

Notitie inspraakrecht ontwerpbestemmingsplan Natuurbelevingscentrum Buiten. Oordeelsvormende bijeenkomst 4 februari 2020.

Geacht College en geachte leden van de Raad,

Ik vertrouw u allen bekend met de inhoud van de zienswijze met 3 bijlagen ingediend en ondersteund door 58 bezwaarmakers.

Vanwege de korte duur van het spreekrecht kan ik slechts een aantal bezwaren benadrukken, zulks onder uitdrukkelijke handhaving van alle overige bezwaren.

Aanbesteding en gunning.

De aanbesteding van het horecaproject is gestart medio 2015.

De omvang van het gebouw was indicatief beperkt tot max.200 m2. met mogelijkheid terras van indicatief 100m2. bedoeld als kleinschalig theehuis/bistro.

Deelnemers aan de markconsultatie hebben aangegeven dat de haalbaarheid van een kleinschalige horeca onder druk staat.

In het kader van aanbestedingswetgeving kan en mag geen subsidie en geen korting op de grondprijs worden gegeven.

In de Nota Grondbeleid Waalre 2019 staat onder punt 3.2 Marktconformiteit aangegeven dat uitgifte van grond tegen een lagere prijs dan de marktwaarde in strijd kan zijn met de Europese staatssteun- en aanbestedingsregels. Er is sprake van staatssteun als de begunstigde onderneming een selectief economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen.

Blijkens het verslag van de gunningsprocedure van 3 sept. 2016 is er op basis van de selectieprocedure slechts één potentiële kandidaat, duikschool de Smient.

Om reden dat voor deze exploitant het project financieel niet haalbaar bleek heeft het project geruime tijd stil gelegen.

Uitsluitend om te kunnen voldoen aan subsidiecriteria is het horecaproject omgedoopt tot Natuurbelevingscentrum. Volgens eigen zeggen van de exploitant komen er routekaartjes voor wandelaars en fietsers, staan er houten tafels met kaartjes van de verschillende houtsoorten en kunnen kinderen van de basisschool onder leiding van een gids een wandeling maken.

Bij beschikking van Stimulus van 20 sept. 2018 is op basis daarvan een subsidie toegekend van € 192.110

De grondprijs voor de grond die de exploitant nog moet kopen is gebaseerd op een taxatie van bureau Gloudemans met als peildatum november 2012, bedragende € 55.000 voor 300 m2. ,per m2. € 183 dus niet marktconform en ver beneden de huidige grondprijs in Waalre van circa € 450 per m2. De grondprijs voor reststroken onder de 100m2 bedraagt al € 160 per m2.

In casu is dus sprake van verboden staatssteun voor totaal van tenminste € 272.210 (€ 192.110 plus 300 x € 450-€ 183)

en daarenboven van oneerlijke concurrentie tegenover de bestaande horeca in Waalre die geen subsidie of korting op de grondprijs heeft ontvangen.

Projectplan van de exploitant.

Volgens het projectplan van de exploitant wordt circa € 590.000 geïnvesteerd waarvan € 57.500 eigen inbreng, € 192.110 subsidie en het restant van € 340.390 vreemd vermogen, investeerders en leningen.

Om het project financieel haalbaar te doen zijn rekent de exploitant op 50.000 bezoekers per jaar, waarvan 25.000 uit de regio en stad en 25.000 uit het land.

Daarenboven rekent hij nog op 5000 bezoekers per jaar voor werken in het groen, 150 vergaderingen per jaar, 50 buurtactiviteiten per jaar en 100 keer per jaar gebruik door groepen/verenigingen.

Dit impliceert gedurende het hele jaar door 137 bezoekers per dag los van de overige weergegeven activiteiten en groepen.

Op circa 300 meter afstand van het horecaproject zijn inmiddels 10 parkeerplaatsen aangelegd terwijl de wettelijke norm 8 parkeerplaatsen per 100 m² horecaruimte voorschrijft. Volgens de betrokken ambtenaren is er in de wijk voldoende parkeerruimte, hetgeen absoluut niet het geval is.

Voor scooters en fietsen zijn geen parkeer/stallingsvoorzieningen getroffen.

Met het door de exploitant beoogd aantal bezoekers zullen omwonenden dagelijks parkeeroverlast gaan ondervinden.

Exploitatie.

Ieder wel denkend mens realiseert zich onmiddellijk dat deze zwaar overtrokken bezoekersaantallen bij lange na niet gehaald zullen worden.

Door ons geconsulteerde deskundigen, accountants en echte horecaondernemers verwachten dan ook dat op korte termijn de bedrijfsactiviteiten van de huidige exploitant zullen eindigen wegens al dan niet gedwongen verkoop dan wel faillissement.

Maar wat dan? Wie profiteert dan van de overheidssubsidie en van de waarde van de grond die aanmerkelijk hoger is.

Komt er een nieuwe exploitant met een ruimere zwaardere horecavergunning waardoor de overlast voor omwonenden alsmear zal toenemen? Of komt er een andere bestemming? Daarover is niets vastgelegd of overeengekomen.

Wetenschap van bewoners bij koop appartementen en huizen.

Bij aankoop wisten wij dat er vage plannen waren van de gemeente om horeca aan de plas mogelijk te maken echter werd ons door de projectontwikkelaar en betrokken makelaars gezegd dat wij ons geen zorgen moesten maken, dit zou immers financieel niet haalbaar zijn.

Daarin hadden en hebben zij gelijk echter werd niet op overheidssteun gerekend.

Daarenboven stond het horecapunt toentertijd in de definitieve tekening van het situatie-herontwikkelingsplan van 7 februari 2014 (zie bijlage 3 bij onze zienswijze) ingetekend op een afstand van circa 55 meter van het appartementencomplex.

Daar mochten wij als kopers op vertrouwen.

Zonder enige vorm van communicatie is deze afstand verkleind tot thans circa 25 meter hetgeen onacceptabel is.

Voorts is het kleinschalige theehuis/bistro voor lokale wandelaars en fietsers verworden tot een groots opgezet commercieel horecagebeuren met verwachte aantallen bezoekers uit de stad en regio zoals door de exploitant als financieel noodzakelijk aangegeven.

Met de door de gemeente toentertijd aan ons verstrekte informatie zijn wij dus op een verkeerd been gezet.

Bij doorgang van dit uit de hand gelopen project zullen er alleen maar verliezers zijn.

Allereerst de exploitant maar ook wij als omwonenden en ten slotte de gemeente.

Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald, nu het nog kan.

Wij vertrouwen op het gezonde verstand van u raadsleden.

namens 58 bezwaarmakers.