

## COMMISSIEVOORSTEL

AAN  
de commissie grondgebied-  
zaken

Onderwerp : alternatievenonderzoek locaties golf-  
baan:shortlist.  
Corsa nummer : 08.0010168 Shortlist ligt ter inzage.  
Exemplaren beschikbaar gesteld aan  
commissieleden Grondgebiedzaken.  
Bijlage nr. : Cie gz 8 / 07 – 2008.

### **TOELICHTING**

Op 24 oktober 2007 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 13 juni 2006 over het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2005 van het bestemmingsplan "Bosgebied west reparatieherziening golfbaan". Het goedkeuringsbesluit werd vernietigd.

De uitspraak tot vernietiging van het goedkeuringsbesluit spitste zich toe op een viertal punten:

1. Zorgvuldigheid en motivering omtrent de geurcontour van Rendac: er bestaat onduidelijkheid over de vigerende contour; er wordt geen eenduidige kaart gehanteerd;
2. De gevolgde procedure inzake een met een milieueffectrapport vergelijkbaar onderzoeksrapport. De provincie heeft miskend dat het streekplan een dergelijk rapport voorschrijft en heeft het achterwege laten daarvan niet onderbouwd;
3. Kwaliteit en toetsing van het onderzoek luchtkwaliteit. De STAB heeft geconstateerd dat het in 2007 uitgevoerde onderzoek op één onderdeel niet voldoet en de Raad van State heeft vastgesteld dat de goedkeurende instantie (G.S.) dit rapport niet meer heeft betrokken bij haar beoordeling en spreekt daarom van onzorgvuldige voorbereiding;
4. Zorgvuldigheid omtrent het besluit tot ondergronds bouwen, de bij het goedkeuringsbesluit aangebrachte wijziging strijdt onbedoeld met de uitgangspunten van het bouwvlak: een administratieve verschrijving.

De afdoening van de punten 1 (Rendac) en 3 (luchtkwaliteit) is een verantwoordelijkheid van de provincie, waaraan de gemeente in de afgelopen maanden een belangrijke bijdrage heeft geleverd. Er bestaat inmiddels voor alle partijen (Rendac, provincie, gemeente en golfclub) eenduidigheid over de geurcontour van Rendac. Deze staat de aanleg van een golfbaan en de bouw van een golfpaviljoen niet in de weg. Op verzoek van de natuur- en milieuverenigingen hebben wij de geurcontourkaart als bijlage in dit rapport opgenomen.

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is in opdracht van de gemeente bijna afgerond en zal de provincie worden aangeboden om dit bij het goedkeuringsbesluit te betrekken.

Het vierde punt volgt zodra de gemeenteraad op basis van dit alternatievenonderzoek besluit om verder te gaan met de ontwikkeling van een golfbaan in Bosgebied West. Nadat GS het goedkeuringsbesluit heeft genomen, kan dit punt formeel in gang worden gezet, middels een reparatiebesluit.

We beperken ons in dit document verder tot het alternatievenonderzoek (punt 2).

In het streekplan is een bepaling opgenomen dat een golfbaan beoordeeld moet worden aan de hand van een MER of, wanneer dit wettelijk niet vereist is er een vergelijkbaar onderzoek moet plaatsvinden. Ofschoon wellicht op provinciaal niveau volstaan zou kunnen worden met een onderbouwing van het feit dat afgeweken wordt van deze bepaling, hebben de gemeente en provincie daar niet voor gekozen. We hebben gekozen voor zekerheid en is besloten om een vergelijkbaar onderzoek te houden.

Voorts vraagt de motie van 8 november 2007 van Dorpsbelang (zie ook notitie commissie Grondgebiedzaken van 7 januari 2008) duidelijk om een alternatievenonderzoek. Deze motie is indertijd door ons overgenomen. De provincie acht dit ook van toegevoegde waarde.

Door de huidige omstandigheden van de golfclub/golfbaan op het sportpark HTC in relatie tot ontwikkelingen op dat sportpark met betrekking tot andere gebruikers, heeft de raad gesteld, dat bij het alternatievenonderzoek snelheid van verplaatsing een zeer belangrijk aandachtspunt is.

Afgesproken werd dat de gemeente door middel van een quick scan een aantal mogelijke locaties binnen haar grenzen benoemt en deze locaties weloverwogen tegen elkaar afweegt. Hierbij wordt – naast milieueffecten zoals geur, geluid etc. – onder andere stilgestaan bij de volgende aspecten:

- Omvang locatie;
- GHS;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Eigendom en daarmee samenhangend Financiën;
- Toekomstige ontwikkelingen;
- Doorlooptijd.

De provincie heeft ingestemd met deze aanpak.

In deze notitie gaan wij expliciet in op een vergelijkend onderzoek tussen vier locaties, waaronder de golfbaan in Bosgebied West.

Bij dit dossier behoren de eerder opgestelde notitie “Stand van zaken golfbaan in Bosgebied West” van 18 december 2007, behandeld in de commissie Grondgebiedzaken van 7 januari 2008, en fase 1 van het alternatievenonderzoek: de longlist van februari 2008 vastgesteld door het college op 19 februari 2008 en toegezonden aan de commissie Grondgebiedzaken bij memo van 20 februari 2008.

Dit is vertrouwelijk gebeurd omdat in deze longlist vele locaties zijn opgenomen, die bij de eerste inventarisatie zijn afgevallen, maar waarover toen nog niet gecommuniceerd was.

Dit zou hebben kunnen leiden tot onnodige onrust onder de grondeigenaren en huurders. Nu de shortlist bekend is, geeft het geen problemen om ook de longlist openbaar te laten zijn.

De natuur- en milieuverenigingen alsmede de golfclub hebben gereageerd op de longlist. De bijdrage van de golfclub is opgenomen in het document Longlist (matrix overzicht) en verwerkt in § 8 van elke locatie in deze shortlist. De reactie van de natuur- en milieuverenigingen is opgenomen in bijlage K van deze shortlist en is verwerkt in § 9 van elke locatie.

Ook de provincie heeft ambtelijk ingestemd met de uitkomsten van de longlist.

Naar aanleiding van de Longlist hebben wij de conclusie getrokken dat 3 locaties nader onderwerp van bestudering kunnen zijn in een shortlist. Hierbij is het belangrijkste criterium geweest dat naast de gemeente in ieder geval één andere partij een locatie als positief moet hebben beoordeeld. Tevens is daaraan als 4<sup>e</sup> locatie Bosgebied West toegevoegd.

Elke locatie is uitgebreid onder de loep genomen. Elke paragraaf sluit af met een algemene conclusie. Deze treft u onderstaand beknopt aan.

Om een goed en compleet beeld te krijgen van de locaties bevelen wij u van harte aan om het hele document te lezen.

### **Locatie 1 Sonniuspark Noord.**

Planologisch bestaan er (toekomstige) mogelijkheden, maar de omvang van de beschikbare ruimte is te beperkt om een 9 holes baan volgens het programma van eisen aan te leggen. Voorts beperken de milieucirkels de mogelijkheden. Beide beperkingen zouden weg te nemen zijn als milieucirkels en daarna gronden en opstallen verworven worden. Dit behoort financieel niet tot de mogelijkheden.

Bovendien zou in deze opzet de exploitatie (bezien vanuit de sport) een mager draagvlak hebben, waardoor de golfclub Son en de exploitant niet tot een gezonde exploitatie kunnen komen.

### **Locatie 2 Sonniuswijk Zuid-Oost.**

Deze locatie heeft in relatie tot heersende onduidelijkheid over gebiedsontwikkeling van het Nieuwe Woud (3000 woningen) en tempo daarvan een groot afbreukrisico. De gewenste ontwikkeling van de wijk (vanaf 2015-2020) vindt vanwege de urgente vraag om te komen tot verplaatsing van de golfbaan, te laat plaats. Indien de gemeente nu zelfstandig start met planontwikkeling voor een golfbaan (vanwege de gevraagde snelheid) bestaat het risico dat én de golfbaan niet goed geïntegreerd wordt in de totale wijkontwikkeling én de gemeente nu alle kosten voor eigen rekening neemt (waaronder met name hoge verwervingskosten), terwijl die later toegerekend zou kunnen worden aan de kosten van gebiedsontwikkeling. De basisvraag óf de wijk überhaupt wordt ontwikkeld vormt daarbij het onderliggend risico. Volledigheidshalve wordt gewezen op de bepaling in het RSP dat indien deze locatie niet als woningbouwlocatie wordt ontwikkeld, de locatie zal worden "ingezet" als LOG (landbouwontwikkelingsgebied). Het is zeer de vraag hoe de functie golfbaan zich verhoudt met een gebied waarin wordt gestreefd naar concentratie van intensieve landbouw.

In het streekplan wordt bij de ruimtelijke beoordeling van golfbanen uitgegaan van achttien holes. Van bovenstaand uitgangspunt wordt slechts afgeweken indien een uitbreiding tot achttien holes fysiek uitgesloten moet worden geacht door de aanwezigheid van bebouwing, infrastructuur of oppervlaktewater. Deze fysieke beperkingen liggen er onvoldoende op deze locatie, terwijl de golfclub (en door ons overgenomen in het programma van eisen) geen ambitie heeft om tot een 18 holes baan te komen. Formeel voldoet deze locatie derhalve niet aan het provinciaal planologisch beleid met betrekking tot golfbanen en is voor de ontwikkeling van een 9 holes golfbaan op deze locatie een wijziging van het Streekplan (structuurplan) noodzakelijk. De golfclub vindt deze locatie bovendien minder geschikt vanwege de beperkte exploitatiemogelijkheden. Dit als gevolg van de minder aanwezige mogelijkheden tot combinatie van functies.

Niettemin is het alternatievenonderzoek duidelijk en scoort deze locatie op diverse andere onderdelen geschikt. Uit het oogpunt van milieu en verkeer scoort deze locatie goed. In de (verdere) toekomst bestaat er de potentiële waarde voor het toekomstig woonmilieu van een golfbaan op deze locatie. Het zou daarom een pré kunnen zijn om de golfbaan nu al in de planontwikkeling Nieuwe Woud mee te nemen. Deze locatie is daarom serieus te nemen in een vergelijkend onderzoek.

Vanuit planologische procedures bezien onderscheidt deze locatie en dat geldt ook voor Locatie 3 Sonniuswijk Zuid-West zich in snelheid niet wezenlijk in positieve of negatieve zin van de locatie Bosgebied west. De nieuwe WRO werkt hierin mitigerend.

Vanuit het oogpunt van snelheid (zie de door het college overgenomen motie van Dorpsbelang) dient wel opgemerkt te worden dat deze locaties nieuwe onderzoeken ten behoeve van het te ontwikkelen bestemmingsplan vergen en voor de golfclub een geheel nieuw tijdrovend traject vraagt (met name baanontwerp en ondernemingsplan). Daarnaast wordt hier nogmaals gewezen op het feit dat voor ontwikkeling van een 9 holes golfbaan op deze locatie een wijziging van provinciaal planologisch beleid noodzakelijk is.

Het derde knelpunt bij snelheid is het in de eerste alinea onder dit kopje beschreven integrale wijkontwikkeling. Indien de beschreven risico's vermeden moeten worden, dienen we te wachten op de definitieve besluitvorming over het nieuwe woud en vervolgens de integrale ontwikkeling ervan.

Gezien de nijpende situatie op het sportpark Gentiaan, waarop de motie mede doelt, is dit een zeer belangrijk punt ter overweging.

### **Locatie 3 Sonniuswijk Zuid-West.**

In grote lijnen geldt hiervoor dezelfde zienswijze als bij de locatie Sonniuswijk Zuid-Oost.

**Locatie 4 Bosgebied West.** Het onderzoek naar alternatieven en tegelijkertijd de verdere uitwerking van deze locatie (flora en fauna onderzoek, geurcontour Rendac) hebben bevestigd dat deze locatie geschikt is voor de aanleg van een golfbaan. Door de realisatie van een golfbaan, gebruikers (betreders van het gebied) en verkeerstoename bevestigt de natuurtoets dat er sprake is van een lichte aanvullende verstoring van het nabij gelegen GHS gebied, maar deze wordt door het onderzoeksbureau in het kader van het uitgevoerde onderzoek als acceptabel gekwalificeerd. De eerder al bestemde toegangspad levert natuurschade op, maar door afspraken met het waterschap om de toegang parallel aan het schouwpad te leggen zal deze natuurschade met 70 % gereduceerd worden.

In de aangehaalde uitspraak van de Raad van State is het ruimtelijke beleidskader van de golfbaan in Bosgebied west in stand gebleven. Dit is een belangrijk basisgegeven. Het dossier heeft niet geleid tot de uitspraak dat er geen sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening. De afspraken met het waterschap om tot een andere toegangspad te komen geven op het gebied van natuurwaarde zelfs een verbetering.

Er bestaat eenduidigheid over de geurcontour van de Rendac. De golfbaan en bijbehorende club- en horecagelegenheid kunnen daar aangelegd respectievelijk gebouwd worden.

Deze locatie 4 geeft bovendien duidelijkheid over de afbakening tot een 9 holesbaan. De vrees dat de 9 holes baan op termijn kan uitgroeien tot een 18 holesbaan wordt tweeledig weggenomen. Enerzijds door de aanwezige GHS structuur en anderzijds door de aanwezige geurcontour van Rendac.

Financieel gezien scoort deze locatie wel gunstiger, maar in de vergelijking vinden wij de verschillen op dit onderdeel niet echt onderscheidend.

Op basis van het alternatievenonderzoek hebben wij de algemene conclusie getrokken dat

- Locatie 1 Sonniuspark Noord niet geschikt is;
- Locatie 2 Sonniuswijk Zuid-Oost minder geschikt is;
- Locatie 3 Sonniuswijk Zuid-West minder geschikt is;
- Locatie 4 Bosgebied West geschikt is.

De shortlist wordt in een tweede consultatieronde voorgelegd aan betrokken partijen (golfclub, natuur en milieuverenigingen en provincie). Dit zal geschieden in de eerste helft van juni. De reactie van deze partijen treft u, voor zover beschikbaar, eveneens in de bijlage aan.

### **Voorstel:**

Wij stellen uw commissie voor: kennis te nemen van het alternatievenonderzoek golfbaan Shortlist en op grond hiervan de locatie 4 Bosgebied west als geschikte locatie voor de golfbaan aan te wijzen. .

Son, 17 juni 2008.

Burgemeester en wethouders van Son en Breugel,  
De secretaris, De burgemeester,

drs. A.J.M. van Etten

drs. J.F.M. Gaillard