

Notitie spreekrecht ontwerpbestemmingsplan Natuurbelevingscentrum Buiten.
Oordeelsvormende bijeenkomst 4 Oktober 2022.

Geacht College en geachte leden van de Raad,

Wij vertrouwen u allen bekend met de inhoud van onze zienswijze van 25 juli 2022 en overige relevante bescheiden, waaronder de uitspraak van de Raad van State van 7 april 2021 waarin het eerdere vaststellingsbesluit van uw raad m.b.t. dit bestemmingsplan is vernietigd.

Helaas moeten wij constateren dat geen of een onjuiste invulling is gegeven aan de van belang zijnde overwegingen van de Raad van State.

Vanwege de beperkte duur van het spreekrecht kan ik slechts kort op de nota van beantwoording ingaan waarbij ik deze nota chronologisch volg.

Ad 1. Geluidseffecten van de ligging van het natuurbelevingscentrum.

De gebiedskwalificatie *“gemengd gebied”* is absoluut niet passend.

Door de Gemeente is op geen enkele wijze concreet onderbouwd waarom daar sprake van zou zijn, terwijl wij wel gemotiveerd hebben aangegeven dat en waarom sprake is van een rustige woonwijk.

Door de Raad van State is daarover recentelijk beslist (vindplaats RvS 2021.1607):

“Niet de afstand van de woningen tot het bedrijf maar het bestaande karakter van de omgeving is bepalend voor de typering van het plangebied”.

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

Op ruime afstand van onze wijk ligt volledig afgescheiden het kleinschalige bedrijvenpark het Broek. Twee verschillende typen wijken, een woonwijk en een bedrijvenpark, met geen zicht-of geluidscontact.

Onze woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding en er komen dan ook geen andere functies voor, een schoolvoorbeeld van een rustige woonwijk.

Wanneer bij het akoestisch onderzoek was uitgegaan van een rustige woonwijk zou de gemeten waarde de wettelijke maximale toelaatbare geluidswaarde ruimschoots overschrijden. Met andere woorden: door de onjuiste kwalificatie *“gemengd gebied”* mag het natuurbelevingscentrum dichterbij ons appartementencomplex staan dan in een *“rustige woonwijk”*.

Het laat zich derhalve raden waarom ten onrechte bewust van de verkeerde gebiedskwalificatie is uitgegaan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt voorts dat er geen rekening is gehouden met de ligging aan een open waterplas. Het wekt verbazing dat de gemeente kennelijk volhardt in haar standpunt ten aanzien van geluidseffecten over water.

De Raad van State heeft daarover in zijn uitspraak van 7 april 2021 immers bepaald:

“Dat er volgens de raad geen water ligt tussen de voorziene horecagelegenheid en het appartementengebouw, betekent niet dat er geen geluidseffecten kunnen zijn vanwege de ligging aan een open waterplas”.

Wanneer wij ons wederom tot de Raad van State zullen moeten wenden zal dit akoestisch onderzoek getoetst worden door een objectief, landelijk bekend en gerenommeerd akoestisch bureau met inachtneming van de juiste gebiedskwalificatie en de bovengenoemde geciteerde overweging van de Raad van State.

Ad 2. Onderzoek naar de parkeerbehoefte.

Juist is dat de Raad van State heeft geoordeeld dat de gemeente niet heeft onderbouwd dat de 10 gerealiseerde parkeerplaatsen voorzien in de parkeerbehoefte van het natuurbelevingscentrum. De Raad van State is uitgegaan van het ondernemersplan van de beoogd exploitant waarin wordt gesteld dat deze uitgaat van 50.000 bezoekers per jaar om het project financieel haalbaar te doen zijn.

De gemeente hanteert thans de *“parkeerbilans”* zoals omschreven in de CROW- publicatie 381.

De criteria Stedelijkheidsgraad (beschikbaarheid van voorzieningen) en Gebiedsindeling (van centrum tot buitengebied) bezorgen locaties in het buitengebied op afstand van openbaar vervoer, zoals het natuurbelevingscentrum, een hoge parkeermaatstaf.

Als derde ingrediënt bepaalt de bedrijfsactiviteit het uiteindelijk benodigde aantal parkeerplaatsen.

Met de keuze voor de functie *“cafetaria/café/bar”* komt de berekening van de gemeente precies uit op de maximaal beschikbare 16 parkeerplaatsen.

Maar transparantie ontbreekt ook hier omdat:

- het terrasoppervlakte van 145 m² niet meegenomen is bij de berekening, en
- de functie *“restaurant”*, een wezenlijk exploitatieonderdeel van het natuurbelevingscentrum, ook niet meegenomen wordt bij de berekening terwijl de parkeernorm daarvoor ruim 2x zo hoog is als die voor cafetaria/café/bar.

Daarmee staat vast dat de uitkomst van 16 parkeerplaatsen aanzienlijk te laag en derhalve onjuist is.

De behandelend Staatsraad heeft wel degelijk mondeling aangegeven dat het niet aangaat een rustige, verkeersluwe en kinderrijke woonwijk te belasten met parkerende horecabezoekers.

Ad 3. Financiële uitvoerbaarheid en bestuurlijke verantwoordelijkheid.

De gemeente en thans uw raad moeten in redelijkheid inzien dat het plan zonder meer niet uitvoerbaar is nu op een totale begroting van circa € 590.000 de subsidie van € 192.110 definitief is komen te vervallen en de grond-, bouw-, financierings-, personeels-, energie- en operationele inkoopkosten substantieel zijn gestegen terwijl daar geen aanwijsbaar en onderbouwd toegenomen bezoekers/omzet potentieel tegenover staat.

De Raad van State heeft al meermaals overwogen (waaronder ook in de uitspraak van 7 april dat “bij een beroep tegen een bestemmingsplan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financiële - economische uitvoerbaarheid, alleen kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen zonder meer niet uitvoerbaar is.”

Volgens deze overweging van de Raad van State had het bedrijfsplan van de ondernemer op basis van het bovenstaande opnieuw doorgerekend moeten worden waaruit onomstotelijk zou blijken dat het initiatief van de ondernemer vanuit financieel oogpunt niet uitvoerbaar is.

Wij persisteren volledig bij onze zienswijze.

A. van Meer
H. Wittenberg
J van Bree
I. Busch