

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Valkenswaard  
Postbus 10.100  
5550 GA Valkenswaard



Oranje Nassaustraat 63  
5554 AE Valkenswaard  
040-22 60 010

[info@groen-heemvalkenswaard.nl](mailto:info@groen-heemvalkenswaard.nl)  
[www.groen-heemvalkenswaard.nl](http://www.groen-heemvalkenswaard.nl)

Valkenswaard, 01 augustus 2016

Kenmerk: GENH 20160801-31

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan 'Past. Heerkensdreef 21 e.o.'  
(NL.IMRO. 0858.BPpastheerknsdrf21-VO01), Wellnesscentrum

Geacht college,

Bij dezen treft u aan onze inspraakreactie met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Past. Heerkensdreef 21 e.o.'

De vereniging Groen en Heem Valkenswaard e.o. stelt zich op het standpunt niet achter de plannen te kunnen staan. Deze inspraakreactie is aanvullend op de door onze werkgroep Natuurbehoud Valkenswaard op 30 mei 2016 ingediende reactie.

Naar de mening van Groen en Heem Valkenswaard e.o. is er sprake van:

- Aantasting van natuurwaarden van het (Rijks) NatuurNetwerk Brabant NNB (vroeger EHS), te weten het Waalrese Bos.
- Onduidelijk is in welke mate er bomen/plantsoen geruimd moeten worden voor de bouwwerkzaamheden. Onderzoek naar de gevolgen van kap voor bouwwerkzaamheden voor flora en fauna ontbreekt.
- Uitgangspunten en inputgegevens die zijn gebruikt bij het reken- en registratie-instrument Aerius zijn onvoldoende onderbouwd, bijvoorbeeld verkeers – en vervoersbewegingen (en afstanden) van en naar de inrichting, verhouding extra verkeer en reeds op de weg aanwezige verkeer, etc. Daarmee is onvoldoende aangetoond dat er geen verslechtering van de luchtkwaliteit en toename van (cumulatieve) stikstofdepositie in natuurgebieden optreedt, waaronder Natura 2000-gebieden.
- De mogelijkheid bestaat dat sanering nodig is vanwege sterke verontreiniging (boven interventiewaarden) van het grondwater met cadmium (B2, B3), kobalt (B2), zink (B2, B3) en matige verontreiniging met nikkel (B2). Het aantal metingen is laag en de spreiding vrij groot, zodat nader onderzoek nodig is om te bepalen in hoeverre deze gegevens de situatie van het grondwater voor het grotere gebied weergeven.
- Niet aangetoond is het maatschappelijk draagvlak en de actuele regionale behoefte aan een spa/wellnesscentrum. De afgelopen jaren zijn diverse vergelijkbare wellnesscentra failliet gegaan, zoals bijvoorbeeld in Veghel en in Eindhoven Kastelenplein en Prinsenjacht.
- Bedreiging van het voortbestaan van Scoutinggroep Dick van Toor en Hondenvereniging VVH, en daarmee van hun maatschappelijke betekenis voor de gemeenschap van Valkenswaard. Het sportveld dat gaat verdwijnen maakt gezien de functie van de scouting een belangrijk onderdeel uit van het geheel van het functioneren van deze vereniging. Het is al jaren gebruikelijk dat er sprake is van medegebruik en het is qua functionaliteit nu zo ver dat het in

feite onderdeel daarvan uitmaakt en dus een belangrijke meerwaarde heeft als aantrekkelijkheid voor degenen die daarvan gebruik maken.

- Ontbreken van transparantie en zorgvuldigheid omtrent locatiekeuze en initiatiefnemers tijdens het voorbereidings- en besluitvormingsproces.
- Vervreemding en aantasting van het archeologisch rijksmonument en mogelijk andere archeologische aanwezige waarden. Het behoud van het urnenveld is zeer belangrijk. Daarom dienen voldoende waarborgen voor behoud te worden ingebouwd. Een verkoop met eventueel waarborgbepalingen biedt onvoldoende zekerheid. Wij stellen voor te zoeken naar een andere constructie bijvoorbeeld het behouden in gemeentehanden met functioneel gebruik van bepaalde gedeelten voor de functie van het complex (doorgang van parkeerplaats naar bebouwd gedeelte).

Tevens vragen wij uw aandacht voor onderstaande opmerkingen/vragen:

Met betrekking tot benodigde gemeentegronden In de intentieovereenkomst met initiatiefnemers wordt gesproken over een projectgebied van 36.000 m<sup>2</sup>, circa 3.500 m<sup>2</sup> BVO full service spa/wellness centrum, een parkeerterrein voor circa 250 auto's en een natuurlijk buitenterrein inclusief waterpartij

Uit de ons ter beschikking staande stukken blijkt;

1) In de intentieovereenkomst is overeengekomen dat de gemeente in principe bereid is de benodigde gronden te verkopen. Wij zijn van mening dat, om financiële toekomstige risico's voor de gemeente, en dus voor de Valkenswaardse gemeenschap, zoveel mogelijk te vermijden het wenselijker is de gronden gedurende bepaalde tijd in erfpacht te geven. Dit om te voorkomen dat te zijner tijd interpretatieverschillen kunnen ontstaan of dat een en ander tot een andere wending of insteek leidt. De voorgenomen verkoop onder voorwaarden moet, naar onze mening, wel leiden tot datgene dat men had beoogd.

2) Documenten geven aan dat de initiatiefnemers denken aan een verkoopprijs tussen € 12 en € 18 (gemiddeld dus € 15). Dit lijkt ons een zeer onrealistische prijs is en het geheel komt wel in een bepaald daglicht te staan. Parkeervoorzieningen worden normaal gesproken op eigen terrein gerealiseerd, de waarde als grond voor commerciële doeleinden dient dan ook te worden gerekend en moet markconform zijn. Mede om te voorkomen dat er mogelijk sprake is van indirecte overheidssteun. Het is zaak dat er op dit punt snel duidelijkheid komt.

3. Ook blijkt dat een bijdrage van ongeveer € 94.000,- werd begroot voor plan en apparaatskosten. In de intentie overeenkomst is een bedrag opgenomen van € 69.300,- , dit bedrag is definitief tenzij er sprake is van grove onbillijkheid. Wij vragen ons af wat de reden van deze aanmerkelijke verlaging is, gezien: de omvangrijkheid van de documenten behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan, de diverse noodzakelijke onderzoeken (zie bijlagen), de reeds gependeerde en nog benodigde tijd (zowel ambtelijke als bestuurlijk) o.a. voor de behandeling van zienswijzen en bezwaren, de inzet voor de verplaatsingen van de verenigingen, de inzet voor grondverkoop en afspraken in het kader van aanleg van infrastructuur en voorzieningen etc.

In dit kader zetten wij grote vraagtekens bij de hoogte van de vastgestelde bijdrage, welke de hoogte

van de te verwachten kosten zou moeten dekken, tenzij de gemeente zelf, bewust, ook een financieel risico draagt met de situatie van (mogelijk) indirecte overheidssteun.

4. Voor de huidige plannen is een parkeerplaats van 250 voldoende om ook pieken op te vangen. De verkeersdruk zal echter ook toenemen. Er wordt niets vermeld over de effecten van de toename van de verkeersdruk buiten het plangebied en ook wordt niets vermeld over al dan noodzakelijke bovenwijkse aanpassingen aan bijvoorbeeld de verkeers- en/of infrastructuur.

In afwachting van uw reactie,

hoogachtend, namens het bestuur van Groen en Heem Valkenswaard e.o.,



drs. L. de Brouwer, voorzitter



ing. B. Verbeek, secretaris