inpassing van de golfbaan in het dorpsgebied geen sprake kan zijn, om vier redenen:

- a. er vindt een enorme versterking ter grootte van 4.000 m<sup>2</sup> in het buitengebied plaats;
- b. het autoverkeer over de Deutersestraat neemt met 300 auto's per dag toe en in de zomer zelfs met 350 auto's per dag;
- c. direct aangrenzend aan de Deutersestraat is een parkeerplaats voor meer dan 150 auto's voorzien (3.750 m<sup>2</sup> verharding);
- d. als de parkeerplaats vol is mogen ook de aangrenzende weiden als zodanig worden gebruikt.

Belanghebbende gaat er aan voorbij, dat het bij de beoordeling van de harmonische inpassing van de golfbaan in het dorpsgebied om méér gaat dan versterking en de verkeers- en vervoersstructuur.

Harmonische inpassing heeft betrekking op een goede hoofdopzet en typering op basis van de lagenbenadering, op behoud en versterking van historisch landschappelijke elementen, het herstel van de historische verkavelingsstructuur en het behoud van zichtlijnen vanaf de Deutersestraat op Cromvoirt.

In de hoofdopzet en typering, van parkzone, akkerzone/cultuurhistorie, schrale graslandzone, beekzone en dassenzone mag het voorontwerp geslaagd worden genoemd. Het plan laat zien dat de dominante lijnen in het landschap (Drongelens Kanaal en de Cromvoirtse Dijk) verder worden versterkt. De historische verkavelingsstructuur vanaf het bebouwingslint wordt eveneens versterkt.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten inzake reconstructie en herstel van het landschap. Door nieuwe economische dragers in het landelijk gebied wordt een bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid.

Ad a. Binnen de golfbaan mag de volgende bebouwing worden opgericht:

- . een clubhuis/caddiehuis met een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>;
- . bebouwing ten behoeve van beheer en onderhoud met een maximale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>;
- . een afslaggebouw nabij de driving range met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
- . verspreide voorzieningen met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

De totale oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 3.700 m<sup>2</sup>.

Volgens de planregels mag de totale hoogte van de bebouwing 12 meter bedragen en de goothoogte 6 meter. Er mag in maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd.

De golfbaan leidt tot een beperkte toename van bebouwing, zoals uit onderstaande tabel blijkt.

Te slopen opstallen:

Locatie bouwvlak huidige boerderij	m <sup>2</sup>
Varkensstal	435
Potstal	310
Jongveestal	245
Stierenstal/opslag stro	935
Ligboxenstal	<u>675</u>
Totaal	2600

't'e realiseren opstallen:

Locatie bouwvlak huidige boerderij	
Onderhoudsaccommodatie	600
Locatie bouwvlak Clubhuis/Caddiehuis	
Clubhuis en Caddiehuis	2000
Locatie bouwvlak Afslaggebouw	
Afslaggebouw	1000
Verspreid binnen de bestemming Natuur-Recreatie	
Verspreide voorzieningen	<u>100</u>
Totaal	3700

De maximum oppervlakte te realiseren bebouwing is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Ad b. De toename van het aantal verkeersbewegingen door de komst van de golfbaan bedraagt maximaal 300. Ten opzichte van de autonome ontwikkeling bedraagt de toename op de Deutersestraat circa 9%. Dat is inclusief de autonome groei van het aantal verkeersbewegingen per jaar (2%).  
De toekomstige verkeersintensiteit op de Deutersestraat zal in 2015 3500 motorvoertuigen per etmaal bedragen, in plaats van 4400 motorvoertuigen per etmaal in 2004. De vermindering van de intensiteit is een gevolg van de aanleg van de zuid-westtangent 's-Hertogenbosch ('gementweg').

Ad c. De berekening van de inrichting van het parkeerterrein kan als volgt worden toegelicht:

Onderdeel	Oppervlakte
Verharding:	7345 m <sup>2</sup>
- parkeerterrein à 150 parkeerplaatsen	(3075 m <sup>2</sup> )
- reserveparkeerterrein à 200 parkeerpl.	(4020 m <sup>2</sup> )
- reservering / onvoorzien	( 250 m <sup>2</sup> )
Groenvoorzieningen	1750 m <sup>2</sup>
Totaal parkeerterrein	9095 m <sup>2</sup>

Afhankelijk van het ontwerp van de landschapsarchitect kan de verharding van het parkeerterrein al dan niet verhard of halfverhard worden uitgevoerd. Het reserveparkeerterrein wordt onverhard uitgevoerd.

Ad d. In het bestemmingsplan is ruimte voor een parkeerterrein van 10.330 m<sup>2</sup> opgenomen. De aangrenzende weiden worden tijdens het reguliere gebruik en tijdens evenementen niet gebruikt voor parkeren.

## 2°. De verkeersoverlast.

Gezien de enorme toename van het autoverkeer en de situering van het parkeerterrein/weilanden op korte afstand van de woning van belanghebbende, vrezen zij een aanzienlijke verkeersoverlast, om nog maar niet te spreken van overlast ten gevolge van de activiteiten in het clubgebouw, dat zich eveneens op korte afstand van hun woning bevindt.

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

#### Ad verkeersoverlast.

Zie de reactie ad 2.1°.b.

#### Ad activiteiten in het clubgebouw.

Het clubhuis dient te worden gesitueerd binnen het deel van de bestemming Natuur-Recreatie dat is aangeduid met (ch): "clubhuis/caddiehuis". In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat het clubhuis/de caddiemasterruimte alleen mag worden gebruikt voor horeca en detailhandel (proshop), mits deze functies direct gerelateerd zijn aan de golfsport. Te denken valt aan bijeenkomsten in verband met een clubkampioenschap of een golftoernooi. Volgens de bouwvoorschriften van deze bestemming mag de oppervlakte van het clubhuis niet meer bedragen dan 2000 m<sup>2</sup>, waarvan horeca niet meer dan 400 m<sup>2</sup>

bedrijfsvloeroppervlakte en detailhandel (proshop) niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte.

De afstand tussen het clubhuis en de woning van belanghebbende zal tenminste 200 meter bedragen.

**3<sup>e</sup>. De projectie van een toegangsweg naar een parkeerterrein over grond in eigendom van belanghebbende.**

Met verbazing heeft belanghebbende geconstateerd dat de toegangsweg naar het parkeerterrein op de golfbaan is geprojecteerd over een strook grond die eigendom is van belanghebbende. Belanghebbende heeft niet het voornemen deze strook grond in eigendom af te staan.

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

De ontsluiting van het golfterrein vanaf de Deutersestraat zal plaatsvinden via de bestaande inrit tot het perceel Deutersestraat 37. Deze wijziging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt, waarin de toegangsweg 50 meter in noordelijke richting was verschoven, omwille van een landschappelijke en verkeerstechnisch betere routing, is in overeenstemming met het principebesluit van de gemeenteraad (toegang ter plaatse van de huidige toegang).

Het is dus niet noodzakelijk ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan een deel van perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie I, nummer 132 te verwerven.

**4°. Het ontbreken van inzichten over de financiële uitvoerbaarheid van het plan in de toelichting.**

Op grond van artikel 3.1.6 BRO moeten in de toelichting op het bestemmingsplan de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan worden neergelegd.

In onderdeel 8.1 van de plantoelichting wordt uiteengezet dat de stichtingskosten hoofdzakelijk gedekt zullen worden uit de verkoop van lidmaatschappen en dat voor de (bouw)financiering een arrangement met financiers is getroffen. De exploitatie zal grotendeels gedekt worden uit de contributie van de leden en de greenfees van de niet-leden. Gezien de grote belangstelling is de Golfbaan Cromvoirt als financieel economisch uitvoerbaar te beschouwen.

Berlanghebbende is van mening dat met deze informatie niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.6 BRO. In het bestemmingsplan ontbreekt een exploitatie-opzet waaruit de financieel-economische haalbaarheid blijkt.

Belanghebbende verzoekt de gemeenteraad dan ook bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan met haar zienswijze rekening te houden.

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

Bij de realisering van de golfbaan zijn vier partijen betrokken:

- de gemeente Vught;
- de besloten vennootschap Vogelenzang, de initiatiefnemer;
- de besloten vennootschap Europe's Finest Holding, de ontwikkelaar;
- de stichting Beheer Natuurlandschappen.

De initiatiefnemer en de ontwikkelaar hebben een erfpachtovereenkomst gesloten in verband met terbeschikkingstelling van de gronden aan de ontwikkelaar voor de realisatie van een golfbaan met nieuwe natuur.

De gemeente en de ontwikkelaar hebben een realisatieovereenkomst gesloten met als doel: de ontwikkeling en realisering van een golfbaan in het plangebied. De gemeente heeft de inspanningsverplichting op zich genomen voor het plangebied de noodzakelijke planologische procedures te doorlopen. De ontwikkelaar heeft op zich genomen voor eigen rekening en risico de locatie te ontwikkelen tot een golfbaan met nieuwe natuur. In de realisatieovereenkomst zijn waarborgen opgenomen voor de nakoming van verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

De gemeente, de ontwikkelaar en de stichting Beheer Natuurlandschappen sluiten een Natuurinrichtings- en beheerovereenkomst ten behoeve van het beheer van de golfbaan, met name de (nieuwe) natuur en dassencompensatie.

De genoemde overeenkomsten zijn openbaar en krijgen hun werking vóór het vaststellen van het bestemmingsplan.

Op basis van referenties en kengetallen zijn de kosten voor de nadere ontwikkeling en de realisatie van de 18 holes golfbaan met clubhuis met aanvullende functies afhankelijk van het te realiseren kwaliteitsniveau bepaald op circa € 14 à 18 miljoen exclusief B.T.W. en renteverliezen tijdens de bouw en aanleg. De genoemde bedragen hebben als prijspeil 2009.

De investeringsbegroting van het project is als volgt te verdelen:

Grond en projectverwerving	12%
Marketing	4%
Projectmanagement/procedures	4%
Ontwerp en advies	10%
Algemene kosten	7%
Aanleg 18 holes	20%
Bouw en installatie	25%
Vaste inrichting en inventaris	10%
Financiering	<u>8%</u>
Totaal	100%

De totale investering zal worden gefinancierd met 20% eigen vermogen en 20% garantievermogen. Het restant van 60% zal worden gedekt uit de verkoop van lidmaatschappen, waarvan een substantieel deel vóór aanvang van de aanleg van de golfbaan verkocht zal zijn.

Vanaf de opening zullen het management en de exploitatie worden verzorgd door een professionele organisatie. De exploitant genereert inkomsten uit de gebruiksvergoedingen ("contributie") die de leden jaarlijks betalen. Verder worden inkomsten gegenereerd uit greenfees (dagkaarten), de horeca-exploitatie en overige exploitatie (golfshop e.d.).

De exploitatiebegroting kent de volgende opbouw:

Erfpacht en onderhoud OG	18%
Operationele kosten	44%
Onderhoudskosten 18 holes golfbaan	<u>39%</u>
Totaal	100%

*Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de toelichting op onderdelen aangepast:*

- *Het bovenstaande onderdeel "te realiseren opstellen" zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.*
- *In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan zal een matrix worden opgenomen, waarin het aantal verkeersbewegingen, in de bestaande en in de toekomstige situatie, zal worden weergegeven.*
- *Om uit te sluiten dat het clubhuis wordt gebruikt voor bijeenkomsten van persoonlijke aard (die volgens de bestemmingsomschrijving van artikel 5 al moeten worden aangemerkt als strijdig gebruik), zal in het ontwerpbestemmingsplan, in artikel 11 (Algemene gebruiksbepalingen) expliciet worden aangegeven, dat tot een gebruik strijdig met bestemming Natuur-Recreatie in ieder geval wordt gerekend:*
  - *het gebruik van het clubhuis voor bijeenkomsten van persoonlijke aard (bruiloften en partijen) en evenementen die geen relatie met de golfsport hebben;*
  - *het gebruik van het clubhuis door niet-leden, wegens oneerlijke concurrentie ten opzichte van in de omgeving gevestigde horecabedrijven.*
- *Op de plankkaart zal de toegangsweg tot het golfsterrein 50 meter in zuidelijke richting worden verschoven.*
- *Hoofdstuk 8 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt zal nadere informatie bevatten over de financieel-economische haalbaarheid van de inrichting en exploitatie van de golfbaan.*

**3. DE HEER EN MEVROUW B. VAN AMELSFORT, KERKWEG 7, 5266 BA CROMVOIRT (SCHRIFTELIJK).**

Belanghebbenden hebben bezwaar tegen het plan om verlichting aan te brengen op de golfbaan in Cromvoirt.

In de voorgenomen plannen om een golfterrein aan te leggen wordt duidelijk aangegeven dat er met het milieu rekening wordt gehouden.

De aanleg van een terreinverlichting, omdat dan zo leuk de mensen ook nog 's avonds kunnen golfen, past absoluut niet bij deze doelstelling. Belanghebbenden weten dat verlichting naar de omgeving toe een ongelooflijk hinderlijk schijnsel veroorzaakt, te vergelijken met de effecten van verlichte kassen.

Het lijkt ook hier weer dat het hemd nader is dan de rok. Wij hebben het vaak over het milieu, als het maar geen geld kost. Voor big business moet alles wijken.

Conclusie: belanghebbenden, omwonenden, tekenen bezwaar aan tegen de aanleg van terreinverlichting op de golfbaan in Cromvoirt.

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

De verlichting van de golfbaan valt in een aantal onderdelen uiteen:

1.

Toegangsweg en parkeervoorziening

De toegangsweg en de parkeervoorziening zal verlicht worden door middel van hoge en lage lichtmasten (maximaal 6 m1 hoog). De verlichting zal een lichtsterkte hebben van 25 lux, opdat een veilige parkeervoorziening voor met name de (vrouwelijke) leden en het (vrouwelijk) personeel gerealiseerd wordt.

2.

De verlichting rond het clubhuis zal een mindere lichtsterkte dan de parkeervoorziening hebben en zal definitief door de architect worden ontworpen.

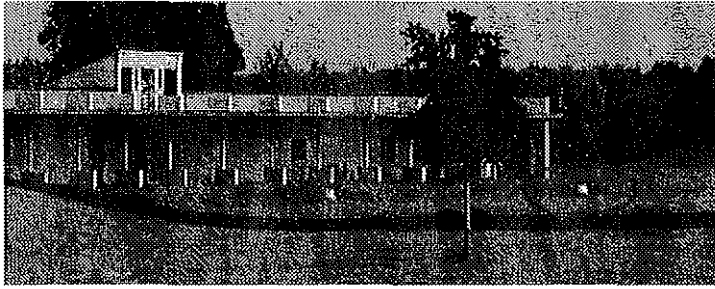
De verlichting van clubhuis en parkeervoorziening zal, mede uit oogpunt van energiebesparing, gedurende sluitings- en nachturen gedoofd worden.

3.

Driving range

Voor de verlichting van de driving range worden geen hoge lichtmasten toegepast en ook geen verlichting die hinderlijk is voor de omgeving. Dit in tegenstelling tot de lichtmasten die bij andere sporten, zoals bij voetbal, tennisbanen en paardrijdbakken wordt toegepast. Alleen op het driving rangegebouw wordt gebruik gemaakt van directe verlichting, ter verlichting de slagrichting (in westelijke richting, niet in de richting van aangrenzende woonpercelen). Verder is sprake van grondverlichting (zogenaamde souffleursverlichting) die de grond direct aanlicht om de bal te kunnen traceren. Deze verlichting heeft voor de omgeving geen hinderlijk effect. De verlichting van de driving range wordt automatisch uitgeschakeld en kan daarna niet meer ingeschakeld worden.





(souffleursverlichting met een ovaal aangegeven op bovenstaande foto)

De lux (symbool lx) is een eenheid van verlichtingssterkte. Ter vergelijking enkele typische voorbeelden van lichtsterkte:

Bewolkte dag: 1000 lux

Kantoor: 400 lux

Erg donkere dag: 100 lux

Schemering: 10 lux

(bron: wikipedia 2009)

*Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn de toelichting en de planregels op onderdelen aangepast.*

**4a. MEVROUW M.W. FRANSSEN-SCHUURMANS, DEUTERSESTRAAT 24, 5266 AX CROMVOIRT (M.B.T. HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN GOLFBAAN CROMVOIRT; SCHRIFTELIJK).**

Belanghebbende is niet tegen de komst van een golfbaan in Cromvoirt.

De inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan is niet in echter niet in overeenstemming met het recht en weegt op onjuiste wijze de verschillende bij het plan betrokken belangen af.

**1°. Verhouding voorontwerp tot voorgenomen structuurvisie.**

Hoewel de structuurvisie nog niet in werking is getreden, dient daarmee in de aanloop van inwerkingtreding wel rekening te worden gehouden. In zoverre is de juridische binding van de structuurvisie nu niet anders dan na vaststelling. De structuurvisie heeft een beleidsnota-achtig karakter waarin beleidsdoelstellingen geëtaleerd kunnen worden.

Het is dan ook vreemd om te zien dat nog vóór het in werking is getreden het bestemmingsplan de daarin genoemde doelstellingen negeert. Volgens de structuurvisie dient Cromvoirt een kleinschalig karakter te houden; iets wat niet lijkt terug te keren in het voorontwerpbestemmingsplan. 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 (één laag met kap). Dit is dan ook onverenigbaar met de huidige voorschriften verbonden aan het bouwperceel voor 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 voorontwerpbestemmingsplan hierin voorziet. De verkeerstoename als gevolg van de golfbaan zal circa 7% bedragen.

Tot slot wordt in de structuurvisie 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 Deusersestraat worden deze cultuurhistorische waarden met voeten getreden.

Geconcludeerd kan worden dat in de 2 pagina's die aan het plangebied Cromvoirt worden besteed, op meerdere onderdelen het voorontwerpbestemmingsplan daarmee onverenigbaar is. Deze structuurvisie zou door een uitermate deskundig bureau zijn opgesteld. Het is dan ook onbegrijpelijk dat, zelfs vóór haar inwerkingtreding, niet overeenkomstig bestuurd wordt.

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

De structuurvisie is o.a. door de gemeente Vught opgesteld, omdat herziening van het bestemmingsplan Buitengebied noodzakelijk is vanwege het geldende reconstructieplan Meierij. Het reconstructieplan bevat onderdelen die aangewezen zijn voor planologische doorwerking.

In het vastgestelde reconstructieplan zijn als actiepunten op het grondgebied van de gemeente Vught onder meer opgenomen:

- de aanwijzing van Cromvoirt als kern van recreatieve ontwikkeling;
- de ontwikkeling van de sociaal-economische aspecten van Cromvoirt;
- het realiseren van de natte ecologische verbindingzone langs de Zandley naar het Drongelens Kanaal.

Leidend bij de positieve grondhouding voor het initiatief voor de golfbaan, waren de volgende overwegingen uit het reconstructieplan:

- Cromvoirt is binnen de stadsregio 's-Hertogenbosch aangewezen als recreatiezone. Mede gelet op de toenemende populariteit van het golfspel, sluit een golfbaan hier goed bij aan.
- Binnen het reconstructieplan wordt het herstel van het landschap en het vergroten van de identiteit van het gebied van groot belang geacht. De locatie waar men de golfbaan wil realiseren is nu een primair agrarisch gebied. Binnen dit gebied zijn diverse oorspronkelijke landschapselementen verloren gegaan. Het initiatief omvat herstel van het landschap. Een en ander is opgenomen in de Natuurinrichtings- en beheerovereenkomst die de gemeente en initiatiefnemer sluiten.
- De positie van de agrarische sector komt meer en meer onder druk te staan. Het reconstructieplan pleit daarom voor nieuwe economische dragers voor het platteland. Het initiatief voor een golfbaan sluit hier goed bij aan.

Voor het plan van de golfbaan Cromvoirt gelden op basis van het provinciale streekplan relatief zware randvoorwaarden voor natuur en landschap. Het plangebied ligt geheel binnen een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). Dit vereist een natuurcompensatie (in natuurdoeltypen) die qua omvang even groot is als het feitelijke golfterrein inclusief clubhuis, parkeren e.d.

Bovendien ligt de golfbaan deels in zogenaamd secundair dassengebied (actueel geen dassen) hetgeen extra inrichtingsmaatregelen vereist. Van gemeentewege is ingebracht in het bijzonder ook de cultuurhistorie in het plan te laten doorwerken. Ook vraagt de ligging in een

in het uitwerkingsplan opgenomen inundatiegebied compensatie. Een en ander heeft een doorwerking gekregen in het voorkeursalternatief (VKA). Gestreefd is de natuurcompensatie zoveel mogelijk te situeren aansluitend op de bestaande natuurelementen Cromvoirtsedijk en Drongelens Kanaal. De cultuurhistorie komt tot uiting in de lamellenstructuur in de zuidrand/dorpsrand, refererend aan het historische verkavelingspatroon met houtsingels. De lamellenstructuur vormt tevens een goede dassenbiotoop. Aan de compensatie inundatie kan voldaan worden door extra verlagingen, waarin fairways als opduikingen liggen, aan te brengen.

Als planologisch project kan voorliggend plan gekarakteriseerd worden als de transformatie van circa 60 hectare agrarische gronden (AHS) naar een recreatief landschap met golfbaan als voorziening van de hedendaagse stedeling.

Deze 60 ha transformatie omvat circa 25 ha golfterrein, speelveld plus voorzieningen en circa 25 ha nieuwe natuur bestaande uit geformaliseerde natuurdoeltypen (vrij vertaald: "echte natuur").

Belanghebbende spitst de vermeende strijdigheid tussen bestemmingsplan en structuurvisie toe op het uitgangspunt ten aanzien van de bebouwing (één laag plus kap) en het aantal verkeersbewegingen. Eén laag plus kap wordt inderdaad in de structuurvisie genoemd, maar niet voor een ontwikkeling die reeds in 2005 door de gemeente en de provincie Noord-Brabant, na de vaststelling van het reconstructieplan De Meierij, in gang is gezet, nog vóórdat van de opstelling van een structuurvisie sprake was. Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de aanleg van de zuid-westtangent 's-Hertogenbosch (Gementweg) afnemen van 4400 motorvoertuigen per etmaal in 2004 afnemen tot 3500 motorvoertuigen per etmaal in 2015.

## 2°. **Ingang, parkeerplaats en clubhuis.**

In het principebesluit van de gemeenteraad zijn enkele randvoorwaarden gesteld voor de aanleg van de golfbaan. De belangrijkste daarvan betreft de eis dat de toegang naar de golfbaan op de plaats ligt van de huidige toegang tot het agrarische bedrijf op het adres Deutersestraat 37. Deze voorwaarde is in het voorontwerpbestemmingsplan niet vervuld: de ingang is van de boerderij af geplaatst. Dit heeft tot gevolg dat de bewoners van Deutersestraat 22 en belanghebbende recht tegenover, respectievelijk vlak naast de nieuwe ingang komen. Behalve het aantal extra verkeersbewegingen, zoals in de MER is aangeduid, levert deze keuze ook andersoortige overlast op. Hoewel daarop in de MER niet wordt ingegaan, kan niet gezegd worden dat doorgaand verkeer evenveel overlast oplevert als verkeer dat eerst afslaat en daarna daar vlakbij moet parkeren.

Naast deze ingang komt namelijk 4000 m<sup>2</sup> aan halfverharde parkeerplaats recht in het zichtveld van bovengenoemde woningen te liggen. Wat dit betreft dient tevens te worden opgemerkt, dat in artikel 6.2.2 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften geëist wordt dat het parkeerterrein ruimte biedt aan niet minder dan 150 parkeerplaatsen. Volgens belanghebbende dient in dit voorschrift tevens een maximum te worden opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan en de MER kan uitstekend worden geschat hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Derhalve lijkt het belanghebbende niet noodzakelijk en in strijd met de hierna te noemen belangen om toe te staan dat meer parkeerplaatsen dan noodzakelijk worden gerealiseerd, in plaats van het gebruik van deze ruimte voor beplanting, die het zicht daarop opneemt.

Volgens belanghebbende heeft de gemeenteraad, door akkoord te gaan met deze wijziging, in tegenstelling tot wat vereist is volgens de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, de in het geding zijnde belangen niet geïnventariseerd dan wel onjuist afgewogen. De gemeenteraad heeft kennelijk meer waarde toegekend aan het belang van de ontwikkelaars van de golfbaan om zelf geen, dan wel minder, last te hebben van het verkeer en het gehele plan, dan aan de belangen van omwonenden.

Allereerst zal hierdoor een prachtig en tevens landschappelijk waardevol uitzicht worden vervangen door een parkeerplaats. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit omringd door een groenstrook. Er zijn echter geen eisen verbonden aan de wijze waarop deze strook ingeplant dient te worden. Derhalve is niet te garanderen dat de daaruit voortvloeiende overlast binnen aanvaardbare proporties zal blijven. Het lijkt in het belang van omwonenden om reeds in het bestemmingsplan eisen aan het gebruik van deze groenstrook te stellen. Tevens is dit gebruik van deze gronden in strijd met de cultuurhistorische waarde van de omgeving doordat het vrije zicht op de landerijen verloren gaat.

Ten tweede zal deze parkeerplaats voor aanzienlijke geluidsoverlast gaan zorgen. Behalve het aan- en afrijdend verkeer zal dit 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. De huidige ingang naar het bedrijfsperceel sluit tevens beter aan bij de reeds aanwezige bedrijvigheid, zoals de Caravan Centrale Cromvoirt en autogarage DeBeCo.

Voorts had de gemeenteraad vast dienen te houden aan haar initiële standpunt, dat het nieuwe clubhuis gerealiseerd dient te worden op het huidige bouwperceel van de familie Hendriks. Het is niet voldoende daartegen aan te voeren dat de huidige woning niet geschikt is als clubhuis. Niets staat eraan in de weg deze woning zodanig te verbouwen of te herbouwen, dat dit wel het geval is. Gezien die later te bespreken eigenschappen van dit clubhuis, kan dit genoeg ruimte bevatten om tevens als bedrijfswoning te dienen.

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 paardenpension, gelegen aan de Sint Lambertusstraat 73. Deze percelen bieden meer dan genoeg ruimte voor huisvesting van de benodigde faciliteiten. Niet is in te zien waarom het toegestaan zou moeten worden om nog een extra bouwperceel hiervoor te creëren, terwijl het juist het beleid van het college van B en W lijkt te zijn om niet, dan wel weinig, in het buitengebied te bouwen. Het geheel lijkt enkel ontworpen met inachtneming van de belangen van de familie Hendriks, terwijl het niet ongevoel zou zijn bij de ontwikkeling van een dergelijk plan ook concessies worden gedaan. Het voorgenomen plan heeft dan ook de schijn van willekeur en ongelijkheid tegen zich.

Tot slot wordt op pagina 5.16 het gebruik van het clubhuis besproken. Bij belanghebbende en overige omwonenden leeft de angst dat dit clubhuis gebruikt zal gaan worden als gelegenheid voor feesten en partijen, bijvoorbeeld voor bruiloften en bedrijfsfeesten, die niet alleen veel extra verkeersbewegingen zullen veroorzaken maar die tevens op een laat tijdstip zullen plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt daaromtrent gesteld, dat gebruik voor bruiloften en partijen van derden wordt uitgesloten. Het mag, zoals gesteld in dezelfde

paragraaf, echter wel door spelers en hun gasten worden gebruikt. Uit het bestemmingsplan blijkt ook dat 800 tot 900 leden verwacht kunnen worden. Het is dan ook te verwachten dat met een dergelijk ledenaantal het clubhuis elk weekend volgeboekt zal zijn met feesten. Leden lijken namelijk geen derden te zijn. Behalve de verkeersbewegingen zal dan ook veel geluid van muziek en gasten te verwachten te zijn die, gezien de ligging van het clubhuis in de open ruimte, enorme overlast zal opleveren voor omwonenden. Reeds in het bestemmingsplan dienen dan ook voorschriften te worden opgenomen omtrent het precieze gebruik en dient dergelijk gebruik voor feesten en partijen, ook door leden, te worden uitgesloten. Tevens dient opgenomen te worden hoe lang de horeca nog in gebruik mag zijn na afloop van de golfactiviteiten. Verder wordt gesteld dat de horeca alleen mag worden gebruikt voor golfgerelateerde activiteiten. Los van het feit dat bijna elke activiteit te koppelen is aan golf, zal deze voorwaarde onmogelijk te handhaven zijn.

#### **Reactie van het college van B en W (per onderdeel):**

- de huidige toegang tot het perceel Deutersestraat 37 handhaven;  
deze toegang blijft gehandhaafd; zie ook de reactie op 1<sup>e</sup> en 2.3<sup>e</sup>;
- het stellen van een maximum aan het aantal parkeerplaatsen in de voorschriften;  
in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt is geregeld dat het parkeerterrein ruimte moet bieden aan “niet minder dan 150 parkeerplaatsen” (artikel 6.2.2); in het ontwerpbestemmingsplan zal het maximale aantal parkeerplaatsen worden vastgelegd, op basis van 30 m<sup>2</sup> per parkeerplaats;
- het gebruik van het groen om de parkeerplaats regelen in het bestemmingsplan;  
op de plankaart is aan de rand van het parkeerterrein een groenvoorziening geprojecteerd (aanduiding: landschappelijke groenvoorziening) ter breedte van ca 15 meter; over de aard van de groenvoorziening is in het bestemmingsplan niets geregeld, omdat dat een uitvoeringsaspect betreft; de uitwerking hiervan zal in een natuurinrichtings- en beheersovereenkomst tussen gemeente, de Stichting Beheer Natuurlandschappen, de initiatiefnemer en Golf Cromvoirt Beheer B.V. worden gewaarborgd;
- voorschriften in het bestemmingsplan i.v.m. feesten en partijen in het clubhuis (te combineren met het gebruik van het clubhuis in het bestemmingsplan;  
dit gebruik wordt geregeld in het ontwerpbestemmingsplan; zie ook de reactie op 2.2<sup>e</sup>;
- vergoeding van waardedaling van economische waarde van aanliggende woningen;  
indien belanghebbende van mening is dat hij 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 hij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd; een verzoek om tegemoetkoming in schade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt rechtskracht heeft gekregen;
- waarom een extra bouwperceel terwijl het clubhuis ook kan worden gerealiseerd op het huidige perceel van de heer Hendriks?  
de huidige boerderij van de heer Hendriks zal gaan fungeren als bedrijfswoning; de beschikbare ruimte en de technische mogelijkheden zijn te beperkt om van een boerderij een toereikend clubhuis, met kleedruimten voor 80 à 90 personen en een horcagelegenheid, te maken; via de gekozen locatie ontstaat bovendien een betere

zichtlijn tussen terras en golfterrein; de stallen, mestkelders, 300 varkens en 130 koeien verdwijnen; de stankcirkel vervalt; rondom de boerderij komt ruimte voor stalling van materieel.

**3<sup>e</sup>. Uitvoerbaarheid bestemmingsplan.**

In artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als eis aan het bestemmingsplan gesteld, dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. In tegenstelling tot wat de wethouder daarover tijdens de inspraakavond van 23 september 2008 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 onrecht volstaan met de opmerking dat het plangebied eigendom is van particulieren en er derhalve geen financiële consequenties voor de gemeente zijn.”*

Omtrent de uitvoerbaarheid zijn in het voorontwerp welgeteld 9 zinnen opgenomen. Deze onderbouwing berust enkel op een algemene veronderstellingen die op geen enkele wijze zijn gestaafd. Mede gelet op het bovenstaande diende de gemeenteraad tenminste een daadwerkelijk bedrijfsplan te verlangen voordat medewerking kan worden verleend. Dit geldt niet alleen voor de uitvoerbaarheid van de golfbaan zelf, maar ook voor de kosten die de gemeente hiervoor moet maken. Zoals gebruikelijk zal een dergelijke ontwikkelaar deze voor haar rekening moeten nemen, doch nergens is aangetoond dat hiertoe reeds overeenkomsten bestaan, dan wel dat hiertoe zekerheid is geboden.

Derhalve kan de conclusie niet anders zijn dan dat er geen bedrijfsplan is en dat daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op geen enkele wijze aannemelijk is gemaakt. Wanneer dit bedrijfsplan er wel is, dan is het onbegrijpelijk dat dit niet openbaar is gemaakt, mede gelet op de vragen tijdens voornoemde hoorzitting omtrent het openbare/besloten karakter van de golfclub. Een dergelijke handelswijze zou dan ook nu niet enkel in strijd zijn met het motiveringsbeginsel en hetgeen vereist is volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f Bro maar tevens in strijd zijn met hetgeen de overige beginselen van behoorlijk bestuur vereisen.

Gelet op het voorgaande is meer onderbouwing hieromtrent vereist dan in het bestemmingsplan is gegeven. Niet valt in te zien hoe de gemeenteraad 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:**

Zie de reactie op 2.4<sup>e</sup>.

#### 4°. **Belangenafweging.**

Het is volgens belanghebbende onbegrijpelijk dat de raad heeft besloten tot het in procedure brengen van het huidige voorontwerpbestemmingsplan. Dit plan omvat namelijk alleen de percelen die in gebruik genomen zullen worden ten behoeve van de golfbaan. Er zijn zelfs percelen die nagenoeg ingesloten zijn door andere percelen, die wél tot de golfbaan zouden gaan behoren. Deze percelen worden echter allen uitgesloten in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt is in wezen dan ook een verkapt projectbesluit.

Verder heeft een plan van deze omvang invloed op het hele dorp Cromvoirt. Derhalve zou dit plan dan ook meegenomen moeten worden in het integrale bestemmingsplan Cromvoirt. Enkel in dat geval is mogelijk de belangen van milieuorganisaties, de ontwikkelaar én de bewoners van Cromvoirt af te wegen. Veel omwonende burgers en bedrijven worden namelijk door dit plan in hun belangen geschaad en zouden op andere wijze gecompenseerd kunnen worden indien hun percelen ook bestemd zouden worden in een integraal bestemmingsplan.

De huidige staat van de structuurvisie en de overige bestemmingsplannen van Vught en Cromvoirt staan hier niet aan in de weg. Vanuit de gemeente is zelfs aangegeven dat zij voornemens is de huidige 118 bestemmingsplannen terug te brengen naar 9 plannen.

#### **Reactie van het college van B en W (per onderdeel):**

- het insluiten van percelen die niet tot de golfbaan behoren tussen percelen die wél tot de golfbaan behoren;  
de gemeente heeft in het voorontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt die percelen opgenomen die in het kader van de aanleg en inrichting van de golfbaan hetzij een natuur-, hetzij een recreatieve functie krijgen; bij percelen waarop geen bestemming wordt gewijzigd kan het bestaande gebruik worden voortgezet en ontbreekt de noodzaak om deze percelen in het bestemmingsplan op te nemen; indien eigenaren van “ingesloten” percelen van mening zijn dat zij door de “insluiting” nadeel ondervinden, dan kunnen zij daarop via een inspraakreactie naar aanleiding van het bestemmingsplan reageren; reacties van dien aard zijn door de gemeente niet ontvangen;
- het bestemmingsplan is een verkapt projectbesluit;  
de ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied; dat gebeurt door het toekennen van bestemmingen aan de gronden in het bestemmingsplan en het geven van regels voor het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende opstallen; in het ruimtelijke orderingsbeleid van de gemeente Vught staat het bestemmingsplan, met zijn sturingsfunctie en waarborgfunctie, centraal;  
de Wet op de ruimtelijke ordening kent in tegenstelling tot de vorige WRO geen besluit tot vrijstelling van een bestemmingsplan voor de realisatie van een project; indien een initiatiefnemer een activiteit wil ondernemen die niet past in het geldende plan en de gemeente daaraan medewerking wil verlenen, zet de gemeente een herziening van het geldende bestemmingsplan in gang; dit sluit aan bij de wens van de wetgever tot handhaving van het primaat van het bestemmingsplan;  
de gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen; binnen een jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden legt de gemeente een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage;

het college van B en W heeft het voornemen van de mogelijkheid tot het voeren van een projectprocedure zo weinig mogelijk gebruik te maken en het instrument alleen in te zetten bijvoorbeeld voor “technische” aanpassingen waartegen weinig maatschappelijke weerstand bestaat en waarvoor ook een bestemmingsplan in voorbereiding is;

- het plan voor de golfbaan heeft invloed op hele dorp Cromvoirt; meenemen in integraal bestemmingsplan; alleen dan kan integrale afweging van belangen plaatsvinden;  
een integrale afweging van belangen in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden; milieuhygiënische aspecten in verband met de aanleg van de golfbaan zijn vooraf onderzocht en mee gewogen bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het plan voor objecten, agrarische bedrijven, bedrijven met een milieuvergunning en woningen en woningen in de omgeving van de golfbaan; deze weging heeft geleid tot de conclusie dat de bestaande milieuhygiënische situatie geen belemmering vormt voor de realisering van de golfbaan; het college van B en W is van mening dat het voor een integrale afweging van belangen niet noodzakelijk is het hele dorp Cromvoirt in een integraal bestemmingsplan mee te nemen;
- veel omwonende burgers en bedrijven worden in hun belangen geschaad; compensatie van deze schade indien hun percelen in een integraal bestemmingsplan worden opgenomen;  
de stelling, dat veel omwonende burgers en bedrijven in hun belangen worden geschaad wordt door belanghebbende op geen enkele wijze onderbouwd; de stelling, dat eventuele schade, door het opnemen van percelen in een bestemmingsplan in groter verband dan het gekozen plangebied, wordt gecompenseerd wordt door belanghebbende evenmin onderbouwd;
- de structuurvisie en overige bestemmingsplannen van Vught staan aan een integraal bestemmingsplan niet in de weg;  
een integrale afweging van belangen in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden; de structuurvisie en overige bestemmingsplannen van Vught doen hieraan niets toe of af;
- de gemeente is voornemens de huidige 118 bestemmingsplannen terug te brengen naar 9 plannen;  
de gemeente brengt in het kader van de Grootchalige bestemmingsplanherziening binnen het gebied van de bebouwde kom 118 bestemmingsplannen terug tot 9 bestemmingsplannen; de GBH is noodzakelijk om de vigerende bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Vught en Cromvoirt te actualiseren; in dit kader zijn reeds de nodige bestemmingsplannen vastgesteld en goedgekeurd; het gaat hierbij om een inhaalslag die in de kortst mogelijke tijd dient te worden gerealiseerd; hieraan kan geen argument worden ontleend voor een bestemmingsplan in groter verband dan het gekozen plangebied.



5°. **Conclusies.**

Belanghebbende verzoekt het college van B en W niet tot het in procedure brengen 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 het college van B en W zich hiermee niet kan verenigen, behoort in ieder geval de bestemming voor het clubhuis te worden verplaatst naar het perceel Deutersestraat 37, waarbij gebruik dient te worden gemaakt van de huidige toegangsweg, met een daaraan grenzende parkeerplaats. Tevens dienen ter zake van dit clubhuis beperkende voorschriften te worden opgenomen omtrent het gebruik als horecagelegenheid en dienen de bouwvoorschriften te worden teruggebracht naar maximaal één laag met kap.

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

Ad realisering in een integraal bestemmingsplan voor Cromvoirt: zie de reactie op 4a.4°.

Ad financiële onderbouwing van het plan: zie de reactie ad 2.4°.

Ad verplaatsing clubhuis naar perceel Deutersestraat 37: zie de reactie op 4a.2°.

Ad beperkende voorschriften over het gebruik clubhuis als horecagelegenheid: zie de reactie ad 2.2°.

Ad terugbrengen bouwvoorschriften naar maximaal één laag met kap: zie de reactie op 4a.1°.

*Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de toelichting op onderdelen aangepast:*

- *In het ontwerpbestemmingsplan zal het maximale aantal parkeerplaatsen worden vastgelegd op 350.*
- *Het parkeerterrein wordt aan de noord- en oostzijde omgeven door een landschappelijke groenvoorziening.*
- *In de regels is een beperking opgenomen ten aanzien van het gebruik van de gebouwen voor niet aan de golfsport gerelateerde doeleinden.*
- *Hoofdstuk 8 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt zal nadere informatie bevatten over de financieel-economische haalbaarheid van de inrichting en exploitatie van de golfbaan.*

**4b. MEVROUW M.W. FRANSSEN-SCHUURMANS, DEUTERSESTRAAT 24, 5266 AX CROMVOIRT (M.B.T. DE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE GOLFBAAN CROMVOIRT; SCHRIFTELIJK).**

Belanghebbende bestrijdt elk onderdeel van de MER afzonderlijk, doch zal op enkele onderdelen daarvan meer specifiek ingaan.

**1c. Indicatie toename verkeersbewegingen**

In het milieueffectrapport wordt uitgegaan van een toename van de verkeersintensiteit ten gevolge van de golfbaan van 300 verkeersbewegingen per dag. Deze extra belasting van de Deutersestraat en Sint Lambertusstraat wordt door de initiatiefnemers als een niet significante toename van verkeersdruk bestempeld. De aanleg van de randweg 's-Hertogenbosch zal een afname van verkeersbewegingen betekenen voor de wegen rondom het plangebied. Deze afname is groter dan de toename die veroorzaakt wordt door de golfbaan. De initiatiefnemers stellen dat hierdoor per saldo de verkeersdruk in de Deutersestraat en Sint Lambertusstraat niet toe zal nemen. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat de aanleg van de randweg 's-Hertogenbosch niet als doel heeft het terugbrengen van verkeersbewegingen, zodat deze door andere activiteiten weer toe kunnen nemen, maar juist het terugdringen van deze verkeersbewegingen met als doel de natuur en omwonenden van de plaatsen rondom 's-Hertogenbosch te ontlasten en zo leefbaarder te maken. Het is in de ogen van belanghebbende dan ook volledig onterecht dat de aan de randweg te danken afname gebruikt kan worden als rechtvaardiging voor een toename

als gevolg van een recreatieve voorziening. Verder dient opgemerkt te worden dat de afname ten gevolge van de randweg enkele jaren later verwacht wordt dan te verwachten toename door de golfbaan.

Verder trekt belanghebbende de berekening van 300 verkeersbewegingen per etmaal in twijfel. Hiervoor is slechts uitgegaan van het aantal golfers wat de baan zal gebruiken gedurende de verschillende seizoenen. Echter de faciliteiten en bestemmingsplanvoorschriften ter zake in het aan te leggen clubhuis zijn van dien aard, dat de golfbaan ook leden zal trekken zonder dat deze deel zullen nemen aan het golfspel. Het clubhuis lijkt meer op een country club met wellness-faciliteiten wat zal betekenen dat ook op dagen, dat golfen door slecht weer moeilijk is, leden elkaar zullen treffen in het clubhuis voor ontspannende activiteiten anders dan golf. Tevens zullen activiteiten als bedrijfsfeesten en bruiloften van leden mogelijk zijn en is een golfshop aanwezig in het clubhuis. Dit in ogenschouw nemend is de berekening van 300 verkeersbewegingen per dag minstens conservatief te noemen en zal de verkeersdruk in de Deutersestraat en Sint Lambertusstraat over de gehele dag en verschillende seizoenen meer toenemen dan geschat ten gevolge van de golfbaan en is dan deze toename dan ook onacceptabel.

Tenslotte mag niet vergeten worden dat bestemmingsverkeer voor de golfbaan een meer belastende invloed heeft op de Deutersestraat dan doorgaand verkeer. Auto's zullen moeten afslaan naar de inrit van de golfbaan wat achteropkomend verkeer zal stremmen. Dit levert niet alleen gevaar op voor fietsers en omwonenden maar heeft vanzelfsprekend ook een negatief effect op de luchtkwaliteit als gevolg van het afremmen en optrekken.

Concluderend is belanghebbende van mening dat wanneer enkel gekeken wordt naar verkeersbewegingen de extra belasting op de omgeving niet op weegt tegen de eventuele recreatieve functie welke de golfbaan voor de omwonenden kan gaan bieden. Dit gezien het feit dat door de initiatiefnemer nog geen uitsluitel gegeven kan worden over de wijze van exploitatie en eisen welke gesteld zullen worden aan lidmaatschap. Dit alles is dan ook niet in lijn met het standpunt van de gemeente Vught zoals zij dit innemen in de structuurvisie welke nu in ontwikkeling is voor het gebied.

Hierin wordt namelijk 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,"

Dit alles pleit volgens belanghebbende voor het objectief herzien van het milieueffect ten gevolge van de significante toename van verkeersbewegingen rondom het plangebied.

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

- de toename van 300 verkeersbewegingen in relatie met afname van verkeersbewegingen ten gevolge van de aanleg van de randweg;  
zie reactie op 2.1°;
- de toename van het verkeersbewegingen zal groter zijn door nevenactiviteiten die geen relatie hebben met de golfsport;  
zie de reactie ad 2.2°;
- het clubhuis lijkt meer op een countryclub met wellness-faciliteiten;  
in het clubhuis zal ruimte worden ingericht voor persoonlijke verzorging/trainingsfaciliteiten; deze ruimte zal naar schaal en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie; in het ontwerpbestemmingsplan wordt in verband met dit ondergeschikte gebruik een maximum maat van 200 m2 opgenomen;
- afslaand verkeer op de Deutersestraat heeft een meer belastende invloed dan doorgaand verkeer; het stromen van achterop komend verkeer kan worden voorkomen door het nemen van verkeersmaatregelen;
- negatieve invloed op de luchtkwaliteit;  
Ten behoeve van de mogelijkheid tot ontwikkeling van de golfbaan heeft Jansen Raadgevend Ingenieursbureau onderzoek uitgevoerd naar de invloed van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de directe omgeving; de resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van 13 maart 2007; de conclusies van dit rapport luiden:
  - de jaargemiddelden voor alle stoffen overschrijden de grenswaarden niet;
  - het aantal overschrijdingen van de grenswaarde van fijn stof, met het project, bedraagt minder dan het toegestane aantal overschrijdingen;
  - de realisering van de golfbaan heeft geen effect op de jaargemiddelden voor alle stoffen;
  - de afname van het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor fijn stof in 2015 zal ten opzichte van 2007 door realisering van de golfbaan niet veranderen.

Slotconclusie: op basis van het verrichte onderzoek naar de luchtkwaliteit zijn er voor de realisering van de golfbaan geen belemmeringen.

- de belasting ten gevolge van de extra verkeersbewegingen op de omgeving weegt niet op tegen de recreatieve functie die de golfbaan voor de omwonenden kan gaan bieden, omdat de initiatiefnemer nog geen uitsluitsel kan geven over de wijze van exploitatie en eisen die gesteld worden aan het lidmaatschap;  
de wijze van exploitatie en de eisen die gesteld worden aan het lidmaatschap staan los van het bestemmingsplan en de MER voor de golfbaan; het is aan de particuliere ondernemen om daarover een beslissing te nemen; per slot van rekening is sprake van een commerciële activiteit;
- de ontwikkeling van de golfbaan is niet in de lijn van de gemeentelijke structuurvisie (uitbreiding van niet-agrarische bedrijven alleen binnen de kernkwaliteiten van het gebied, qua aard en schaal, en geen grote verkeersaantrekkende werking);  
ad schaal en aard: zie de reactie ad 2.1°;  
ad verkeersaantrekkende werking: zie de reactie ad 2.1°.

Binnen het voorkeursalternatief is een situatie gecreëerd waar zoveel als redelijkerwijs mogelijk recht wordt gedaan aan de belangen van flora en fauna, herstel van het landschap en het creëren van een aantrekkelijke golfbaan die op verantwoorde wijze exploitabel is. In zekere zin is het VKA een combinatie van het meest milieuvriendelijke alternatief en het optimale golfmodel.

#### Ontwerpbestemmingsplan:

De ruimte in het clubhuis voor persoonlijke verzorging/trainingsfaciliteiten wordt beperkt tot maximaal 200 m<sup>2</sup>.

## 2°. **Milieueffect ten gevolge van verlichting**

Naast de toename van verkeersbewegingen kan de zogenaamde lichtvervuiling ook gezien worden als een significant nadelig effect voor de omgeving als gevolg van de golfbaan. De twee voornaamste lichtvervuilende onderdelen van het plan zullen zijn: het clubhuis met terras en parkeerplaats, en de driving range. Gelet op het feit dat het clubhuis vele verschillende, ook met golf gerelateerde, faciliteiten zal herbergen is het te verwachten dat hier na zonsondergang continu verlichting aanwezig zal zijn. Met name de gezamenlijk bijna 6000m<sup>2</sup> verharding rondom het clubhuis en de grote parkeerplaats zullen tot een aanzienlijke lichtvervuiling voor de omgeving leiden. Ter beeldvorming kan gedacht worden aan een verlicht tennispark dat in baanoppervlak veel kleiner zijn dan het hier te verlichten gebied. Ook de 2000m<sup>2</sup> bebouwing van het clubhuis zal een aanzienlijke verlichting met zich meebrengen. Wanneer ook de verspreide bebouwing als toiletten, schuilgebouwen, caddiehuis/tassenopslag, lesruimten, onderhoudsloodsen en bedrijfswoningen in beschouwing worden genomen, kan gesteld worden dat de verlichting als gevolg van bebouwing en parkeren/verharding een groot deel van het plangebied beslaat en hierdoor ook een negatief milieueffect op de omgeving ten gevolge zal hebben.

Naast de verlichting rondom het clubhuis en parkeerplaats is zeker ook de driving range een belangrijke bron van lichtvervuiling. Om dit deel van de golfbaan in de avond exploitabel te maken is goede verlichting vereist. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van verstralers en zogenaamde souffleursverlichting. Gezamenlijk zullen deze lichtbronnen het totale gebied van de driving range gaan verlichten, Gelet op het feit dat ruim 20 aanwonenden vanuit hun achtertuin op de driving range zullen kijken, kan

verwacht worden dat hier meer dan 10 aanwonenden last van zullen hebben, zoals dit in het milieueffectrapport gesuggereerd wordt. In combinatie met de 20 meter hoge netten en de afslag huisvesting met een nokhoogte van 7.5 meter, kan gesteld worden dat de driving range een zeer significante plaats in zal gaan nemen in het beeld vanaf de Sint Lambertusstraat, Deutersestraat en Kerkweg op het plangebied, Het milieueffect hiervan op het gebied is volgens belanghebbende onvoldoende onderzocht en onvoldoende gecommuniceerd met de aanwonenden.

In de milieueffectrapportage worden drie verschillende mogelijke inrichtingen voor de golfbaan onderscheiden. Deze zijn het optimaal golf alternatief (OGA), het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) en het voorkeursalternatief (VKA). Dit laatste VKA heeft, zoals de naam al doet vermoeden, de voorkeur van de initiatiefnemer. Echter vanuit het milieueffect perspectief bezien is dit VKA zeker niet het meest wenselijke. Wanneer de drie mogelijkheden vergeleken worden met betrekking tot de eerder aangehaalde lichtvervuiling blijkt om te beginnen het OGA een betere ligging van driving range en clubhuis te hebben. De driving range is verder van de kern van het dorp geplaatst en telt op deze plek nog slechts twee aanwonenden. Tevens zijn ook het clubhuis en de parkeerplaats anders gesitueerd in het plangebied. Deze liggen in het OGA verder in de kern van het plangebied, wat als gevolg heeft dat voor bewoners van de Deutersestraat de parkeerplaats met zijn verlichting meer verscholen ligt achter bestaande begroeiing en de verlichting dus ook iets minder goed te zien zal zijn. Wanneer gekeken wordt naar het MMA is wederom te zien dat zowel de driving range als het clubhuis met parkeerplaats anders gepositioneerd zijn in het plangebied. Echter, hier is slechts een gedeeltelijke verbetering ten opzichte van het VKA bereikt, De driving range ligt in het MMA in het directe zicht van de Deutersestraat. Dit heeft tot gevolg dat aanwonenden recht uitkijken op de driving range. Tevens doet het afbreuk aan de voor Cromvoirt karakteristieke lintbebouwing als gevolg van de bouw van een afslagbehuizing. Het clubhuis lijkt echter in het MMA omsloten te zijn door de parkeerplaats en is gesitueerd op het bestaande bouwperceel van Deutersestraat 37. Op dit perceel is het agrarische bedrijf gevestigd dat beëindigd wordt ten behoeve van de ontwikkeling van de golfbaan.

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

Ad verlichtingsaspecten: zie reactie ad 3.

#### De alternatieven, bezien vanuit de ligging van het clubhuis, de parkeerplaats en de drivingrange.

Het clubhuis vormt het organisatorische midden van een golfbaan. Hier vertrekken en komen de spelers terug. Bovendien vormt het clubhuis de ontmoetingsplaats met een eigen horecavoorziening. In het clubhuis is verder de staf gehuisvest, alsmede de bijkomende voorzieningen als kleedkamers met douches, etc., bergingen en pro-shop voor golfartikelen. Het clubhuis wordt alleen gebruikt door de spelers en hun gasten. In het bijzonder betekent dit dat de horeca eveneens alleen gebruikt wordt voor golf-gerelateerde activiteiten.

### Optimaal Golf Alternatief (OGA)

In het Optimaal Golf Alternatief (OGA) is het clubhuis met parkeerterrein te midden van de holes gesitueerd, waardoor er een intensief contact is met de spelers. Driving range en oefenbanen liggen op korte afstand van het clubhuis.

Dit alternatief bleek voor de natuur- en milieubelangen­groepen niet acceptabel omdat het clubhuis in dat geval midden op het terrein gesitueerd zou worden.

### Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA)

In het MMA is, ten opzichte van het OGA, het in omvang beperkte clubhuis gevestigd op het bestaande boerenerf. Ten opzichte van de baan ligt deze plek er geïsoleerd bij, er is alleen uitzicht op de 18de green. De afslag van hole 1 is relatief ver weg en de 9<sup>de</sup> green en tee 10 zijn ver in het terrein terug te vinden.

Dit alternatief bleek voor de exploitatiemogelijkheden van de golfbaan niet acceptabel omdat het clubhuis in dat geval niet de benodigde omvang zou kunnen krijgen.

### Voorkeur Alternatief (VKA)

In het VKA ligt het clubhuis ten opzichte van het OGA minder ver verwijderd vanaf de Deutersestraat (200 m) en heeft goede zichtlijnen over de golfbaan. Op de huidige boerderij komen de bedrijfswoning en de beheersgebouwen voor beheer en onderhoud. Een belangrijk onderscheid met het OGA is dat de driving range op een andere – optimalere – locatie ligt. Ten opzichte van de oorspronkelijke locatie zullen omwonenden van de driving range minder visuele overlast hebben.

Dit alternatief bleek voor de natuur- en milieubelangen­groepen juist acceptabel omdat het clubhuis in dat geval niet midden op het terrein gesitueerd zou worden en de bestaande opstallen, voor een gelijk oppervlak als nodig voor de nieuwe gebouwen, gesloopt zullen worden. De situering is in met de belangengroepen in het kader van de procedure overeengekomen.

### Ad alternatieven MER-rapport.

De alternatieven OGA, MMA en VKA dienen niet uitsluitend te worden bekeken vanuit een beperkt gezichtsveld, namelijk vanuit de ligging van het clubhuis, de parkeerplaats en de driving range. In het OGA bedraagt de afstand tussen het clubhuis en de Deutersestraat 300 meter, in het MMA 100 meter en in het VKA 200 meter. In het OGA en het MMA is de driving range gesitueerd aan de noordzijde van de Cromvoirtse Dijk; in het VKA is de driving range gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied.

Bij de vergelijking van OGA, MMA en VKA gaat het echter om meer gezichtspunten:

- de ligging op een landschappelijk en vanuit speeltechnisch oogpunt aantrekkelijke – plek;
- spreiding van holes over compartimenten;
- de slagrichting van de driving range;
- slagrichting en lengte holes;
- loopafstand tussen green en volgende tee;
- de realisering van natuur- en dassendoelstellingen.

- de ligging op een landschappelijk en vanuit speeltechnisch oogpunt aantrekkelijke – plek;  
 OGA: ligging op aantrekkelijke plek;  
 MMA: clubhuis ligt geïsoleerd t.o.v. de baan; afslag hole 1 ligt relatief ver van clubhuis; de 9<sup>e</sup> en 10<sup>e</sup> tee zijn ver in het terrein;  
 VKA: idem OGA;
- spreiding van holes over compartimenten;  
 OGA: eerste 9 holes en tweede 9 holes verspreid over de 3 compartimenten; optimale beleving van omgeving door de golfer, ook bij 9 holes;  
 MMA: om alle 3 de compartimenten te beleven moeten er 18 holes worden gespeeld;  
 VKA: idem OGA;
- de slagrichting van de driving range;  
 OGA: naar het oosten en beschutting slaghut tegen westenwind;  
 MMA: naar het westen; geen beschutting tegen westenwind;  
 VKA: naar het oosten en beschutting slaghut tegen westenwind;
- slagrichting en lengte holes;  
 OGA: lengte baan optimaal; voldoet aan NGF A status;  
 MMA: lengte baan aan lage kant; geen volwaardige wedstrijd baan;  
 VKA: lengte baan korter dan OGA; volstaat voor volwaardige wedstrijd baan;
- loopafstand tussen green en volgende tee;  
 OGA: kort; snelle doorloop; concentratiebevorderend;  
 MMA: op sommige plaatsen groot; verlies aan concentratie;  
 VKA: aanvaardbaar; rondetijd aanvaardbaar;
- de realisering van natuur- en dassendoelstellingen.  
 OGA: worden niet gerealiseerd;  
 MMA: worden gerealiseerd;  
 VKA: worden gerealiseerd.

Binnen het voorkeursalternatief is een situatie gecreëerd waar zoveel als redelijkerwijs mogelijk recht wordt gedaan aan de belangen van flora en fauna, herstel van het landschap en het creëren van een aantrekkelijke golfbaan die op verantwoorde wijze exploitabel is. In zekere zin is het VKA een combinatie van het meest milieuvriendelijke alternatief en het optimale golfmodel.

### 3°. Conclusies

Gesteld kan worden dat het voorkeursalternatief van de initiatiefnemers in het kader van lichtvervuiling voor de aanwonenden en overige inwoners van Cromvoirt zeker geen voorkeur verdient. Zowel het MMA als het OGA bevatten verbeteringen ten opzichte van dit VKA wanneer vanuit de bewoners gekeken wordt, rekening houdend met lichtvervuiling. Wanneer echter breder gekeken wordt dan enkel vanuit het oogpunt van lichtvervuiling lijkt het erg onlogisch om, zoals gepland in het VKA, het clubhuis te realiseren op een nieuw toe te wijzen bouwperceel. In het voorontwerpbestemmingsplan lijkt dit ook nog te gaan gebeuren onder bouwvoorschriften welke nergens in het dorp gelden en zodoende ook niet inpasbaar zijn in de karakteristieken van de omgeving. Gestreefd moet worden naar een lokalisering van het clubhuis op het bouwperceel van Deutersestraat 37. Dit om het milieueffect zo klein mogelijk te houden. Dit zou tevens in lijn zijn met de randvoorwaarden voor ontwikkeling van een golfbaan in het plangebied zoals deze opgesteld zijn door de gemeente Vught.

Belanghebbende is van mening dat in het VKA met de ligging en verlichting van de driving range tegen het dassenfoerageergebied een irreële poging lijkt te zijn gedaan foeragemogelijkheden te scheppen voor de nog te arriveren dassen. De intensiteit van verlichting en spelers lijkt onmogelijk te rijmen met de ideale leefomstandigheden die gesuggereerd worden voor de dassen aanwezig te zijn in het VKA. Alles in ogenschouw nemend lijkt het belanghebbende niet onlogisch het milieueffect rapport van het voorkeursalternatief als suboptimaal voor zowel milieu, golfers als aanwonenden en overige dorpsbewoners te bestempelen. Een algehele objectieve herziening van de gemaakte keuzes zou dan ook zeker op zijn plaats zijn in deze kwestie.

**Reactie van het college van B en W (per onderdeel):**

- de voorkeur voor MMA en OGA in plaats van het VKA; zie reactie ad 4b.2°;
- realisering van het clubhuis op perceel Deutersestraat 37; zie reactie ad 4a.2°.

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*



5. **DE HEER L.A.M. DE BEVER, DEUTERSESTRAAT 22, 5266 AX CROMVOIRT (M.B.T. HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN DE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE GOLFBAAN CROMVOIRT; SCHRIFTELIJK).**

Belanghebbende wil een andere invulling zien ten aanzien van de volgende punten rondom de Golfbaan in Cromvoirt:

1<sup>e</sup>. **De ontsluiting van het terrein.**

De gemeente heeft in principe besloten dat ontsluiting van het terrein plaatsvindt vanaf de Deutersestraat bij de huidige inrit van de bestaande boerderij op nummer 37. Belanghebbende ziet tot zijn verbazing dat in de plannen bij het VKA de inrit 50 meter wordt opgeschoven en deze inrit dan recht tegenover zijn woning komt. Belanghebbende is het hier niet mee eens. In de situatie van MMA en OGA is de inrit getekend op de huidige locatie.

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

De inrit wordt in het ontwerpbestemmingsplan verplaatst naar de huidige inrit. Zie de reactie op 2.3<sup>e</sup>.

2<sup>e</sup>. **Dassen leefgebied.**

In het voorontwerpbestemmingsplan is ten westen van de Zandley een potentieel dassen foerageergebied opgenomen. Het plan voorziet voor wat betreft de te creëren natuur in de inrichting van een dassenleefgebied. Indien de dassen zich daar vestigen bestaat de kans dat deze dassen schade aanbrengen aan de agrarische activiteiten rondom het dassen leefgebied. Tevens is niet ondenkbaar dat, als dassen zich daar vestigen, beperkingen gaan gelden voor het gebied rondom het golfterrein. Belanghebbende heeft een agrarisch bedrijf in dit gebied en is tegen het creëren van een dassen leefgebied. Daarnaast kunnen zijn bezittingen in waarde dalen, als gevolg van beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering of als gevolg van de vestiging van dassen.

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

Voor het plan van de golfbaan Cromvoirt gelden op basis van het provinciale streekplan relatief zware randvoorwaarden voor natuur en landschap. Het plangebied ligt geheel binnen een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) en dit vereist een natuurcompensatie (in natuurdoeltypen) die qua omvang even groot is als het feitelijke golfterrein inclusief clubhuis, parkeren e.d. Bovendien ligt de golfbaan deels in zogenaamd secundair dassengebied (in de actuele situatie zijn overigens geen dassenburchten aangetroffen) hetgeen extra inrichtingsmaatregelen vereist.

Indien belanghebbende van mening is dat hij 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 hij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende 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.

### 3°. Clubgebouw.

De voorkeur van belanghebbende gaat uit naar situering van het clubhuis conform het MMA of OGA. Voor de omwonenden aan de oostkant van de Deutersestraat verandert er dan het minst in de bestaande situatie. Daarnaast is tijdens de voorlichtingsavond gesproken over de soorten golfterrein die men kan ontwikkelen om te komen tot een rendabele golfonderneming, waarbij men aangaf nog geen strategische keuze te hebben gemaakt. Dit roept bij belanghebbende de vraag op welke horecafunctie het clubhuis zal krijgen en welke uitstraling dit dan in het gebied geeft, met name verkeer en of er dingen kunnen worden georganiseerd waarbij de link met de golfsport ver te zoeken is.

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

##### Ad situering clubhuis:

Volgens het MMA ligt het clubhuis op 100 meter afstand van de Deutersestraat, op het bestaande erf van Deutersestraat 37. Volgens het OGA ligt het clubhuis op 300 meter afstand van de Deutersestraat.

Twée zaken zijn hierbij van belang:

- de huidige boerderij op het bestaande erf van Deutersestraat 37 zal gaan fungeren als bedrijfswoning; de beschikbare ruimte en de technische mogelijkheden zijn te beperkt om van een boerderij een toereikend clubhuis te maken; via de gekozen locatie ontstaat bovendien een betere zichtlijn tussen terras en golfterrein;
- bij de vergelijking van OGA, MMA en VKA gaat het om meer gezichtspunten dan de situering van het clubhuis; zie bladzijde 24.

##### Ad functie clubhuis:

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur-Recreatie is bepaald dat het clubhuis/de caddiemasterruimte alleen mag worden gebruikt voor horeca en detailhandel (proshop), mits deze functies direct gerelateerd zijn aan de golfsport. Te denken valt aan bijeenkomsten in verband met een clubkampioenschap of een golftoernooi.

Volgens de bouwvoorschriften van deze bestemming mag de oppervlakte van het clubhuis niet meer bedragen dan 2000 m<sup>2</sup>, waarvan horeca niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte en detailhandel (proshop) niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte.

Om uit te sluiten dat het clubhuis wordt gebruikt voor bijeenkomsten van persoonlijke aard (die volgens de bestemmingsomschrijving van artikel 5 al moeten worden aangemerkt als strijdig gebruik), zal in het ontwerpbestemmingsplan, in artikel 11 (Algemene gebruiksbepalingen) expliciet worden aangegeven, dat tot een gebruik strijdig met bestemming Natuur-Recreatie in ieder geval wordt gerekend:

- het gebruik van het clubhuis voor bijeenkomsten van persoonlijke aard (bruiloften en partijen) en evenementen die geen relatie met de golfsport hebben;
- het gebruik van het clubhuis door niet-leden, wegens oneerlijke concurrentie ten opzichte van in de omgeving gevestigde horecabedrijven.

Zie ook reactie op bladzijde 9.

**4°. Aandacht omwonenden oostkant Deutersestraat.**

In het MER-rapport zijn de noordkant van de St. Lambertusstraat en de westkant van de Deutersestraat als 'omwonenden' aangeduid. Belanghebbende woont echter recht tegenover het geplande golfterrein, ter hoogte van de geplande inrit.

Uit de beschrijvingen in het MER-rapport trekt belanghebbende de conclusie dat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden met inachtneming van de belangen van de omwonenden aan de oostkant van de Deutersestraat. Belanghebbende vindt dit niet juist, temeer omdat gesteld wordt dat bij de voorbereiding van het plan voor de golfbaan diverse partijen betrokken zijn geweest, waaronder – niet in de laatste plaats – de omwonenden. Belanghebbende kan zich echter hier niet in vinden.

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

In het MER-rapport zijn de gevolgen van de aanleg van de golfbaan alleen voor de direct aanwonenden beoordeeld. Het betreft de bewoners van de westzijde van de Deutersestraat en de noordzijde van de St. Lambertusstraat. Inspreker heeft kennis kunnen nemen van het plan in het kader van de inspraakprocedure.

Op grond van de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening hebben het voorontwerpbestemmingsplan en de milieueffectrapportage Golfbaan Cromvoirt vanaf 28 augustus tot en met 8 oktober 2008 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 1 in Vught.

Dinsdag 23 september 2008 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in de brandweerkazerne aan de Kettingweg in Vught. Van deze inspraakavond is melding gemaakt in het lokale huis aan huisblad Het Klaverblad van 27 augustus 2008.

*Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de toelichting op onderdelen aangepast:*

- *Om uit te sluiten dat het clubhuis wordt gebruikt voor bijeenkomsten van persoonlijke aard (die volgens de bestemmingsomschrijving van artikel 5 al moeten worden aangemerkt als strijdig gebruik), zal in het ontwerpbestemmingsplan, in artikel 11 (Algemene gebruiksbepalingen) expliciet worden aangegeven, dat tot een gebruik strijdig met bestemming Natuur-Recreatie in ieder geval wordt gerekend:*
  - *het gebruik van het clubhuis voor bijeenkomsten van persoonlijke aard (bruiloften en partijen) en evenementen die geen relatie met de golfsport hebben;*
  - *het gebruik van het clubhuis door niet-leden, wegens oneerlijke concurrentie ten opzichte van in de omgeving gevestigde borecabedrijven.*
- *Op de plankaart zal de toegangsweg tot het golfterrein 50 meter in zuidelijke richting worden verschoven.*

6. **DE HEER J.W.M. VAN EIJDHOVEN EN MEVROUW P.G.M. VAN EIJDHOVEN-VAN GELDER, DEUTERSESTRAAT 6, 5266 AX CROMVOIRT (M.B.T. DE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE GOLFBAAN CROMVOIRT; SCHRIFTELIJK).**

Belanghebbenden hebben behoefte hun mondelinge inspraakreactie, ingebracht tijdens de inspraakavond van 23 september jl., nader schriftelijk te preciseren.

De stelling, dat het aantal verkeersbewegingen per dag zal toenemen met maximaal 300 verkeersbewegingen is volgens hen onjuist.

Op de bladzijden 52 en 53 van het MFR rapport wordt gesproken over een feitelijke en haalbare bezetting van 50 á 60% van de theoretische capaciteit. Men spreekt dan over maximaal 150 spelers. De haalbare bezetting kan echter 60% bedragen. Dan is echter sprake van 180 spelers per dag. Bij de beschreven 10% carpooling betekent dit 162 auto's per dag. Dit is significant meer dan de genoemde 135 auto's per dag.

Op een drukke zomerdag komen hier nog 35 auto's bij. Het jaargemiddelde zou echter 5 auto's zijn? Maar liefst een factor 7 minder. Als gesproken wordt over een maximum aan verkeersbewegingen moeten hierbij eigenlijk 35 auto's worden opgeteld. Belanghebbenden zullen zich beperken tot 5.

Voor de werknemers wordt het aantal auto's geschat op 20. In de media wordt gerefereerd aan 40 werknemers. Het werk is te zien als dagwerk en geen ploegendienst, dus wordt op dezelfde tijden gewerkt. Daarom zou het aantal van 40 verminderd kunnen worden met carpooling 10% = 36 en 15% is niet aanwezig (vrij, ziek etc.). Dan komt men op 31 auto's in plaats van de genoemde 20.

Deze aantallen opgeteld betekent dit een totaal van 198 auto's en derhalve 396 bewegingen per etmaal en dit is nog niet eens de maximale bezetting.

Dit betekent een afwijking van minimaal 30% ten opzichte van de aangereikte gegevens, derhalve minimaal een verkeersstoename van ruim 11,5%. Dit is niet minder maar beduidend meer dan de in de MFR genoemde <dan 10%.

Belanghebbenden gaan er vanuit dat de overige aangereikte cijfers kloppen. Gezien het voorgaande hebben zij hier enige twijfel over.

Belanghebbenden zijn geen tegenstander van de golfbaan. Hun huis in Cromvoirt hebben zij wel gekocht met het idee dat het verkeer beduidend zou afnemen wegens de nieuwe randweg rond 's-Hertogenbosch. Cromvoirt is een dorp waarin het wonen een "Zwitsersleven gevoel" kan geven.

Nu gaat met de komst van de golfbaan het verkeer weer aanzienlijk toenemen. Wellicht zijn er andere oplossingen.

De van bomen voorzien en tamelijk smalle straat zou tot een eenrichtingsstraat kunnen worden gemaakt. Ook zijn er nog andere mogelijkheden denkbaar.

Ook zijn er fijnstof normen en geluidsvoorschriften die landelijk dan wel Europees gelden en uitspraken doen over de bebouwde kom van dorpen. Ook hierbij moet worden bekeken of hiermee de overlast kan worden beperkt en de leefbaarheid kan worden vergroot.

Graag overleg met het college van B en W of de commissie MER over bovengenoemde zaken. Lukt dit niet dan zullen belanghebbenden de overige gegevens gaan verifiëren om zo enig tegenwicht te kunnen blijven leveren.

## Reactie van het college van B en W (per onderdeel):

### Schatting van het aantal verkeersbewegingen.

Het aantal bezoekers per dag bedraagt 55 (winterdag) tot 160 (zomerdag). Dit genereert een maximale autostroom van ca 300 vervoersbewegingen (heen en terug). Het grootste aantal auto's zal van en naar richting Vught (Deutersestraat – St. Lambertusstraat) rijden. Dit leidt tot een toename van het verkeer op de Deutersestraat van ca 7 % (buiten de spits). De capaciteit van de Deutersestraat is afdoende om dit extra verkeer op te vangen. Als gevolg van de voorgenomen aanleg van de zuid-westelijke randweg van 's-Hertogenbosch (Gementweg) de verkeersintensiteiten op de Deutersestraat en de St. Lambertusstraat afnemen. Voor 2015 is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 3.500 motorvoertuigen per etmaal op de Deutersestraat en 2.100 motorvoertuigen per etmaal op de Sint Lambertusstraat. Gezien de recreatieve betekenis van Cromvoirt en de Drunense Duinen kan het fietsverkeer licht stijgen. Het verkeer van en naar een golfbaan wordt bepaald door het aantal spelers, de werknemers en het overige bezoek. Het jaargemiddeld aantal spelers bedraagt 40.000, hetgeen gemiddeld 120 auto's per etmaal oplevert (bij een carpoolpercentage van circa 10%). Inclusief de auto's van de werknemers (20) en het overige bezoek (gemiddeld over het jaar 5 per etmaal) levert dit het totaal van 145 auto's per etmaal. Dit betekent een verkeersproductie van circa 300 verkeersbewegingen per etmaal. Op een drukke zomerdag neemt dit aantal toe tot circa 350 verkeersbewegingen per etmaal. Omdat het jaargemiddelde maatgevend is, is verkeerstechnisch en ten behoeve van de toetsing van het Besluit luchtkwaliteit uitgegaan van gemiddeld 300bewegingen per dag. In het luchtkwaliteitonderzoek (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 2007) heeft een toets plaatsgevonden naar de mate waarin ten gevolge van het initiatief de grenzen toetswaarden uit het besluit Luchtkwaliteit overschreden worden (met name voor NO<sub>2</sub> en fijnstof (PM<sub>10</sub>)). De conclusie uit het betreffende onderzoek luidt dat de jaargemiddelden voor alle onderzochte stoffen de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit niet overschrijden.

De bovenstaande verkeersberekening is op basis van het aantal golf rondes per jaar. De bezetting van een 18 holes golfbaan is maximaal 35 à 40.000 golf rondes per jaar, waarbij 70 % tijdens het zomerseizoen (april – oktober) en 30 % tijdens het winterseizoen (november – maart) van de baan gebruik zal maken. Overigens wordt een dergelijke bezetting slechts op een handvol banen in Nederland bereikt. Dit betekent dat tijdens het zomerseizoen de gemiddelde baanbezetting als volgt is:  $40.000 * 70\% / 7 \text{ maanden} / 30 \text{ dagen} = 133 \text{ personen}$  of circa 120 voertuigen bij 10% carpoolpercentage.

Een alternatieve berekeningswijze is als volgt. De maximale capaciteit op een dag wordt bepaald door het maximaal aantal spelers dat per dag van de accommodatie gebruik kan maken. Dit maximum wordt bereikt tijdens zogenaamde golfdagen (wedstrijden, evenementen en dergelijke). Dit maximum kan berekend worden op basis van het aantal flights dat tijdens zo'n evenement gelijktijdig kunnen starten. Een flight is een groep van spelers die gelijktijdig start en bestaat tijdens een evenement uit 4 personen. Een golf ronde duurt gemiddeld 4 à 5 uur, dat betekent dat in de regel slechts één evenement per dag wordt gehouden. Tijdens een evenement start de flights op alle holes tegelijk waarbij op de lange par 4 en de par 5 holes 2 flights na elkaar starten. Voor en na het evenement hebben andere spelers zeer beperkt toegang tot de baan, maximaal 25 personen. Een evenement kan slechts

beperkt worden georganiseerd, uitsluitend in het golfseizoen (april - oktober) en niet in de vakantieperiodes .

Dit impliceert dat tegelijk het maximaal aantal spelers op de golfbaan als volgt te bepalen is:  $18 \text{ holes} * 4 \text{ personen} + 4 \text{ holes} * 4 \text{ personen} = 88 \text{ personen}$ . Daarnaast wordt tijdens een evenement meestal ook nog een zogenaamde 'clinic' georganiseerd, dit is een training op de oefenfaciliteit waarbij de gasten een introductie van de golfsport krijgen. Aan een dergelijke clinic kunnen in de regel 30 à 40 personen deelnemen. In totaal kan gesteld worden dat het maximaal aanwezige personen op een zogenaamde golfdag 150 personen is. De capaciteit van het clubhuis is hierop afgestemd, de maximale capaciteit van de faciliteit (keuken, restaurant, de parkeervoorziening en dergelijke) is bepaald op circa 130 gasten. Een grotere capaciteit is niet noodzakelijk omdat tijdens een evenement andere spelers niet van de baan gebruik kunnen maken.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met personeel. Het aantal werkzame greenkeepers is in de zomermaanden maximaal 12 per dag en het personeel van horeca en golforganisatie bedraagt circa 18 personen per dag en tijdens een golfevenement circa 28 personen per dag. Derhalve maximaal 40 personen bij een evenement.

In de regel levert bovenstaand gebruik de volgende verkeersdruk:

Golfevenement 128 personen autobezetting	80% =	100 voertuigen
Andere spelers 25 personen autobezetting	100% =	25 voertuigen
Personeel 40 personen autobezetting	50% =	20 voertuigen
Totaal		145 voertuigen

Dit betekent een verkeersproductie van circa 300 verkeersbewegingen per etmaal. Op een drukke zomerdag neemt dit aantal toe tot ca. 350 verkeersbewegingen per etmaal, omdat dan het aantal andere spelers dat van de baan tijdens een evenement gebruik kan maken kan toenemen tot 50 personen.

#### Verwachting bij aankoop woning aan de Deutersestraat dat het verkeer zou afnemen ten gevolge van de nieuwe randweg rond 's-Hertogenbosch.

Belanghebbende geeft aan tot aankoop van zijn woning aan de Deutersestraat te zijn overgegaan in de verwachting dat het verkeer ten gevolge van de nieuwe randweg rond 's-Hertogenbosch zou afnemen.

Indien belanghebbende van mening is dat hij 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 hij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende 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.

#### Herinrichting van de Deutersestraat voor eenrichtingsverkeer.

Herinrichting van de Deutersestraat voor eenrichtingsverkeer zou leiden tot vermindering van de bereikbaarheid van Cromvoirt vanuit de gemeente

's-Hertogenbosch en tot sluipverkeer via wijken wegen in Cromvoirt en omgeving die niet op toename van autoverkeer zijn berekend. Deze mogelijkheid tot vermindering van het aantal verkeersbewegingen acht het college van B en W niet reëel.

Beperking overlast en vergroting leefbaarheid door fijn stofnormen en geluidsvoorschriften.

Fijn stofnormen: zie reactie op 4.b.1<sup>e</sup>.

Geluidsvoorschriften: binnen het plangebied en directe omgeving liggen geen geluidsbronnen van betekenis. Bovendien is de golfbaan geen geluidgevoelig object. Een golfbaan is zelf geen bijzonder geluidproducerend object.

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

7. **DE HEER A.W.A. GUBBELS, CROMVOIRTSEWEG 6, 5268 LJ HELVOIRT EN DE HEER W.A.J. GUBBELS, NIEUWKUIJKSEWEG 7, 5268 LH HELVOIRT (M.B.T. HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN DE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE GOLFBAAN CROMVOIRT; SCHRIFTELIJK).**

Als omwonenden zijn belanghebbenden door Golf Cromvoirt Beheer op de hoogte gebracht van het feit dat er ten behoeve van de realisatie van de Golfbaan Cromvoirt een agrarisch bedrijf gesaneerd wordt en de daarbij behorende stankcirkels worden opgeheven. Met de uitvoering van het plan worden kennelijk verschillende doelen uit het reconstructieplan De Meierij gerealiseerd zoals dat zijn: het versterken van de lokale economie en herstel van het landschap. Daarnaast zou in de planvorming ruim aandacht gegeven zijn aan de invloed van het plan op haar directe omgeving. Bij het voorbereiden van het plan voor de golfbaan zijn diverse partijen betrokken geweest. Het gaat hier om de provincie, het waterschap, de Vereniging Das en Boom, de Brabantse Milieufederatie, de Natuur- en Milieugroep Vught, het Brabants Landschap en omwonenden.

Gubbels W. en A. VOF exploiteert onder andere een vollegronds tuinbouwbedrijf aan het bedrijfsadres Nieuwkuijkseweg 7 en Cromvoirtseweg 6 te Helvoirt. Een niet onbelangrijk deel van het asperge-areaal, circa 12 ha, van ons bedrijf is sinds 20 jaar gesitueerd aan de Nieuwkuijkseweg nabij het Drongelens Kanaal en aan de overzijde van de Nieuwkuijkseweg waar de toekomstige golfbaan gesitueerd is. De door belanghebbenden aldaar uitgevoerde vollegronds tuinbouwactiviteiten zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan en de gebruiksvoorschriften (gemeente Haaren, bestemmingsplan buitengebied Helvoirt en ontwerp-bestemmingsplan buitengebied). De activiteiten aan de overzijde van de weg, alwaar de golfbaan gepland is, vormen thans geen enkele belemmering of beperking voor de bedrijfsvoering van belanghebbenden. Vanuit flora- en faunabelangen zijn er geen restricties voor de uitvoering van hun activiteiten op bedoelde locatie.

Het gebied waar de golfbaan gepland is, is naar de mening van belanghebbenden op dit moment agrarisch landschappelijk van karakter. Dat door herinrichting en de inrichting van een deel van het gebied als natuurwaarde een meerwaarde zou ontstaan ten opzichte van de huidige situatie is een stelling die niet door belanghebbenden wordt gedeeld. Ten behoeve van een economisch-recreatieve voorziening wordt een gebied dat al natuur- en landschapswaarde heeft anders ingericht.

De bezwaren bestaan mede hieruit dat door het inrichten van een dassenleefgebied, een foerageergebied van bijna 6 ha, een bedreiging zal ontstaan voor de bedrijfsuitoefening van belanghebbenden. De aanwezigheid van dassen kan belanghebbenden beperken in hun bedrijfsactiviteiten. Het lijkt belanghebbenden aannemelijk dat dassen zich niet zullen

beperken tot het gebied dat men thans voor deze dieren in gedachte heeft. Indien dassen zich buiten het directe dassenleefgebied gaan begeven, geeft dat beperkingen. Dassen genieten een beschermde status. Enerzijds zullen belanghebbenden directe schade aan de gewassen kunnen ondervinden. Daarnaast zullen bepaalde noodzakelijke groundbewerkingen niet meer mogelijk zijn en zullen belanghebbenden in het ergste geval genoodzaakt zijn hun activiteiten ter plaatse te beëindigen. Met andere woorden: belanghebbenden zullen gevolgen ondervinden van een andere inrichting van het gebied en vanuit flora- en faunabelangen kunnen zij in hun bedrijfsvoering beperkt worden. Met de aanleg van een dassenleefgebied kunnen zij om deze redenen niet instemmen. Belanghebbenden menen ook dat in de lobby om deze activiteiten gerealiseerd te krijgen de nadruk te sterk is komen liggen op het tevreden stellen van milieuorganisaties. Dat een economische factor als hun bedrijfsactiviteit daardoor in het gedrang kan komen lijkt in de afweging geen plaats gekregen te hebben. In dit verband wijzen zij er nogmaals op dat ter plaatse van het (gepland golfterrein) al sprake is van percelen met natuurlandschappelijke waarde, waar flora en fauna nu de vrije loop hebben. Met het oog op belang van flora en fauna valt met een andere herinrichting niets te winnen. Blijft over de economische factor. Ten gevolge van de herinrichting komen andere (hun) economische belangen in het geding. Wat op de ene plaats wordt gewonnen aan het versterken van de lokale economie wordt op een andere plaats afgebroken. Belanghebbenden achten het voorts van belang hier aan te halen dat tijdens de informatiebijeenkomst op 23 september is aangegeven, dat in het gebied thans geen dassen aanwezig zijn. Dit wordt door hen volledig onderschreven en geldt niet alleen voor het beoogde golfterrein maar ook voor hun tuinbouwpercelen. Indien belanghebbenden onverhoopt direct of indirect schade zullen ondervinden van de (gewijzigde) plannen, zullen zij deze bij de gemeente Vught claimen. Tot slot ontvangen zij graag een afschrift van de ter plaatse geldende (huidige) bestemmingsplanvoorschriften, alsmede van de bepalingen van het provinciale streekplan (of de opvolger daarvan) voor het bedoelde gebied.

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

##### Inrichting dassenleefgebied.

Belanghebbende is van mening dat door de inrichting van het dassenleefgebied een bedreiging zal ontstaan voor hun bedrijfsuitoefening (vollegronds tuinbouwbedrijf). De golfbaan wordt gerealiseerd in een RNL.E, een Regionale Natuur- en Landschapseenheid en grenst aan ecologische verbindingzones die deel uitmaken van de Groene hoofdstructuur (GIS). Dat betekent dat voorzichtig geopereerd dient te worden. De functie als potentieel dassenfoerageergebied van een deel van het terrein van de golfbaan dient gecompenseerd te worden. Tevens dient de werking van de verbindingzones en de GHS niet te worden aangetast.

Een deel van het plangebied is aangeduid als 'AHS-landschap, leefgebied voor dassen'. Het leefgebied dassen omvat gronden, waarop dassen kunnen gedijen. In het leefgebied dassen moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. Een en ander zoals nader uitgewerkt in de provinciale 'Handreiking dassen en golfbanen'.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de handreiking dassen en golfbanen in 2005 vastgesteld op basis waarvan de afweging van de aanleg van een golfbaan binnen dassengebied kan plaats vinden. In de handreiking wordt onderscheid gemaakt in:



- primair dassengebied, dat actueel foerageergebied is en/of waar dassenburchten zijn gelegen;
- secundair dassengebied, waar thans geen dassen voorkomen, maar dat potenties voor de dassen bezit.

In primair dassengebied is nader onderzoek vereist om vast te stellen in hoeverre de dassen en het golfen verenigbaar zijn. In secundair dassengebied is de aanleg van een golfbaan toegestaan. Wel is daarbij vereist dat de landschappelijke inrichting leidt tot een structuurversterking voor de dassenbiotoop. De golfbaan ligt deels in zogenaamd secundair dassengebied (actueel geen dassen) hetgeen extra inrichtingsmaatregelen vereist.

De Vereniging Das en Boom heeft een onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke actuele waarden van de gronden voor de dassen in het plangebied. Uit het veldonderzoek van Das en Boom blijkt dat de golfbaan Cromvoirt secundair dassengebied is. Dit betekent dat aanleg van een (deel van een) golfbaan mogelijk is onder voorwaarden. Om de voorwaarden helder te krijgen heeft overleg plaatsgevonden met Das en Boom.

Er is een veldinventarisatie uitgevoerd (Das en Boom, 2004) naar de actuele situatie van het voorkomen van de das in het plangebied en de wijdere omgeving. In het plangebied zelf zijn geen dassensporen aangetroffen. Ook in het plangebied + directe omgeving (het gehele gebied ten westen van de Zandleij) zijn geen sporen van dassen aangetroffen. De meest dichtbij gelegen burchten bevinden zich verderop richting Loonse en Drunense Duinen. De aanwezige ecologische verbindingen hebben momenteel geen belangrijke functie voor dassen. Aan de zuidzijde wordt op basis van de oude landschapsstructuur een nieuwe lamellen- en kamerstructuur gerealiseerd die dient als verbindende structuur tussen twee specifiek als dassenfoerageergebied ingerichte gedeelten in het westen en het oosten van dit compartiment.

Aangezien het gebied reeds als een secundair dassengebied binnen de RNLE wordt aangemerkt dient de handreiking dassen en golfbanen in 2005 gevolgd te worden. In het plangebied zelf zijn evenwel geen dassensporen aangetroffen. Ook in het plangebied en directe omgeving (het gehele gebied ten westen van de Zandleij) zijn geen sporen van dassen aangetroffen. Niettemin dient de landschappelijke inrichting te leiden tot een structuurversterking voor de dassenbiotoop.

#### Planschade.

Indien belanghebbenden van mening zijn dat zij door het bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden, dan kunnen zij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet op de 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 inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

8. **DE HEER DRS. M.E.M. HOOFS, DEUTERSESTRAAT 43, 5266 AW CROMVOIRT (M.B.T. HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN GOLFBAAN CROMVOIRT; SCHRIFTELIJK).**

Belanghebbende stelt voorop dat hij de geplande golfbaan in zijn huidige ontwerp en ligging ten volle ondersteunt.

In verband met de beplanting, die gepland is langs de buitengrenzen van de golfbanen 10, 11, 12 en 13, rond zijn huis Deutersestraat 43 heeft hij het volgende verzoek. Deze beplanting zou hij graag zien in de vorm van laag opgroeiend hout c.q. struikgewas, zodat het schitterende uitzicht dat hij nu heeft tot aan de bomen van de Cromvoirtsedijk behouden blijft. Dit zowel naar de zijkant (banen 10 en 11) als recht achter zijn huis (banen 12 en 13). Verder maakt belanghebbende zich lichte zorgen hoe dicht de afslag van baan 11 vanaf zijn huis ligt en in hoeverre hij dit in de praktijk zal gaan horen.

Belanghebbende hoopt dat de golfbaan in zijn huidige vorm doorgang vindt, echter dat de beplanting rond zijn land laag blijft, zowel bij aanplant alsook na verloop van jaren (welke lage planten dit precies zijn maakt belanghebbende minder uit).

Indien mogelijk zou belanghebbende graag met de beplantingsarchitect een gesprek hebben om hierover van gedachten te wisselen.

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

Beplanting buitengrenzen.

De beplantingsstructuur op/langs de Cromvoirtsedijk, de Zandleij en de bomensingels in het noordoostelijke plandeel zijn waardevolle historische groenstructuren en worden om die reden gehandhaafd.

De beplanting aan de buitengrenzen bestaat uit het type “zuivere” nieuwe natuur die voldoet aan de geformaliseerde natuurdoeltypen zoals die zijn vastgelegd. De omzetting van een agrarisch landschap naar een recreatief landschap is een forse ingreep. Doordat in de huidige situatie echter betrekkelijk weinig karakteristieke elementen in het plangebied zelf aanwezig zijn en omdat de ruimtelijke structuur geheel gespaard wordt, is er ook hier winst te halen. Voor het plan geldt als filosofie herstel en uitbreiding naar het oorspronkelijk natuurlijke landschap, waarbij de parkeervoorziening en de nieuwe bebouwing in hoofdzaak zijn gesitueerd aan de rand van het plangebied en door een groenvoorziening zoveel mogelijk zal worden onttrokken aan het zicht.

De golfbaan wordt gerealiseerd in een RNLE, een regionale natuur- en landschapseenheid en grenst aan ecologische verbindingzones die deel uitmaken van de Groene hoofdstructuur (GHS). In het VKA zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke inrichtingsmiddelen als bos, houtsingels en –wallen, bomen, lanen en kleinschalige waterpartijen (poelen). In de beplantingen zullen alleen inheemse boom – en struiksoorten worden toegepast, behoudens wellicht enkele markante elementen binnen het netto-golfterrein. De uitwerking hiervan zal in een natuurinrichtingse en beheerovereenkomst tussen gemeente, de Stichting Natuurlandschappen, de initiatiefnemer en de ontwikkelaar worden gewaarborgd.

Geluidoverlast afslagplaats.

Geluidoverlast bij de driving range wordt voorkomen door het inrichten van een voldoende brede randgroenzone (minimaal 15 m) en een zorgvuldige situering van de voorzieningen op het terrein. Binnen de milieu effecten van het VKA is het aantal omwonenden met last van geluid (0) nul. De gevolgen voor de omgeving zullen gevolgd worden op basis van een

onderzoeksprogramma naar licht, geluid en eventuele andere vormen van verstoring en overlast. Met het oog op communicatie met de directe omgeving zal jaarlijks met de betrokkenen en omwonenden in een open gesprek over het wel en wee van de golfbaan worden gesproken.

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9. DE HEER A.E.M. VAN ROOIJ, ST. LAMBERTUSSTRAAT 108, 5266 AH CROMVOIRT**

Belanghebbende heeft een agrarisch bedrijf aan de St. Lambertusstraat 108 in Cromvoirt en wil graag weten of de golfbaan consequenties heeft voor zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering en eventuele bedrijfsvergroting.

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

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, waarbij beoordeeld is of de aanleg van de golfbaan een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Daarbij zijn vier 'maatgevende' bedrijven beoordeeld. De golfbaan vormt geen belemmering voor deze bedrijven.

Het bedrijf van belanghebbende ligt op een grotere afstand dan de vier beoordeelde bedrijven. Geacht wordt dat de golfbaan tevens geen belemmering vormt voor de bestaande bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf Sint Lambertusstraat 108. Een eventuele uitbreiding van het bedrijf wordt te zijner tijd op zijn eigen merites beoordeeld.

*Naar aanleiding van deze inspraakreactie is een geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 4 vermeld.*

**10. DE HEER T. KUIJS, DEUTERSESTRAAT 41, 5266 AW CROMVOIRT (M.B.T. VOORONTWERPBESTEMMINGSPAN GOLFBAAN CROMVOIRT; SCHRIFTELIJK).**

Belanghebbende verzoekt om de grens van het golfterrein 10 meter op te schuiven, conform de door hem ingebrachte tekening. Het betreft een strook grond van 10 meter breed op het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie I, nummer 95. Deze grond moet agrarisch blijven.

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

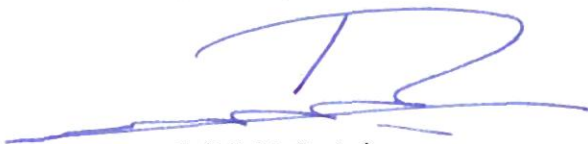
Het college van B en W heeft kennis genomen van de brief van belanghebbende van 21 oktober 2008 dat hij zijn inspraakreactie intrekt.

Het college van B en W besluit:

1. het voorontwerpbestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties op de ingekomen schriftelijke en mondelinge inspraakreacties;
2. het aangepaste bestemmingsplan Golfbaan Cromvoirt vervolgens als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 8 december 2009.

Mij bekend,  
De secretaris,



mr. R.P.B.M. Brekelmans