

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Natuurbelevingscentrum 'Buiten', Waalre 2022"

Het ontwerp bestemmingsplan "Natuurbelevingscentrum 'Buiten', Waalre 2022" heeft in de periode van 16 juni tot en met 27 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Binnen de hierboven genoemde periode zijn 4 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. Tevens heeft Waterschap De Dommel een vooroverlegreactie ingediend.

In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" is iedere zienswijze samengevat, inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel.

Z I E N S W I J Z E N

1

De zienswijze van reclamant bevat een aantal onderdelen die onderstaand zijn opgesomd.

1. Reclamant geeft in haar zienswijze aan dat het slecht gesteld is met de bossen in de gemeente Waalre in het algemeen en de bomen rond waterplas 'De Meeris' in het bijzonder. Zij stelt zich de vraag welke natuur de gemeente op het oog heeft met 'Natuurbelevingscentrum Buiten'. Zij heeft de roodbuik hagedis nog nooit gezien en ook het konijnenbestand is volgens haar te verwaarlozen. Zij typeert 'Natuurbelevingscentrum Buiten' als een 'wolf in schaapkleren' en is naar haar idee in werkelijkheid bedoeld voor het kosten wat kost vestigen van een horecagelegenheid.
2. Reclamant vreest voor hinder van geluid van mensen op het terras van het horecapunt en van geluid dat ver over het water draagt. Ook vraagt zij zich af of ze ongevraagd muziek gaat horen en hinder gaat ondervinden van baklucht van friet of bitterballen.
3. Reclamant is ook bang voor dichtslaande autoportieren en startende motoren later in de avond.
4. Reclamant geeft aan dat een gebouw dat 's nachts niet bemand is aantrekkelijk is voor hangjongeren.
5. Tot slot vraagt reclamant hoeveel concessies de gemeente zal doen om de onderneming rendabel te krijgen als de uitbater zijn financiële situatie niet op orde krijgt.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) Het gebied rond waterplas 'De Meeris' maakt onderdeel uit van een natuurontwikkelingsproject. In dit gebied ten noorden van Waalre richting Veldhoven en Eindhoven is 5 hectare nieuwe natuur aangelegd in het Natuurnetwerk Brabant. Hiermee is een ecologische verbinding aangelegd tussen de Dommel en de bossen in het noorden van Waalre. Deze verbinding is voor de flora en fauna van belang. In het nieuwe natuurgebied is ook 4,6 km recreatief fietspad aangelegd dat de bestaande fietsroutes in het gebied verbindt. Hierdoor wordt het gebied toegankelijker. Twee fietsbruggen over de Dommel verbinden Waalre met Veldhoven en Eindhoven.

Natuurbelevingscentrum 'Buiten' is inderdaad een horecabedrijf dat een pleisterplaats moet zijn voor met name fietsers en wandelaars die er aanleggen om wat te drinken en te eten en waar informatie wordt gegeven over de omliggende natuur en de natuurontwikkeling.

De ontwikkeling van 'Natuurbelevingscentrum Buiten' maakt onderdeel uit van de stedelijke ontwikkeling Waalre-Noord, zoals in 2007 is opgenomen in de Gebiedsvisie Waalre-Noord. Deze gebiedsvisie is in samenwerking met diverse partijen zoals de provincie Noord-Brabant, Natuurmonumenten en Waterschap De Dommel opgesteld. Ook de inwoners van Waalre hebben aan het plan meegewerkt. Daarbij is de wens voor een 'horecapunt' in de visie opgenomen. Er is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied. De ontwikkeling van Waalre-Noord voorziet in woningbouw, natuurontwikkeling en een opwaardering van de recreatieve functie van de bossen en landschap, waar het natuurbelevingscentrum met de beoogde functie als horecapunt en informatiecentrum een belangrijke bijdrage aan levert. In de omgeving van het toekomstige horecapunt wordt fors geïnvesteerd in natuurontwikkeling. Daarbij blijft de omvang van Natuurnetwerk Brabant minimaal gelijk, maar wordt waar mogelijk vergroot.

Ad 2) Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op het oorspronkelijke bestemmingsplan voor 'Natuurbelevingscentrum Buiten' (uitspraak 202002270/1/R2 en 202002270/2/R2) is aanvullend onderzoek gedaan, onder andere naar de akoestische effecten van het horecapunt op omliggende woonbebouwing zoals het appartement van reclamant.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (langtijdgemiddeld en maximaal) op omliggende woningen (woonwagens en appartementen) als gevolg van het gebruik van het buitenterras (stemgeluid) voldoet in de dag-, avond- en nachtperiode aan de richtwaarden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In overeenstemming met het onderzoek is de locatie van het buitenterras vastgelegd op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan. In de regels is de sluitingstijd van 22.00 uur vastgelegd en is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' buitenterrassen zijn toegestaan. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van het appartementengebouw en vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling in relatie tot de omliggende functies.

Geluid dat ver draagt over water in relatie tot het horecapunt is niet relevant. De waterplas ligt ten oosten van het horecapunt en het appartement van reclamant ligt ten zuiden van het natuurbelevingscentrum. Er is geen water tussen beide functies. Ten aanzien van mogelijke geurhinder verwijzen we naar de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State op het oorspronkelijke bestemmingsplan. *Over het betoog dat de locatie van het terras in het plan zal leiden tot geuroverlast, overweegt de voorzieningenrechter dat in de VNG-brochure voor restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons en dergelijke in verband met het aspect geur een richtafstand van 10 m wordt aanbevolen. Nu de afstand van de beoogde horecagelegenheid met terras, die alleen binnen de bestemming "Horeca" mogelijk is, tot het appartementengebouw ongeveer 25 m bedraagt en aldus aan de richtafstand uit de VNG-brochure kan worden voldaan, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare geuroverlast ter plaatse van het naastgelegen appartementengebouw.* De positionering van het gebouw ten opzichte van het appartement van reclamant is niet gewijzigd. De conclusie van de Raad van State is derhalve ook op het nieuwe bestemmingsplan van toepassing.

Ad 3) Het is voor bezoekers niet mogelijk om direct bij het horecapunt te parkeren. Het horecapunt is met name gericht op fietsers en wandelaars. Bezoekers die met de auto komen, dienen hun auto op afstand te parkeren. Aan de Van Dijklaan zijn parkeerplekken

ten behoeve van 'Natuurbelevingscentrum Buiten' aangelegd en in het bestemmingsplan is ruimte om nog extra parkeerplaatsen aan te leggen. De minimale afstand tussen de parkeerplaatsen en het dichtstbijzijnde appartement is ruim 100 meter. Die afstand is voldoende groot, bovendien zorgt het heuvelachtige terrein met bomen en struiken voor een geluid afscherpende werking.

Ad 4) Aspecten als mogelijke hinder van hangjongeren hebben geen ruimtelijke relevantie voor het bestemmingsplan.

Ad 5) In financiële zin heeft de gemeente slechts een rol bij de verkoop van de grond. De gemeente zorgt voor het juridisch-planologisch kader in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarvan de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. De exploitatie van 'Natuurbelevingscentrum Buiten' is een verantwoordelijkheid van de ondernemer zelf. Bij eventuele beëindiging van het bedrijf van beoogd exploitant, dan wel opvolging door een andere ondernemer wijzigt het bestemmingsplan niet. Een nieuwe ondernemer dient aan dezelfde voorwaarden te voldoen die in het bestemmingsplan zijn verankerd. De gemeente wenst daar in beginsel geen concessies in te doen. Indien verruiming van mogelijkheden wel aan de orde is, moet het bestemmingsplan daarvoor worden gewijzigd en zijn alle rechtsgangen beschikbaar voor belanghebbenden.

Conclusie

De beoordeling van de afzonderlijke elementen van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2

Reclamant heeft zienswijze 1 ingediend met de schriftelijke toevoeging dat zij volledig achter de tekst van die zienswijze staat.

Voor de beantwoording van deze zienswijze, zie 1.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3

Reclamant constateert dat het nu voorliggende bestemmingsplan wat betreft de juridisch bindende elementen exact gelijk is aan het in 2020 vastgestelde bestemmingsplan. Naar de mening van reclamant zijn er tegen het aangepaste en nu voorliggende nieuwe ontwerp bestemming weinig juridische bezwaren in te brengen die een nieuwe gang naar de bestuursrechter zullen rechtvaardigen. Dit laat wat hem betreft onverlet dat het plan zeer eenzijdig is, uitsluitend de belangen van de initiatiefnemer en de gemeente Waalre dient en dat omwonenden zich terecht zorgen maken dat hun woon- en leefklimaat door de voorziene horecagelegenheid in sterke mate zal worden aangetast. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de horecapunt zo dicht bij het appartementencomplex wordt gesitueerd. Hij vreest dat het leefklimaat voor een groot aantal omwonenden blijvend zal worden aangetast.

Beantwoording zienswijze:

In de eerste plaats moet worden vermeld dat de afstand van de woning van reclamant tot het plangebied ongeveer 1,6 km is. Er is geen zichtrelatie tussen het eigendom van

reclamant en het toekomstige horecapunt. Reclamant wordt derhalve niet in zijn persoonlijke belangen geschaad.

Reclamant stelt feitelijk dat een horecavoorziening op de beoogde locatie, gezien vanuit de belangen van direct omwonenden, vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. De gemeenteraad deelt deze mening niet. In het oorspronkelijke bestemmingsplan is reeds gesteld dat de komst van een horecapunt onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Waalre Noord. In de gebiedsvisie voor betreffende ontwikkeling is globaal aangeduid waar het horecapunt is voorzien. De huidige bewoners van het naastgelegen appartementencomplex wisten of hadden kunnen weten dat op termijn een horecapunt wordt gerealiseerd in de nabijheid van hun woning. De Raad van State heeft als gevolg van het ingestelde beroep tegen het oorspronkelijke plan het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad vernietigd (uitspraak 202002270/1/R2 en 202002270/2/R2). De vernietiging is gebaseerd op drie elementen.

- op grond van de begripsbepaling 'lichte horeca' is een traiteur toegestaan. Voor deze functie geldt een richtafstand van 30 meter tot het dichtstbijzijnde hindergevoelige object. Aangezien de eerste woningen op ongeveer 25 meter van het horecapunt staan is de Raad van State van mening dat onvoldoende is gemotiveerd dat een dergelijke functie niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- er is niet voldoende onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van het horecapunt. In het bestemming werd verondersteld dat de 10 parkeerplaatsen die ten behoeve van het horecapunt al zijn aangelegd aan de Van Dijklaan voldoende zou moeten zijn voor het aantal bezoekers. Zeker omdat het horecapunt met name gericht is op wandelaars en fietsers en auto's niet direct bij het horecapunt kunnen parkeren. De Raad van State vond deze redenering onvoldoende onderbouwd.

- tot slot zijn de akoestische effecten op de omgeving onvoldoende onderzocht. In het bestemmingsplan is een richtafstand van 10 meter aangehouden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. De dichtstbijzijnde woningen liggen op ongeveer 25 meter en dat zou voldoende moeten zijn. De Raad van State was van oordeel dat er aanleiding bestond tot het verrichten van nader onderzoek naar de geluidgevolgen van de voorziene horecagelegenheid.

Als gevolg van de vernietiging van het vaststellingsbesluit is het bestemmingsplan gerepareerd. Naar onze overtuiging is door nader onderzoek op het gebied van akoestiek en parkeren in voldoende mate aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor direct omwonenden. De functies 'horeca' en 'wonen' kunnen naast elkaar bestaan. De functie van traiteur is overigens op grond van voorliggend bestemmingsplan niet meer toegestaan.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3

De zienswijze van reclamant is mede ondertekend door

Reclamant is van mening dat het nieuwe bestemmingsplan op een aantal punten wederom in strijd is met de bij het voorbereiden te betrachten zorgvuldigheid en dat de gemeenteraad om die reden het bestemmingsplan niet kan vaststellen. De zienswijze bevat een aantal elementen die hieronder puntsgewijs zijn samengevat.

1. Reclamant stelt dat er nog steeds sprake kan zijn van geluideffecten vanwege de ligging van de horecagelegenheid aan het water, ondanks het feit dat er geen water ligt tussen het horecapunt en de woning van reclamant. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State op het oorspronkelijke bestemmingsplan is voor onderhavig bestemmingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd. Reclamant stelt dat naar zijn oordeel ten onrechte is uitgegaan van de classificatie 'gemengd gebied' voor de omgeving van het plangebied. Naar zijn oordeel zou de referentie 'rustige woonwijk' moeten worden gehanteerd. In het onderzoek is naar zijn mening onvoldoende rekening gehouden met locatie specifieke aspecten zoals hoogteverschillen in het omliggende terrein, verkeersstromen in en om het gebied en de afstand tot bedrijven. Wanneer wordt uitgegaan van de classificatie 'rustige woonwijk' heeft dit naar zijn idee gevolgen voor de wettelijke geluidswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit en blijkt dat de gemeten waarde de maximale geluidswaarde overschrijdt. In zijn visie hebben al dan niet aangereikte waarden in een computermodel uitgaande van 'gemengd gebied' geleid tot het onderhavige in zijn visie onjuiste oordeel van het onderzoeksbureau.
2. Reclamant stelt dat de gemeente heeft nagelaten om voldoende onderzoek te doen naar de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Hij stelt dat de meeste van de tien huidige parkeerplaatsen al worden ingenomen door werknemers en bezoekers van het bedrijventerrein. In het nieuwe bestemmingsplan kunnen, indien nodig 3 tot 6 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd. Voorts geeft hij aan dat bij de behandeling bij de Raad van State duidelijk werd dat al deze bezoekers niet te voet of met de fiets komen. Ook stelt hij dat het standpunt van de gemeente dat er in de wijk parkeerruimte aanwezig is door de Raad van State is afgedaan als geen zorgvuldig beleid en dat een rustige, verkeersluwe en kinderrijke woonwijk niet belast kan worden met horecabezoekers.
3. Tot slot geeft reclamant aan dat het voorliggende plan financieel niet uitvoerbaar is. De grondprijs die aan de beoogd exploitant wordt berekend is niet markconform en de termijn voor het besteden van de toegezegde Leader subsidie is verstreken. Reclamant geeft aan dat door hem geraadpleegde financieel deskundigen aangeven dat het initiatief financieel niet haalbaar is en verzoekt dit aspect opnieuw te beoordelen.

Ad 1) Wij achten de kwalificatie van de omgeving van het plangebied als 'gemengd gebied' passend. Het plan bevindt zich op de overgang van bebouwde kom naar buitengebied, naast een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met categorie 2 (en deels categorie 3) zijn toegestaan. Aanwezige woongebieden liggen op een zeer korte afstand van het bedrijventerrein. De kwalificatie van het gebied is ook in lijn met het bestemmingsplan. Ten aanzien van het geluidseffect van het terras op omliggende woningen is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van de door de initiatiefnemer beoogde invulling van het plangebied. Dat betekent een invulling van de buitenruimte met een terras aan de noordoost zijde van het gebouw. Het is niet de bedoeling en ook niet wenselijk om het terras aan de zuidzijde, aan de zijde van het appartementencomplex, te situeren. Om te borgen dat het terras uitsluitend aan de noordoost zijde van het gebouw kan worden gesitueerd is ter plaatse de functieaanduiding 'terras' opgenomen. In de planregels is vervolgens bepaald dat buitenterrassen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van die aanduiding. Geluidseffecten over water in relatie tot het horecapunt zijn niet relevant. De waterplas ligt ten oosten van het horecapunt en het appartement van reclamant ligt ten zuiden van het natuurbelevingscentrum. Er is geen water tussen beide functies. Indirecte effecten van het water op het appartement van reclamant zijn niet te verwachten. De berekeningen in het akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd, rekening houdend met locatie specifieke aspecten en omstandigheden, conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket

Geomilieu versie 2021.1. Toetsing heeft plaatsgevonden op zowel de appartementen als de woonwagens op het centrum aan de Broekweg. Voor het appartementengebouw is op elke bouwlaag getoetst in de dag, avond- en nachtperiode. Voor de dagperiode is voor de woonwagenstandplaats op de eerste bouwlaag getoetst. Omdat woonwagens kunnen verschillen in het aantal bouwlagen is voor de woonwagenstandplaats in de avond- en nachtperiode op drie bouwlagen getoetst. De berekende geluidsbelastingen voldoen aan de grenswaarden van de VNG-publicatie. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Ad 2) Ten aanzien van het aspect parkeren heeft de Raad van State (uitspraak 202002270/1/R2 en 202002270/2/R2) het volgende geoordeeld:

Uit de plantoelichting kan niet worden afgeleid wat de bij het natuurbelevingscentrum en de horecagelegenheid behorende parkeerbehoefte is en of daarin kan worden voorzien zonder dat dit zal leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving van het plangebied. De verwachting van de raad dat het merendeel van de bezoekers met de fiets of te voet komt is alleen gebaseerd op de omvang en beoogde opzet van het natuurbelevingscentrum en het beperkte aantal parkeerplaatsen. Weliswaar heeft de raad voor de opvang van de parkeerbehoefte verwezen naar de gerealiseerde tien parkeerplaatsen aan de Van Dijklaan, maar hij heeft niet onderbouwd dat daarmee voldoende parkeerplaatsen aanwezig en beschikbaar zijn om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het natuurbelevingscentrum met de horecagelegenheid, waar volgens het verweerschrift bovendien activiteiten voor een duikschool zullen plaatsvinden. Gelet hierop ziet de voorzieningenrechter aanleiding voor het oordeel dat de raad in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid niet voldoende onderzoek heeft gedaan naar de parkeerbehoefte van de in het plan toegelaten ontwikkeling.

Als gevolg van dit onderdeel van de uitspraak is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van het natuurbelevingscentrum. De Raad van State doet overigens geen uitspraak over het al dan niet wenselijk zijn van parkeren van bezoekers in de woonwijk, zoals reclamant suggereert.

Er is een parkeerbalans opgesteld voor het bestemmingsplan. In het gerepareerde bestemmingsplan is het bouwplan van initiatiefnemer vertaald in een bebouwingspercentage. In het vernietigde bestemmingsplan mocht het hele bouwvlak worden bebouwd, in het voorliggende bestemmingsplan mag het bouwvlak slechts voor 55% worden bebouwd, wat neerkomt op een maximale bebouwing van 254,25 m² BVO. Voor de parkeerbalans is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Omdat de toegestane functie binnen het plangebied niet is opgenomen in de CROW is de parkeernorm voor "cafeteria/café/bar" aangehouden. De parkeernorm voor deze functie is 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Het buitenterras is geen onderdeel van het bvo voor zover het aantal m² van het terras kleiner is dan de oppervlakte van het verblijfs gedeelte van de in pandige horecavoorziening. Voor het terras is op de verbeelding een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding heeft een oppervlakte van 145 m². Op basis van de bouw mogelijkheden die worden geboden met het onderhavige bestemmingsplan kan een gebouw worden opgericht met een oppervlakte van 255 m². Het verblijfs gedeelte heeft daarbinnen een oppervlakte die groter of gelijk is aan de oppervlakte van het buitenterras.

Op basis van het voorgaande is sprake van een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van het horecapunt dienen binnen het plangebied 10 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze zijn reeds aangelegd aan de Van Dijklaan. Om aan te geven dat de bestaande parkeerplaatsen specifiek zijn

aangelegd voor het toekomstige Natuurbelevingscentrum, zijn die parkeerplaatsen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. Binnen een jaar na ingebruikname van het natuurbelevingscentrum dient binnen het plangebied te worden voldaan aan de gestelde parkeernorm. Ook de ruimte voor de eventuele aanleg van 6 extra parkeerplaatsen is opgenomen binnen het plangebied. We verwachten dat de hoogste verkeersaantrekkende werking optreedt op een zondag. Als blijkt dat op dit maatgevende moment slechts 9 van de 10 parkeerplaatsen in gebruik zijn, kan worden volstaan met de 10 parkeerplaatsen. Is dat niet geval, worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Een en ander is vertaald in een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Naar ons oordeel is in voorliggend bestemmingsplan voldoende inzichtelijk gemaakt welke parkeerbehoefte het horecapunt met zicht meebrengt, is de maximale oppervlakte aan bebouwing daarop aangepast en maakt het bestemmingsplan de bestaande parkeerplekken en de realisatie van 6 extra parkeerplaatsen mogelijk. Daarmee is de haalbaarheid van het plan voor het aspect parkeren geborgd.

Ad 3) Uitdrukkelijk dient te worden gesteld dat de realisatie van een horecavoorziening een uitdrukkelijke wens van de gemeente Waalre is, bekrachtigd in de gebiedsvisie die voor Waalre Noord is opgesteld en die door de gemeenteraad is vastgesteld. Na een marktconsultatie is de aanbesteding voor het project gestart en is de gunning naar beoogd exploitant gegaan. Een ieder is in volledige transparantie in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan de marktconsultatie en de openbare aanbesteding. De gemeente heeft bij de aanbesteding een minimale prijs voor de grond vastgesteld. De prijs van de grond is destijds gebaseerd op een onafhankelijk taxatie.

De financiële onderbouwing van de beoogd exploitant heeft als basis gediend voor de subsidieaanvraag. Die is niet beoordeeld door de gemeente. In financiële zin heeft de gemeente slechts een rol bij de verkoop van de grond. De gemeente zorgt voor het juridisch-planologisch kader in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarvan de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Wanneer de beoogde exploitant, om welke reden dan ook, zou besluiten om zijn plan niet ten uitvoer te brengen is het nog steeds de wens van de gemeente om een horecavoorziening in het plangebied te realiseren. Op dat moment zal een nieuwe exploitant worden gezocht. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat de beoogd exploitant het horecapunt gaat realiseren.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

VOOROVERLEGREACTIES

1 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat de organisatie een positieve reactie op het eerdere bestemmingsplan heeft gegeven. Het Waterschap kan daarom ook instemmen met het nieuwe bestemmingsplan.

Het Waterschap geeft in haar reactie de suggestie om een groendak toe te passen.

Reactie gemeente Waalre

De reactie van Waterschap de Dommel wordt voor kennisgeving aangenomen. De suggestie om een groendak toe te passen wordt meegegeven aan de initiatiefnemer.

Conclusie

De reactie van Waterschap De Dommel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.