

## **Gemeente Waalre**

# **Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties**

### Voorontwerp bestemmingsplan 'Natuurbelevingscentrum 'Buiten', Waalre'

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Natuurbelevingscentrum 'Buiten', Waalre' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 15 augustus 2019 tot en met 11 september 2019 kon eenieder hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 2 inspraakreacties ontvangen.

Er is tevens vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De relevante stukken zijn voorgelegd aan verschillende overlegpartners. Er zijn in totaal 2 vooroverlegreacties ontvangen; van de provincie Noord Brabant en Waterschap de Dommel.

De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties zijn hieronder kort samengevat, waarna inhoudelijk op elke reactie is ingegaan.

## **Inspraakreacties**

### **1.**

Insprekers hebben hun reactie mede ingediend namens de bewoners van de adressen Dijkbeemd .

- a. Insprekers geven aan dat uit gesprekken met de toekomstige exploitant is gebleken dat deze een horeca inrichting wil gaan exploiteren. Er gaan alcoholische dranken en eenvoudige maaltijden worden geserveerd, bedrijfsfeestjes worden georganiseerd en er wordt gesproken over het faciliteren van de duikvereniging en het neerleggen van waterfietsen. Volgens insprekers lijkt de term natuurbelevingscentrum 'er met de haren bijgesleept' om kans te maken op subsidie.
- b. Omwonenden verwachten overlast door toenemend verkeer, lawaai en vervuiling. Bovendien verwachten zij dat, bij tegenvallende resultaten, de normen zullen worden opgerekt zodat er een zwaardere categorie horeca zal worden gevestigd met toenemende overlast. Het is volgens insprekers evident dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt aangetast. Volgens hen is opmerkelijk dat geen echte belangenafwegingen hebben plaatsgevonden.
- c. Naar de mening van insprekers vermeldt het plan niet hoe het centrum landschappelijk wordt ingepast en hoe de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap zal plaatsvinden. Daarnaast merken zij op dat onder lichte horeca ook verstaan wordt snackbar en watersportvoorzieningen. Dit

strookt niet met de kennelijke toezegging dat waterplas De Meeris geen recreatieplas mag worden. Dat laatste zou in de plannen geborgd moeten worden.

- d. In de planregels is niets opgenomen over eventuele afhaalmogelijkheden van voedingswaren en in dat verband over geuroverlast. Evenmin hoe het geluid op de geplande terrassen zal worden beteugeld, hoeveel gasten er maximaal op het terras mogen zitten, of de terrassen verwarmd zullen zijn et cetera.
- e. Naar verwachting van insprekers zal de waarde van hun appartementen dalen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zullen planschadeclaims worden ingediend.
- f. Het bevreemdt insprekers dat op de Markt in Waalre geen appartementencomplex wordt gebouwd vanwege de korte afstand tot horeca en dat de horecavoorziening nabij hun appartementen wel wordt toegelaten.
- g. Insprekers geven aan dat het slecht gesteld is met de handhaving door de gemeente Waalre. Ze hebben derhalve scepsis omtrent de opvolging van de regels en voorschriften.
- h. Insprekers verwachten dat de bouw en exploitatie van het Natuurbelevingscentrum een inbreuk zal zijn op het natuurgebied. De rietkraag zal in hun beleving gedeeltelijk sneuvelen en lawaai zal de fauna geen goed doen. De voorzieningen voor stalling van auto's zijn volgens insprekers minimaal; er werden aan de kop van het park ca 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. De rest zal door de aanwezige parkeerplaatsen in de woonwijk kunnen worden opgevangen. Een onrustig vooruitzicht voor bewoners van Hooghbeemd en omstreken. Voor fietsen, scooters en motoren ontbreekt elke voorziening tot dusver.
- i. Tot slot geven insprekers aan dat in de gemeentelijke publicatie wordt gesproken over een bebouwingsoppervlak van circa 400 m<sup>2</sup>. Insprekers willen dat in elk geval graag gepreciseerd en schriftelijk vastgelegd zien. Bij overschrijding van de norm van 500m<sup>2</sup> is aanvullend onderzoek vereist.

## **Reactie gemeente**

Algemeen: het voornemen om een horecapunt op te richten aan de westzijde van waterplas De Meeris is opgenomen in de Gebiedsvisie die voor de ontwikkeling van het totaalproject Waalre Noord is opgesteld. De Gebiedsvisie Waalre-noord is op 26 juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de visie wordt de gehele wijk Waalre Noord gefaseerd gerealiseerd. Het appartementencomplex van insprekers is in 2017 gerealiseerd. Insprekers hebben op grond van de gebiedsvisie kunnen weten dat in de toekomst een horecapunt zou worden gerealiseerd op het moment dat ze besloten om een appartement te kopen. Bovendien heeft de verkopend makelaar hen gewezen op de toekomstige functie.

- a. Het is juist dat Natuurbelevingscentrum 'Buiten' voor een deel bestaat uit de exploitatie van een horecabedrijf. De toekomstige exploitant wil een horecapaviljoen realiseren dat vrijwel volledig omsloten is met glas om de natuur rond waterplas de Meeris optimaal te kunnen beleven. Het Natuurbelevingscentrum moet het begin- en eindpunt van wandel- en fietsroutes gaan vormen en in en om het gebouw gaat veel informatie worden verstrekt over de omliggende natuur. De combinatie van natuurbeleving en horeca is een niet ongebruikelijke combinatie.

De horeca is met name gericht op wandelaars en fietsers. Het is niet toegestaan om per auto tot aan het gebouw te komen. In het paviljoen komen ook faciliteiten voor de bestaande duikschool van de initiatiefnemer. Andere vormen van watersport zijn niet toegestaan in waterplas De Meeris.

- b.** Zoals onder a. gesteld kunnen alleen wandelaars en fietsers tot bij het Natuurbelevingscentrum komen. Auto's dienen op afstand te parkeren, met name op de parkeerplaatsen die ten behoeve van het Natuurbelevingscentrum zijn aangelegd aan de Van Dijklaan. Ten aanzien van mogelijke overlast als gevolg van de horecavoorziening heeft een beoordeling plaatsgevonden op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure zijn indicatieve afstanden opgenomen voor bedrijven in verschillende milieucategorieën tot hindergevoelige objecten zoals woningen. Het Natuurbelevingscentrum (lichte horeca) kan worden aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 1. Daarvoor geldt een richtafstand van 10 meter voor een 'rustige woonwijk'. De afstand tot het appartementengebouw van insprekers aan de Dijkbeemd bedraagt minimaal 25 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtlijnen. Het aspect vervuiling heeft geen relevantie voor het bestemmingsplan.

Het toestaan van horeca in een zwaardere categorie is in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde. Het bestemmingsplan is specifiek opgesteld voor en toegesneden op Natuurbelevingscentrum Buiten. De haalbaarheid van realisatie van deze functie is door middel van het bestemmingsplan aangetoond. Het bestemmingsplan maakt realisatie derhalve mogelijk. Als de situatie zich in de toekomst voor zou doen dat horeca in een zwaardere categorie gewenst is, zal op dat moment beoordeeld moeten worden of dat milieutechnisch haalbaar. Daarbij dient een goed woon- en leefmilieu voor de omgeving te kunnen worden geborgd. Bij instemming zal een nieuwe planologische procedure moeten worden gevoerd, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn om te reageren.

- c.** Realisatie van Natuurbelevingscentrum Buiten is samen met de realisatie van het appartementencomplex van insprekers onderdeel van het hergebruiksplan voor de voormalige vuilstortplaats. De landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering is integraal onderdeel van het plan. Op de voormalige vuilstort is een nieuwe leeflaag aangebracht, wandelpaden zijn aangelegd en groen is aangebracht. Daarmee is voldaan aan de verplichte landschapsverbetering.
- d.** In het bestemmingsplan worden geen zaken geregeld als het aantal mensen dat op een terras mag zitten en het al dan niet verwarmen van een terras. Om te onderstrepen dat het Natuurbelevingscentrum wordt opgericht met lichte daghoreca is een sluitingstijd van 22.00 uur in het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is uitgesloten dat er activiteiten worden georganiseerd tot laat in de avond en nacht.
- e.** Indien er naar de mening van insprekers sprake is van een waardedaling van hun onroerende zaken, bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van geleden schade in te dienen op grond van artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op dat moment dient te worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager dient te blijven en of de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd. Het traject rond een mogelijke planschadeclaim staat los van het traject van het bestemmingsplan.
- f.** De casus waaraan insprekers refereren betreft de voorgenomen realisatie van een appartementengebouw aan de Markt 14 te Waalre. In de afweging

om de appartementen toe te willen staan is de relatie met de naastgelegen horecaonderneming meegenomen. In het advies aan het college van B&W is gesteld dat er voor de te realiseren woningen sprake zou kunnen zijn van een bepaalde mate van (geluid-)overlast vanwege het naastgelegen café. Bij de realisatie van de woningen zou dit zeker een aandachtspunt zijn, waarmee in het ontwerp van de appartementen rekening zou worden gehouden en indien nodig maatregelen voor zouden kunnen worden getroffen. Toekomstige bewoners zouden hun woning kopen in de wetenschap dat wonen in een centrumgebied, en zeker naast een café, enige mate van overlast met zich mee kan brengen. Het mocht echter niet zo zijn dat de nieuwe ontwikkeling de exploitatie van het horecabedrijf zou belemmeren.

In de raadsvergadering van 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad besloten om de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo alsmede artikel 6.5 Bor voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14 te weigeren. De overwegingen daartoe hielden echter géén verband met de aanwezige horeca, maar onder andere met het feit dat afwijken van het aantal wooneenheden een ongewenste precedentwerking zou kunnen hebben. Daarnaast had de raad bedenkingen ten aanzien van de massa van de bebouwing. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gezien vanuit een ideaal beeld voor de Markt achtte de gemeenteraad het wenselijk om vast te houden aan de realisering van lagere bebouwing op de locatie Markt 14. Dat wil zeggen dat de raad vond dat strikt vastgehouden moet worden aan de in het ter plaatse geldende bestemmingsplan voorgeschreven maximale goothoogte.

Gezien het bovenstaande is er gedeeltelijk een parallel te trekken met de ontwikkeling van een horecabedrijf nabij de appartementen aan waterplan De Meeris, maar heeft de gemeenteraad bij Markt 14 op grond van andere argumenten dan de aanwezige horeca besloten om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te weigeren.

- g.** De gemeente staat de vestiging van het Natuurbelevingscentrum onder bepaalde voorwaarden toe. Deze zijn onder meer vervat in het bestemmingsplan. Insprekers mogen van de gemeente verwachten dat zij toe zal zien om de naleving van de gemaakte afspraken en dat de gemeente indien nodig zal ingrijpen als blijkt dat niet aan de regels en voorschriften wordt voldaan. Indien dat naar de mening van insprekers niet adequaat genoeg gebeurt, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een handhavingsverzoek.
- h.** In eerdere plannen was sprake van realisatie van het paviljoen gedeeltelijk in of op het water. Gezien de welving van het terrein en de hoogteverschillen met het water is daar van afgezien. De rietkraag blijft derhalve gehandhaafd. Gezien de aard en omvang van de nieuwe functie en de uiterlijke sluitingstijd van 22.00 uur zijn geen negatieve effecten te verwachten op flora en fauna. Uit het ecologisch onderzoek, dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, blijkt dat er geen beschermde flora en fauna binnen het plangebied aanwezig is. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de bouw van een Natuurbelevingscentrum binnen het plangebied.

Het Natuurbelevingscentrum is met name gericht op fietsers en wandelaars en is minder aantrekkelijk voor bezoekers die met de auto komen. Met die intentie is gekozen voor parkeren op afstand. Wel zijn er extra parkeerplekken aan de Van Dijklaan aangelegd, specifiek voor het Natuurbelevingscentrum. Daarmee is voldoende voorzien in parkeerplaatsen. Op het bedrijventerrein is overigens meer ruimte voor

parkeren uiteraard ook geschikt voor motoren. Ten behoeve van fietsers zullen bij het Natuurbelevingscentrum fietsvoorzieningen worden gerealiseerd. Daarvoor heeft in het bestemmingsplan niets specifiek te worden geregeld.

- i. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is een bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'horeca' opgenomen. Binnen dat vlak is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Het is derhalve uitgesloten dat bebouwing wordt opgericht met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.

- a. Inspreker voorziet een groot risico op geluidoverlast. Het centrum ligt direct aan het water zodat het geluid erg ver draagt en alle omwonenden van het Gat hier last van kunnen krijgen.
- b. Inspreker geeft verder aan dat de exploitatie van het centrum een toename van het verkeer in de woonwijk tot gevolg zal hebben. Dit levert voor bewoners extra overlast op.
- c. Tot slot geeft de inspreker aan dat in het huidige plan slechts 10 extra parkeerplaatsen gepland zijn. Deze zijn onlangs aangelegd maar dit aantal is al te gering om de huidige bezoekers van het zwembad "de Smient" te bedienen. Het aantal parkeerplaatsen in de wijk is nauwelijks voldoende om aan de huidige vraag te voldoen. Realisatie van dit plan zal daardoor een extra druk op de toch al beperkte parkeermogelijkheden uitoefenen.

Inspreker verwacht dat de plannen zodanig worden aangepast dat het college van burgemeester en wethouders de garantie kan geven dat de bovengenoemde problemen zich niet zullen voordoen.

### Reactie gemeente

- a. Ten aanzien van mogelijke geluidoverlast als gevolg van Natuurbelevingscentrum 'Buiten' heeft een beoordeling plaatsgevonden op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure zijn indicatieve afstanden opgenomen voor bedrijven in verschillende milieucategorieën tot hindergevoelige objecten zoals woningen. Het Natuurbelevingscentrum (lichte horeca) kan worden aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 1. Daarvoor geldt een richtafstand van 10 meter voor een 'rustige woonwijk'. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen in het appartementengebouw aan de Dijkbeemd bedraagt minimaal 25 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtlijnen. De afstand tot de woning van inspreker bedraagt ongeveer 175 meter. Daarbij kan worden opgemerkt dat tussen de woning van inspreker en het paviljoen geen waterplas is gelegen maar een park met hoogteverschil en een appartementengebouw.
- b. Bezoekers van Natuurbelevingscentrum 'Buiten' die met de auto komen, zullen de locatie benaderen via de Van Dijklaan, komende vanaf de Onze Lieve Vrouwedijk. Dat is de meest voor de hand liggende route en die ligt over het bedrijventerrein. Op deze route liggen ook de parkeerplaatsen en van hieruit is geen directe autoverbinding met de woonwijk. Het is niet waarschijnlijk dat veel bezoekers vanaf de Onze Lieve Vrouwedijk via de Heistraat, de Paradijslaan en de Meerbergschelaan naar het Natuurbelevingscentrum zullen gaan. Daarmee zal de toename van het

aantal verkeersbewegingen in de woonwijk van inspreker zeer beperkt zijn. Indien noodzakelijk zou bebording kunnen worden toegepast om de gewenste route aan te duiden.

- c. Het Natuurbelevingscentrum is met name gericht op fietsers en wandelaars. Auto's moeten op afstand parkeren, met name om de parkeerplekken aan de Van Dijklaan die specifiek voor het Natuurbelevingscentrum zijn aangelegd. Daarmee is voldoende voorzien in parkeerplaatsen.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan voor het Natuurbelevingscentrum uiteindelijk vast. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarbinnen oprichting en exploitatie van het Natuurbelevingscentrum moet passen. In het bestemmingsplan is de haalbaarheid van de ontwikkeling op een groot aantal aspecten aangetoond. Daarmee is een goede verhouding tussen de nieuwe functie en de bestaande omgeving zo veel als mogelijk geborgd.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Vooroverlegreacties

### 1. Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch

De provincie Noord-Brabant heeft in een reactie aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarbij heeft de provincie zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de Provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn.

#### Reactie gemeente Waalre

De reactie van de provincie is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de reactie van de provincie Noord-Brabant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2. Waterschap De Dommel, Postbus 10001, 5280 DA, Boxtel

Waterschap De Dommel heeft een vooroverlegreactie ingediend. Het Waterschap geeft aan in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoets procedure. Het plan maakt een gebouw van 400 m<sup>2</sup> mogelijk. Door de geringe omvang is het plan van gering waterhuishoudkundig belang. Het hemelwater wordt afgevoerd op de naastgelegen plas. Deze is niet aangesloten op ander oppervlaktewater.

Het Waterschap geeft in haar reactie verder nog als suggestie mee om een groendak toe te passen. Dit heeft volgens het Waterschap veel voordelen: vertraagde hemelwaterafvoer, een beter binnenklimaat door de isolatie en biodiversiteit.

#### 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 vooroverlegreactie van Waterschap de Dommel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.