

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Enschoot 2008 1^e herz. (Bosscheweg 11)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 26 juni tot en met donderdag 6 augustus 2009 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn schriftelijke zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvangen.

Hierbij volgt een zakelijke samenvatting van de ingekomen zienswijzen en onze reactie hierop.

1. Er heeft geen vooraankondiging krachtens artikel 1.3.1 Bro inzake de herziening van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Wij erkennen dat geen vooraankondiging als bedoeld artikel 1.3.1 Bro heeft plaatsgevonden. Wij bestrijden echter dat hierdoor de belangen van reclamant zijn geschaad. Sinds de start van de vrijstellingsprocedure (september 2008) is reclamant op de hoogte van de uitbreidingsplannen van het hotel. Reclamant is meerdere malen geïnformeerd over het plan. Op 26 februari 2009 heeft reclamant zienswijzen ingediend tegen de vrijstellingsprocedure. Op 22 juni 2009 hebben wij een brief aan reclamant verzonden, waarin wij hebben aangegeven dat de vrijstellingsprocedure is gestaakt en een bestemmingsplanprocedure is opgestart. Het verzuim dient ons inziens geen gevolgen te hebben voor de rechtmatigheid van het bestemmingsplan. Inmiddels is jurisprudentie over artikel 1.3.1 Bro verschenen (ABRvS 12 juni 2009, 200901350/2/R3). In deze zaak beoogt appellant dat de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro niet heeft plaatsgevonden. Hierin ziet de voorzitter, nog daargelaten de vraag of een dergelijke kennisgeving in dit geval plaats had moeten vinden, mede gelet op artikel 6:22 van de Awb, geen aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening.

2. Er is strijd met de invoeringswet Wro, aangezien de vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 1 WRO is gestaakt en een procedure tot bestemmingsplanherziening is opgestart.

Reactie gemeente

Op 18 december 2007 is een vrijstellingsverzoek ingediend ten behoeve van het uitbreiden van het hotel aan de Bosscheweg 11 te Berkel-Enschoot. In het kader hiervan is een vrijstellingsprocedure opgestart, welke mogelijk was op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In overleg met de initiatiefnemer is besloten de vrijstellingsprocedure te staken, omdat het bestemmingsplan "Enschoot 2008" op 17 juli 2009 in werking is getreden. In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie op het perceel opgenomen en deze nieuwe ontwikkeling niet meegenomen. Vrijstelling van het daarvoor vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 94" is daarmee niet meer mogelijk. Besloten is voor het perceel een herziening van het bestemmingsplan te starten, teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken. Wij bestrijden dat hiermee strijd is ontstaan met de invoeringswet Wro, aangezien te allen tijde in overleg met de aanvrager een vrijstellingsprocedure kan worden gestaakt. Daarnaast staat het de gemeente vrij een herziening van het bestemmingsplan te starten, teneinde een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. De jurisprudentie waar reclamant naar verwijst betreft geheel andere situaties, waarbij de concreetheid van het project in twijfel werd getrokken.

3. Het bestemmingsplan Enschoot 2008 is nog niet onherroepelijk, waardoor strijd met de rechtszekerheid ontstaat.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan "Enschoot 2008" is weliswaar niet onherroepelijk, maar is, aangezien geen voorlopige voorziening met betrekking tot het bestemmingsplan is gevraagd, op 17 juli 2009 in werking getreden. De gemeente is vrij om een herziening van een bestemmingsplan vast te stellen voordat het bestemmingsplan dat herzien wordt onherroepelijk is.

4. Het overdekt zwembad heeft een te zware milieucategorie en past daarmee niet binnen de bestemming "gemengd-dorps".

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan een maximale milieucategorie 2 voor bedrijven toelaat. Een zwembad zou een milieucategorie 3.1 hebben en daarmee niet voldoen aan het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat de SBI-1993nr: 926 Zwembaden overdekt met

milieucategorie 3.1, niet van toepassing is op dit zwembad. Het gaat hier om een relatief klein bad dat een zoutwaterbad betreft in plaats van een chloorbad. Het zwembad is bedoeld voor de eigen hotelgasten die gebruik maken van de Wellness. Volgens de staat van bedrijfsactiviteiten valt een Saunabad (SBI-1993: 9304 fitnesscentra, badhuizen en saunabaden) onder milieucategorie 2. Wij zijn van mening dat het zwembad zoals in dit plan gerealiseerd gaat worden een saunabad betreft en dus als milieucategorie 2 activiteit binnen het bestemmingsplan past.

5. Het bestemmingsplan is in strijd met het Tilburgse Hoogbouwbeleid.

Reactie gemeente

Zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven is hoogbouw (hoger dan 15 meter) in de dorpen Berkel-Enschot en Udenhout doorgaans niet toelaatbaar. In de nota "Handreiking hoogbouw. Voor wie hoger wil bouwen dan 15 meter" is de uitbreiding van de Druiventros aangemerkt als een lopend initiatief. Deze nota is vastgesteld door de raad op 27 oktober 2007. Hoogbouw op deze locatie wordt als een optie gezien, gelet op de ligging nabij een afslag van de autoweg A65 en omdat de locatie, enigszins afzijdig gelegen van het dorp tussen de A65 en de afrit, ook in de huidige situatie geen deel uitmaakt van het dorpse milieu van Berkel-Enschot. Ten behoeve van het project is de notitie "ruimtelijke onderbouwing hoogbouw" opgesteld. Deze notitie is als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In deze notitie wordt uitgebreid ingegaan op de effecten van de hoogbouw tot de omgeving.

6. Er ontbreekt een distributie planologisch onderzoek.

Reactie gemeente

Wij stellen ons op het standpunt dat er geen aanleiding bestaat om de voorgenomen ontwikkeling economisch te toetsen door middel van het verplicht stellen van een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO). Er bestaat geen gemeentelijk noch provinciaal beleid dat het uitvoeren van een DPO vereist. Wij zien het niet als een taak van de overheid om in te grijpen in concurrentieverhoudingen zolang hierdoor de basisbehoeften niet in het gedrang komen.

7. Reclamant twijfelt over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Wij zien geen enkele reden om te twijfelen aan de bedrijfseconomische visie die ten grondslag heeft gelegen aan het verzoek tot bestemmingsplanherziening voor de uitbreiding van het hotel. De door reclamant aangehaalde publicatie van de Rabobank is voor ons geen reden een nieuw onderzoek te eisen. Daarbij wordt in de laatste publicatie van deze bank juist aangegeven dat vanaf 2010 een (licht) herstel wordt verwacht en dat met name toeristische 3 en 4 sterren hotels buiten de Randstad het goed doen.

8. Het bouwplan voldoet niet aan de parkeernormen.

Reactie gemeente

Door reclamant wordt aangegeven dat niet van een "fictieve" parkeernorm kan worden uitgegaan. Daarnaast heeft reclamant twijfels over de uitgangspunten, waarop de berekening is gebaseerd. Wij stellen ons op het standpunt dat de term "fictieve norm" wellicht verwarring kan opleveren, maar dat deze is bedoeld om voor de huidige situatie het aantal parkeerplaatsen te berekenen conform de huidige parkeernormen en te vergelijken met het aantal aanwezige plaatsen. Hiermee wordt duidelijk dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen op deze locatie nu reeds plaatsvindt. Gezien de forse uitbreiding en diversiteit aan functies was het noodzakelijk dat een nieuwe parkeerbalans werd opgesteld. Deze voldoet aan de gemeentelijke normen, waarbij gebruik is gemaakt van aanwezigheidspercentages (gecombineerd gebruik) op basis van ASVV 2004 en CROW-publicatie 182 (parkeerkencijfers). Deze methodiek is juist in overeenstemming met de CROW richtlijnen. De parkeerbalans en aanwezigheidspercentages zijn voor de werkdagen berekend omdat voor het weekend de aantallen als totaal lager uitvallen. De percentages voor enkele functies zijn dan iets hoger, maar de vergaderruimtes zijn dan weer veel minder bezet. Een deel van de functies zoals zwembad, restaurant (deels), wellness worden grotendeels door hotelgasten benut waardoor functies mogelijk dubbel geteld zijn. Dit is slechts deels verwerkt in de aanwezigheidspercentages. Bovendien worden met de realisatie van 348 parkeerplaatsen meer plaatsen aangelegd dan de berekende piekbelasting van 339. Voor wat betreft de berekening van

het aantal autobewegingen is puur gekeken naar de tijdstippen met verkeersaantrekkende werking per functie. Zo worden dubbeltellingen voorkomen, aangezien hotelgasten of zakenmensen vaak dineren in het hotel, en deze al onder "hotel" zijn berekend. Het pand ligt niet alleen aan de snelweg, maar ook tegen Berkel-Enschot aan en is goed bereikbaar per fiets, waardoor een zekere mate van fietsgebruik te rechtvaardigen is. Voor het ontwerp van de nieuwe rotondes zijn capaciteitsberekeningen gemaakt waarbij voldoende restcapaciteit aanwezig is om de toekomstige groei van het verkeer te kunnen verwerken. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het hotel kunnen zonder problemen verwerkt worden.

9. Het bodemonderzoek ontbreekt.

Reactie gemeente

In de directe omgeving van de locatie zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken zijn ter plaatse maximaal licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater aangetroffen. Er is dan ook geen reden op voorhand aan te nemen dat de grond zwaar vervuild is en niet geschikt is om op te bouwen. In het kader van de aanvraag om bouwvergunning wordt, ingevolge artikel 52a van de Woningwet, een bodemondoersrapport geëist, waaruit blijkt dat er geen vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging en dat de grond geschikt is om op te bouwen. Aangezien de verplichting tot het uitvoeren van een onderzoek in dit kader afdoende wettelijk is geregeld en het feit dat diverse onderzoeken uit de omgeving geen aanleiding geven om aan te nemen dat de grond gesaneerd moet worden alvorens deze kan worden bebouwd, zien wij geen noodzaak nu reeds een verkennend bodemonderzoek te eisen.

10. Reclamant twijfelt aan het rapport inzake de externe veiligheid en wijst op de overschrijding van het groepsrisico.

Reactie gemeente

Voor externe veiligheid is inzicht gegeven in de afname van het groepsrisico dat het initiatief van de Druiventros teweeg brengt. Er is hier gekozen voor de verouderde rekensystematiek, aangezien de nieuwe rekensystematiek op het moment van het vervaardigen van het rapport nog wat kinderziektes had. De uitgangspunten zijn naar onze mening goed doorgerekend in het rapport. Hieruit blijkt een drastische afname van het groepsrisico. Desondanks zijn er maatregelen afgesproken om de aanwezige gasten bij calamiteiten veiligheid te kunnen bieden. Dit alles is verantwoord in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn van mening dat het rapport van Oranjewoud voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van de verantwoording van de externe veiligheid. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling, uit het oogpunt van externe veiligheid, kan worden gezien een positieve ontwikkeling, aangezien de omvang van het aantal personen hier sterk afneemt ten opzicht van de huidige situatie. Om te voorkomen dat het hotel (gedeeltelijk) als zogenaamd zorghotel voor minder zelfredzame mensen gebruikt gaat worden, is het bestemmingsplan aangepast, in die zin dat bij de toegestane functies de functie "maatschappelijke voorzieningen" is geschrapt. De zienswijze is in die zin gedeeltelijk gegrond.

11. Het akoestisch onderzoek ontbreekt.

Reactie gemeente

In de zienswijze geeft reclamant aan dat het onbegrijpelijk is dat de gemeente geen akoestisch onderzoek uitvoert naar de geluidsinvloeden van de autoweg N65 die letterlijk naast het hotel is gesitueerd. Wij bestrijden niet dat ter plekke van het bestemmingsplan een verhoogde geluidbelasting aanwezig is vanwege wegverkeerslawaaï. Het voorgenomen bestemmingsplan laat alleen functies toe die niet zijn aan te merken zijn als "geluidsgevoelige bestemmingen" zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Artikel 77, lid 1a van de Wet geluidhinder geeft aan dat bij het voorbereiden of vaststellen van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone als bedoeld in artikel 76a, door burgemeester en Wethouders een akoestisch onderzoek wordt ingesteld naar de geluidbelasting die door woningen binnen de zone, alsmede door andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen vanwege de weg zouden worden ondervonden zonder de invloed van maatregelen die de geluidbelasting beperken. In het ontwerpbestemmingsplan werden een aantal geluidsgevoelige functies, zoals wonen en maatschappelijke instellingen toegelaten. De zienswijze is in die zin gedeeltelijk gegrond en leidt er toe dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze functies zijn geschrapt. Aangezien het bestemmingsplan nu geen

geluidsgevoelige functies en terreinen meer toestaat hoeft er geen akoestisch onderzoek verricht te worden naar de geluidbelasting vanwege de A65. Gezien de aard van de functies en de relatief korte verblijfstijd, enkele uren tot enkele dagen, die gasten in dergelijke functies doorbrengen is er geen sprake van langdurige blootstelling aan geluidhinder. Daarnaast zal bij het afgeven van de bouwvergunning getoetst worden aan de geluidsnormen uit het Bouwbesluit. Hierdoor is een goede geluidgevelwering gegarandeerd. Daarbij merken wij op dat gezien huidige functie (hotel met diverse zalen) en de voorgenomen functies (wellness activiteiten) het logisch is dat hiervoor een locatie wordt gezocht in de directe nabijheid van uitvalswegen. Wij zijn van mening dat bovenstaande argumenten aangeven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat door het uitsluiten van geluidsgevoelige functies in de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en de geringe hinderbeleving er geen akoestisch onderzoek hoeft worden uitgevoerd naar de geluidsinvloed van de A65.

Reclamant geeft vervolgens aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet onderbouwt waarom er geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidhinder die het hotel zelf produceert. Door de uitbreiding van de horeca en fitness zal de geluidsemissie zonder meer toenemen en dienen de akoestische effecten onderzocht te worden. Wij zijn echter van mening dat toetsing aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM), bij de afweging of een voorgenomen bestemmingsplanherziening al dan niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening', niet aan de orde is. Hierbij merken wij op dat het hotel de Druiventros een vigerende milieuvergunning heeft waarin geluidsnormen zijn opgenomen waaraan aan de inrichting moet voldoen. De uitbreiding die door de bestemmingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt betreffen wellness, fitnessactiviteiten en een stuk horeca. De voorgenomen activiteiten zijn getoetst aan bijlage 1 van de Brochure bedrijven en milieuzonering. Daarbij is uitgegaan van de meest recente uitgave (2009), terwijl dat in het ontwerpbestemmingsplan niet het geval was. In deze uitgave is de minimale afstand van de inrichting tot de dichtstbijzijnde woning teruggebracht van 50 meter naar 30 meter. De inrichting voldoet hier ruimschoots aan. De zienswijze is in die zin gedeeltelijk gegrond en leidt er toe dat paragraaf 8.1 in de toelichting op het bestemmingsplan hierop is aangepast.

12. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is gebaseerd op verkeerde verkeersgegevens.

Reactie gemeente

Reclamant onderbouwt zijn stelling dat gebruik is gemaakt van onjuiste verkeersgegevens niet. De verkeersgegevens van de te beschouwen wegen zijn gebaseerd op het recente verkeersmodel Midden-Brabant en zijn aangeleverd voor de jaren 2004, 2010 en 2015. Wij zien geen enkele reden te twijfelen aan de juistheid van deze verkeersgegevens. Volgens het rapport van Oranjewoud, moet uit worden gegaan van een regionale functie van het hotel, waardoor het overgrote deel van het verkeer van en naar de A65 zal rijden. Reclamant is van mening dat van een bovenregionale functie uit moet worden gegaan. Naar onze mening verandert deze veronderstelling echter niets aan de conclusie dat het overgrote deel van en naar de A65 zal rijden en is het in deze niet van belang of van een regionale of bovenregionale functie wordt uitgegaan. Voor de overige stoffen genoemd in de Wet luchtkwaliteit (ozon, benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide) zijn ook grenswaarden opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit reeds door het rijk uitgevoerde luchtonderzoeken¹ blijkt dat de grenswaarden voor betreffende luchtverontreinigde stoffen nu niet en naar verwachting ook niet in de toekomst zullen worden overschreden.

13. Er is geen bomeneffectenanalyse uitgevoerd, terwijl dit wel had moeten gebeuren.

Reactie gemeente

Reclamant stelt dat een Bomen Effect Analyse (BEA) noodzakelijk is, aangezien de bomen langs de afrit van de A65 behoren tot de zone met een hoofdwaaarde; de bomen langs de A65 behoren tot de zone met een nevenwaaarde. Het beleid van de gemeente Tilburg geeft aan dat bij werkzaamheden in nabijheid van bomen die in een hoofdzone staan altijd een volledige Bomen Effecten Analyse te worden opgesteld. Wij zijn van mening dat het uitvoeren van een BEA in dit geval niet noodzakelijk kan worden geacht. Op grond van de nota "Tilburg boomt" hebben bomen met een hoofdwaaarde een beschermingszone van 8 meter. De nieuwbouw vindt buiten

¹[1] TNO-MEP (rapport R2004/582) en Memorie van Toelichting bij het wijzingsvoorstel Wet milieubeheer (kamerstuk 30489, 2006).

deze 8 meter plaats. Een BEA is alleen nodig wanneer binnen de genoemde afstanden (in de nabijheid, in dit geval 8 meter) wordt gebouwd. Buiten deze afstanden kan er van uit worden gegaan dat de bomen voldoende zijn beschermd, tenzij er grondwater wordt onttrokken. Dit is niet het geval. Voor de opmerking over het wateradvies wordt verwezen naar de reactie bij punt 14.

14. Er is geen definitief wateradvies uitgebracht door het waterschap.

Reactie gemeente

Voor het plan is een concept waterparagraaf opgesteld, waarin een beschrijving is gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Hiermee is voldaan aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Dit concept is voorgelegd aan de waterbeheerder. Deze heeft een wateradvies aangeleverd, als reactie op het concept. De opmerkingen zijn verder verwerkt in de definitieve waterparagraaf. De waterbeheerder heeft een voorlopig wateradvies uitgebracht op deze waterparagraaf, aldus de brief met kenmerk U-08-02185 d.d. 12 februari 2008. Op 11 december 2009 heeft het waterschap haar wateradvies definitief gemaakt.

15. Het hotel levert in de huidige en de nieuwe situatie overlast op in de vorm van geluid, licht en verkeersdrukke.

Reactie gemeente

Reclamanten geven aan dat in de huidige situatie al veel geluidsoverlast van het hotel wordt ondervonden en vreest dat dit na de uitbreiding alleen erger zal worden. Daarnaast zal de uitbreiding extra verkeershinder met zich meebrengen en zal lichthinder ontstaan door de verlichting van het gebouw en parkeergarage. Het hotel beschikt over een milieuvergunning waarin de maximale geluidproductie is geregeld. Het hotel dient zich te houden aan de voorwaarden van de milieuvergunning en hier zal op worden gehandhaafd. Wij zijn van mening dat eventuele bestaande geluidsoverlast niet kan worden meegewogen bij het bepalen van een goede ruimtelijke ordening. Zie hiervoor de reactie bij punt 11. Eventuele lichtoverlast is op dit moment niet aan de orde. Het is nu nog niet duidelijk in hoeverre het terrein of de gebouwen verlicht zullen worden. Eventuele verlichting zal zodanig moeten worden uitgevoerd dat directe lichtinstraling in de woningen zoveel mogelijk wordt beperkt. Ten aanzien van de verkeershinder verwijzen wij naar de reactie bij punt 8. Bij het ontwerp van de parkeergarage is aandacht besteed aan de inpassing van de parkeergarage in de omgeving. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen en het uitzicht vanuit de omgeving zo goed mogelijk te maken, wordt de garage zo dicht mogelijk tegen het dijklichaam van de A65 gepositioneerd en bekleed met gaas, dat vervolgens begroeid zal worden met klimop.

16. De hoogte van het gebouw past niet in de dorpse omgeving en levert schaduw op naar de percelen van de tegenoverliggende woningen. De privacy wordt geschaad. Het uitzicht verandert in negatief opzicht.

Reactie gemeente

De locatie van het hotel, nabij de afslag van de autoweg A65, en enigszins afzijdig gelegen van het dorp tussen de A65 en de afrit, maakt deze geschikt voor een hogere bouwhoogte. De kortste afstand van het bouwvlak waarbij een hoogte van 25 meter mogelijk is tot de dichtstbijzijnde woning is ruim 80 meter. Dit gedeelte is zo dicht mogelijk aan de snelweg gesitueerd. Wij zijn van mening dat de privacy van omwonenden hiermee voldoende is gewaarborgd. Inkijk vanuit de parkeergarage wordt voorkomen, doordat in het ontwerp de gevel naar de Corellisingel wordt bekleed met gaas en begroeiing. Om de schaduwwerking op de omliggende woningen te bepalen zijn schaduwdiagrammen opgesteld, deze zijn als bijlage opgenomen in het bestemmingplan. Bij het bepalen of de schaduwwerking op naburige percelen acceptabel is, wordt gebruik gemaakt van de "Haagse bezonningsregel". Hierbij moet tussen 19 februari en 21 oktober per etmaal op z'n minst 2 uur lang zon schijnen in de woonkamers van naburige bebouwing. Aangezien de zonstand op 19 februari en 21 oktober identiek zijn, is alleen voor 21 oktober een serie schaduwdiagrammen opgesteld. Uit de diagrammen valt af te leiden dat na 9 uur 's- ochtends geen schaduw meer valt op de naburige percelen. Daarmee is ruimschoots voldaan aan de Haagse bezonningsregel. In de winterperiode zal meer schaduw op de percelen vallen, dit is in de bestaande situatie echter ook al het geval, waarbij ook rekening gehouden moet worden met de schaduwwerking van de eigen woning. Reclamant geeft aan dat door de ontheffingsmogelijkheid

van 10% in het bestemmingsplan er een bouwhoogte mogelijk is van 27,5 meter, waardoor bovenstaande punten nog eens verergeren. Als deze ontheffing wordt aangevraagd, zullen alle belangen die meespelen nogmaals gewogen worden. Voor wat betreft de schaduwwerking zal deze ontheffingsmogelijkheid geen noemenswaardige verslechtering ten opzichte van de bouwhoogte in het bestemmingsplan met zich meebrengen.

17. Door de bouw van de parkeergarage worden de woningen aan de Corellisingel inbraakgevoeliger.

Reactie gemeente

Zoals bij punt 16 is genoemd, wordt de parkeergarage bekleed met gaas en begroeiing. Hierdoor wordt inkijk op de tegenoverliggende percelen voorkomen. Daarbij is het niet reëel aan te nemen dat op een afstand van minimaal 50 meter van de woningen op een hoogte van maximaal 8 meter, mede gezien het openbaar groen dat tussen de Corellisingel en het perceel van de Druiventros is gelegen, veel inkijk in de tegenoverliggende woningen mogelijk zal zijn.

18. Er wordt gebouwd voor leegstand. Het tekort van hotelkamers dreigt om te slaan in een overschot.

Reactie gemeente

Zoals ook bij punt 7 is aangegeven zien wij geen enkele reden te twijfelen aan de investeringen van initiatiefnemer. Om de vrees dat de kamers/appartementen goedkoop zullen worden verkocht weg te nemen en uit oogpunt van Wet Geluidhinder, hebben wij besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat wonen ter plaatse niet wordt toegestaan. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

19. De reactie op de inspraak is op een aantal punten onjuist dan wel onvoldoende.

Reactie gemeente

Reclamant is het niet eens met de reactie op punt 2e van de notitie inspraak, waarin wordt gesteld dat de locatie afzijdig is gelegen van het dorp en derhalve geen deel uitmaakt van het dorpse karakter. Wij blijven op het standpunt staan dat dit het geval is, en dat daarmee de locatie geschikt is voor een hogere bouwhoogte. Zie hiervoor ook onze reactie bij punt 16. Reclamant geeft aan dat de meeste woningen aan de Corellisingel een terras aan de voor- en zijkant van de woning hebben liggen. Dit neemt niet weg dat alle woningen een privé-buitenruimte aan de achterzijde van de woning hebben liggen. Een terras aan de voor- of zijkant van een woning biedt altijd minder privacy dan een terras aan de achterzijde van een woning. Wij bestrijden dat in onze brief van 23 juli 2008 staat dat het bestemmingsplan "Enschot 2008" op dat moment een geldend bestemmingsplan was. In deze brief staat dat voor het gebied een bestemmingsplan in procedure is. Op het moment dat een ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage wordt gelegd, moeten bouwaanvragen worden getoetst aan het in procedure zijnde bestemmingsplan. Om een bouwvergunning te verkrijgen dient de aanvraag te passen in het bestemmingsplan. Past het bouwplan niet in het bestemmingsplan dan kan onder bepaalde voorwaarden en indien stedenbouwkundig aanvaardbaar ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend of dient het bestemmingsplan te worden herzien, zoals bij onderhavig project gebeurt. Reclamant is van mening dat de afstand tussen de woningen en de parkeergarage op minder dan 49 meter is gelegen. Wij bestrijden dit. De afstand van de voorgevels van de woningen tot de parkeergarage is nergens minder dan 50 meter.

20. De omzetting van de vrijstellingsprocedure naar een bestemmingsplanherziening is niet terecht, aangezien de provincie dan geen beslissing meer kan nemen over het project.

Reactie gemeente

Zie reactie bij punt 2. Overigens is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord Brabant. Zij hebben geen opmerkingen over het bestemmingsplan gemaakt.

21. Er is in de commissie Fysiek van 19 januari toegezegd dat een onderzoek plaats zou vinden naar de eventuele aanleg van een aarden wal tussen de afrit van de A65 en de woningen aan de Corellisingel. Over de uitkomsten van dit onderzoek is nog niet met omwonenden gecommuniceerd.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van genoemde toezegging in de commissie Fysiek van januari 2009 is een geluidonderzoek naar de huidige inrichting verricht. Voor wat betreft de inrichting (De Druiventros) moet worden voldaan aan de afgegeven milieuvergunning, waarin is aangegeven aan welke geluidswaarden moet worden voldaan. Door de afdeling Handhaving is tijdens metingen niet geconstateerd dat de in de vergunning opgenomen regels worden overtreden. In het kader van het nieuwe Activiteitenbesluit zal op korte termijn een gesprek worden aangegaan met de exploitant van de Druiventros om te bepalen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Deze maatregelen betreffen gevelisolatie, aanpassingen aan de geluidsinstallatie en dergelijke. Een geluidsscherm is voor deze vorm van overlast niet effectief, vanwege de afstand tussen het scherm en de geluidsbron.

Daarnaast is onderzoek gedaan naar het plaatsen van een geluidswal om de overlast, welke nu wordt ervaren van het verkeer op de afrit van de N65, te kunnen verminderen. Voor de goede orde wijzen wij u erop dat het hier geen nieuwe situatie op grond van de Wet geluidhinder betreft. Een formele grond op basis waarvan maatregelen geëist kunnen worden, ontbreekt dus. Er is een indicatieve berekening uitgevoerd om het effect te bepalen van een scherm van 2 meter hoog, op 2 meter uit de wegrand, langs de gehele afrit. De geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Corellisingel als gevolg van verkeer op de afrit varieert van 54 tot 58 dB(A). Wanneer een scherm zou worden gerealiseerd, neemt de geluidbelasting af tot waarden tussen 47 en 54 dB(A). Echter, een deel van de overlast wordt veroorzaakt door het doorgaande verkeer op de N65. Met name in de nachtperiode is het doorgaande verkeer dominant. Vanwege de verhoogde ligging van de N65 ten opzichte van maaiveld is een geluidsscherm dan niet effectief. De verwachting van onze geluidsdeskundige is dan ook dat de overlast door een geluidsscherm maar beperkt zal afnemen. Voor de aanleg van een geluidsscherm over een lengte van 250 tot 300 meter is een aanzienlijke financiële investering benodigd, op basis van kengetallen wordt deze ingeschat op € 250.000 à 300.000. Gezien de beperkte resultaten van een scherm en de aanzienlijke kosten die hiermee gemoeid zijn hebben wij besloten geen geluidsscherm langs de afrit van de N65 aan te leggen.

Conclusie

De zienswijzen genoemd onder punt 10, 11 en 18 worden gedeeltelijk gegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige zienswijzen zijn ongegrond.