

25 JULI 2022 *ontv. bev. meegedeeld*

Gemeenteraad gemeente Waalre.

Waalre, 25 juli 2022.

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Natuurbelevingscentrum Buiten,
NL.IMRO.0866.BP00211-0201.

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij doen wij u onze zienswijze toekomen betreffende het ontwerp bestemmingsplan Natuurbelevingscentrum Buiten.

Algemeen.

In het algemeen merken wij op dat de zienswijze zich richt tegen het gehele plan en alle onderdelen daarvan.

Daarbij hanteren wij als richtsnoer de uitspraak van de Raad van State van 7 april 2021 waarbij het besluit van uw raad van 18 februari 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan Natuurbelevingscentrum Buiten Waalre, is vernietigd.

Wij zijn van mening dat het huidige ontwerp bestemmingsplan op een aantal punten wederom in strijd is met de bij het voorbereiden te betrachten zorgvuldigheid en dat uw raad om die reden het ontwerp bestemmingsplan niet kan vaststellen.

Geluidgevolgen van de voorziene horecagelegenheid.

Door de Raad van State is overwogen dat bij de richtafstanden in de VNG-brochure geen rekening is gehouden met locatie specifieke omstandigheden, zoals in dit geval de ligging van de horecagelegenheid met terras aan een open waterplas.

Dat er volgens uw raad geen water ligt tussen de voorziene horecagelegenheid en het appartementengebouw, betekent niet dat er geen geluideffecten kunnen zijn vanwege de ligging aan een open waterplas. Dat, zoals uw raad ter zitting heeft verklaard, ook nu al in de openbare ruimte bankjes staan en dus stemgeluid van personen kan worden ervaren, betekent niet dat met het (stem)geluid van het voorziene terras geen rekening behoeft te worden gehouden. Het geluid vanaf een terras is immers van een andere aard en omvang dan het stemgeluid vanaf verspreid staande bankjes. Bovendien heeft uw raad in het eerdere verweerschrift aangegeven dat niet valt te ontkennen dat het buitenterras zal leiden tot meer geluid, aldus de Raad van State.

In opdracht van uw gemeente heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek verricht en heeft dit bureau de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd.

Niet blijkt dat dit akoestisch onderzoek op locatie heeft plaatsgevonden waardoor dus ook niet blijkt dat in de metingen en rapportage rekening is gehouden met de ligging aan een open waterplas zoals door de Raad van State aangegeven.

Voorts is door het onderzoeksbureau onze wijk zonder enige onderbouwing gekwalificeerd als volgens de VNG-brochure "gemengd gebied".

Volgens deze brochure is een gemengd gebied een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gemeente Waalre			
Ingekomen			
25 JULI 2022			
No. _____			
Afd.			

2505 JUL 7 5

Volgens deze brochure is een "rustige woonwijk" een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding en komen er vrijwel geen andere functies voor en is er weinig verstoring van het verkeer, primair zijn er woonbestemmingen te vinden.

Welnu, onze wijk grenst aan een natuurgebied, pal voor de deur ligt de waterplas, er bevinden zich uitsluitend woningen, de wijk is als verkeersluw te kwalificeren.

Op circa 160 meter afstand van ons appartementencomplex ligt de begrenzing van het kleine bedrijvenpark Het Broek met overwegend kantoren en ondernemingen met dienstverlening en lichte logistieke functies; in dit bedrijvenpark vinden geen industriële productieactiviteiten plaats.

Het bedrijvenpark ligt volledig afgescheiden van de wijk Hoogh Waalre en het appartementencomplex De Meeris. Tussen het bedrijvenpark en de wijk Hoogh Waalre ligt aan de zijde van de straat Kempenhorst een brede groenstrook met volgroeide bomen overgaand in een speelweide, de afstand tussen huizen en de percelen met industriële bebouwing bedraagt ca. 40 tot 80 meter; aan de zijde van de Dijkbeemd en ons appartementencomplex is een park gerealiseerd met heuvels van 10 en 15 meter hoog en een breedte van ca. 140 meter, rijkelijk beplant met bomen.

Er is door deze situatie nauwelijks zicht- of geluidscontact tussen de wijk Hoogh Waalre/ appartementencomplex De Meeris en het bedrijvenpark Het Broek.

De enige ontsluitingsweg naar het bedrijvenpark ligt aan de zijde van de Onze Lieve Vrouwedijk. Deze Van Dijklaan beschrijft een rechthoekig traject door het bedrijvenpark waarbij er geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer is tussen de wijk en het industriepark. De enige verbinding tussen de wijk en het bedrijvenpark is een fietspad in het verlengde van de Meerbergschelaan. De aldus beschreven situatie leidt ertoe dat er bij het appartementencomplex geen geluid van bedrijfsactiviteiten of verkeer van het bedrijvenpark hoorbaar is. Er is geen sprake van een situatie met matige tot sterke functiemenging, waarin horeca, winkels en kleine bedrijven direct naast woningen gelegen zijn. Het bedrijvenpark Het Broek is juist, en met opzet, volledig gescheiden van de woonwijk Hoogh Waalre.

De vestiging van het Natuurbelevingscentrum, lees horecavoorziening Buiten, op een afstand van slechts 25 meter van het appartementencomplex maar op een afstand van ca. 200 meter van de dichtstbijzijnde rand van het bedrijvenpark, moet beschouwd worden als een losstaand, onnatuurlijk en invasief bedrijfsmatig element in een rustige woonwijk in een natuurlijke omgeving.

Het onderzoeksbureau heeft, mogelijk op aangeven van de gemeente waarmee ze al jaren een zakelijke band onderhoudt, onze wijk geclassificeerd onder de noemer "sterke functiemenging", zonder zich daarbij rekenschap te geven van de realiteit die uitdrukkelijk anders is.

Wanneer wordt uitgegaan van rustige woonwijk heeft dit gevolgen voor de wettelijke geluidswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit en blijkt dat de gemeten waarde de maximale geluidswaarde overschrijdt. In onze visie hebben al dan niet aangereikte waarden in een computermodel uitgaande van gemengd gebied geleid tot het onderhavige in onze visie onjuiste oordeel van het onderzoeksbureau. Wanneer door ons eventueel beroep dient te worden aangetekend bij de Raad van State zal een objectief, landelijk bekend en gerenommeerd akoestisch bureau voor een contra-onderzoek op locatie worden ingeschakeld.

Parkeerbehoefte van de voorziene horecagelegenheid.

Door de Raad van State is in haar uitspraak over het eerdere bestemmingsplan daarover overwogen dat de raad niet heeft onderbouwd dat met de tien aanwezige parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze tien parkeerplaatsen waren er al bij de behandeling door de Raad van State.

De enige verandering t.o.v. het eerdere bestemmingsplan is dat de gemeente aangeeft dat 3 resp. 6 plaatsen, indien nodig, extra kunnen worden gerealiseerd.

Echter, dat doet niet toe of af aan het feit dat de gemeente heeft nagelaten, zoals door de Raad van State overwogen, voldoende onderzoek te doen naar de parkeerbehoefte van de in het plan toegelaten ontwikkeling.

Bij de Raad van State is immers uitvoerig aan de orde gekomen dat de meeste van die tien plaatsen al dagelijks worden ingenomen door werknemers en bezoek van het bedrijventerrein.

Het ondernemersplan spreekt over 50.000 bezoekers per jaar waarvan de helft uit de regio. Bij de behandeling bij de Raad van State werd duidelijk dat al deze bezoekers niet te voet of met de fiets komen.

De gemeente deed dat af met de mededeling dat bezoekers ook in de wijk kunnen parkeren waarop de behandelende Staatsraad aangaf dat dit geen zorgvuldig beleid is en dat het niet aangaat een rustige, verkeersluwe en kinderrijke woonwijk te belasten met (vaak veelal luidruchtig verkeer van) horecabezoekers.

Daarnaast wordt sinds de corona-periode wél juist steeds vaker en nadrukkelijker omgevingsgeluid en overlast ervaren van ander gemotoriseerd vervoer zoals scooters, crossmotoren en quads die de omgeving van De Meeris hebben ontdekt. Deze hebben geen noodzaak voor parkeerplaatsen maar kunnen gewoon bij het Natuurbelevingscentrum "voor de deur" parkeren. Een horecagelegenheid langs het traject heeft op dit verkeer alleen maar een extra aanzuigende werking.

Is het voorliggende plan financieel uitvoerbaar?

Door de Raad van State is daarover overwogen dat bij een beroep tegen een bestemmingsplan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen kan leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan als de raad in redelijkheid had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen zonder meer niet uitvoerbaar is.

Daarbij stelde de Staatsraad dat uit het verweerschrift van de gemeente volgt dat de financiële onderbouwing van de beoogde exploitant als basis heeft gediend voor de subsidieaanvraag die is gehonoreerd.

De gemeente heeft ter zitting bij de Raad van State toegelicht dat in de aanbestedings-procedure het bedrijfsplan van de beoogde exploitant is doorgerekend en dat daaruit is gebleken dat het initiatief vanuit financieel oogpunt haalbaar wordt geacht.

Deze toelichting was niet juist.

Bij de aanbesteding medio 2016 hebben de deelnemers reeds aangegeven dat de haalbaarheid van een kleinschalige horecagelegenheid zwaar onder druk staat, we hebben het dan over circa 7 jaar geleden, geen crisis, geen corona! Uiteindelijk is de beoogde exploitant overgebleven als enige gegadigde, echter bleek ook voor hem een horecagelegenheid ter plekke financieel niet haalbaar.

De suggestie dat zijn onderneming mogelijk subsidiabel zou worden onder een label van "investering in natuur, water, landschap en recreatie" heeft hem doen besluiten zijn project niet meer als horeca te betitelen maar als natuurbelevingscentrum met een "ondergeschikte" lichte horecafunctie.

Desgevraagd naar de vereisten waaraan een natuurbelevingscentrum moet voldoen gaf hij aan dat er houten tafels komen te staan met daarop aangegeven van welke houtsoort de tafels zijn. In een standaard komen routekaarten voor wandelaars en fietsers en schoolkinderen zijn welkom voor een verhaal over de natuur of voor een wandeling. Daarvoor is door Stimulus bij beschikking van 20 september 2018 een Leader subsidie toegekend van maar liefst € 192.110.

Stimulus is een onderdeel van de provincie Noord-Brabant, dat in opdracht van de Europese Commissie en het Rijk een aantal subsidieprogramma's en fondsen beheert en faciliteert.

Daarenboven wordt aan de exploitant bij verkoop van de grond een grondprijs in rekening gebracht van € 183 per m², verre van marktconform, op basis van een taxatie van 8 november 2012 met als peildatum november 2012, tien jaren oud dus!

Inmiddels zijn er relevante veranderingen opgetreden: de grond-, bouw-, financierings- personeels-, energie- en operationele inkoopkosten zijn substantieel gestegen terwijl daar geen aanwijsbaar en onderbouwd toegenomen bezoekers/omzet potentieel tegenover staat. En last but not least is de projectperiode waarvoor de subsidie gold, drie jaren na 20 september 2018, verlopen en is geen wijzigingsverzoek tot verlenging door de beoogde exploitant ingediend waardoor de subsidie niet meer kan/mag worden verstrekt.

Dit is ons per mail op 18 mei 2022 door de financieel adviseur van Stimulus alzo bevestigd.

Dit leidt ertoe dat de gemeente op basis van financiële gegevens uit de huidige zakelijke realiteit opnieuw kritisch dient te beoordelen of het initiatief vanuit financieel oogpunt nog haalbaar wordt geacht.

Ons is er door financieel deskundigen, ook op het gebied van de horeca, desgevraagd medegedeeld dat dit absoluut niet het geval is.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

