

Gemeenteraad gemeente Waalre
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Waalre, 9 december 2019

Gemeente Waalre			
Ingekomen			
10 DEC. 2019			
No. _____			
Afd.			

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Natuurbelevingscentrum Buiten,
NL.IMRO.0866.BP00196.0201.

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.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels opgenomen inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap. In art. 3.2 staat:

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Uit (de toelichting bij) het bestemmingsplan blijkt dat in het onderhavige geval sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1 en 3.2. In het bestemmingsplan is evenwel op geen enkele wijze voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het bestemmingsplan maakt een stedelijke ontwikkeling mogelijk. In art. 4.2 van de VR is bepaald dat een stedelijke ontwikkeling uitsluitend in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Van een stedelijk gebied is echter geen sprake bij het plangebied van het Natuurbelevingscentrum Buiten. We wijzen in dat verband overigens ook op art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de Ladder Duurzamen Verstedelijking wordt in paragraaf 3.1.3 van de toelichting gesteld "Voor niet-woonfuncties geldt, dat bij kleinschalige ontwikkelingen zoals ook mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De beoogde horecagelegenheid heeft een omvang van zo'n 400 m², waarvoor toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is."

We zijn van mening dat indien uitgegaan wordt van een kleinschalige ontwikkeling met een omvang van zo'n 400 m², deze ontwikkeling gewaarborgd dient te zijn door opname van het maximaal aantal m² van 400 in de planregels. Deze waarborg ontbreekt nu. Immers bij een omvang van 500 m² is de ontwikkeling wel ladderplichtig.

Wet natuurbescherming: gevolgen van activiteiten voor Natura2000-gebied

Het plan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarbij het op voorhand niet is uit te sluiten dat verwachte storende factoren die voortkomen uit de voorgenomen activiteiten afgezet tegen de ligging en doelstelling van beschermde natuurgebieden kunnen leiden tot (significant) schadelijke effecten op soorten, habitattypen en wezenlijke waarden en kenmerken van Natura 2000-gebieden. Het Natura2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux bevindt zich op ca 1,3 km ten westen van het plangebied. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Volgens de quickscan van de gemeente is, gezien de afstand en de aard van het project, geen negatief effect te verwachten en hoeft geen vervolgonderzoek te worden gedaan. Een berekening van de stikstofdepositie ontbreekt dan ook.

Ten onrechte, er kan wel degelijk sprake zijn van een significante nadelige invloed van stikstofdeposities op Natura 2000.

Voorts zijn geen gegevens bekend en beschikbaar van het gehalte PFAS in de bodem dat bij de grondverplaatsing mogelijk vrijkomt. De Nota Hergebruik Stortplaatsen dat onderdeel uitmaakt van het Hergebruikplan Stortplaats Broekweg Waalre rept daar niet over. Een onderzoek daarnaar achten wij noodzakelijk

Terras en Geur

In het plan wordt niet onderbouwd waarom een terras aanvaardbaar is en op welke manier hinder voor de omgeving wordt voorkomen. Geluidsaspecten, inclusief stemgeluid van bezoekers op het terras, zijn niet getoetst op overlast voor de omgeving. Ook worden er in de regels van het plan geen waarborgen gegeven in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt niets geregeld ten aanzien van het maximaal aantal bezoekers op het terras, de mogelijkheid tot overkapping en of verwarming, mogelijkheden tot versterkte muziek, etc

Het plan omvat onder lichte horeca ook o.a. een cafetaria, snackbar. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dienen de planregels aan te geven in hoeverre het afhalen van maaltijden of andere voedingswaren e.d. is toegestaan. In de planregels wordt niets daaromtrent gewaarborgd.

Een geur- en geluidsrapport ontbreekt.

Verkeersoverlast, parkeerhinder en verder denkbare herrie, vuil- en stankoverlast

Op verzoek van de bewoners hebben de gemeente en de provinciale staten in het kader van de WOB de nodige informatie verschaft.

In het verstrekte zgn. "projectplan" onthult de exploitant zijn verwachtingen in bezoekersaantallen waarop hij vervolgens zijn exploitatie baseert. Deze spreken duidelijke taal:

- Gebruik van het centrum als recreatieve voorziening wordt geschat op 50.000 bezoekers per jaar, waarvan 25.000 uit de regio en stad en 25.000 uit het land. Verdeling jong vs oud wordt eveneens geschat op 50/50.
- Gebruik van het centrum voor werken in het groen; ca. 5000 keer per jaar.
- Gebruik van het centrum t.b.v. vergaderen en overige bedrijfsfuncties; 150 keer per jaar
- Gebruik van het centrum voor buurtactiviteiten ca 50 keer per jaar.
- Gebruik door groepen/verenigingen (duikers, vissers, scholen) ca 100 keer per jaar.

Met deze bezoekersaantallen zullen de verkeersoverlast, parkeerhinder en verdere denkbare herrie, vuil en stankoverlast de voor de wijk kenmerkende rust dramatisch verstoren. Ook vrezen wij voor hangjongeren op en rondom de terrassen na sluitingstijd.

Voor auto's zijn slechts 10 parkeerplaatsen aangelegd aan de kop van het park, voor fietsen en scooters is geen enkele voorziening getroffen. In gesprekken met beleidsambtenaren werd gezegd dat er voldoende parkeergelegenheid in de wijk is, hetgeen absoluut niet het geval is, aldus de wijkbewoners.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het plan aandacht te besteden aan de noodzakelijke parkeerbehoefte. Er worden geen parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein van de horeca gelegenheid en op geen enkele manier wordt aangetoond dat de aanwezige parkeergelegenheid op het openbare terrein voldoende is om de parkeervraag uit hoofde van het plan op te kunnen vangen. Kerncijfers van het CROW gaan uit van een minimaal aantal parkeerplaatsen van 8, voor lichte horeca bij elke 100m² omvang. Het plan biedt geen enkele waarborg daarvoor.

Watersportvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen

I

In artikel 3.1. van de planregels vallen onder de bestemming Horeca, naast lichte horeca, ook watersportvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Artikel 1.24 geeft een omschrijving van het begrip water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Niet omschreven is wat onder watersportvoorzieningen wordt verstaan. Het begrip watersportvoorzieningen kan een breed scala van watersportactiviteiten omvatten, welke activiteiten kunnen leiden tot overlast in de directe woonomgeving. Een aanvaardbaar woon-en leefklimaat dient gewaarborgd te worden. Hetgeen inhoudt dat nauwkeurig omschreven dient te worden welke watersportvoorzieningen worden toegestaan.

Kans van slagen en hoe verder in het geval van faillissement, vroegtijdige beëindiging of verkoop.

Gelet op de sterk gezwollen gebruikersverwachtingen is de kans dat het centrum zal overleven, volgens accountants die wij geconsulteerd hebben, vrijwel nihil.

Immers door de exploitant is begroot dat bij de door hem gehanteerde gebruiksintensiteit het centrum licht winstgevend kan werken. Dit klinkt ongeloofwaardig, nu het centrum, aldus het projectplan, een investeringsbehoefte heeft van ca € 598.610, waarvan € 192.110 subsidie (Stimulus), € 57.500 contante inbreng, € 15.000 achtergestelde leningen, een bankfinanciering van € 185.000 en € 140.000 vreemd vermogen.

Ieder wel denkend mens begrijpt dat deze gebruikersverwachtingen bij lange na niet gehaald zullen worden hetgeen impliceert dat bij deze wijze van financiering een faillissement onafwendbaar is.

In dat geval wordt een schriftelijke vastgelegde norm voor hergebruik van de grond enorm belangrijk.

Wij verwachten dat de normen zullen worden opgerekt waardoor de opgelegde beperkingen t.a.v. sluitingstijden en feesten en partijen zullen verdwijnen met toenemende verkeers-, en herrieoverlast tot gevolg.

De voornemens ten aanzien van het natuurbelevingscentrum zijn opgenomen vanwege voorwaarden vanuit de subsidiegever. Alleen in de toelichting van het bestemmingsplan wordt daar verder over gesproken. In de planregels, het deel dat juridisch afdwingbaar is door derden, wordt met geen woord gesproken over het natuurbelevingscentrum. Het plan staat lichte horeca toe en welke horecavormen daartoe behoren is vrij ruim opgezet.

Nergens is bepaald of opgenomen wat er gebeurt met de (verboden) staatssteun in geval van faillissement, vroegtijdige beëindiging van de exploitatie of bij verkoop van het horecapand. Wie profiteert dan van deze staatssteun, zijnde overheidsgeld!

Verboden staatssteun (overheidssteun)

Onder staatssteun valt onder meer een subsidie of een goedkopere grondprijs.

Bij de aanbesteding hebben de deelnemers reeds aangegeven dat de haalbaarheid van een kleinschalige horecagelegenheid zwaar onder druk staat. Uiteindelijk is de huidige exploitant als enige gegadigde overgebleven echter bleek ook voor hem een horecagelegenheid ter plekke financieel niet haalbaar. Hij is toen vervolgens op het spoor van subsidie gezet echter mocht het geen horecagelegenheid meer zijn maar een natuurbelevingscentrum.

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 een subsidie verstrekt van € 192.110.

De grondprijs is gebaseerd op een taxatierapport van november 2012 en bedraagt € 55.000, € 183 per m² uitgaande van 300 m². Deze prijs is verre van marktconform (tenminste € 450 per m² wordt door de gemeente Waalre in rekening gebracht), terwijl in eerdere stukken is vermeld dat de gemeente in het kader van de aanbesteding geen korting mag geven op de grondprijs of een bijdrage mag doen in de exploitatie. Voor staatssteun geldt dat deze geen invloed mag hebben op de markt, het kan niet zo zijn dat het ene bedrijf staatssteun ontvangt en de concurrent niet. Dit leidt tot oneerlijke concurrentie resp. concurrentie vervalsing t.o.v. de bestaande horeca in Waalre.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van verboden staatssteun voor een bedrag van tenminste ca € 272.210 (€ 192.110 + korting op de grondprijs van circa 300 x (€450-€183) is € 80.100).

In dit verband beroepen wij ons ook op de Dienstenrichtlijn. Door de staatssteun wordt de vrije marktwerking beperkt, hetgeen in strijd is met de ratio van deze richtlijn.

Ten slotte.

Ons kan worden tegengeworpen dat wij bij aankoop van onze woningen wisten dat er horeca aan de plas was gepland. Dit is ten dele juist.

Er was een gebiedsvisie Waalre-Noord waarbij kleinschalige horeca werd genoemd, gedacht werd aan een theehuis/bistro voor wandelaars en fietsers uit de directe omgeving, op een afstand gelegen van ten minste 55 meter van het appartementencomplex.

Daarvoor wordt verwezen naar diverse tekeningen uit de aan ons verstrekte informatie welke aan dit bezwaarschrift worden gehecht.

De totale lengte van het appartementencomplex bedraagt circa 55 meter en dat is ook ongeveer de afstand van het appartementencomplex tot aan de ingetekende horecagelegenheid. Inmiddels is deze afstand zonder enige vorm van overleg ingekort tot 25 meter en is het theehuis/bistro geworden tot een groots commercieel horecagebeuren met

aantallen bezoekers (25.000 uit de regio en stad en 25.000 uit het land) zoals in het projectplan aangegeven.

Door de projectontwikkelaar en de betrokken makelaars is ons medegedeeld dat wij ons geen zorgen hoefden te maken, een horecagelegenheid aldaar zou financieel niet haalbaar zijn. Daarin hadden zij gelijk echter werd geen rekening gehouden met de verboden staatssteun van tenminste circa € 272.210, waardoor de financiering kennelijk wel haalbaar wordt geacht.

Bewoners van het appartementencomplex en mogelijk anderen zullen bij vaststelling van het bestemmingsplan overwegen om planschadeprocedures te starten vanwege verminderd woongenot, mogelijke waardedaling woningen e.d.

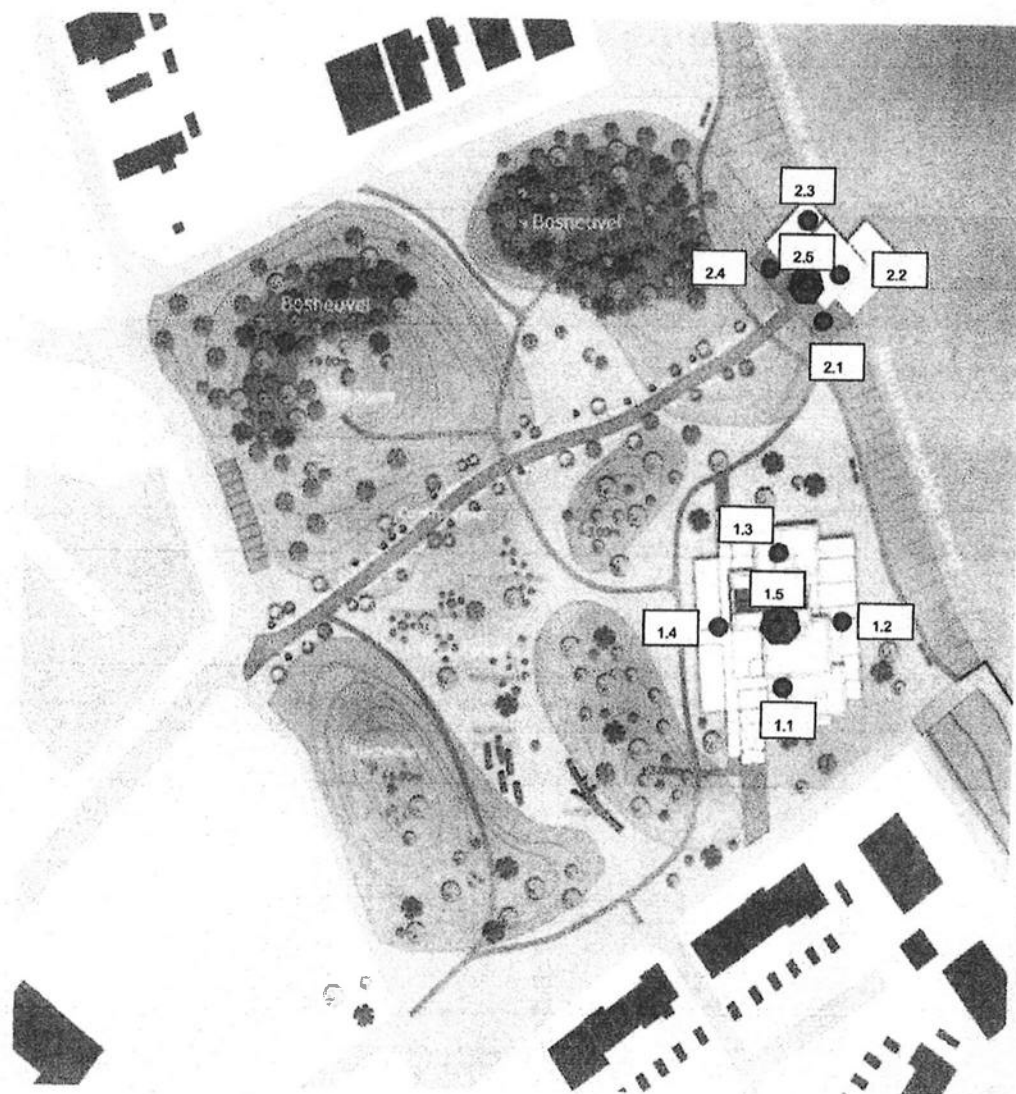
In het rapport Marktconsultatie van 24 nov 2014 wordt gesproken over een horeca - gelegenheid met een kleinschalig karakter dat geen overlast mag veroorzaken en is vastgelegd dat de gemeente haar grond zou verkopen tegen een marktconforme grondprijs.

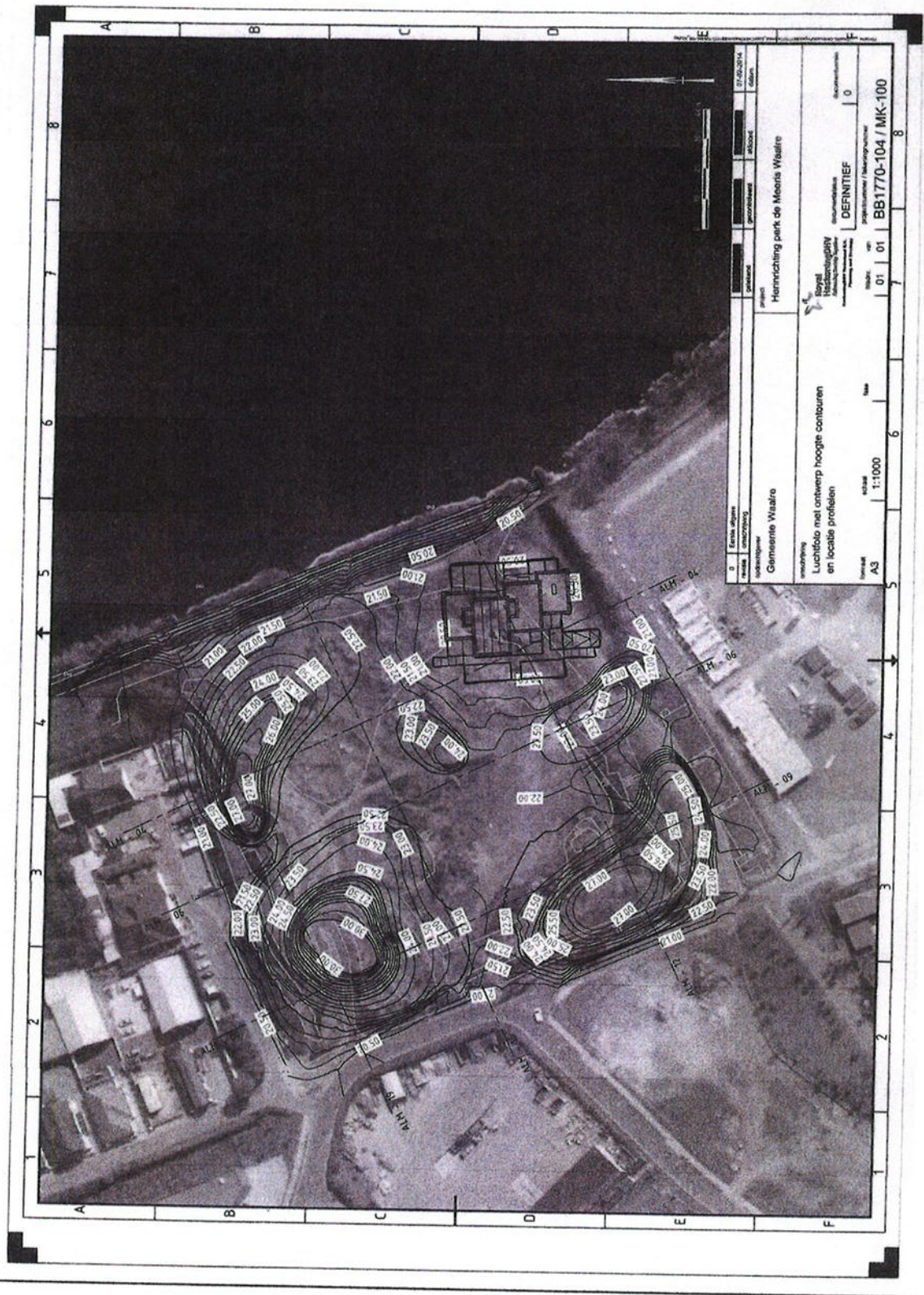
Het moge duidelijk zijn dat daarvan inmiddels bepaald geen sprake meer is.

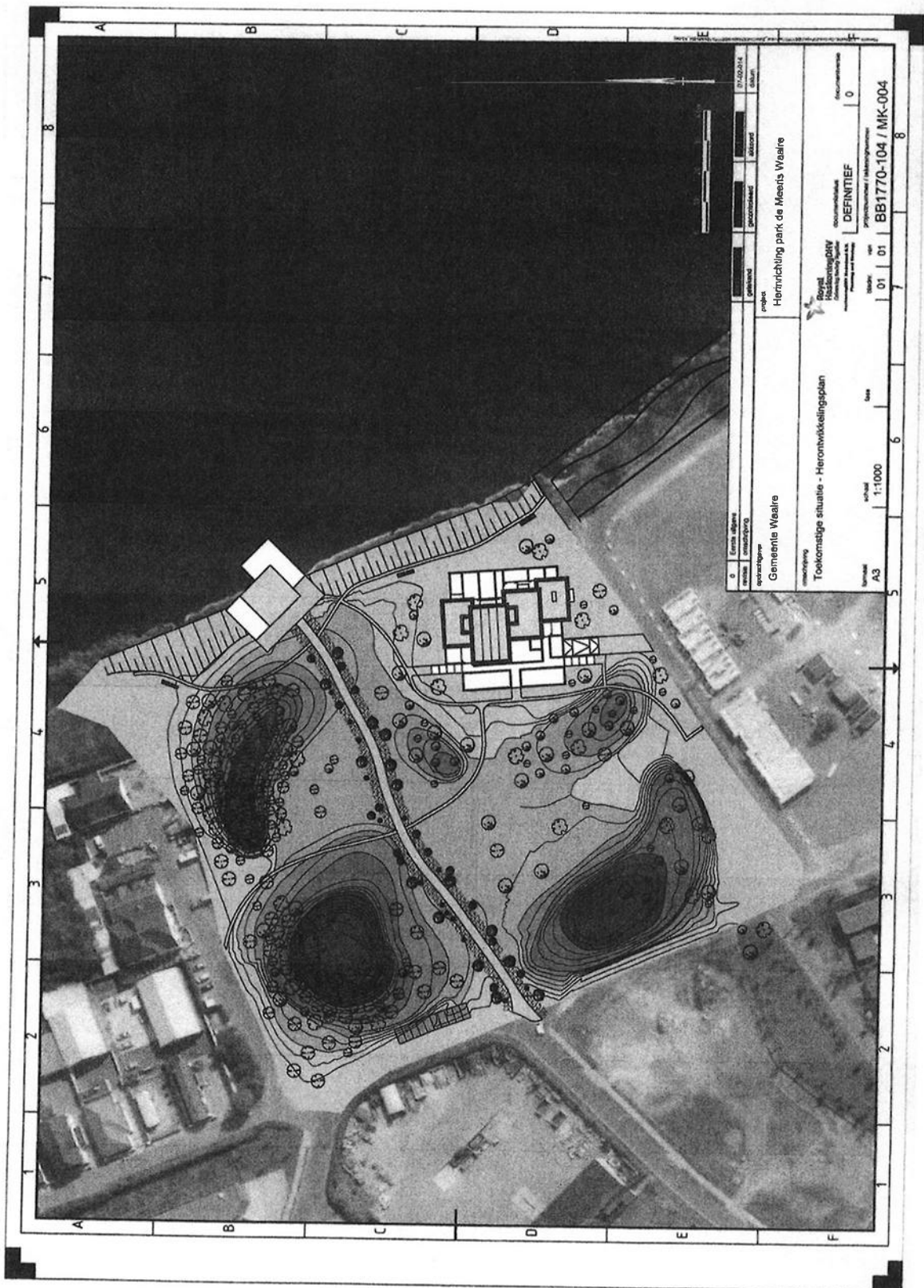
in afwachting van uw reactie, verblijven wij,

Bijlagen:

1. Bodemluchtmeting van 03 oktober 2013.
2. Luchtfoto met ontwerp hoogte contouren en locale profielen van 07-02-2014.
3. Toekomstige situatie-herontwikkelingsplan van 07-02-2014.
4. Lijst van totaal 56 medeondertekenaars uit het appartementencomplex en uit de buurt die door ondertekening te kennen geven eveneens bezwaar te maken en bovenstaand bezwaar volledig te ondersteunen.







0	Ernst Albers	Project	Hermitage park de Meent Waalre
1	Van der Vlist	Project	Hermitage park de Meent Waalre
2	Van der Vlist	Project	Hermitage park de Meent Waalre
3	Van der Vlist	Project	Hermitage park de Meent Waalre
4	Van der Vlist	Project	Hermitage park de Meent Waalre
5	Van der Vlist	Project	Hermitage park de Meent Waalre
6	Van der Vlist	Project	Hermitage park de Meent Waalre
7	Van der Vlist	Project	Hermitage park de Meent Waalre
8	Van der Vlist	Project	Hermitage park de Meent Waalre
Gemeente Waalre		Hermitage park de Meent Waalre	
Toekomstige situatie - Herontwikkelingsplan		Hermitage park de Meent Waalre	
A3		DEFINITIEF	
1:1000		BB1770-104 / MK-004	