

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Natuurlevingscentrum Buiten, Waalre"

Het ontwerp bestemmingsplan "Natuurlevingscentrum Buiten, Waalre" heeft in de periode van 31 oktober tot en met 11 december 2019 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 drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zienswijze 1 en 3 zijn ontvankelijk. Zienswijze 2 is niet ontvankelijk vanwege het ontbreken van een belang voor reclamanten.

In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" zijn de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z I E N S W I J Z E N

1. Zienswijze

De zienswijze van reclamanten is mede ondertekend door de bewoners van de volgende adressen:

....

1. Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan niet is voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Zij zijn van mening dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, gepaard moet gaan 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.
2. Reclamanten zijn van mening dat in het bestemmingsplan geborgd dient te worden dat de ontwikkeling van het natuurbelevingscentrum maximaal 400 m² mag bedragen. Vanaf 500 m² moet getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.
3. Volgens reclamanten stelt de gemeente ten onrechte dat er geen ecologisch vervolgonderzoek hoeft te worden gedaan omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op Natura 2000 gebieden. Een berekening van de stikstofdepositie ontbreekt. Daarnaast zijn geen gegevens bekend en beschikbaar over 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 reclamanten noodzakelijk.
4. Reclamanten maken zich zorgen over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan geeft volgens hen geen borging ten aanzien van onder andere mogelijke overlast van geluid en geur en het maximaal aantal toegestane bezoekers.
5. Reclamanten hebben naar aanleiding van een Wob-verzoek de nodige informatie verkregen. In het projectplan geeft de initiatiefnemer inzicht in verwachte bezoekersaantallen en de omvang van activiteiten. Met de bezoekersaantallen verwachten zij dat de verkeersoverlast, parkeerhinder en verdere denkbare herrie, vuil en stankoverlast de rust in de wijk zal verstoren. Ook vrezen zij voor hangjongeren op en rondom de terrassen na sluitingstijd. De aangelegde parkeervoorzieningen zullen volgens reclamanten niet voldoende zijn en voor fietsen

en scooters zouden geen voorzieningen worden getroffen. Er dient aandacht te worden besteed aan de noodzakelijke parkeerbehoefte.

6. Binnen de bestemming 'horeca' zijn watersportvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Reclamanten geven aan dat in de begripsbepalingen niet is aangegeven wat onder watersportvoorzieningen wordt verstaan. Dat is volgens hen wel noodzakelijk omdat een breed scala aan watersportvoorzieningen kan leiden tot overlast in de directe omgeving.
7. Reclamanten verwachten dat het natuurbelevingscentrum niet levensvatbaar zal zijn en dat een faillissement onafwendbaar zal zijn. Zij verwachten dat daarna 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. In de planregels wordt niet gesproken over het natuurbelevingscentrum. Het plan staat lichte horeca toe en welke horecavormen daartoe behoren is vrij breed.
8. Reclamanten concluderen dat er gezien de verkregen Stimulus subsidie en de gehanteerde grondprijs sprake is van verboden staatssteun. In dit verband beroepen zij zich ook op de Dienstenrichtlijn. Door de staatssteun wordt de vrije marktwerking beperkt, hetgeen in strijd is met de ratio van deze richtlijn.
9. Tot slot geven reclamanten aan dat hen wordt tegengeworpen dat zij bij de aankoop van hun woningen wisten dat er horeca aan de plas zou komen. Volgens hen is dat ten dele juist. Er zou een kleinschalige horeca komen in de vorm van een theehuis/bistro op een afstand van tenminste 55 meter van het appartementencomplex. Deze afstand wordt in de praktijk 25 meter en reclamanten geven aan dat er een 'groots commercieel horecagebeuren' gaat komen met grote bezoekersaantallen. Door de projectontwikkelaar en de betrokken makelaars zou zijn gesteld dat de horecagelegenheid financieel niet haalbaar zou zijn.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) In de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant van 1 januari 2019 is het plangebied aangeduid als Gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. De Verordening ruimte Noord-Brabant stelt regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied te bundelen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

In een 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling' is een stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden hebben betrekking op de volgende aspecten:

- a. de stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

De ontwikkeling van het natuurbelevingscentrum vindt aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Waalre plaats. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de

stedelijke ontwikkeling Waalre-Noord, zoals is opgenomen in de Gebiedsvisie Waalre-Noord. Deze gebiedsvisie is in samenwerking met de provincie Noord-Brabant opgesteld. 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 plas, waar het natuurbelevingscentrum met de beoogde functie als horecapunt en informatiecentrum (zie ook paragraaf 2.2) een belangrijke bijdrage aan levert.

Realisatie van het natuurbelevingscentrum is samen met de realisatie van het appartementencomplex 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, zijn wandelpaden aangelegd en is groen gerealiseerd. Daarmee is een grote impuls gegeven aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Na realisatie van beoogde ontwikkeling zal de inrichting van het nieuwe Park De Meeris worden afgerond en daarmee is het gebied getransformeerd van een ontoegankelijke vuilstortplaats naar een aantrekkelijk wandelpark.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de gestelde kaders in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

- Ad 2)** Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'horeca' een bouwvlak ingetekend. Bebouwing dient binnen dat bouwvlak te worden opgericht. De oppervlakte van het bouwvlak is 464 m². Daarmee is de maximale oppervlakte van bebouwing bepaald en kan de grens van 500 m² niet overschreden worden. Het op een andere wijze borgen van de maximale oppervlakte aan bebouwing is niet noodzakelijk.
- Ad 3)** De voorbereiding van deze ontwikkeling loopt al enige jaren, waarbij de opgenomen onderzoeken in het bestemmingsplan voldoende waren. Gezien de recente ontwikkelingen rondom de stikstofproblematiek is aanvullend onderzoek verricht. De quickscan flora en fauna is uitgebreid met een effectberekening stikstofdepositie. Voor het plan zijn zowel het projecteffect van de aanleg- als de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2020 is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.
- De voorgenomen bebouwing zal worden gerealiseerd op een recent heringerichte vuilstortplaats. Daarbij is geen grond aan- of afgevoerd, maar is de bodem herschikt. Over het gehele park een nieuwe leeflaag met reeds aanwezige schone grond aangebracht op de reeds aanwezige vervuilde grond. Het natuurbelevingscentrum zal op en in de leeflaag worden geplaatst, waarbij niet of zeer beperkt voorzieningen in de bodem nodig zijn. Voor de realisatie is derhalve geen sprake van grondverplaatsing en derhalve is een onderzoek naar PFAS in de bodem niet noodzakelijk.
- Ad 4)** Gezien de ligging van het natuurbelevingscentrum ten opzichte van de reeds gerealiseerde woonbebouwing in Waalre Noord is gekozen om slechts horeca in de lichtste categorie toe te staan. 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.

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 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 is minimaal 25 meter. Daarmee 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.

- Ad 5)** Het natuurbelevingscentrum is met name gericht op wandelaars en fietsers. Het is niet toegestaan om per auto tot aan het gebouw te komen, uitgezonderd voor bevoorrading, onderhoud en bij calamiteiten. Bezoekers die met de auto komen, dienen op afstand te parkeren, met name op de parkeerplaatsen die ten behoeve van het natuurbelevingscentrum zijn aangelegd aan de Van Dijklaan. Stallingvoorzieningen voor fietsers kunnen bij het horecapaviljoen worden gerealiseerd. Aspecten als vervuiling en mogelijke hinder van hangjongeren hebben geen relevantie voor het bestemmingsplan.
- Ad 6)** De initiatiefnemer van het natuurbelevingscentrum gaat zijn nieuwe onderneming ook gebruiken ten behoeve van zijn bestaande duikschool. Deze duikschool maakt al gebruik van waterplas de Meeris. Het natuurbelevingscentrum kan gebruikt worden voor opslag, educatieruimte en uiteraard horeca ten behoeve van de duikschool. Andere vormen van watersport zijn op dit moment al niet toegestaan in waterplas De Meeris en worden ook niet alsnog toegestaan met het nieuwe bestemmingsplan. Overigens bepaalt het bestemmingsplan voor het natuurbelevingscentrum alleen wat binnen dat betreffende plangebied mag worden gebouwd en hoe de bestemming mag worden gebruikt. Het bestemmingsplan regelt niets voor het toegestane gebruik van waterplas de Meeris.
- Ad 7)** Het bestemmingsplan voor het natuurbelevingscentrum laat horeca toe in de lichtste categorie. De gemeente wenst geen zwaardere vorm van horeca toe te staan. Het natuurbelevingscentrum is een invulling van de beoogde exploitant en het bestemmingsplan is specifiek opgesteld voor en toegesneden op het natuurbelevingscentrum. Mocht de onderneming van initiatiefnemer om welke reden dan ook moeten stoppen, moet een eventuele nieuwe onderneming in een goede verhouding staan tot de omgeving. Dat wil zeggen dat een goed woon- en leefmilieu voor de omgeving dient te kunnen worden geborgd. Het toestaan van horeca in een eventuele zwaardere categorie is in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde.
- Ad 8)** De gemeente Waalre heeft met het opstellen van de Gebiedsvisie Waalre Noord de ambitie vastgelegd om een horecapunt aan de westzijde van waterplas de Meeris te realiseren. Deze Gebiedsvisie is mede tot stand gekomen met de inbreng van inwoners van Waalre. Om een ondernemer te vinden die het horecapunt wil opzetten heeft een markconsultatie plaatsgevonden en is een volledig aanbestedingstraject doorlopen. De gemeente heeft bij de uitvraag een minimale prijs voor de grond vastgesteld. De prijs van de grond is gebaseerd op een onafhankelijk taxatie en is marktconform. Reclamanten maken ten onrechte een vergelijking met de grondprijs voor woningbouw. Een ieder is in volledige transparantie in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan de marktconsultatie en de openbare aanbesteding. De beoogde exploitant heeft de

aanbesteding gewonnen en met deze exploitant heeft de gemeente een overeenkomst gesloten. Van mogelijke staatssteun vanwege de grondprijs is geen sprake en tevens was er door de openbare aanbesteding sprake van een volledige vrije marktwerking. In het subsidietraject dat doorlopen is met Stimulus is de gemeente Waalre geen partij.

Ad 9) In de Gebiedsvisie Waalre Noord is inderdaad vastgelegd dat er een horecavestiging is voorzien ten noorden van het appartementencomplex. Kopers van de appartementen, maar ook van andere woningen in het gebied hadden derhalve kunnen weten dat er een horecapunt zou komen. Uit navraag is ons bekend dat makelaars potentiële kopers ook hebben gewezen op de geplande voorziening. Op het kaartmateriaal behorende bij de Gebiedsvisie is indicatief aangegeven waar het horecapunt zou moeten komen. Dit is echter geen maatvast plaatsbepaling. Zo is in de Gebiedsvisie de locatie van het appartementengebouw ook niet opgenomen. In de Gebiedsvisie is het volgende ten aanzien van de horecavestiging opgenomen: *Aan de westzijde van de plas completeert een horeca voorziening de recreatieve structuur van Waalre-Noord. Gedacht wordt aan een uitspanning (koffiehuis, bistro) als onderdeel van de wandelroute en als ontmoetingspunt voor inwoners van geheel Waalre. Deze uitspanning kan aan of wellicht in de plas worden gerealiseerd. De horecavoorziening is bereikbaar via het bedrijventerrein.* Gezien de omschrijving is geen sprake van een specifieke en/of uitputtende beschrijving van het type horeca dat wordt toegestaan. In regels van het voorliggende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling nader geduid als 'lichte horeca' met de daarbij behorende vereisten. Naar de mening van de gemeente Waalre is er met de komst van het natuurbelevingscentrum sprake van een lichte vorm van horeca die past bij de omgeving en die een toegevoegde waarde vormt voor Waalre Noord. De horecavoorziening is met name gericht op wandelaars en fietsers, is niet direct met de auto bereikbaar, heeft een educatieve functie en kent een sluitingstijd van 22.00 uur.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De conclusie uit dat onderzoek is het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

2. Zienswijze

Reclamanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan en verwijzen wat betreft de argumentatie naar zienswijze 1. Navraag bij reclamanten heeft opgeleverd dat zij niet direct in hun eigen belang worden geschaad, maar dat hun zienswijze gezien moet worden als een steunbetuiging aan de indieners van zienswijze 1.

Gezien het feit dat reclamanten op een afstand van ongeveer een kilometer van de ontwikkeling wonen, er geen visuele relatie is met het plangebied en eventuele vormen van hinder geen betrekking kunnen hebben op het eigendom van reclamanten, kunnen reclamanten niet worden aangemerkt als belanghebbenden. De zienswijze van reclamanten is derhalve niet ontvankelijk.

3. Zienswijze

Reclamant geeft aan ernstige bedenkingen te hebben tegen het ontwerp bestemmingsplan.

1. Reclamant geeft eerst aan dat de inspraakreactie van, per brief van 6 september 2019, op het voorontwerp bestemmingsplan niet is meegenomen in de vervolgstap richting ontwerp bestemmingsplan.
2. Reclamant geeft aan dat het vast te stellen bestemmingsplan moet voldoen aan de regels van de provinciale Verordening Ruimte. De toelichting op het bestemmingsplan dient de verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Reclamant vindt de huidige toelichting onvoldoende duidelijk en verwacht een uitgebreidere, gedetailleerde en voor hem transparante duiding.
3. Reclamant geeft aan dat de volgende passage in paragraaf 6.1 van de toelichting op het bestemmingsplan voor hem niet duidelijk is: *"In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene regel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd. Het perceel is in eigendom bij de gemeente Waalre en de kosten voor de planvorming zijn voor rekening van de gemeente. De bouwkosten van het natuurbelevingscentrum komen, na verkoop van gronden voor rekening van de initiatiefnemer".*
4. Het is volgens reclamant noodzakelijk dat de gemeente Waalre gelden gereserveerd worden die later en verifieerbaar ingezet kunnen worden voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) In de brief die reclamant aanhaalt, geeft hij het volgende aan: *Tot slot willen wij opmerken dat de reactie die wij bij deze naar Uw College sturen niet gezien moet worden als een zienswijze zoals bedoeld in de gemeentelijke Inspraakverordening. Wat ons betreft hoeft het standpunt van het gemeentebestuur (lees: het College van B&W) hierover ook niet te wachten tot en opgenomen te worden in een bij het ontwerp-bestemmingsplan behorende "Nota van beantwoording van op het voorontwerp ingekomen reacties".*

Gezien het bovenstaande heeft de gemeente kennis genomen van de brief van reclamant en deze niet beschouwd als inspraakreactie. Uiteraard is wel nagegaan of de inhoudelijke argumenten die in de brief zijn aangehaald, aanleiding geven voor een bijstelling van het bestemmingsplan. Dit was niet het geval en dus heeft de informele reactie niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In een persoonlijk gesprek tussen de beleidsambtenaren en reclamant op 25 november 2019 is uitvoerig gesproken over de inhoud en de consequenties van het bestemmingsplan alsmede de eerdere ingediende reactie. Het niet opnemen van de eerdere reactie in de 'Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties' is dus conform de wens van reclamant.

Ad 2) Realisatie van het natuurbelevingscentrum maakt deel uit van een grotere ontwikkeling. Ter plaatse is een voormalige stortplaats aanwezig. Er was voorheen geen sprake van natuurwaarden in het gebied. De gemeente heeft in nauw overleg met de provincie Noord-Brabant een plan gemaakt voor herontwikkeling van de stortplaats. Het plan omhelst de realisatie van een appartementencomplex, herverdelen van het stortmateriaal, aanbrengen van een afdek-/leeflaag, inrichting met groen én de realisatie van een horecavestiging. Met de aanleg van het nieuwe park heeft de gemeente ruimschoots voldaan aan de verplichting van kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij kan worden opgemerkt dat volgens provinciale regels circa 1% van de verkoopsom van de grond ingezet dient te worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit zou een investering betekenen van €500-. Het moge duidelijk zijn dat de gemeente het

veelvoudige van dat bedrag heeft ingezet voor de aanleg en inrichting van de nieuwe groenstructuur. Tevens zullen na realisatie van de beoogde ontwikkeling de laatste werkzaamheden aan het nieuwe park plaatsvinden en de kosten hiervan zijn ook beduidend hoger dan het verplichte minimum.

Ad 3) Wanneer een gemeente kosten moet maken voor de realisatie van een particuliere ontwikkeling, dienen deze te worden verhaald op de ontwikkelende partij. Dan gaat het om bijvoorbeeld de kosten voor een bestemmingsplanprocedure. Het vaststellen van een exploitatieplan is de juridische stok achter de deur, maar vaak wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd. In de situatie van het natuurbelevingscentrum gaat het om grond die op dit moment nog in eigendom van de gemeente is. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van het bestemmingsplan op basis waarvan de benodigde (omgevings)vergunningen kunnen worden verleend. De kosten van de gemeente om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn opgenomen in de grondexploitatie voor Waalre-noord. Daar vindt ook de verantwoording plaats van kosten voor alle werkzaamheden, waaronder de vereiste kwaliteitsverbetering. De beoogde exploitant van de horeca heeft hierin geen rol. Na uitvoering van werkzaamheden (reeds gebeurd) en vaststelling van het bestemmingsplan vindt de verkoop van de grond aan de initiatiefnemer plaats. De kosten voor realisatie en exploitatie van het natuurbelevingscentrum komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Ad 4) Zie de beantwoording onder Ad 3.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.