

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Natuurbelevingscentrum Buiten, Waalre".

Nummer: 2020-07

Datum vergadering: 4 februari 2020



Portefeuillehouder: Wethouder H.M. Kruijff

Behandelaar: A. Visschers / F. van Noort

Kernboodschap voorstel:

Natuurbelevingscentrum Buiten maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Waalre Noord, waarvoor in 2007 een Gebiedsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld. Ten westen van waterplas De Meeris, ten noorden van het appartementencomplex op de voormalige stortplaats is een horecabedrijf voorzien.

Het gebouw heeft een horecafunctie die zich met name richt op (dag)horeca voor fietsers en wandelaars. Daarnaast vormt het een informatiepunt voor de natuur in de directe omgeving en wordt het pand gebruikt ten behoeve van de duikschool van de heer Brugmans. Het horecabedrijf valt binnen de categorie 'lichte horeca'.

Voorstel aan de gemeenteraad	X	A-stuk (bespreekstuk)
1) In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen';		B-stuk (hamerstuk)
2) Het bestemmingsplan Natuurbelevingscentrum Buiten, Waalre ongewijzigd vast te stellen;		
3) Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.		

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie GL:

1. in 2017 is de locatie in de plannen gewijzigd, hoe zit dat met de afstand van 25 meter i.p.v. 55 meter.
2. Wat waren de exacte grondprijzen in 2012?

Fractie AWB:

1. Waarom is er in de bestemming een splitsing aangebracht tussen de horeca en duikschool?
2. Op welke wijze kan de antenne uit dit plan worden gehaald (ambtshalve of met een amendement)?

Fractie D66:

1. Hoe is het proces van het betrekken van de inwoners exact verlopen?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

Algemeen

In de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, heeft op 22 augustus 2019 een informatieavond plaatsgevonden. Belangstellenden konden op deze avond kennis nemen van het bestemmingsplan en de initiatiefnemer gaf samen met zijn architect een toelichting op het voorlopig ontwerp van het gebouw. Op die avond is onder andere gesproken met de eerder genoemde bewoners van de appartementen en de vertegenwoordiger van het IVN. Daarbij kan worden vermeld dat er ook buurtbewoners (o.a. van de appartementen) aanwezig waren die verheugd zijn over het plan.

Bij de bespreking van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan tijdens de oordeelsvormende vergadering is er door een tweetal personen gebruik gemaakt van het spreekrecht. Beide personen hebben zich in hun bijdrage een aantal keren negatief uitgelaten over de ambtelijke organisatie. Allereerst hechten wij eraan te melden dat wij ons niet herkennen in de gedane aantijgingen. Tevens vinden wij het niet gepast dat tijdens de verdere beoordeling van het onderwerp het handelen van de organisatie onderwerp van debat was. Alleen het college kan in deze aangesproken worden. Wij vertrouwen erop dat u deze gedragslijn in de toekomst hanteert en bewaakt.

1. Verzoek om uitleg van de genoemde bezoekersaantallen.

Door een bezwaarmaker is aangegeven dat er wordt gerekend met 50.000 bezoekers aan het horecapunt per jaar. Een eerste kanttekening daarbij is dat hierbij alle bezoekers zijn aangegeven, ook de voorbijganger die enkel naar het toilet wil of informatie wil over de omgeving. Dit zijn dus passerende voetgangers en fietsers. Daarnaast is het totale aantal opgebouwd aan de hand van verwacht bezoek per uur. Een persoon die langer dan een uur verblijft wordt dus ook meer meegeteld. Een bezoeker voor lunch die 2 uur verblijft, wordt dus 2x meegeteld. Het werkelijk aantal bezoekers per uur/dag zal dus lager liggen. Tenslotte nog de opmerking dat het maximaal aantal bezoekers op hetzelfde moment wordt beperkt door kleinschalige omvang van het paviljoen.

Fractie GL:

1. In 2017 is de locatie in de plannen gewijzigd, hoe zit dat met de afstand van 25 meter i.p.v. 55 meter.

Tot het moment dat het concept gebouwontwerp door de initiatiefnemer is opgemaakt en het bestemmingsplan is opgesteld is de exacte locatie van het horecapunt niet concreet vastgelegd. In de Gebiedsvisie Waalre Noord (2007) is de plaats van het horecapunt met een icoon op de kaart indicatief aangegeven. Dit is zeker geen maatvaste plaatsbepaling. Daarbij was toen nog geen appartementengebouw gepland op de vuilstort. In het Stedenbouwkundig Plan (2008) is het appartementengebouw wel opgenomen, doch kleiner en gelegen in de uiterste zuidelijk punt. Bij uitwerking van het plan voor de appartementen is dit gebouw naar het noorden opgeschoven. Hierna is bij uitwerking van het plan voor het horecapunt dit plan ook opgeschoven en zijn beide gebouwen dicht bij elkaar komen te liggen. In eerdere indicatieve plannen zou het horecapunt direct aan en gedeeltelijk op het water komen te liggen. Vanwege de hoogteverschillen in het terrein én het sterk fluctuerend waterpeil (enkele meters) van waterplas De Meeris is daarvan afgezien. De afstand van circa 55 meter tussen beide gebouwen kan worden afgeleid van een (niet maatvaste) tekening van het concept Inrichtingsplan van de vuilstort uit 2014.

Op die tekening staat ook een voorlopig ontwerp van de appartementen, ook dit ontwerp is later nog aangepast. De daarop aangegeven inrichting is niet geheel als zodanig uitgevoerd, maar mede in overleg met ontwikkelaar en kopers is het plan aangepast. Zo is een wandelpad vanuit de appartementen direct naar het horecapunt op verzoek van de bewoners komen te vervallen. In een later stadium zijn ook andere onderdelen aangepast. Pas in 2017 is er een bestekstekening gemaakt van de inrichting van het park met de juiste ligging van beide gebouwen. Daarbij is de afstand tussen de gebouwen 25 meter.

Het natuurbelevingscentrum met lichte horeca kan worden aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 1. Op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geldt een richtafstand van 10 meter voor een 'rustige woonwijk' tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functies. Met een afstand van 1 25 meter wordt ruimschoots voldaan aan de richtlijnen. Om mogelijke hinder van avond- en nachthoreca te voorkomen is een sluitingstijd van 22.00 uur in het bestemmingsplan opgenomen.

2. *Wat waren de exacte grondprijzen in 2012?*

Verkoop van grond voor een horeca onderneming is een eenmalige aangelegenheid en daarom is door een extern taxateur een prijsbepaling gedaan. Vergelijking met andere situaties was niet mogelijk, omdat in die tijd alleen horecapanden zijn verkocht (geen grondverkoop voor nieuwe horeca) De ligging op een voormalige vuilstort maakt de situatie specifiek. De waardebeoordeling is tot stand gekomen op basis van een residuele grondwaardemethodiek met een controle naar vergelijkingsobjecten. Bij een residuele grondwaardemethodiek wordt eerst nagegaan wat de potentiële opbrengst van het gebouw kan zijn door verkoop of verhuur. Vervolgens worden de totale kosten berekend (ontwikkelingskosten en bouwkosten), het resterende deel is dan de residuele grondwaarde. De verkoopwaarde voor grond in bouwrijpe staat was daarbij bepaald op €55.000,-. Daarbij was uitgegaan van een mogelijkheid van de bouw in 2 bouwlagen, later is dit beperkt tot 1 bouwlaag. Vanwege de unieke situatie is bij de openbare aanbesteding (2016) een minimale grondprijs bepaald van €50.000,-. De kandidaten dienden een bieding voor de grond te doen, die voor 20% meetelde in de beoordeling. Het bod was €50.000- en dus is dit ook de verkoopprijs geworden. Deze waarde is op prijspeil 1 juli 2016 vastgesteld. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat tot één jaar na verlening van een omgevingsvergunning er geen prijsindexering plaats vindt. Dit is een gangbare werkwijze; zo is bij de verkoop van grond ten behoeve van het appartementengebouw een vergelijkbare bepaling toegepast. In dat geval heeft verkoop meer dan 4 jaar later plaatsgevonden. Daarbij merken we nog op dat de grondwaarde voor woningbouw hoger is dan voor andere functies en dus niet vergelijkbaar.

Fractie AWB:

1. *Waarom is er in de bestemming een splitsing aangebracht tussen de horeca en duikschool?*

De enige bestemming in het bestemmingsplan 'Natuurbelevingscentrum Buiten, Waalre' is de bestemming 'Horeca'. Binnen een dergelijke bestemming is het toestaan van watersportactiviteiten geen standaardbepaling. In de situatie van het natuurbelevingscentrum is met de initiatiefnemer overeengekomen dat hij (een gedeelte van) zijn gebouw mag gebruiken voor zijn bestaande duikschool. Vandaar dat in de bestemmingsomschrijving van 'horeca' naast lichte horeca ook watersportvoorzieningen zijn toegestaan. Daarmee kunnen de huidige activiteiten op dat gebied door de initiatiefnemer worden voortgezet in het nieuwe paviljoen.

2. *Op welke wijze kan de antenne uit dit plan worden gehaald (ambtshalve of met een amendement)?*

Het bestemmingsplan ligt reeds voor bij de gemeenteraad en derhalve is ambtshalve aanpassing niet mogelijk. Indien de gemeenteraad geen afwijkingsbevoegdheid voor een zendmast wenst op te nemen, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Om dit te bereiken moet een amendement worden aangenomen dat aangeeft welke bepaling moet worden aangepast/verwijderd.

Zoals reeds toegezegd is het zonder probleem mogelijk om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De vraag is echter wel of het wenselijk is om de afwijkingsbevoegdheid voor het kunnen toestaan van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten uit het bestemmingplan te halen. Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 8.1 van de planregels afwijken van het bestemmingsplan en dergelijke bouwwerken toestaan. Dat is echter aan regels gebonden. Zo kan een dergelijke afwijking slechts worden verleend, mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Er is derhalve altijd een belangenafweging nodig voordat afgeweken kan worden van de planregels. Bovendien is de genoemde bepaling een standaard afwijkingsregeling die ook in het bestemmingsplan voor de gehele bebouwde kom van Waalre is toegepast.

Fractie D66:

1. *Hoe is het proces van het betrekken van de inwoners exact verlopen?*

De beantwoording van deze vraag bestaat uit drie delen. Het overleg dat is geweest met bewoners van het appartementencomplex, met het IVN en de algemene communicatie.

Bewoners appartementencomplex

Al vanaf de verkoop van het appartementencomplex (2015) is er geregeld contact geweest met de kopers en gemeente. Op 24 juli 2017 heeft toenmalig wethouder Van Dijk samen met de projectleider een presentatie gegeven over de inrichting van het park met horeca. Daarbij is overleg geweest over de ligging van de horeca en de mogelijke gevolgen. De projectleider heeft hierna herhaaldelijk gesproken met een vertegenwoordiging van de bewoners over alle zaken met betrekking tot park, appartementen en horeca. Als gevolg van dit overleg zijn ook aanpassingen toegepast in het park, zoals bijvoorbeeld wijziging van het bomenplan, wijziging aansluiting voetpaden op het complex, het verplaatsen van een bankje en is er een parkeerverbod ingevoerd bij de ingang van de parkeerplaats. Ook de horeca is daarbij aan de orde geweest. De gemeentelijk projectleider is driemaal ter plaatse in het park geweest om de zaken met de bewoners van de appartementen te bespreken. Daarnaast is er veelvuldig mailverkeer tussen beiden geweest.

Op 14 februari 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen twee bewoners van de appartementen, de initiatiefnemer en de ambtelijke projectleiding van de gemeente. Inzet vanuit de gemeente was om te verkennen op welke manier het natuurbelevingscentrum gerealiseerd kon worden zodat een voor alle partijen aanvaardbare situatie zou ontstaan. De vraag óf een horecapunt gerealiseerd zou worden stond voor de gemeente niet ter discussie, maar hóe. De voorgenomen realisatie van een horecapunt maakt immers onderdeel uit van de Gebiedsvisie

Waalre Noord (waartoe de gemeenteraad reeds had besloten) en de kopers van de appartementen wisten of hadden kunnen weten dat een horecapaviljoen gepland is ten noorden van hun woningen. Er zijn ideeën besproken om door middel van glooiingen in het omliggende terrein iets van het zicht op het nieuwe gebouw weg te kunnen nemen, maar dat was voor de bewoners niet bespreekbaar. De bewoners gaven tijdens het gesprek expliciet te kennen dat ze alles in het werk zouden gaan stellen om te voorkomen dat het horecapunt wordt gerealiseerd en dus zou een gesprek over mogelijke maatregelen niet nodig zijn. Naar het oordeel van de gemeente is deze stelling zo duidelijk geweest dat nader overleg om tot aanpassingen te komen niet zinvol werd geacht.

IVN, Valkenswaard/Waalre

Een vertegenwoordiger van het IVN is vanaf de opstelling van de Gebiedsvisie betrokken geweest bij planvorming. In elke fase is hij geïnformeerd. Op 25 november 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de vertegenwoordiger van het IVN en de projectleiders van de gemeente. Doel van het gesprek was om vanuit de gemeente uitleg te geven over de ontwikkeling, de aanbevelingen die het IVN in het kader van de inspraak op het bestemmingsplan had gedaan te bespreken en om te bezien welke belangen er voor IVN in het geding zijn door de realisatie van het natuurbelevingscentrum. Standpunten en inzichten zijn uitvoerig uitgewisseld. Dit heeft er echter niet toe geleid dat gemeente en IVN op één lijn zijn gekomen. De door IVN gevraagde kwaliteitsverbetering heeft immers al plaatsgevonden in de aanleg van het park.

Datum reactie college: 11 februari 2020