

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Hotel Laan van Diepenvoorde”.

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Hotel Laan van Diepenvoorde” heeft in de periode van 15 januari 2015 tot en met 25 februari 2015 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 gestelde periode zijn 160 zienswijzen binnengekomen, waarvan 11 inhoudelijk verschillende zienswijzen. Vanwege het grote aantal gelijke zienswijzen is ervoor gekozen om de beantwoording van deze zienswijzen in één reactie te formuleren (zie hieronder onder 3 en 7). Bij enkele van deze ‘standaard’ zienswijzen zijn echter enkele punten toegevoegd dan wel geschrapt. Waar punten zijn toegevoegd zijn deze extra aanvullingen afzonderlijk beantwoord in deze nota van beantwoording. De in deze nota behandelde zienswijzen zijn ingediend door:

1. Deterink Advocaten en Notarissen, namens Van der Valk Hotel Eindhoven b.v.
2. Stichting Vrienden van Diepenvoorde
3. Diverse ondertekenaars (39), waarvan 2 met een extra aanvulling
4. ARAG Rechtsbijstand, namens B. Beelen, Gestelsestraat 79
5. W. Roovers, Gestelsestraat 93
6. Achmea Rechtsbijstand, namens S.M.P. Netten, Gestelsestraat 96
7. Diverse ondertekenaars (112), waarvan 12 met een extra aanvulling en 12 ondertekenaars die een deel van de punten uit de zienswijze hebben geschrapt;
8. H.G. Fleuren, Hoge Duinlaan 8
9. C. Warner, Laarstraat 25a
10. Gertrude Arends, namens Milieuwerkgroep IVN Valkenswaard/Waalre, Vincent van Goghlaan 22
11. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Een volledig overzicht van alle indieners van de door meerdere personen ingediende ‘standaard’ zienswijzen (als bedoeld onder 3 en 7) is opgenomen in bijlage 1. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zullen per indiener van de zienswijze (en per groep indieners zoals onder 3 en 7) en per onderwerp worden behandeld. Net als in de nota van beantwoording van de inspraakreacties wordt eerst in algemene zin ingegaan op de naar voren gebrachte overwegingen en gestelde vragen. Daarna wordt per binnengekomen zienswijze een beantwoording gegeven.

Inhoud van de zienswijzen

Bij de omwonenden leeft vanuit de zorg over het leefklimaat in de buurt sterk de vraag waarom een hotel op deze plaats zou moeten worden toegestaan. Gesteld wordt dat de hoogte van het gebouw afbreuk zou doen aan de privacy van de omwonenden en het uitzicht zou belemmeren. Daarnaast verwacht men als gevolg van de realisatie van het hotel overlast in de vorm van verkeer, geluids- en lichthinder. Ook wordt ter discussie gesteld of er wel sprake is van behoefte aan en voldoende marktruimte voor een nieuw hotel.

Inhoudelijk verschillen de zienswijzen niet wezenlijk van de inspraakreacties en ook de onderbouwing van de zienswijzen is vergelijkbaar met de inspraakreacties. Wij zullen, zoals eerder aangegeven, hier eerst in algemene zin ingaan op de meest in de zienswijzen terugkerende thema’s en aandachtspunten. Vervolgens zullen de verschillende ingediende zienswijzen afzonderlijk worden beantwoord.

Algemeen

De gemeente Waalre is circa een jaar geleden benaderd met het verzoek medewerking te verlenen aan de realisatie van een Bastionhotel met 156 kamers, uitgaande van begane grond met algemene voorzieningen en daarboven kamers in 12 bouwlagen. Wanneer een dergelijk verzoek wordt ingediend is het in eerste instantie de taak van de gemeente om af te wegen of men in beginsel positief tegenover deze ontwikkeling staat. Vervolgens dient het voornemen te worden getoetst aan

de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en in dat kader in beeld te brengen welke consequenties daaraan verbonden zijn. Daarbij worden alle (ruimtelijk) relevante aspecten en effecten in beeld gebracht en worden alle direct bij het plan betrokken belangen zorgvuldig afgewogen. De conclusie was in onderhavig geval dat het initiatief in ruimtelijke zin en vanuit de afweging van de betrokken belangen aanvaardbaar is.

Dat is vervolgens nader uitgewerkt en beschreven in de toelichting op het plan, dat in eerste instantie als concept ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht en waarop men inspraakreactie heeft kunnen indienen. De ontvangen reacties zijn beoordeeld en beantwoord waarbij er enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan zijn aangebracht. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is een ieder in de gelegenheid geweest hierover een zienswijze naar voren te brengen.

De vraag is nu of er, mede gezien de inhoud van de zienswijzen, aanleiding is voor een andere overweging ten aanzien van de voorgenomen realisatie van het hotel, waardoor een wijziging van het plan zou moeten plaats vinden, dan wel de ontwikkeling geen doorgang zou moeten vinden.

Hotelfunctie

De door de initiatiefnemer voorgestelde herbestemming van het bedrijfsperceel aan de Laan van Diepenvoorde ten behoeve van de realisatie van een hotel is door de gemeente getoetst op onder meer ruimtelijke en functionele inpasbaarheid en regionale behoefte.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het geplande hotel qua ligging, ontsluiting en massa opbouw en de effecten op de directe omgeving aanvaardbaar. Hoewel het gebouw aanzienlijk hoger is dan de bebouwing in de directe omgeving en de mogelijkheden die het voorheen geldende bestemmingsplan "Aalst" bood is deze bouwhoogte mede gelet op de afstand tot de overige bebouwing en ligging in de zone nabij de A2/N2 en het aan de overzijde van de weg gelegen Van der Valk hotel alleszins acceptabel.

Voor wat betreft functionele inpassing van het hotel in haar omgeving kan gesteld worden dat het realiseren van deze functie in de nabijheid van woningen niet zal leiden tot onaanvaardbare aantasting van de woonomgeving. Op basis van de uitgangspunten zoals deze gehanteerd worden in de algemeen toegepaste VNG richtlijnen "Bedrijven en milieuzonering" zijn de richtafstanden voor dit type hotel zo gering dat het mogelijk is deze in een woonomgeving te realiseren. In dit geval gaat het overigens om een locatie die niet direct in een woonomgeving is gelegen maar hiervan is afgescheiden door een zone met kantoorpanden.

Dat neemt niet weg dat zorgvuldig dient te worden onderzocht en afgewogen of er als gevolg van deze ontwikkeling sprake zou kunnen zijn van mogelijke, onaanvaardbare, negatieve effecten op de woon- en leefomgeving. Dit is gedaan en in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen vindt in deze Nota van Beantwoording een nadere belangenafweging plaats.

Op een aantal, veelvuldig in de verschillende zienswijzen terugkerende, aspecten als privacy, lichthinder, verkeer en verstoring van bestaande natuur wordt hier eerst in algemene zin geantwoord. Later zal hierop ook bij de beantwoording van de diverse zienswijzen specifiek worden ingegaan.

Ten behoeve van de toets aan de regionale behoefte is een marktanalyse door het landelijk erkende bureau Horwath HTL uitgevoerd, die de vraag of er sprake is van een regionale behoefte voor deze functie bevestigend heeft beantwoord. De conclusie is en blijft dat de hotelmarkt in de regio groeit en dat ondanks een toename van het aantal kamers in de laatste jaren de bezetting niet is gedaald. Naar ligging, grootte en type hotel is het nu voorliggende plan passend in de regionale behoefte. De ontwikkeling van een hotel in deze omvang zal dus geen verstorend effect hebben op, of leiden tot duurzame ontwrichting van, de regionale hotelmarkt. Vooralsnog bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat deze rapportage op onjuiste wijze tot stand is gekomen dan wel onjuistheden bevat die aanleiding zouden geven de conclusies in twijfel te trekken.

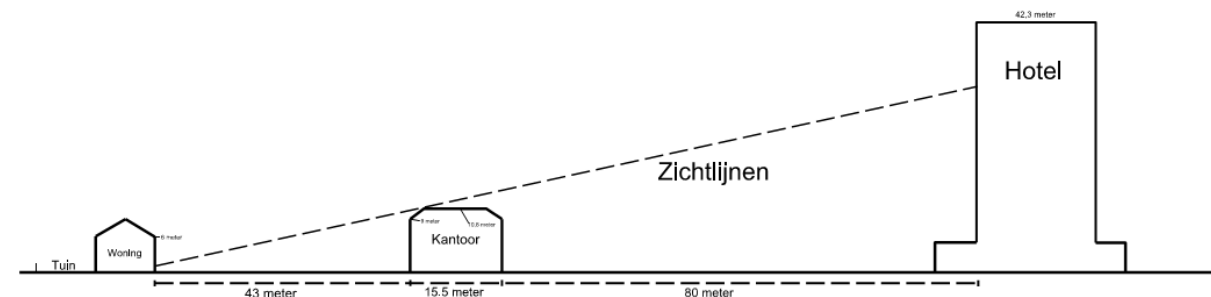
Hoogte bebouwing en lichthinder

Door veel van de indieners van een zienswijze wordt geageerd tegen de voorgestelde bouwhoogte. De bouwhoogte zou een inbreuk zijn op het bestaande uitzicht dat men heeft, een aantasting van de privacy tot gevolg hebben en negatieve effecten veroorzaken door lichtoverlast.

Het is van belang om een onderscheid te maken tussen enerzijds het kunnen zien van een gebouw en de verandering van uitzicht en anderzijds een aantasting van privacy als gevolg van inkijk vanuit datzelfde gebouw. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden een negatief effect van de bebouwing verwachten vinden wij van belang hierbij te constateren dat voor het grootste deel van de indieners van de zienswijzen geldt dat ook in de bestaande situatie geen sprake is van een vrij uitzicht vanwege de reeds aanwezige kantoorpanden. Van zicht op (een deel van) het hotel zal, met name vanuit de Gestelsestraat, sprake zijn tussen de kantoorgebouwen door en, voor een aantal woningen, over de bestaande bebouwing heen. Op grotere afstanden kan men het gebouw boven de bestaande bebouwing zien uitsteken. Ter illustratie van de afstanden is in het profiel in de volgende afbeelding de situatie ter hoogte van de Gestelsestraat 87 weergegeven.

Dat er in enige mate sprake zal zijn van zicht op het nieuwe gebouw betekent overigens niet dat dit een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden tot gevolg heeft. Bovendien geldt dat, zeker in reeds bebouwde gebieden, er in Nederland niet zoiets bestaat als een recht op een blijvend vrij uitzicht.

De zichtbaarheid van het bovenste gedeelte van het hotel leidt op een dergelijke afstand (ca. 140 meter) naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de belangen en het beperken van het uitzicht van de bewoners. Ook is niet aannemelijk dat er vanuit het hotel sprake zal zijn van inkijk in de bestaande woningen. Onderstaand is het profiel getekend. Hoe zich dat in werkelijkheid manifesteert (rekening houdend met perspectief) is verder geanalyseerd en vanaf diverse punten in de aangrenzende straat in beeld gebracht, zoals hieronder en in de bijlage 2 bij deze nota te zien is.



profiel recht tegenover locatie



zicht recht tegenover locatie

Bij de dichtstbij gelegen woningen, zoals Gestelsestraat 96 is de afstand, gemeten vanuit de tuin, circa 100 meter. Tussen de bestaande kantoren door is er wel zicht op het hotel, maar gezien de afstanden kan in alle redelijkheid niet worden gesteld dat dit zou leiden tot aantasting van de privacy. Hiervan zal in algemene zin slechts sprake zijn indien de onderlinge afstanden tussen gebouwen veel geringer zijn. Bij de overige woningen in de omgeving gaat het om beduidend grotere afstanden waardoor zeer onwaarschijnlijk is dat er enige sprake zou kunnen zijn van aantasting van privacy.

De angst voor eventuele lichtoverlast vindt wellicht zijn oorsprong in de recent nabij het Van der Valkhotel geplaatste "Brainmarker". Het effect hiervan op de omgeving is echter niet vergelijkbaar met mogelijke effecten van verlichting bij het hotel. Bij de "Brainmarker" is sprake van een sterk verlichtingsniveau en bewegende beelden. Wij kunnen ons indenken dat dit storend kan zijn of als storend kan worden ervaren vanuit de woningen die daar zicht op hebben. Alhoewel verlichting met name bij de uitvoering een belangrijk aandachtspunt is hebben wij naar aanleiding van de zienswijzen overwogen om, anders dan wij in de nota van beantwoording met betrekking de inspraakreacties hebben aangegeven, tóch een regeling te treffen in het bestemmingsplan met als doel te voorkomen dat er sprake zal zijn van onevenredige lichthinder voor het 'natuurgebied', omwonenden en weggebruikers van de A2/N2. Dit wordt gedaan door het opnemen van een regeling waarmee burgemeester en wethouders aan de verlichting in het plangebied nadere eisen kunnen stellen.

Verkeer en parkeren

Het verzorgingsgebied van het hotel is regionaal en daarmee gekoppeld aan de A2 en haar parallelbanen. Via de Laan van Diepenvoorde, Burgemeester Mollaan en Eindhovenseweg staat het gebied daarmee in verbinding. De kavel waar het hotel op is voorzien wordt direct ontsloten via de Laan van Diepenvoorde. Vanwege deze directe ontsluitingsmogelijkheid en het feit dat de in- en uitrit van het parkeerterrein van het hotel aan deze zijde wordt gesitueerd is er geen aanleiding om aan te nemen dat de Gestelsestraat onevenredig zou worden belast. Op bijgaande verbeeldingen is de verkeersstructuur aangegeven.



Verkeerstructuur



Ontsluiting van de kavel

De Burgemeester Mollaan en Eindhovenseweg hebben een capaciteit en inrichting die zijn toegesneden op een verkeersintensiteiten van een dusdanige omvang dat de toevoeging van het berekende aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van het hotel ten opzichte van de huidige situatie verwaarloosbaar is. Ten opzichte van de planologisch reeds mogelijke kantoorontwikkeling (die bij de oorspronkelijke ontwikkeling van het kantorenpark Diepenvoorde was voorzien en waarmee dus verkeerstechnisch rekening is gehouden bij de realisatie van het kantorenpark) is zelfs sprake van een afname van het aantal te verwachten verkeersbewegingen. In de toelichting op het bestemmingsplan is onder 5.10.1 een berekening van de verkeersintensiteiten opgenomen die laat zien dat het aantal verkeersbewegingen lager zal liggen dan in het geval dat een volledige invulling van de kantoorbestemming zou worden gerealiseerd.

Specifiek voor het hotel geldt dat de spitsrichting in de Laan van Diepenvoorde tegengesteld zal zijn aan die van het overige verkeer van en naar het kantorengedebied. Men komt 's middags en 's avonds aan en vertrekt over het algemeen in de ochtend. Door de tegengestelde spitsrichting en de beperkte omvang van de berekende (extra) motorvoertuigen per uur tijdens de ochtendspits kunnen deze dan ook zonder problemen op de bestaande wegen, zoals de Laan van Diepenvoorde en de Burgemeester Mollaan afgehandeld worden. Late aankomsten vormen bij een dergelijk hotel in de regel een uitzondering. Het merendeel van de gasten zal normaal gesproken om 20.00 uur reeds in het hotel aanwezig zijn. Nachtelijk verkeer is daarom niet of nauwelijks aan de orde.

Zo er nu al sprake is of zou zijn van parkeeroverlast in het woongebied zal deze niet toenemen door het hotel. Er worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn nabij het plangebied nog enkele parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig die met name in de avonduren op dit moment niet of nauwelijks gebruikt worden en eventueel een functie voor het hotel kunnen vervullen in de avond en nacht.

Geluid

Een hotel is gebonden aan de normeringen en regelingen uit het zogeheten Activiteitenbesluit en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In dit geval gaat het om een logiesbedrijf met ondersteunende horeca waarbij geluid niet naar buiten treedt. Hoewel er mogelijk een (in omvang beperkt) terras zal worden gerealiseerd is, gezien de grote afstanden tot de woningen in de omgeving niet aannemelijk dat dit zal leiden tot enige vorm van overlast.

Verstoring Natuur

In een groot aantal zienswijzen wordt een aantasting van het naast de planlocatie gelegen natuurgebied en zijn aanwezige flora en fauna gevreesd. Van belang hierbij is dat hier geenszins sprake is van een natuurgebied in die zin dat dit een natuurlijke ontwikkeling heeft gekend en hier van oudsher is gelegen. De huidige inrichting van het gebied is pas tot stand gekomen in directe samenhang met de ontwikkeling van het kantorenpark Diepenvoorde, waarbij van oudsher altijd een volledige invulling van het perceel waar het nu om gaat was voorzien. Het betreft hier dus nadrukkelijk géén situatie waarbij een geheel nieuw bouwplan is geprojecteerd bij of in een van oudsher bestaand natuurgebied, maar een gewijzigde invulling op een reeds bestaande bouwlocatie nabij een als 'compensatie' voor onder andere de invulling van dit perceel aangelegd en ingericht 'natuurgebied'.

Daarnaast is de Tongelreepzone bewust openbaar toegankelijk gemaakt voor iedereen die hiervan gebruik wil maken, onder meer van de aanwezige voetpaden. De bestemming van het gebied staat "extensief dagrecreatief medegebruik; met de daarbij behorende voorzieningen als wandelpaden, zitbankjes e.d." gewoon toe. Waarom juist bezoekers van het hotel geen gebruik van het gebied zouden mogen maken dan wel juist zij zouden leiden tot onevenredige overlast en verstoring van het gebied is ons niet duidelijk. Wij wijzen er in dit verband nogmaals nadrukkelijk op dat ook binnen het bestemmingsplan "Aalst" én het daarvoor geldende bestemmingsplan op deze locatie bebouwing mogelijk was. Het wijzigen van het bestemmingsplan leidt naar onze mening ten opzichte van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden niet tot een situatie waarbij sprake zou kunnen zijn van aantasting van het achterliggende gebied. Dat is ook uit de uitgevoerde Quick scan flora en fauna gebleken.

In het kader van de Quick scan flora en fauna is aandacht besteed aan de mogelijkheid dat verlichting hinderlijk kan zijn voor de flora en fauna in de omgeving. Allereerst is van belang dat geen meer strikt beschermde planten- en/of diersoorten verwacht worden (uitgezonderd overwinterende amfibieën, maar daarop is licht niet van invloed). Gezien de ligging tegen een groene zone wordt aanbevolen de verlichting te beperken of dusdanig aan te passen dat de verlichting de omgeving (flora en fauna) niet hindert.

Omdat geen sprake is van invloed op strikt beschermde planten- en/of diersoorten noch op een beschermd gebied, zijn de aanbevelingen niet van zo zwaarwegend belang dat deze moeten leiden tot het stellen van nadere eisen aan uitvoeringsaspecten. Echter, mede gezien de zienswijzen ten aanzien van verlichting (niet alleen ten opzichte van het 'natuurgebied' maar ook in breder verband), zal het bestemmingsplan op dit punt toch worden aangepast, zoals hiervoor beschreven onder "Hoogte bebouwing en lichthinder".

Conclusie

Bij de zienswijzen worden vooral zorgen over mogelijke overlast en negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving geuit. Hoewel wij begrip hebben voor het bestaan van deze zorgen vormen deze naar onze mening geen aanleiding om het plan te heroverwegen. Met name over de bouwhoogte is, zo blijkt uit de zienswijzen, veel onrust ontstaan. Bij de beoordeling daarvan is aan de orde of deze hoogte leidt tot directe en onevenredige overlast voor omwonenden en of deze hoogte ruimtelijk gezien inpasbaar is.

Voor de bewoners kan worden vastgesteld dat in een aantal gevallen de hoge bebouwing vanuit de woningen en/of tuinen te zien zal zijn. Het is echter niet aannemelijk dat hierdoor bijvoorbeeld sprake zal zijn van aantasting van privacy of schaduwwerking. De mate van zichtbaarheid van het hotel leidt naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.

Met betrekking tot de bouwhoogte hebben wij eveneens overwogen of deze hoogte op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Het gaat hier om de realisatie van een hotel met een regionale functie dat in stedenbouwkundige en landschappelijke zin samenhangt met de aansluiting van de Eindhovenseweg op de A2. Binnen deze zelfde zone is aan de overzijde van de N2/A2 in de vorm van het Van der Valk hotel reeds een bouwmassa van vergelijkbare omvang aanwezig. Het plan is besproken in het kwaliteitsteam Brainportavenue, dat geen bedenkingen heeft geuit tegen de realisatie van een hotel met deze hoogte. De afstand van het hotel tot de bestaande omliggende (woon)bebouwing is dermate groot dat niet kan worden gesteld dat er sprake zou zijn van een vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gezien, onaanvaardbare ontwikkeling.

Met betrekking tot de toevoeging van de hotelfunctie is afdoende aangetoond dat binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan er sprake is van marktruimte, en daarmee een actuele behoefte, voor de toevoeging van dit hotel.

Alles afwegende komen wij op basis van deze algemene afwegingen dan ook tot de conclusie dat de realisatie van een hotelfunctie in deze omvang ter plaatse niet strijdig is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Ook is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van de omwonenden. De zienswijzen geven dan ook geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. In het onderstaande zal op de verschillende zienswijzen en daarin aangevoerde punten inhoudelijk worden gereageerd.

Hoewel er dus geen aanleiding is het plan inhoudelijk te wijzigen zullen, mede op basis van de ingediende zienswijzen, enkele ondergeschikte wijzigingen in het plan worden gedaan. Concreet gaat het hierbij om het opnemen van een nadere eisen regeling ten aanzien van (reclame-)verlichting binnen het plangebied, het schrappen van de begripsbepaling "horeca" zoals deze was opgenomen onder 1.19 en een aanpassing van de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 onder a.

Beantwoording ingediende zienswijzen

1. Deterink Advocaten en Notarissen, namens Van der Valk Hotel Eindhoven b.v.

In de zienswijze wordt een nummering gehanteerd die hier bij de beantwoording is gevolgd.

1.1 Er wordt ervan uitgegaan dat het bedrijf Van der Valk en zijn bedrijfsactiviteiten bekend zijn bij de gemeente.

Antwoord gemeente: Gemaakte vooronderstelling is juist.

1.2 Volgens de indiener van de zienswijze is algemeen bekend en objectief aangetoond dat de Eindhovense hotelmarkt geen ruimte biedt voor verdere uitbreiding van hotelcapaciteit.

Antwoord gemeente: Zoals ook is aangegeven in de beantwoording onder “Hotelfunctie” waarnaar hier verwezen kan worden is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure een marktonderzoek uitgevoerd door het op dit gebied gerenommeerde bureau Horwath HTL. De conclusies uit dit onderzoek zijn dat de ontwikkeling passend is binnen de regionale behoefte en er dus geen sprake zal zijn van een verstorend effect op, of duurzame ontwrichting van, de regionale hotelmarkt. In tegenstelling tot hetgeen door de indiener van de zienswijze wordt gesteld kan niet worden gesteld dat algemeen bekend dan wel objectief aangetoond is dat er geen marktruimte zou zijn. Overigens zal dit onderwerp in de navolgende punten nog nader aan de orde komen.

In algemene zin hechten wij eraan het volgende over de rapportages van Invast op te merken. Ter onderbouwing van het standpunt dat er geen sprake zou zijn van enige marktruimte in de hotelmarkt in en om Eindhoven worden rapporten en reacties aangevoerd van Invast. Deze rapporten zouden een objectief beeld schetsen van de marktruimte in de regio Eindhoven. Opvallend is derhalve dat ten aanzien van deze rapporten (of in ieder geval het onderzoek van oktober 2014), die zijn opgesteld in opdracht van Van der Valk in de reactie van 10 februari 2015, in de eerste alinea wordt gesteld dat het onderzoek van oktober “is om aan te tonen dat de hotelmarkt in Eindhoven en directe omgeving geen ruimte biedt voor...”. Deze zinsnede roept, zonder de deskundigheid van Invast ter discussie te willen stellen, wel een vraag op met betrekking tot het doel van dit ‘objectieve’ onderzoek.

In de rapporten van Invast wordt gesteld dat sprake is van objectieve rapporten die vanwege de medewerking van 95% van de Eindhovense hoteliers als enige juiste moeten worden gezien. Desondanks roepen de rapportages, naast hetgeen wij hierboven hebben opgemerkt, ook inhoudelijk nog enkele vragen op.

Hierbij verwijzen wij onder meer naar de uitkomsten van een onderzoek dat Invast in juli 2014 heeft uitgevoerd in opdracht van het “Eindhovens Hotelier Overleg” (EHO). Bij de presentatie van het EHO aan de gemeenteraad van Eindhoven in september 2014 is onder meer onderstaande tabel getoond met de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en RevPar voor de periode 2008-2013 (bron: Invast).

Ehv	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2013 vs 2008
Bez. %	65,1%	64,7%	64,6%	63,5%	56,2%	69,6%	-6,5%
Gem. Kamerprijs	€86,50	€88,05	€87,26	€85,91	€91,70	€101,24	-14,6%
RevPar	€56,32	€56,98	€56,38	€54,53	€51,55	€70,42	-20,1%

Deze gegevens zijn afkomstig van Invast. Opvallend is dat dezelfde tabel, met dezelfde gegevens voor dezelfde tijdsperiode is opgenomen in de rapportages van Invast van oktober en november 2014, maar de cijfers hierin anders zijn (zie onderstaande tabel).

Eindhoven	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Bezettingsgraad	62,5%	64,2%	62,9%	62,6%	56,5%	68,9%
Kamerprijs	€84,33	€86,96	€87,27	€86,05	€91,68	€101,80
RevPAR	€52,70	€55,86	€54,86	€53,84	€51,76	€70,14

Zoals uit deze tabellen blijkt is in het eerder onderzoek van juli, waarvan de uitkomsten in september door het EHO zijn gepresenteerd, de bezettingsgraad over 2013 nog 65,1%, terwijl deze in de latere rapportages, die zijn ingebracht in het kader van de bestemmingsplanprocedure van het hotel in Waalre, 62,5% is. Ook voor de overige jaren zijn verschillen waarneembaar. Dat geldt eveneens op het gebied van gemiddelde kamerprijzen en RevPar.

Hoe deze verschillen kunnen zijn ontstaan is ons niet duidelijk, aangezien het gaat om gegevens over dezelfde jaren en deze afkomstig zijn van dezelfde deskundige, Invast. Duidelijk is wel dat de gegevens uit de rapportages die later zijn opgesteld een negatiever beeld geven van de Eindhovense hotelmarkt dan de eerdere gegevens. Dit kan bovendien van belang zijn voor de bepaling van de toekomstige marktruimte en –ontwikkelingen, aangezien de gegevens van de voorgaande jaren hierbij als uitgangspunt voor de voorspellingen worden genomen.

Dit alles gesteld hebbende gaat het vervolgens bij de beantwoording om de vraag of de analyse van Horwath over marktruimte juist is of dat daarbij eventueel fouten zijn gemaakt. Dat wordt beantwoord in bijgaande reactie van Horwath en de vaststelling is dat de eerdere conclusies van Horwath in stand blijven.

1.3 Er is onvoldoende ingegaan op eerder ingediende inspraakreactie is deze als bijlage bij de zienswijze opgenomen en dient als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Antwoord gemeente: Alle ingediende inspraakreacties zijn zorgvuldig behandeld en van een reactie voorzien. Hierbij verwijzen wij dan ook naar de nota van beantwoording inspraakreacties d.d. 15 december 2014. Uit de zienswijze blijkt niet op welke punten onvoldoende zou zijn ingegaan.

1.4 Dat geldt ook op de aanvullingen op de inspraakreactie per brief van 4 november 2014, waarbij een onderzoeksrapport van Invast Hotels is voorgelegd aan de gemeente.

Antwoord gemeente: Zie ook de beantwoording onder 1.3. Op de bedoelde aanvulling van de inspraakreactie is bij de beantwoording expliciet ingegaan in de nota van beantwoording inspraakreacties. De genoemde rapportage van Invast gaf geen aanleiding te concluderen dat er geen sprake zou zijn van voldoende marktruimte voor de toevoeging van onderhavig hotelinitiatief.

1.5 Door Van der Valk is op 17 november 2014 een brief aan de gemeenteraad gezonden welke is opgenomen als bijlage bij de zienswijze en die als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden. Deze brief en bijlagen zouden aantonen dat er geen behoefte is aan meer hotelkamers in de regio. Tot slot wordt in de brief opgemerkt dat sprake zou zijn van oneigenlijke concurrentie omdat er verschillen zijn met betrekking tot de heffing van toeristenbelasting.

Antwoord gemeente: In de brief aan de raad wordt opnieuw gesteld dat er geen marktruimte is, dat er geen sprake is van een duurzame ontwikkeling en er wordt betreurd dat zo nabij haar onderneming een concurrerend hotel wordt mogelijk gemaakt. Door Van der Valk is aangegeven dat zij opdracht heeft gegeven aan Invast voor een onderzoek naar de marktruimte voor hotels naar aanleiding van de voorgenomen realisatie van het Bastion hotel in Waalre. Uit dit rapport zou objectief moeten blijken dat er de komende jaren geen marktruimte is. Bij de nota van beantwoording van de inspraak is reeds op dit rapport van Invast Hotels gereageerd. Door de indiener van de zienswijze wordt in de betreffende brief voorts op een groot risico van leegstand gewezen, zonder dit overigens nader te onderbouwen.

De bezettingen en omzetten in de Eindhovense hotelmarkt en de rapporten van zowel Horwath als Invast Hotels geven geen enkele aanleiding voor de stelling dat er een risico op leegstand zou bestaan, Met betrekking tot de stelling ten aanzien van toeristenbelasting geldt dat het al dan niet, en in welke mate, heffen van deze belasting een gemeentelijke aangelegenheid is.

Het feit dat de gemeente Eindhoven hier (op dit moment) op een andere wijze mee omgaat dan de gemeente Waalre betekent niet dat dit zou leiden tot een vorm van oneigenlijke concurrentie.

- 1.6 Het onderhavige voornemen is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het bestemmingsplan voorziet namelijk in een forse toename van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, waardoor er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ook al bevindt zich het plangebied op een bestaand bedrijventerrein.

Antwoord gemeente: In tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld zijn wij van mening dat de bebouwingsmogelijkheden niet toenemen, ze worden alleen anders. Ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan "Aalst" bood nemen het maximaal mogelijke bouwvolume en het bruto vloeroppervlak niet toe maar af. De hoogte neemt wel toe.

Het nieuw bestemmingsplan voorziet evenmin in een forse toename van de gebruiksmogelijkheden, maar in de vervanging van het gebruik te behoeve van kantoren/bedrijven door gebruik ten behoeve van een hotel.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Er vanuit gaande dat vanwege de wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals gedefinieerd in het Besluit ruimtelijk ordening, is in dit bestemmingsplan voldaan aan de voorwaarden, zoals hiervoor geformuleerd. Er is aangetoond dat sprake is van een regionale behoefte. Ook wordt voldaan aan het bepaalde onder b, het betreft immers een locatie binnen bestaand stedelijk gebied waarbij bovendien sprake is van transformatie. Het bepaalde onder c is hier niet van toepassing omdat de ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied.

- 1.7 De gemeente heeft niet een zelfstandig en objectief onderzoek naar de behoefte aan hotelkamers laten verrichten. Ook is er geen concreet beleid vastgesteld.

Antwoord gemeente: Het door Horwath uitgevoerde onderzoek is door de gemeente Waalre objectief beoordeeld, zoals dat bij alle onderzoeksrapporten, die door initiatiefnemers in ruimtelijke orderingsprocedures ingediend worden, gedaan wordt. Het betreffende rapport en de daaruit volgende conclusies geven geen aanleiding om een apart onderzoek uit te laten voeren. De rapportages die door Invast, in opdracht van Van der Valk, zijn overlegd geven mede gezien hetgeen wij onder 1.2 reeds hebben overwogen geen aanleiding voor een ander standpunt. De ontwikkeling van een hotel heeft geen extra vastgesteld beleid. Het initiatief is aan alle relevante beleidsstukken op alle overheidsniveaus, waaronder de gemeentelijke structuurvisie, getoetst. De conclusie is dat het initiatief past binnen het beleid.

- 1.8 Omdat niet eerder enig eigen objectief onderzoek is gedaan, dan wel concreet beleid is vastgesteld, heeft initiatiefnemer Bastion dat laten doen. De gemeente vaart hier blind op. Echter blijkt al uit dit onderzoek dat er nu en ook op de middellange termijn geen behoefte bestaat aan hotelkamers. Verwezen wordt hierbij naar pagina 6 van het rapport van Horwath van 19 november 2014 waarin wordt gesteld dat "...zal de marktruimte naar verwachting vanaf 2021 voldoende groot zijn...". Op dezelfde pagina staat dat de kwantitatieve marktruimte eerst in 2023 voldoende groot is. Daarmee staat toch vast dat er geen actuele behoefte bestaat.

Antwoord gemeente: De rapportage(s) van Horwath zijn gebaseerd op controleerbare en algemeen erkende onderzoeksmethodes en aannames. Alle rapportages (ook van Invast Hotels) laten zien dat er in de regio sprake is van een groeiende markt. Van 2010 tot 2014 nam het aantal verkochte kamers toe met maar liefst 120.000 van 340.000 naar 450.000 kamers. Afhankelijk van de te hanteren bezetting van de hotels is er reeds nu, maar in ieder geval binnen de planperiode (van 10 jaar, zoals bepaald in de Wro) voldoende ruimte voor het toevoegen van capaciteit. Het nu realiseren van ten hoogste 160 kamers leidt niet tot leegstand of andere (ruimtelijke) ontwrichting van de regionale hotelmarkt.

1.9 In bijlage 4 van de zienswijze is een reactie van Invast Hotels op de bevindingen van Horwath HTL opgenomen. Ook de inhoud daarvan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Invast komt hierbij op basis van 95% van de hoteliers (Horwath 75%) tot de conclusie dat de hotelmarkt zonder het onderhavige initiatief verzadigd is tot 2023 en eerst in 2024 wellicht ruimte zou kunnen ontstaan voor nieuwe hotelinitiatieven. De komende jaren is er dus geen behoefte.

Antwoord gemeente: het begrip regionale behoefte wordt gerelateerd aan zorgvuldig grondgebruik en het vermijden van ontwrichting van de markt en leegstand. Voor zover er sprake is van objectief bepaalde feiten en cijfers over de hotelmarkt in Eindhoven, zijn deze betrokken bij de analyses van Horwath en blijft de conclusie dat er sprake is van een regionale behoefte, overeind. Opvallend is dat er opnieuw door Invast wordt gesteld dat zij als enige beschikt over objectieve en juiste gegevens, onder meer vanwege de door 95% van de hoteliers aangeleverde gegevens. Deze gegevens blijken echter, zoals reeds onder 1.2 beschreven, in negatieve zin te zijn gewijzigd tussen juli en oktober 2014, hetgeen opmerkelijk is aangezien het gaat om gegevens over de periode 2008-2013, die mede dienen als basis voor de voorspellingen met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen op de hotelmarkt.

Als bijlage 3 is hier nog een door ons gedeelde nadere analyse van Horwath op de reactie van Invast Hotels van 10 februari 2015 gegeven. Zoals eerder nadrukkelijk aangegeven, bestaat er voor de gemeente Waalre geen enkele reden te twifelen aan de juistheid van de rapportages van Horwath waaruit blijkt dat er binnen de planperiode wel degelijk marktruimte is.

1.10 Waarom moet het hotel de voorgestelde vorm krijgen? Het aantal beoogde kamers kan geen reden zijn. Een stedenbouwkundig doordachte visie ontbreekt.

Antwoord gemeente: In paragraaf 4.3 van de Toelichting is gemotiveerd waarom de voorgestelde bouwvorm in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin passend is op deze locatie. In tegenstelling tot hetgeen door de indiener van de zienswijze wordt gesteld behoeft, bij een concreet voorliggend verzoek zoals dit, niet vooraf een stedenbouwkundige visie te worden ontwikkeld. Wel dient zorgvuldig te worden afgewogen of het plan in stedenbouwkundige zin (en vanuit een bredere, zorgvuldige belangenafweging) aanvaardbaar is op deze locatie.

Bij de in het bestemmingsplan "Aalst" toegestane bouwhoogte is er een directe samenhang met de hoogte van de andere bebouwing in het kantorenpark. De extra bouwhoogte bij de ontwikkeling van het hotel is goed inpasbaar aangezien het gebouw enigszins los wordt geplaatst van de bestaande kantorenbebouwing. Die lossere plaatsing (en afstand tot) geeft het kantorenpark wat "lucht". Ten opzichte van de volledige bebouwing zoals die in het bestemmingsplan "Aalst" was toegestaan is de wijziging, waarbij een aanzienlijk grotere bebouwde oppervlakte op kortere afstand wordt vervangen door hogere bebouwing op een grotere afstand in stedenbouwkundige zin aanvaardbaar. Deze vorm sluit evenmin het 'natuurgebied' rond de Tongelreep af.

Zoals hierboven aangegeven is het hotel op deze locatie stedenbouwkundig gezien inpasbaar en aanvaardbaar. De reden waarom voor deze bouwhoogte wordt gekozen heeft onder meer te maken met de gewenste zichtbaarheid van het hotel vanaf de snelweg en parallelbanen, de vormgeving van het gebouw en de mogelijkheden realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Bij realisatie van een hotel met een bouwvolume voor maximaal 160 kamers achter wij een slankere bouwvorm beter passend. Bij een vergelijkbare hoogte met het hotel aan de andere zijde van de A2 wordt betekenis aan de kruising met de N69 gegeven. Zo wordt aan weerszijden het begin van Brainport Avenue beleefbaar. In de ruimtelijke hiërarchie is de hoogte van 45 meter bij deze regionale aansluiting passend ten opzichte van de hogere ASML toren die tevens de splitsing met A67 in het landelijke wegennet markeert. Met de hogere bebouwing wordt de gemeente zichtbaar vanaf de A2 en

dat past binnen het provinciale beleid om "de beleefbaarheid (zicht) vanaf de hoofdinfrastructuur" te versterken.

- 1.11 Er wordt nog steeds onvoldoende stedenbouwkundig beargumenteerd, waarom de nu voorgestelde bouwhoogte nodig zou zijn. Zichtbaarheid en bereikbaarheid kan geen argument zijn, omdat het hotel vanuit de A2 niet bereikbaar is en vanuit de N2 niet zichtbaar (wel bereikbaar). De bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw past niet in de directe omgeving. Ook de hoge bebouwing aan de overkant van de snelweg (het hotel van bezwaarmaker) is geen argument om ook hier hoogbouw te realiseren. De gebieden staan los van elkaar.

Antwoord gemeente: de realisatie van een hotelfunctie vraagt in stedenbouwkundige en functionele zin een ander type bebouwing dan een kantoor- of bedrijfspand. Mede gezien het type hotel, dat veel belang hecht aan de zichtbaarheid vanaf de doorgaande (snel)wegen is een grotere bouwhoogte wenselijk. Daarnaast kan hierdoor ook het voor het hotel benodigde aantal parkeerplaatsen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd, zonder dat de financiële haalbaarheid in het geding komt.

De vraag die overigens, zoals wij reeds eerder hebben aangegeven, dient te worden beantwoord is gezien deze functie dan ook of een gebouw van 45 meter op deze plek stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar en inpasbaar is. Zoals wij hiervoor onder 1.10 reeds nadrukkelijk hebben overwogen is dit zonder meer het geval. Het plan is, met het oog op het verkrijgen van een onafhankelijk advies hierover ook voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Brainport Avenue, dat geen bedenkingen heeft geuit over de functie, de voorgestelde bouwhoogte en de positie van het volume.

- 1.12 In het vigerende bestemmingsplan heeft een gedegen afweging plaatsgevonden om de bouwhoogte van de onderhavige locatie tot 15 meter te beperken. Hierdoor wordt met de kantoren in de directe omgeving een stedenbouwkundig geheel gevormd. Waarom wordt hier nu aan afgeweken? Hierbij wordt ook verwezen naar bijlage 5 van de zienswijze, de inspraakreactie van de heer Roovers van de raadsvergadering van 27 januari 2015. Deze dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Daarin wordt de vraag aan de orde gesteld, zoals reeds elders in deze zienswijze, waarop om deze locatie een bouwhoogte van 40 meter nodig is, er wordt gewezen op lagere Bastionhotels elders in het land en er wordt gerefereerd aan de eerdere afweging van de gemeente in het geldende bestemmingsplan waarin een hoogte aanvaardbaar werd geacht van maximaal 15 meter.

Antwoord gemeente: Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een kantoren- of bedrijfsfunctie daarvoor is een andere bouwhoogte passend dan voor een hotel. Eerdere afwegingen in het kader van een kantoren- of bedrijfsfunctie zijn dan ook niet één op één van toepassing op dit nieuwe voornemen. In het nieuwe bestemmingsplan heeft een gedegen afweging plaatsgevonden. Dat er elders in het land lagere hotels zijn is niet relevant voor de afweging of een hotel van deze omvang op deze locatie passend is.

- 1.13 Buiten dat er geen regionaal behoefte is aan hotelkamers is ook niet gekeken naar alternatieve locaties en een hotel in laagbouw, zoals dat voor Bastion niet ongebruikelijk is.

Antwoord gemeente: Er is sprake van een concreet initiatief dat stedenbouwkundig inpasbaar is op deze locatie. In de beoordeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient primair overwogen te worden of de te verwachten ruimtelijke effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn, hetgeen in de Toelichting en op andere plekken in de nota van beantwoording is en/of wordt gedaan. Realisatie van een hotel op deze locatie is voorts, ook in de vorm van hoogbouw, passend gelet op de ligging aan de A2 (perifeer t.o.v. de dorpskern) en op een bedrijventerrein (buiten het woongebied).

Wij zijn het overigens niet eens met de stelling van de bezwaarmaker dat er alternatieve locaties onderzocht zouden moeten zijn. De gemeente heeft een aanvraag ontvangen en dient hierbij te beslissen over het project zoals dat is aangevraagd. Indien een project op zichzelf voor de gemeente aanvaardbaar is, kan het bestaan van een alternatieve locatie slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat vanuit de afweging van alle betrokken belangen een andere locatie 'beter' geschikt is. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit het geval is. De algemene opmerking dat er alternatieve locaties onderzocht zouden moeten worden volstaat niet.

In de plantoelichting is, de beantwoording van de inspraakreacties en deze nota van beantwoording is diverse malen gemotiveerd om welke redenen hoogbouw op deze locatie aanvaardbaar, inpasbaar en wenselijk is. Het feit dat elders in het land lagere hotels bestaan is net zo min relevant als de constatering dat er hogere zijn. De vraag of hoogbouw aanvaardbaar moet worden geacht, is locatiespecifiek.

- 1.14 Bezwaarmaker begrijpt niet dat een overschot aan kantoorruimte een geheel andere functie en een verruiming van de bouwhoogte rechtvaardigt. Dat is geen zorgvuldig ruimtegebruik. Het niet bebouwen van de locatie bij het vervallen van de kantoorruimte is dat wel.

Antwoord gemeente: Het huidige ruimtelijk beleid op alle overheidsniveaus is gericht op het verminderen van het ontstane overschot aan kantoorruimte en de bestaande harde (en zachte) plancapaciteit waarmee dit overschot nog verder zou kunnen toenemen. Het voorliggende bestemmingsplan geeft daaraan invulling door een behoorlijke oppervlakte nog te bouwen kantoorruimte uit de markt te nemen. Een invulling van het perceel met een andere functie (transformatie) is juist een vorm zorgvuldig ruimtegebruik. Op deze manier behoeft immers geen nieuw ruimtebeslag plaats te vinden buiten bestaand (stedelijk) te bebouwen gebied. Het niet bebouwen van de locatie is geen reëel alternatief.

- 1.15 In de toelichting wordt wederom aandacht besteed aan de Regionale programmering Werklocaties. Er wordt aangegeven dat pas nieuwbouw kan plaatsvinden op het moment dat de vraag van een kantoorgebruiker niet op de bestaande markt is in te vullen. Waarom deze redenering nog steeds in de toelichting is opgenomen ontgaat bezwaarmaker. Het gaat hier namelijk om de nieuwbouw van een hotel en niet van een kantoor.

Antwoord gemeente: Zoals blijkt uit de tweede alinea van de desbetreffende paragraaf 3.4.1 maakt deze locatie deel uit van de kantorenprogrammering binnen de regio Eindhoven. De regionale programmering en het onttrekken van deze locatie hieraan zijn beleidsmatig gezien relevant voor de motivering van deze ontwikkeling.

- 1.16 In de directe omgeving van het voorgenomen hotel liggen onder andere grotere kavels met dito woningen. Op welke wijze is in het onderliggende bestemmingsplan ten behoeve van deze woningen een regeling opgenomen waardoor het bosachtige karakter van de wijk gewaarborgd blijft? Het voorgenomen hotel zal alleen maar negatieve invloed hebben op de directe woonomgeving.

Antwoord gemeente:

In het voorontwerp werd in de plantoelichting per abuis vermeld dat in dit bestemmingsplan een regeling zal worden opgenomen waardoor het bosachtig karakter van de wijk gewaarborgd blijft. In de nota van beantwoording van de inspraakreacties is al aangegeven dat deze passage per abuis is opgenomen en dat het een ander gebied betreft: de wijk heeft geen bosachtig karakter. Deze verschrijving is vervolgens in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan aangepast. De indiener van deze zienswijze heeft dit wellicht niet opgemerkt.

Overigens bevinden zich in de directe omgeving van het hotel kantoren. Woningen bevinden zich op minimaal 100 meter afstand. Met uitzondering van enkele woningen zijn deze van de hotellocatie afgeschermd door de bestaande kantoorpanden.

- 1.17 De naastgelegen woningen zullen veel overlast ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. Genoemd worden privacy, uitzicht, lichthinder, geluidsoverlast en aantasting van het naastgelegen natuurgebied.

Antwoord gemeente: Hierbij verwijzen wij onder meer naar de algemene beantwoording op de genoemde aspecten en de beantwoording van de zienswijzen van de omwonenden van het plangebied, voor wie deze aspecten relevant zouden kunnen zijn. Wij achten niet aannemelijk dat voor de omgeving de veronderstelde overlast zal ontstaan. Van aantasting van het naastgelegen natuurgebied is evenmin sprake.

1.18 Verwacht wordt dat de waarde van omliggende woningen fors zal dalen. Van der Valk verwacht schade door toegenomen concurrentie.

Antwoord gemeente: Gezien de ruime afstand tussen de woningen en het hotel, de afscherpende werking van de daartussen gelegen kantoren, de geringe te verwachten effecten en de geringe milieuhinder die hotels veroorzaken zal van waardedaling van de woningen ten gevolge van deze ontwikkeling naar verwachting geen sprake zijn. Indien dit wel het geval zou zijn, komt dit voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Concurrentieoverwegingen kunnen en mogen in een planologische afweging niet worden betrokken, tenzij sprake zou zijn van een duurzame ontwrichting van de (regionale) hotelmarkt. Hiervan is in dit geval geen sprake.

1.19 Het bestemmingsplan maakt ter plaatse ook een restaurant met bezorg- en of afhaalservice mogelijk. Dat kan volgens bezwaarmaker niet de bedoeling zijn. De regels dienen hierop aangepast te worden.

Antwoord gemeente: Mede gezien de ingediende zienswijzen en om onduidelijkheden op dit punt te voorkomen zal in de begripsbepalingen artikel 1.19, "horeca" worden geschrapt en met dezelfde overweging wordt in artikel 3.1 onder a de bestemmingsomschrijving gewijzigd in die zin dat binnen de bestemming "Horeca" enkel een hotel met de daarbij behorende voorzieningen is toegestaan;

1.20 Volgens artikel 3.2.1. onder d van de planregels kunnen maximaal 160 hotelkamers gerealiseerd worden. Dat strookt niet met het voornemen om 156 kamers te realiseren. Ook deze bepaling moet uit oogpunt van zorgvuldigheid en rechtszekerheid aangepast worden.

Antwoord gemeente: Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor vergunningaanvragen. Hiervoor worden in het bestemmingsplan definities regels en maxima opgenomen. Deze worden getoetst aan het beleid en de relevante milieu en omgevingsaspecten (bijvoorbeeld verkeer en parkeren). Uit het oogpunt van enige flexibiliteit is het maximum aantal kamers beperkt tot 160. Alle onderzoeken zijn hierop gebaseerd. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

1.21 Artikel 3.2.1. onder c van de planregels biedt de mogelijkheid om lichtmasten van maximaal 10 meter hoog te realiseren. Deze mogelijkheid dient geheel uit de planregels geschrapt te worden vanwege het naastgelegen beekdal, dan wel de omliggende bebouwing en natuur.

Antwoord gemeente: Bij de verlichting van het terrein zal rekening worden gehouden met de omgeving, zodat onnodige verstoring wordt voorkomen. Terreinverlichting is overigens in het huidige plan ook al toegestaan. Daarnaast zijn langs de Laan van Diepenvoorde (binnen de bestemming verkeer) masten met een hoogte van 12 meter toegestaan.

In het kader van de Quick scan flora en fauna (bijlage bij het bestemmingsplan) is aandacht besteed aan verlichting in relatie tot flora en fauna in de omgeving. Allereerst is van belang dat geen meer strikt beschermde planten- en/of diersoorten in het gebied aanwezig zijn. Om enige hinder voor de achter gelegen groene zone, de omwonenden van het plangebied en gebruikers van de A2 en N2 te voorkomen zal in het bestemmingsplan, mede gezien deze en andere zienswijzen op dit punt, een regeling worden opgenomen waarmee nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van verlichting. De zienswijze geeft geen aanleiding rechtstreeks beperkingen te stellen aan de hoogte van lichtarmaturen, maar wel voor het opnemen van een nadere eisen regeling.

Ad 2. Stichting Vrienden van Diepenvoorde

2.1 Onder het eerste punt van de zienswijze meldt de stichting dat zij ook al een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan hebben ingediend en dat zij vinden dat de gemeente hierop onvoldoende heeft gereageerd. De stichting handhaaft daarom de eerder ingediende reactie geheel. In de beantwoording wordt hierna de nummering uit de brief aangehouden.

Antwoord gemeente: Alle ingediende inspraakreacties zijn zorgvuldig behandeld en van een reactie voorzien. Hierbij verwijzen wij naar de nota van beantwoording inspraakreacties d.d. 15 december 2014. Onduidelijk is waarom en op welke punten volgens de stichting onvoldoende is ingegaan.

2.2 Onder dit punt wordt nogmaals de doelstelling van de stichting toegelicht en haar focus op natuurgebied "Park Diepenvoorde" en de wijk Voldijn.

Antwoord gemeente: Hoewel dit meer een algemene mededeling is ten aanzien van het doel van de stichting willen wij voor de volledigheid een algemene opmerking maken ten aanzien van het 'natuurgebied dat de stichting beoogd te beschermen. Van belang hierbij is dat hier geenszins sprake is van een natuurgebied in die zin dat dit een natuurlijke ontwikkeling heeft gekend en hier van oudsher is gelegen. Het gebied maakt, met uitzondering van de beek De Tongelreep, geen onderdeel uit van de EHS. De huidige inrichting van het gebied is pas tot stand gekomen in directe samenhang met de ontwikkeling van het kantorenpark Diepenvoorde, waarbij van oudsher altijd een volledige invulling van het perceel waar het nu om gaat was voorzien. Het betreft hier dus nadrukkelijk géén situatie waarbij een geheel nieuw bouwplan is geprojecteerd bij een van oudsher bestaand natuurgebied of een ecologische hoofdstructuur, maar een gewijzigde invulling op een reeds bestaande bouwlocatie nabij een als 'compensatie' voor onder andere de invulling van dit perceel aangelegd en ingericht 'natuurgebied'.

2.3 Men vindt het onbegrijpelijk hoe de gemeente kan stellen dat het hotel geen negatief effect op naastgelegen natuurgebied kan hebben. De Tongelreep is aangewezen als EHS, hoe kan het zijn dat deze beek geen noemenswaardig effect zou ondervinden van de ontwikkeling? Verwacht wordt dat bezoekers van het hotel in de directe omgeving van het perceel zullen wandelen en daardoor het natuurgebied zullen verstoren.

Antwoord gemeente: De Tongelreepzone is bewust openbaar toegankelijk gemaakt voor iedereen die hiervan gebruik wil maken, onder meer van de aanwezige voetpaden. De bestemming van het gebied staat "extensief dagrecreatief medegebruik; met de daarbij behorende voorzieningen als wandelpaden, zitbankjes e.d." dan ook gewoon toe. Onduidelijk is waarom men veronderstelt dat de beek de Tongelreep negatieve effecten van het hotel zou ondervinden. Ook is niet duidelijk waarom juist bezoekers van het hotel geen gebruik van het gebied zouden mogen maken dan wel onevenredige overlast en verstoring van het gebied zouden veroorzaken. Wij wijzen er in dit verband nogmaals nadrukkelijk op dat ook binnen het huidige bestemmingsplan op deze locatie bebouwing mogelijk is. Het wijzigen van het bestemmingsplan leidt naar onze mening ten opzichte van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden niet tot een situatie waarbij sprake zou kunnen zijn van onevenredige aantasting van het achterliggende gebied. Immers, ook de gebruikers van het kantoorpand dat ter plaatse zou kunnen zijn/worden opgericht zouden gebruik kunnen maken van dit openbare gebied.

2.4 Er wordt verstoring van het natuurgebied en de daarin beschermde dieren verwacht door de extra bouwhoogte, en daarmee samenhangend lichthinder, geluidsoverlast vanwege de weerkaatsing van het geluid op de nieuwbouw vanuit de snelweg naar de woonwijk en vanwege toenemende windhinder, waardoor een 'fluitend' windscherm wordt gevreesd. Er ontbreken relevante onderzoeken.

Antwoord gemeente: Het geldende bestemmingsplan geeft aan deze locatie de bestemming 'Bedrijf-1'. Die bestemming laat het gebruik van gronden toe ten behoeve van een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, kantoren, dienstverlening en de daarbij behorende buitenruimten en parkeervoorzieningen. Het nieuwe bestemmingsplan voor een hotel voorziet in een geringer bebouwd oppervlak dan in het bestemmingsplan 'Aalst' wordt toegelaten: het bebouwingspercentage is daardoor nu effectief maximaal 35% bebouwd i.p.v. 100%. Het volume dat op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan is met een totaal van circa 54.700 m³ groter dan in het nu voorliggende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt circa 43.800 m³ mogelijk.

Blijkens het uitgevoerde ecologische onderzoek (zie bijlage bij plantoelichting) hebben de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen geen invloed op het achterliggende gebied. De bebouwing komt niet dichtbij dan eerder toegestaan en de hoogte heeft geen invloed op de ecologie. Onduidelijk is overigens hoe adressant tot de conclusie komt dat als gevolg van een hogere bouwhoogte er sprake zou zijn van meer lichthinder en geluidsoverlast ten opzichte van een

bouwhoogte van 15 meter. Desondanks zal in het vast te stellen bestemmingsplan, mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen, een nadere eisen regeling worden opgenomen ten aanzien van de verlichting op en rond het nieuw te realiseren hotel. Dit ter voorkoming van overlast voor het omliggende 'natuurgebied', de omwonenden en de gebruikers van de snelweg en haar parallelrijbanen.

Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat er sprake zou kunnen zijn van geluidhinder als gevolg van wind die tegen het gebouw waait. Een dergelijk effect, zo hier al sprake van zou kunnen zijn, zal afhankelijk zijn van vormgeving en materiaalgebruik van een gebouw, welke niet in een bestemmingsplan zijn vastgelegd. Met betrekking tot de stelling dat geluidshinder zal optreden als gevolg van resonantie tegen het gebouw overwegen wij als volgt. Aan de zuidzijde van de A2 staat ter hoogte van het plangebied een hoog geluidscherm. Het gebied ten zuiden van de A2 wordt daardoor afgeschermd van het verkeerslawaaï. Voor zover geluid over de schermen heen komt, is dit diffuus. Het hotel is ten opzichte van de weg een beperkt object en gezien de oriëntatie van het gebouw zou theoretisch de kopse kant een reflectie kunnen geven op de woningen die zich overigens op minimaal 100 meter afstand van de nieuwbouw bevinden. De verwachting is derhalve dat er geen meetbaar effect zal zijn. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij toch besloten deze vraag voor te leggen aan het akoestisch bureau Cauberg-Huygen, dat ons standpunt bevestigt en concludeert dat er geen geluidreflectie op de woningen zal zijn. Het memo is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

2.5. Men vraagt zich af hoe het mogelijk is dat men nu hoogbouw met reclame-uiting mogelijk maakt terwijl in het geldende bestemmingsplan alleen laagbouw is toegestaan. Daarnaast moest volgens de stichting de omgeving donker blijven. Men wil graag weten welke maatregelen genomen worden om de lichthinder in de omgeving te beperken? Verstoring van de flora en fauna dient het hele jaar voorkomen te worden, niet alleen gedurende de wintermaanden.

Antwoord gemeente: Zoals eerder in de nota is aangegeven heeft een hotel een ander ruimte- en bebouwingsbehoefte dan andere functies, zoals een bedrijf. Gezien de wens om zichtbaar te zijn (dat geldt zowel voor het hotel als voor de gemeente) vanaf de nabijgelegen (snel)weg is een grotere bouwhoogte wenselijk. Aangezien het hier een nieuw en niet met de oorspronkelijk beoogde invulling vergelijkbaar initiatief betreft en deze hoogte bovendien stedenbouwkundig gezien inpasbaar is, is er geen reden vast te houden aan de bestaande op grond van het bestemmingsplan te realiseren bouwhoogte.

Blijkens de uitgevoerde Quick scan flora en fauna (zie bijlage bij plantoelichting) hebben de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen geen invloed op een beschermd gebied. Ook vormt de flora- en faunawet geen enkele beperking voor de planontwikkeling. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met bijvoorbeeld het broedseizoen en winter(slaap)seizoen. Er zullen maatregelen worden genomen om eventuele verstoringen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Bij bouwplannen zal worden gekeken in hoeverre de hiervoor aanbevolen maatregelen in het plan kunnen worden geïmplementeerd.

In het kader van de Quick scan flora en fauna is aandacht besteed aan de mogelijkheid dat verlichting hinderlijk zou kunnen zijn voor de flora en fauna in de omgeving. Allereerst is van belang dat geen meer strikt beschermde planten- en/of diersoorten verwacht worden (uitgezonderd overwinterende amfibieën, maar daarop is licht niet van invloed). Gezien de ligging tegen een groene zone wordt aanbevolen de verlichting te beperken of dusdanig aan te passen dat de verlichting de omgeving (flora en fauna) niet hindert. Denk aan gerichte verlichting, afscherming om verstrooiing van licht te voorkomen en/of een op de aanwezige fauna afgestemde verlichting. Op deze locatie zou voor amberkleurige (vleermuisvriendelijke) verlichting gekozen kunnen worden (deze kleur komt het meest overeen met de verlichting van de omliggende parkeerplaatsen). Met betrekking tot verlichting zal, mede gelet op de aanbevelingen uit de quickscan, in het bestemmingsplan (zoals elders in deze nota reeds is aangegeven) een regeling voor het stellen van nadere eisen worden opgenomen vanuit het oogpunt om lichthinder in de omgeving te voorkomen.

2.6 Men vindt het onbegrijpelijk dat dat nu op deze locatie een gebouw met een bouwhoogte wordt toegestaan, die drie keer hoger is dan voorheen was toegestaan, waarbij de gevolgen hiervan onvoldoende zijn onderzocht.

Antwoord gemeente: Onder verwijzing naar onder meer de algemene beantwoording en andere zienswijzen op dit punt willen wij hierbij nogmaals aangeven dat ten aanzien van het concrete initiatief is beoordeeld of dit stedenbouwkundig gezien passend is in de omgeving. De conclusie is dat het gebouw, ondanks de afwijkende hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing, stedenbouwkundig gezien inpasbaar is. Door de stichting wordt niet nader aangeduid welke effecten op mens, dier en natuur onderbelicht zouden zijn gebleven. Alle vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening te onderzoeken gevolgen en effecten zijn voldoende onderzocht.

2.7 Er is geen stedenbouwkundige rechtvaardiging voor de nu toegestane bouwhoogte. De omliggende woningen en natuur zullen schade ondervinden welke op initiatiefnemer dan wel de gemeente zal worden verhaald.

Antwoord gemeente: Zoals ook elders in de nota wordt aangegeven heeft een hotel een andere bebouwingsbehoefte dan een bedrijfsfunctie. Op basis van het concrete verzoek is vervolgens aan de hand van de kenmerken van het omliggend gebied beoordeeld of een gebouw van dergelijke omvang stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar en passend in de omgeving is. In deze beoordeling worden alle betrokken belangen afgewogen. De conclusie ten aanzien van dit plan is dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt, de te verwachten ruimtelijke effecten op de directe omgeving en de afweging van alle bij het plan betrokken belangen geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Gezien de ligging van deze locatie en de te verwachten effecten van de ontwikkeling, mede gerelateerd aan de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden is naar onze mening geen planschade te verwachten. Mocht er wel sprake blijken te zijn van enige mate van (plan)schade dan zal deze worden verhaald op de initiatiefnemer.

2.8 Men stelt dat er geen enkele regionale behoefte is voor dit hotel.

Antwoord gemeente: In tegenstelling tot hetgeen de stichting stelt laat het rapport van Horwath zien dat er binnen de planperiode wel sprake is van marktruimte voor de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers. Voor een nadere inhoudelijke beantwoording ten aanzien van de regionale behoefte en marktruimte verwijzen wij naar de algemene beantwoording zoals opgenomen onder “Hotelfunctie” en de beantwoording van de zienswijze van Deterink, namens Van der Valk, waarin uitgebreid op dit aspect is ingegaan.

Ad 3. Diverse ondertekenaars (39)

Voorliggende zienswijze is 39 keer ingediend en aan de hand van één voorbeeldzienswijze behandeld. Twee van deze zienswijzen zijn extra aangevuld. Op deze aanvullingen wordt na de inhoudelijke beantwoording van de punten uit de ‘standaard’ zienswijze ingegaan. Gezien de adressen van de diverse ondertekenaars gelden de gemaakte opmerkingen (bijvoorbeeld zicht, privacy of geluid) niet voor iedereen of niet voor iedereen in gelijke mate. Bij de beantwoording van de zienswijzen is hierin echter om praktische redenen geen onderscheid gemaakt, maar is gekozen voor een algemene beantwoording. De (voorbeeld)zienswijze hanteert een nummering die hier bij de beantwoording is gevolgd.

3.1 Bij het vaststellen van eerdere bestemmingsplannen was men van mening dat er alleen ruimte was voor kantoren die in volume en bestemming zijn afgestemd op de omgeving. Er is geen stedenbouwkundige reden om op deze locatie een hotel toe te staan dat drie keer zo hoog is dan de aanwezige kantoren.

Antwoord gemeente: Op het moment dat het bestemmingsplan “Aalst” in 2013 werd vastgesteld was onderhavig initiatief nog niet bekend. Het opnieuw, conform eerdere bestemmingsplannen, bestemmen van dit perceel ten behoeve van de ontwikkeling voor een kantoor/bedrijf lag dan ook voor de hand. Onder verwijzing naar onder meer de algemene beantwoording willen wij hierbij nogmaals aangeven dat ten aanzien van het concrete initiatief is beoordeeld of dit stedenbouwkundig gezien passend is in de omgeving. De conclusie is dat het gebouw, ondanks de afwijkende hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing, stedenbouwkundig gezien inpasbaar is. Voor de volledigheid

willen wij hier opmerken dat de stelling dat de kantoren in volume en bestemming vooral zouden zijn afgestemd op de omliggende natuur, onjuist is. Het 'natuurgebied' waarop wordt gedomd is pas als zodanig aangelegd en ingericht tijdens en ná de realisatie van het kantorenpark.

3.2 Er is niet onderbouwd waarom niet wordt vastgehouden aan de bestaande bouwhoogte. Wat zijn er nu voor andere omstandigheden, zijn natuur en omliggende bebouwing veranderd? Wordt dit een vrijbrief voor meer hoogbouw in Waalre? Bastion realiseert elders in het land wél lagere hotels.

Antwoord gemeente: Zoals eerder in de nota is aangegeven heeft een hotel een ander ruimte- en bebouwingsbehoefte dan andere functies, zoals een bedrijf. Gezien onder meer de wens om zichtbaar te zijn vanaf de nabijgelegen (snel)weg is een grotere bouwhoogte wenselijk. Aangezien deze hoogte stedenbouwkundig gezien inpasbaar is, is er geen reden vast te houden aan de bestaande op grond van het bestemmingsplan te realiseren bouwhoogte. Zeker nu er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve (ruimtelijke) effecten op de omliggende omgeving is er geen reden de gewenste bouwhoogte niet toe te staan.

De stelling dat hoogbouw thuis hoort in Eindhoven is subjectief. Ten aanzien van dit plan is overwogen of dit op deze locatie stedenbouwkundig gezien en qua (ruimtelijke) effecten inpasbaar en aanvaardbaar is. De conclusie was dat dit het geval is. Hiermee is absoluut geen sprake van een vrijbrief voor hoogbouw in Waalre. Elke ontwikkeling op elke locatie zal afzonderlijk afgewogen worden in relatie met de directe omgeving. Deze ontwikkeling betekent dus niet dat elders in Waalre hoogbouw zal en kan worden opgericht, maar dit is evenmin uitgesloten.

Dat elders in het land ook lagere hotels gerealiseerd worden is hier niet relevant, het gaat immers om een locatiespecifieke afweging. Er zijn bovendien ook locaties in Nederland waar juist hogere hotels zijn en/of worden gerealiseerd.

3.3 Het hotel zal straks vanuit de A2 enigszins zichtbaar zijn, vanuit de N2 in elk geval niet. Dit is juist de verbindingsweg om naar Waalre af te slaan. Dat op andere plekken in Eindhoven hoge gebouwen staan, zijn geen reden om ook hier hoogbouw te accepteren.

Antwoord gemeente: Het gaat bij de zichtbaarheid van het hotel, niet om zichtbaarheid ten behoeve van spontane hotelbezoekers. Slechts een zeer gering aandeel gasten zal spontaan besluiten om in het hotel te overnachten. De meeste gasten van het hotel zullen vooraf een kamer boeken. Mensen kunnen en zullen echter wel dat in Waalre een Bastionhotel staat en vervolgens in de toekomst eventueel een kamer hier gaan boeken. Overigens is de stelling dat het hotel vanaf de N2 geheel niet zichtbaar zou zijn naar onze mening onjuist en zal het hotel, net als het aan de overzijde van de snelweg gelegen Van der Valk hotel wel degelijk zichtbaar zijn vanaf de een deel van de N2.

De aanwezigheid van hoogbouw in Eindhoven is op zichzelf geen aanleiding geweest om hier hoogbouw te accepteren, de plantoelichting geeft geen aanleiding te veronderstellen dat de gemeente bestaande hoogbouw op deze wijze in de overweging zou hebben betrokken. Voor wat betreft de aanvaardbaarheid van de bouwhoogte verwijzen wij naar de algemene beantwoording en de beantwoording van diverse andere zienswijzen op dit onderwerp in deze nota.

3.4 Het gebouw past niet in de omgeving en levert veel geluids- en lichtoverlast op voor de omwonenden en natuur. Geluid van de A2 zal resoneren tegen de zijkant van het toekomstig hotel en zo mens en natuur beïnvloeden.

Antwoord gemeente: Bij de totstandkoming van dit plan zijn alle mogelijke negatieve effecten voor de bewoners en het omliggende gebied meegewogen. De dichtst bij zijnde woningen liggen op meer dan 100 meter afstand, voor de meeste woningen van de bezwaarmakers geldt echter dat de afstanden nog ruimschoots groter zijn. Gezien de geringe milieuhinder die hotels normaliter veroorzaken (de VNG hanteert een richtafstand van 10 meter van een hotelfunctie) zal van onaanvaardbare overlast voor deze bewoners geen sprake zijn. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat dit hotel is meer overlast zou geven dan andere hotels.

Met betrekking tot de stelling dat geluidshinder zal optreden als gevolg van resonantie tegen het gebouw overwegen wij als volgt. Aan de zuidzijde van de A2 staat ter hoogte van het plangebied een

hoog geluidscherm. Het gebied ten zuiden van de A2 wordt daardoor afgeschermd van het verkeerslawaaï. Voor zover geluid over de schermen heen komt, is dit diffuus. Het hotel is ten opzichte van de weg een beperkt object en gezien de oriëntatie van het gebouw zou theoretisch de kopse kant een reflectie kunnen geven op de woningen die zich overigens op minimaal 100 meter afstand van de nieuwbouw bevinden. De verwachting is derhalve dat er geen meetbaar effect zal zijn. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij toch besloten deze vraag voor te leggen aan het akoestisch bureau Cauberg-Huygen, dat ons standpunt bevestigt en concludeert dat er geen geluidreflectie op de woningen zal zijn. Het memo is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

Ten aanzien van de effecten op het 'natuurgebied' verwijzen wij onder meer naar de uitgevoerde Quick scan flora en fauna waaruit blijkt dat de realisatie van het hotel geen negatieve effecten zal hebben voor het achterliggende, in verband met de ontwikkeling van kantorenpark Diepenvoorde aangelegde en ingerichte, 'natuurgebied'.

Voor wat betreft het aspect lichthinder zal ondanks het feit dat hier naar onze mening geen dwingende aanleiding voor bestaat, een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen waarmee burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van toe te passen verlichting (en lichtreclames) vanuit het oogpunt enige vorm van hinder voor flora en fauna, omwonenden en gebruikers van de A2/N2 te voorkomen.

3.5 De lichtreclame zal veel lichthinder veroorzaken. Hoe wordt het beekdal donker gehouden om de daar aanwezige flora en fauna te beschermen?

Antwoord gemeente: Met betrekking tot dit aspect verwijzen wij onder meer naar de algemene beantwoording en hetgeen hiervoor onder de beantwoording van punt 3.4 is overwogen. Daarnaast is het doel van het hotel om weliswaar een zichtbaar bouwvolume te realiseren, niet om hierbij een lichtbaken te creëren. Er is geen sprake van overtreding van de Flora- & faunawet. De effecten van de verlichting op het beekdal zullen zeer beperkt zijn. Overigens zal in het beekdal ook in de huidige situatie, licht van de snelweg, Eindhovenseweg, Laan van Diepenvoorde en de 'Brainmarker' zichtbaar zijn.

3.6 Er zijn voldoende alternatieve plekken binnen de gemeente Waalre voorhanden. Waarom nu hier?

Antwoord gemeente: Er is sprake van een concreet initiatief dat stedenbouwkundig inpasbaar is op deze locatie. In de beoordeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is primair de vraag aan de orde of de te verwachten ruimtelijke effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn. Realisatie van een hotel op deze locatie is voorts passend wegens de ligging aan de A2 (perifeer t.o.v. de dorpskern) en op een bedrijventerrein (buiten het woongebied).

Over de stelling van dat er alternatieve locaties onderzocht zouden moeten zijn wordt overwogen dat de gemeente dient te beslissen over het project zoals dat is aangevraagd. Indien een project op zichzelf voor de gemeente aanvaardbaar is, is er geen aanleiding alternatieven te onderzoeken, tenzij op voorhand duidelijk is dat vanuit de afweging van alle betrokken belangen een andere locatie 'beter' geschikt zou zijn. Reclamanten hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit het geval is. De algemene opmerking dat er alternatieve locaties onderzocht zouden moeten worden volstaat niet.

3.7 Er bestaat geen nut en noodzaak voor dit hotel. Er is geen regionale ruimte dan wel behoefte voor deze nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Antwoord gemeente: Er is sprake van een concreet initiatief dat getoetst is aan beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Onderdeel van deze toetsing is onder meer het onderzoeken van de actuele regionale behoefte en marktruimte. Door een op het gebied van hotelontwikkeling gespecialiseerd bureau, Horwath, is onderzoek verricht naar de regionale behoefte en marktruimte voor de toevoeging van dit hotel. De conclusie is dat er voldoende marktruimte/behoefte is in de regio Eindhoven om de beoogde hotelvestiging van Bastion te kunnen realiseren.

Ad 3. Extra aanvullingen (2)

S. Veldboer, Fresialaan 5

3.8 Wat betekent een hotel op deze plek voor de Schotse hooglanders, vogels en wandelaars?

Antwoord gemeente: In het kader van dit bestemmingplan is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat de realisatie van het hotel geen negatieve effecten zal hebben op de nabij het plangebied aanwezige flora en fauna. Het hotel wordt opgericht naast het 'natuurgebied', niet in dit gebied. Voor de wandelaars betekent de ontwikkeling van het hotel dat zij dit zullen zien, het gebied zelf blijft echter ongewijzigd en toegankelijk voor iedereen.

A.P. Huys, Bolderiklaan 52

3.8 Er zal verstoringplaats vinden van het natuurgebied met Schotse hooglanders en ganzen en er zal sprake zijn van overlast van licht, geluid en wellicht verkeer.

Antwoord gemeente: Met betrekking tot de veronderstelde verstoring van het natuurgebied verwijzen wij onder meer naar het in het kader van dit bestemmingplan uitgevoerde ecologisch onderzoek en de beantwoording van andere zienswijzen op dit punt. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van negatieve effecten voor de flora en fauna in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van hinder van geluid, licht en verkeer wordt niet aangegeven of dit betrekking heeft op het 'natuurgebied' of dat dit betrekking heeft op eventuele algemene overlast voor de omgeving en omwonenden. Op het gebied van licht zal, zoals eerder is aangegeven, om tegemoet te komen aan de zienswijzen en ter voorkoming van hinder voor de omgeving, omwonenden en gebruikers van de A2/N2 een nadere eisen- regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Met betrekking tot geluid geldt dat een hotel, zo blijkt uit de algemene richtlijnen uit de VNG-handleiding "Bedrijven en milieuzonering" geen hinder voor de omgeving zal opleveren. Zeker gelet op de afstanden tot de woningen in de omgeving en het feit dat deze worden afgeschermd door de bestaande kantoorpanden zal hiervan geen sprake zijn. In het geval van deze indiener van de zienswijze geldt dat de afstand van de woning ruim 250 meter bedraagt, met kantoorpanden en woningen tussen het hotel en de woning, waardoor van geluid- en lichthinder geen sprake zal zijn.

Ook van verkeershinder zal geen sprake zijn aangezien de woning van reclamant op grote afstand van het plangebied is gelegen en de Bolderiklaan geen deel uitmaakt van een route van of naar het toekomstige hotel.

Ad 4. ARAG Rechtsbijstand, namens B. Beelen, Gestelsestraat 79

4.1 Omdat de gemeente Waalre geen hoogbouwbeleid heeft vastgesteld, vindt men dat er dan ook geen toetsingskader is voor deze hoogbouwontwikkeling.

Antwoord gemeente: Nergens in bestaande wet- of regelgeving is bepaald dat een gemeente zou moeten beschikken over enige vorm van beleid ten aanzien van hoogbouw. De gemeente Waalre beschikt niet over een dergelijk beleid en acht dat ook niet nodig. Het initiatief is beoordeeld zoals dat is ingediend op basis van een volledige belangenafweging. De conclusie hiervan is dat het de ontwikkeling van dit initiatief op deze locatie aanvaardbaar is.

4.2 Onderhavige planlocatie valt niet in de Brainportavenue, waardoor betreffende criteria voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het bestemmingsplangebied niet van toepassing zijn.

Antwoord gemeente: Het begrip Brainport betreft meer dan alleen een scherp begreemd geografisch gebied maar heeft betrekking op onder meer zaken als infrastructuur, technologie, design en bedrijvigheid binnen het gebied dat wordt gezien als de "Brainport"-regio, zijnde het stedelijk gebied rondom Eindhoven waartoe ook Waalre behoort. Wanneer er zich ontwikkelingen voordoen die wellicht niet direct deel uitmaken van de "Brainport Avenue", maar die wel op zeer korte afstand hiervan zijn gelegen en hierop van invloed zijn, wordt hierover in regionaal verband (bestuurlijk)

afgestemd. De afstand tot de A2 is met minder dan 150 meter nauwelijks 'aanzienlijk' te noemen. Gezien de korte afstand van het hotel tot de snelweg en de voorziene bouwhoogte is het plan besproken met het kwaliteitsteam Brainport Avenue dat heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen deze ontwikkeling.

- 4.3 De motivering van het behoefte van een hotel is te summier en niet objectief onderzocht. Er wordt niet voldaan aan de eisen die het Besluit ruimtelijke ordening hieraan stelt en het onderzoek gaat in op marktruimte in plaats van behoefte.

Antwoord gemeente: Uit de zienswijze blijkt niet op welke punten de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde onderzoeken tekort zouden schieten. Het onderzoek gaat in op de (economische) behoefte en beschikbare marktruimte. Het gemaakte onderscheid door reclamant en de stelling dat daarmee niet voldaan zou worden aan artikel 3.1.6 Bro vindt geen steun in jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Niet duidelijk is wat volgens de indiener van deze zienswijze dan onder het begrip 'behoefte' zou moeten worden verstaan. Met het onderzoek is op basis van concrete gegevens inzichtelijk gemaakt in hoeverre wordt voorzien in een actuele regionale behoefte als bedoeld in het Bro. Wij verwijzen hier inhoudelijk verder naar de algemene beantwoording zoals die aan het begin van deze nota is opgenomen alsmede de nadere inhoudelijke reactie zoals deze is gegeven bij de beantwoording van de zienswijze onder onder meer de punten 1.6 en 1.7 van deze nota van beantwoording.

- 4.4 De hoge bouwhoogte is onvoldoende gemotiveerd. Onduidelijk is waarom het slanke maar hogere bouwvolume extra kwaliteit oplevert. Lagere bouwhoogten zijn voor Bastion geen uitzondering, waarom is hoogbouw juist hier nodig.

Antwoord gemeente: Zoals wij reeds bij de beantwoording van diverse zienswijzen (waarbij wij hier eveneens verwijzen) die op het punt van de bouwhoogte ingaan hebben aangegeven is er in dit geval sprake van een concreet initiatief dat is beoordeeld en waarvan, rekening houdend met alle betrokken belangen, is geconcludeerd dat dit op de onderhavige locatie inpasbaar en aanvaardbaar is.

- 4.5 De verkeersintensiteiten zijn onvoldoende onderzocht. De vergelijking van wat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is met de beoogde hotelontwikkeling is hypothetische en onvoldoende onderbouwd, omdat bij de verkeersintensiteiten van het hotel alleen uit is gegaan van het aantal kamers en niet met personeel en bevoorradings.

Antwoord gemeente: In het kader van de ontwikkeling van het kantoren- en bedrijvenpark Diepenvoorde is uiteraard rekening gehouden met de verkeersproductie hiervan en vastgesteld dat deze zonder problemen op de ten behoeve daarvan ontworpen (en aangelegde) infrastructuur in de omgeving afgewikkeld kon worden. Daarbij is rekening gehouden met een volledige invulling van de nu aan de orde zijnde planlocatie. Het maken van een vergelijking tussen de mogelijke kantoorvestiging en de actuele hotelontwikkeling is daarom reëel, het perceel kon immers ten alle tijden volledig worden ingevuld met een aanzienlijk kantoor/bedrijfspan. In de huidige situatie zijn er bovendien geen problemen op het gebied van verkeer in deze omgeving. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe situatie zal, gezien de geringe toename van het aantal voertuigbewegingen per etmaal en de afwijkende spitsrichting van deze voertuigbewegingen hierin geen verandering brengen.

Bij de gemaakte berekening is uitgegaan van de landelijke kencijfers voor verkeersgeneratie die volgen uit de ASVV 2012 van het CROW, rekening houdend met de locatiespecifieke factoren als ligging en verstedelijkingsgraad. In de hierin opgenomen kencijfers ten aanzien van hotels zijn alle verkeersbewegingen met betrekking tot deze functie, die per kamer gegenereerd worden, opgenomen, dus ook die van het personeel. Volledigheidshalve verwijzen wij hier naar paragraaf 5.10 van de toelichting.

- 4.6 De in het plan voorziene 127 parkeerplaatsen zijn onvoldoende om aan de parkeerbehoefte van het hotel te voldoen. Voor de zakelijke markt zijn hier eerder minimaal 160 parkeerplaatsen nodig. Ook hier wordt niets gezegd over arbeidsplaatsen en personeelsleden.

Antwoord gemeente: Ook voor wat betreft de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de normering uit de ASVV van het CROW, zoals die algemeen in Nederland

wordt gehanteerd. In de hierin opgenomen kencijfers is zowel rekening gehouden met bezoekers als personeel, en zijn zowel valide en minder valide voorzieningen meegenomen. Voor een dergelijk hotel op een dergelijke locatie geldt volgens de ASVV een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per kamer, waarin dus ook het aandeel ten behoeve van personeel is verdisconteerd. Voor een hotel met 156 kamers, zoals voorzien, zou dit betekenen dat 125 parkeerplaatsen zijn vereist, in geval van het maximale aantal van 160 kamers zouden 128 parkeerplaatsen benodigd zijn. Nu er 127 parkeerplaatsen op eigen terrein worden ingericht en er nabij het plangebied openbare parkeerplaatsen gelegen zijn die, zeker buiten kantooruren, eveneens kunnen worden gebruikt door bezoekers en/of personeel van het hotel is er geen sprake van een tekort aan parkeervoorzieningen.

4.7 Blijkens de toelichting is recentelijk een anterieure overeenkomst vastgesteld, waaruit moet blijken of alle kosten verhaald kunnen worden. Deze is echter niet openbaar gemaakt en kan daarom ook niet beoordeeld worden.

Antwoord gemeente: Tussen de initiatiefnemer en ontwikkelaar is, met inachtneming van de bepalingen hierover in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst gesloten. Conform de bepalingen van artikel 6.24 lid 3 Wro juncto artikel 6.2.12 Bro is een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst bekend gemaakt en ter inzage gelegd.

Ad 5. W. Roovers, Gestelsestraat 93

5.1 In aansluiting op zijn spreekrecht tijdens de raadsvergadering d.d. 27 januari 2015 geeft adressant aan tegen de in het bestemmingsplan voorziene bouwhoogte van het hotel te zijn. De voorgedragen tekst van het spreekrecht is als bijlage toegevoegd aan de ingediende zienswijze. Het voornemen strookt niet met de eerder vastgestelde plannen voor het park Diepenvoorde.

Antwoord gemeente:

De voorgenomen planontwikkeling betreft een concreet initiatief waarbij een hogere bouwhoogte mogelijk wordt gemaakt dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk was. In de Toelichting bij het bestemmingsplan en in de beantwoording ten aanzien van diverse zienswijzen, waarnaar wij hier verwijzen, is uitgebreid gemotiveerd en beargumenteerd waarom wij een grotere bouwhoogte ten behoeve van een hotel op deze locatie inpasbaar en aanvaardbaar achten.

5.2 Er zijn genoeg voorbeelden van Bastionhotels in laagbouw, zoals in Apeldoorn. Er is dan ook geen noodzaak voor hoogbouw op onderhavige locatie.

Antwoord gemeente:

Er is sprake van een concreet initiatief dat getoetst is op locatie en functie. De conclusie is dat de locatie geschikt is voor het voorliggende bouwplan voor een hotel. Het feit dat elders in het land, ook van dezelfde hotelketen, lagere hotels bestaan is voor de beoordeling of dit plan op deze locatie aanvaardbaar is niet relevant, net zo min als de constatering dat er in Nederland ook hogere hotels bestaan. De vraag of hoogbouw aanvaardbaar moet worden geacht, is locatiespecifiek.

Ad 6. Achmea Rechtsbijstand, namens S.M.P. Netten, Gestelsestraat 96

6.1 Het is geen 'goede ruimtelijke ordening' om de maximale bouwhoogte te verdrievoudigen. Men vindt dat de afweging hiervan onzorgvuldig is geweest. Het argument dat het hotel anders niet zichtbaar zou zijn vanuit de A2 is hierbij onvoldoende. Alle kantoorpanden moesten hun daken afstemmen op de maximale bouwhoogte. Nu volstaat het argument van de zichtbaarheid om een hogere bouwhoogte te realiseren.

Antwoord gemeente: Met betrekking tot de plannen voor de ontwikkeling van een hotel op deze locatie is sprake van een concreet initiatief van de Bastion Hotel Groep. Het is de taak van de overheid om een initiatief te toetsen aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening en in beeld te brengen welke consequenties daaraan verbonden zijn. Dat in het voorgaande bestemmingsplan een lagere bouwhoogte was voorzien, heeft te maken met de eerder beoogde ontwikkeling op deze locatie. Dat die ontwikkeling ook gezien werd als passend binnen 'goede ruimtelijke ordening' betekent niet dat

een andere ontwikkeling daarmee niet meer mogelijk zou kunnen zijn of worden gemaakt dan wel dat deze dan niet zou kunnen voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. De vraag die nu voorligt is of een hotel in deze omvang op deze locatie ruimtelijk en functioneel inpasbaar en aanvaardbaar is. Deze vraag is door de gemeente Waalre positief beantwoord.

Met betrekking tot zichtbaarheid van het hotel geldt dat dit vanuit de initiatiefnemer wenselijk is. Daarnaast is het feit dat daarmee ook wat meer sprake is van 'zichtbaarheid' van de gemeente Waalre niet bezwaarlijk. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt is bij de afwegingen ten aanzien van deze ontwikkeling, zowel in functionele als ruimtelijke (waaronder de hoogte) zin wel degelijk rekening gehouden met de belangen van alle betrokkenen, waaronder de bewoners. Wij zijn van mening, zo blijkt uit de toelichting op het plan en de beantwoording van de zienswijzen in de nota van beantwoording, dat de bouw van een hotel van deze omvang op deze locatie niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden waardoor wij zouden moeten afzien van deze ontwikkeling.

6.2 Er is wellicht behoefte aan hotelkamers, maar er is niet gekeken naar de belangen van de direct omwonenden en dat dit de meest geschikte plek is.

Antwoord gemeente: Zoals wij ook onder 6.1 hebben aangegeven is er sprake van een concreet initiatief dat beoordeeld is op locatie en functie. Hierbij is uitgebreid stilgestaan bij de belangen van de directe omgeving. De conclusie is dat de realisatie van een hotel van deze omvang op deze locatie inpasbaar en aanvaardbaar is en niet leidt tot een onevenredige aantasting van belangen van omwonenden.

6.3 Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot wegens inkijk (privacy)

Antwoord gemeente: in de zienswijze wordt gesteld dat de woning van reclamant het dichtst bij de bouwlocatie ligt (we gaan er vanuit dat hiermee bedoeld wordt: van de woningen in de omgeving). Dit is echter onjuist, de woningen Gestelsestraat 98 en 100 liggen dichterbij de bouwlocatie. De afstand van de woning tot de plaats waar het hotel zal worden opgericht bedraagt tenminste 120 meter. Op deze afstand is niet aannemelijk dat er enige sprake zal zijn van aantasting van privacy door inkijk vanuit het hotel. Zeker gezien de situering van het hotel ten opzichte van de betreffende woning en de oriëntatie van de gevels, waardoor geen sprake is van een zichtlijn direct op de woning (het hotel staat schuin achter de woning) zal hiervan geen sprake zijn.

6.4 Het bouwplan leidt tot verlies van vrij uitzicht

Antwoord gemeente: de bouwlocatie van het hotel ligt op afstand en (zeer) schuin achter de woning van reclamant. In de schuine zichtlijn in de richting van deze locatie staat bovendien (een deel van) een bestaand kantoorpand, waardoor in deze richting ook in de huidige situatie, zeker bekeken vanuit de woonkamer geen sprake is van vrij uitzicht. Recht achter de woning van reclamant zijn op een afstand van circa 50 meter twee kantoorpanden gesitueerd, waardoor zelfs recht achter de woning geen sprake is van vrij uitzicht. De gemeente verschuilt zich niet achter jurisprudentie en gebruikt deze zeker niet als vrijbrief. In het kader van een zorgvuldige belangenafweging kunnen wij, gezien de situering van de woning van reclamant ten opzichte van de bouwlocatie en gelet op de bestaande situatie niet anders dan concluderen dat er geen sprake zal zijn van aantasting van bestaand vrij uitzicht.

6.5 Het bouwplan leidt tot geluidsoverlast

Antwoord gemeente: door reclamant wordt, zonder dit op enige wijze nader te onderbouwen, gesteld dat de realisatie van het hotel zou leiden tot geluidsoverlast. De potentiële (geluids)overlast van een hotel is niet groter dan van de reeds toegestane bedrijfs- en kantoorbebouwing. Gezien de geringe milieuhinder die hotels veroorzaken (de VNG hanteert een richtafstand van 10 meter, waarbij geluid één van de expliciet opgenomen aspecten is waarop deze richtafstanden worden gebaseerd) zal van onaanvaardbare overlast voor deze bewoners geen sprake zijn.

Het geluidsonderzoek, waar naar wordt verwezen is niet beschikbaar gesteld, noch heeft buiten deze indiener van zienswijzen iemand aangegeven een dergelijk onderzoek te zullen aanleveren, zodat wij hierop inhoudelijk niet nader kunnen reageren. Gezien de ruime afstand van het hotel tot de woning,

gelet op de algemeen gehanteerde richtlijnen en –afstanden zoals opgenomen in de VNG-handleiding Bedrijven en milieuzonering en gezien het feit dat zich tussen de bouwlocatie en de woning van reclamant andere bebouwing bevindt is er geen enkele aanleiding om te verwachten dat er sprake zal zijn van (onaanvaardbare) geluidhinder.

6.6 Het plan zorgt dag en nacht voor sterke toename van licht in de omgeving

Antwoord gemeente: ook hier wordt, zonder overigens nader inhoudelijk te onderbouwen, gesteld dat sprake zou zijn van hinder. Met name is onduidelijk hoe men komt tot de conclusie dat er sprake zou zijn van lichthinder gedurende de dag. Gezien de situering van de woning van reclamant en de afstand tot het hotel is niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van lichthinder. Overigens zal, mede naar aanleiding van zienswijzen die zijn ingediend, in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bij vergunningverlening voor het oprichten van het hotel nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de toe te passen verlichting op en rond het hotel om hinder voor omwonenden, flora en fauna en gebruikers van de A2/N2 te voorkomen.

6.7 Het uitgevoerde onderzoek naar het behoefte aan hotelkamers is onvolledig en onzorgvuldig, omdat alleen naar feiten en omstandigheden binnen de gemeente Waalre is gekeken en niet naar de regio (Eindhoven).

Antwoord gemeente: Deze stelling is onjuist. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt is juist een onderzoek verricht naar de regionale behoefte en marktruimte.

6.8 De indiener van de zienswijze vreest waardevermindering van haar woning door het bouwplan.

Antwoord gemeente: Gezien de ruime afstand van het hotel ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing en de geringe te verwachten effecten op de omgeving zal de realisatie van dit plan naar verwachting niet leiden tot een waardevermindering van de woningen in de omgeving. Mocht hiervan wel sprake zijn, dan komt eventuele planschade volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er is voor de gemeente geen reden te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

Ad 7. Diverse ondertekenaars (112)

Algemeen

Voorliggende zienswijze is 112 keer ingediend, in sommige gevallen door verschillende op het zelfde adres wonende personen. De reactie op deze inhoudelijk gelijke zienswijzen zullen wij hieronder voor alle zienswijzen in één beantwoording opnemen. Gezien de adressen van de diverse ondertekenaars gelden de gemaakte opmerkingen (bijvoorbeeld zicht, privacy of geluid) niet voor iedereen of niet voor iedereen in gelijke mate. Bij de beantwoording van de punten in de brief is hierin echter om praktische redenen geen onderscheid gemaakt, maar is gekozen voor een algemene beantwoording.

Twaalf (12) indieners hebben één of meerdere bezwaarpunten uit hun zienswijze geschrapt. Daarnaast heeft een aantal indieners de 'standaard' zienswijze aangevuld. Op deze aanvullingen zal, na de algemene beantwoording, specifiek worden ingegaan.

Inhoud zienswijze

7.1 Bij het vaststellen van eerdere bestemmingsplannen was men van mening dat er alleen ruimte was voor kantoren die in volume en bestemming zijn afgestemd op de omgeving. Er is geen stedenbouwkundige reden om op deze locatie een hotel toe te staan dat drie keer zo hoog is dan de aanwezige kantoren.

Antwoord gemeente: Onder verwijzing naar onder meer de algemene beantwoording en andere zienswijzen op dit punt willen wij hierbij nogmaals aangeven dat ten aanzien van het concrete initiatief is beoordeeld of dit stedenbouwkundig gezien passend is in de omgeving. De conclusie is dat het gebouw, ondanks de afwijkende hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing, stedenbouwkundig gezien inpasbaar is. Voor de volledigheid willen wij hier opmerken dat de stelling dat de kantoren in volume en bestemming vooral zouden zijn afgestemd op de omliggende natuur,

onjuist is. Het 'natuurgebied' waarop wordt gedoeld is pas als zodanig aangelegd en ingericht tijdens en ná de realisatie van het kantorenpark.

7.2 Er is niet onderbouwd waarom niet wordt vastgehouden aan de bestaande bouwhoogte. Wat zijn er nu voor andere omstandigheden, zijn natuur en omliggende bebouwing veranderd? Wordt dit een vrijbrief voor meer hoogbouw in Waalre? Bastion realiseert elders in het land wél lagere hotels.

Antwoord gemeente: Zoals eerder is aangegeven heeft een hotel een ander ruimte- en bebouwingsbehoefte dan andere functies. Gezien onder meer de wens om zichtbaar te zijn is een grotere bouwhoogte wenselijk. Aangezien deze hoogte stedenbouwkundig gezien inpasbaar is, is er geen reden vast te houden aan de bestaande op grond van het bestemmingsplan te realiseren bouwhoogte. Zeker nu er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve (ruimtelijke) effecten op de omliggende omgeving is er geen reden de gewenste bouwhoogte niet toe te staan.

Ten aanzien van dit plan is overwogen of dit op deze locatie stedenbouwkundig gezien en qua (ruimtelijke) effecten inpasbaar en aanvaardbaar is. De conclusie was dat dit het geval is. Hiermee is geen sprake van een vrijbrief voor hoogbouw in Waalre. Elke ontwikkeling op elke locatie zal afzonderlijk afgewogen worden in relatie met de directe omgeving. Deze ontwikkeling betekent dus niet dat elders in Waalre hoogbouw zal en kan worden opgericht, maar dit is evenmin uitgesloten.

Dat elders in het land ook lagere hotels gerealiseerd worden is hier niet relevant, het gaat immers om een locatiespecifieke afweging. Er zijn bovendien ook locaties in Nederland waar juist hogere hotels zijn en/of worden gerealiseerd.

7.3 Het hotel zal straks vanuit de A2 enigszins zichtbaar zijn, vanuit de N2 in elk geval niet. Dit is juist de verbindingsweg om naar Waalre af te slaan. Dat op andere plekken in Eindhoven hoge gebouwen staan, zijn geen reden om ook hier hoogbouw te accepteren.

Antwoord gemeente: Het gaat bij de zichtbaarheid van het hotel, niet om zichtbaarheid ten behoeve van spontane hotelbezoekers. Slechts een zeer gering aandeel gasten zal spontaan besluiten om in het hotel te overnachten. De meeste gasten van het hotel zullen vooraf een kamer boeken. Mensen kunnen en zullen echter wel dat in Waalre een Bastionhotel staat en vervolgens in de toekomst eventueel een kamer hier gaan boeken. Overigens is de stelling dat het hotel vanaf de N2 geheel niet zichtbaar zou zijn naar onze mening onjuist en zal het hotel, net als het aan de overzijde van de snelweg gelegen Van der Valk hotel wel degelijk zichtbaar zijn vanaf de een deel van de N2.

De aanwezigheid van hoogbouw in Eindhoven is op zichzelf geen aanleiding geweest om hier hoogbouw te accepteren, de plantoelichting geeft geen aanleiding te veronderstellen dat de gemeente bestaande hoogbouw op deze wijze in de overweging zou hebben betrokken. Voor wat betreft de aanvaardbaarheid van de bouwhoogte verwijzen wij naar de algemene beantwoording en de beantwoording van diverse andere zienswijzen op dit onderwerp in deze nota.

7.4 Het gebouw past niet in de omgeving en levert veel geluids- en lichtoverlast op voor de omwonenden en natuur. Geluid van de A2 zal resoneren tegen de zijkant van het toekomstig hotel en zo mens en natuur beïnvloeden.

Antwoord gemeente: Bij de totstandkoming van dit plan zijn alle mogelijke negatieve effecten voor de bewoners en het omliggende gebied meegewogen. De dichtst bij zijnde woningen liggen op meer dan 100 meter afstand, voor de meeste woningen van de bezwaarmakers geldt echter dat de afstanden nog ruimschoots groter zijn. Gezien de geringe milieuhinder die hotels normaliter veroorzaken (de VNG hanteert een richtafstand van 10 meter van een hotelfunctie) zal van onaanvaardbare overlast voor deze bewoners geen sprake zijn. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat dit hotel is meer overlast zou geven dan andere hotels.

Met betrekking tot de stelling dat geluidshinder zal optreden als gevolg van resonantie tegen het gebouw overwegen wij als volgt. Aan de zuidzijde van de A2 staat ter hoogte van het plangebied een hoog geluidscherm. Het gebied ten zuiden van de A2 wordt daardoor afgeschermd van het verkeerslawaaï. Voor zover geluid over de schermen heen komt, is dit diffuus. Het hotel is ten opzichte van de weg een beperkt object en gezien de oriëntatie van het gebouw zou theoretisch de kopse kant

een reflectie kunnen geven op de woningen die zich overigens op minimaal 100 meter afstand van de nieuwbouw bevinden. De verwachting is derhalve dat er geen meetbaar effect zal zijn. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij toch besloten deze vraag voor te leggen aan het akoestisch bureau Cauberg-Huygen, dat ons standpunt bevestigt en concludeert dat er geen geluidreflectie op de woningen zal zijn. Het memo is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

Ten aanzien van de effecten op het 'natuurgebied' verwijzen wij onder meer naar de uitgevoerde Quick scan flora en fauna waaruit blijkt dat de realisatie van het hotel geen negatieve effecten zal hebben voor het achterliggende, in verband met de ontwikkeling van kantorenpark Diepenvoorde aangelegde en ingerichte, 'natuurgebied'.

Voor wat betreft het aspect lichthinder zal ondanks het feit dat hier naar onze mening geen dwingende aanleiding voor bestaat, een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen waarmee burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van toe te passen verlichting (en lichtreclames) vanuit het oogpunt enige vorm van hinder voor flora en fauna, omwonenden en gebruikers van de A2/N2 te voorkomen.

7.5 Het woongenot zal sterk worden beperkt door inkijk, aantasting privacy en toename van verkeer en parkeren.

Antwoord gemeente: Voor de beantwoording verwijzen wij hier allereerst naar de algemene beantwoording ten aanzien van deze aspecten in het begin van de nota. Zoals daar reeds is aangegeven kan gezien de afstanden van de woningen tot het hotel en gezien de bestaande bebouwing niet worden gesteld dat sprake zou zijn van inkijk dan wel aantasting van privacy. Ook op het gebied van verkeer en parkeren is uitgebreid gemotiveerd dat er geen sprake zal zijn van onevenredige hinder.

7.6 Door een dergelijk hoog gebouw komt er schaduw over de woning te liggen. Ook het uitzicht wordt voor de toekomst volledig en blijvend onaanvaardbaar aangetast.

Antwoord gemeente: Het overgrote deel van de woningen van indieners van deze zienswijzen bevindt zich ten zuiden, zuidwesten of westen van de projectlocatie, waardoor enige schaduwwerking van dit hotel zonder meer kan worden uitgesloten. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is bovendien een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 11 van de toelichting). Hieruit is gebleken dat de extra schaduw op de bestaande bebouwing in de omgeving zeer beperkt is. Het gaat alleen om extra schaduw in de ochtend rond 08.00 uur en dan met name op de kantoorbebouwing in de directe omgeving. Voor een aantal andere tijdstippen is daar zelfs sprake van een verbetering van de bezonning ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

7.7 De lichtreclame zal veel lichthinder veroorzaken. Hoe wordt het beekdal donker gehouden om de daar aanwezige flora en fauna te beschermen?

Antwoord gemeente: Zoals elders in de nota van beantwoording ten aanzien van dit aspect is overwogen is er, zo blijkt ook uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek, geen sprake van overtreding van de Flora & faunawet. De effecten van eventuele lichtreclame zullen zeer beperkt zijn, maar om mede gezien de ingediende zienswijzen dit nog beter te waarborgen zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen waarmee nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de verlichting op en om het gebouw. Gezien de ligging van snelweg en parallelbanen, Eindhovenseweg en de 'Brainmarker' aan de overzijde van de snelweg is niet aannemelijk dat het licht van het hotel negatieve gevolgen zal hebben voor het beekdal.

7.8 De woningen zullen in waarde dalen. Daarnaar is geen onderzoek gedaan.

Antwoord gemeente: Door bezwaarmakers wordt gesteld dat als gevolg van de hotelontwikkeling de waarde van hun woningen zou dalen en hierdoor planschade zou ontstaan. Gezien de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel en de afstanden tot de bestaande woningen achten wij de kans dat sprake zou zijn van planschade gering. Voor zover toch zou blijken dat er sprake zou zijn van planschade komt deze geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er is voor de gemeente Waalre geen enkele aanleiding te twifelen aan de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

7.9 Er zijn voldoende alternatieve plekken binnen de gemeente Waalre voorhanden. Waarom nu hier?

Antwoord gemeente: Er is sprake van een concreet initiatief dat stedenbouwkundig inpasbaar is op deze locatie. In de beoordeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is primair de vraag aan de orde of de te verwachten ruimtelijke effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn; dit is in de Toelichting reeds overwogen en in deze nota van beantwoording al bij diverse reacties op ingegaan. Realisatie van een hotel op deze locatie is voorts passend wegens de ligging aan de A2 (perifeer ten opzichte van de dorpskern) en op een bedrijventerrein (buiten het woongebied).

Over de stelling van dat er alternatieve locaties onderzocht zouden moeten zijn wordt overwogen dat de gemeente dient te beslissen over het project zoals dat is aangevraagd. Indien een project op zichzelf voor de gemeente aanvaardbaar is, is er geen aanleiding voor een onderzoek naar alternatieve locaties, tenzij op voorhand duidelijk is dat er een 'betere' locatie beschikbaar is. Hiervan is in dit geval geen sprake. Reclamanten hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit wel het geval zou zijn. De algemene opmerking dat er alternatieve locaties onderzocht zouden moeten worden volstaat niet.

7.10 Er bestaat geen nut en noodzaak voor dit hotel.

Antwoord gemeente: Ook hier geldt in algemene zin dat er sprake is van een concreet initiatief dat getoetst is aan beleid en marktbehoefte. Er is een onderzoek verricht naar de regionale behoefte en marktruimte voor de toevoeging van hotelkamers, dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Hieruit blijkt dat er voldoende marktruimte/behoefte is in de regio Eindhoven om de beoogde hotelvestiging van Bastion te kunnen realiseren.

Ad 7 Extra aanvullingen (12)

L. Klok en F. Klok, Bolderiklaan 38

7.11 Er is met de Gemeente Waalre afgesproken dat er niet hoger dan 3 lagen wordt gebouwd op Diepenvoorde.

Antwoord gemeente: Bij de oorspronkelijke ontwikkeling van kantorenpark Diepenvoorde zijn bouwhoogtes vastgesteld die lager zijn dan de hoogte die nu voor het hotel mogelijk wordt gemaakt. Een hotelfunctie heeft echter een andere ruimtelijke- en bouwbehoefte dan een kantoor. Met het oog op dit verzoek dient dan ook te worden beoordeeld of een gebouw met deze functie op deze locatie inpasbaar en aanvaardbaar is. Naar onze mening is dit het geval en is er dus geen aanleiding vast te houden aan de oorspronkelijke, voor een kantoorpand vastgestelde, bouwhoogte.

7.12 Het ecologisch onderzoeksrapport is waardeloos. Het beekdal en de poelen zijn veel rijker aan soorten geworden, vooral soorten vleermuizen zijn toegenomen.

Antwoord gemeente: De uitgevoerde ecologische quickscan heeft betrekking op het plangebied en de effecten van de ontwikkeling op flora- en fauna binnen dat gebied. In het rapport is geconcludeerd dat er geen sprake is van de aanwezigheid van strenger beschermde soorten, zodat flora- en fauna geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Het beekdal en de poelen waarnaar wordt verwezen zijn niet gelegen in het plangebied en zullen, zo blijkt uit de quickscan geen nadelige effecten ondervinden van de realisatie van het hotel.

E. Smeets en S. Smeets, Campanulalaan 4

7.11 Waarom kan het hotel niet op de High Tech Campus worden gebouwd? Behoeft voor buitenlandse gasten of werkkenden is daar groter en omwonenden hebben geen last en/of nadelen.

Antwoord gemeente: Er is sprake van een concreet initiatief dat getoetst is op locatie en functie. In de beoordeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is primair de vraag aan de orde of de te verwachten ruimtelijke effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn; daarop is hiervoor in de

nota van beantwoording op bij diverse reacties al ingegaan. De conclusie is dat de locatie geschikt is voor het voorliggende bouwplan voor een hotel.

R.H.D.I. van Grinsven, Gestelsestraat 98

7.11 Bij kantoorpanden wordt veel leegstand geconstateerd, gaan we nu dezelfde kant op met hotels en blijven we maar bouwen?

Antwoord gemeente: In het kader van dit bestemmingsplan is voldoende onderzoek uitgevoerd waardoor voldoende regionaal behoefte voor de in dit plan voorziene hotel is aangetoond. Leegstaand van hotels speelt in Nederland niet.

W. Raymakers-Nefkens, Laarstraat 19

7.11 Is deze uitbreiding nodig, aangezien Hotel van der Valk kortgeleden heeft verbouwd en waarschijnlijk meer kamers heeft.

Antwoord gemeente: voor de beantwoording kan hier verwezen worden naar de inleiding onder "Hotelfunctie" en de beantwoording onder de punten 1.5, 1.8 en 1.9. Bij de bepaling van de behoefte en marktruimte zijn de bestaande kamers van het betreffende hotel meegenomen in de berekeningen.

S. Netten en F. Bijsterveld, Gestelsestraat 96 (2 dezelfde zienswijzen)

7.10 Uit onderzoek van Invast blijkt dat er geen behoefte is aan een dergelijk hotel. Wat is het gevolg als een dergelijk gebouw leeg staat volgens de gemeente?

Antwoord gemeente: Gezien de uitkomsten van het verrichte onderzoek naar de regionale behoefte en marktruimte op de hotelmarkt (waarbij wij hier tevens verwijzen naar al hetgeen hierover eerder in deze nota is geschreven) bestaat er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat hier een hotel zou worden gebouwd dat vervolgens leeg komt te staan.

7.11 Waarom zijn de standpunten van de gemeente over de bouwhoogte, uitstraling, zadeldak zoals eerder zijn vastgelegd in bestemmingsplan Diepenvoorde verlaten?

Antwoord gemeente: Zoals eerder aangegeven heeft een hotel een andere ruimte- en bouwbehoefte dan een kantoorfunctie. Het initiatief is beoordeeld en afgewogen op basis van alle ruimtelijke en functionele aspecten. De conclusie is dat zowel functioneel als ruimtelijk een hotel op deze plek passend is en geen onevenredige nadelige effecten zal hebben voor de omgeving.

7.12 Het Bastion hotel richt zich op de zakelijke markt. In het rapport van Invast geeft de zakelijke markt van Waalre aan geen behoefte te hebben aan een dergelijk hotel. Op de High Tech Campus is voldoende grond om een dergelijk hotel te bouwen en kan geen omwonende daar hinder van ondervinden.

Antwoord gemeente: Voor de beantwoording kan hier verwezen worden naar onder meer de inleiding onder "Hotelfunctie" en de beantwoording onder de punten 1.2, 1.5, 1.8 en 1.9. Er is wel degelijk sprake van regionale behoefte en marktruimte. Of er, in theorie, op de High Tech Campus ruimte zou zijn voor een hotel doet niet ter zake nu het verzoek zich richt op deze locatie en deze invulling als passend op deze locatie wordt bevonden.

7.13 Het rapport van Horwath gaat uit van bronnen die 4 of 5 jaar oud zijn. Er dient van recentere bronnen te worden uitgegaan.

Antwoord gemeente: Onduidelijk is welke bronnen bedoeld worden. In het rapport worden vele bronverwijzingen gebruikt. Het rapport is gebaseerd op actuele input met betrekking tot de gegevens over de regionale hotelmarkt.

7.14 Er wordt aangegeven dat nachtelijk verkeer nauwelijks aan de orde is. Verzocht wordt om dit aan te tonen middels een gedegen rapport.

Antwoord gemeente: Het Bastionhotel richt zich op de zakelijke markt. Uit ervaring is bekend dat de meeste gasten rond 20.00 gearriveerd zijn en de volgende ochtend na het ontbijt weer vertrekken. Incidenteel zal het voorkomen dat gasten ook later, midden in de nacht, arriveren, maar dat is een uitzondering. Dat gasten massaal overnacht arriveren en hierdoor voor overlast in de omgeving zorgen zal niet aan de orde zijn. Ditzelfde geldt overigens voor personeel, bevoorrading, etc.. Extra onderzoek zal niet tot een andere conclusie leiden en heeft geen meerwaarde.

7.15 Waarmee is gemeten dat aspect inkijk alleen voor relatief korte afstand bij aangrenzende erven speelt? Wat is relatief kort? Verzocht wordt om dit met een onderzoek/ rapport aan te tonen.

Antwoord gemeente: Bij afstanden van meer dan 100 meter zal redelijkerwijs geen sprake zijn van inkijk die tot aantasting van privacy zouden kunnen leiden. Bij deze ontwikkeling staan de dichtstbijzijnde woningen op ruim 100 meter van het hotel. In de achtertuinen van de dichtstbijzijnde woningen staan bovendien diverse bomen, hagen en bijgebouwen in de achtertuin waardoor een inkijk in de woning of tuin zo goed als onmogelijk is. Daarnaast bevinden zich op veel kortere afstand van de meeste woningen in het omliggende gebied kantoren en andere woningen, die eerder tot inkijk en aantasting van privacy zouden kunnen leiden dan het nu geplande hotel.

7.16 Waarom wil Waalre wel ruimte creëren voor een Bastion Hotel terwijl gemeente Eindhoven dit in 2012 heeft afgewezen?

Antwoord gemeente: De verwijzing naar een in het verleden door de gemeente Eindhoven genomen besluit is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet relevant. Het betreft hier immers een verzoek voor het realiseren van een hotel op een locatie in de gemeente Waalre.

M.B.J. Rigterink, Gestelsestraat 85

7.11 Deel van de locatie is nu in gebruik als parkeerplaats. Als deze auto's elders gaan parkeren zal de parkeeroverlast in de Gestelsestraat alleen nog maar toenemen.

Antwoord gemeente: Het feit dat een deel van de locatie wordt gebruikt als parkeerterrein hangt samen met het feit dat één van de kantoorpanden aan de Laan van Diepenvoorde, als gevolg van de brand in het gemeentehuis, tijdelijk in gebruik is van de gemeente Waalre als gemeentehuis. Dit betekent dat het pand intensiever bezet en bezocht wordt dan bij het regulier gebruik van het pand. Eventuele parkeeroverlast in de toekomst zou dus niet worden veroorzaakt door realisatie van het hotel, maar het gebruik van een kantoorpand als gemeentehuis. Hiervoor zal de gemeente te zijner tijd een nieuwe tijdelijke oplossing moeten vinden. Wellicht zullen hierover bijvoorbeeld met Bastion afspraken worden gemaakt, aangezien overdag de bezetting van het parkeerterrein bij het hotel gering zal zijn en dubbelgebruik dus mogelijk zou kunnen zijn.

Van belang is hierbij op te merken dat na realisatie van het nieuwe gemeentehuis het kantoorpand weer als zodanig in gebruik zal worden genomen, waarvoor voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein bij het pand aanwezig is.

7.12 Het huidige bestemmingsplan schrijft een gewone bouwhoogte voor die past bij de huidige bebouwing en een minder groot hotel veroorzaakt ook minder overlast.

Antwoord gemeente: Voor de beantwoording verwijzen wij hier naar de diverse plekken in deze nota waar op deze onderwerpen uitgebreid is ingegaan.

B. Rutjens, Gestelsestraat 88

7.11 Uit de beantwoording van de inspraakreactie blijkt dat er geen grondig onderzoek is gedaan naar de effecten (op Ecologische Hoofdstructuur, waardedaling, verkeer, geluid, schaduw, lichthinder) en de mate van meewegen van de belangen van omwonenden. Het antwoord en daarmee het ontwerp bestemmingsplan worden daardoor dan ook gezien als onvoldoende onderzochte en onderbouwd.

Antwoord gemeente: Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn alle belangrijke onderwerpen en afwegingen die plaats dienen te vinden voldoende onderzocht. Hierbij verwijzen wij onder meer

naar de beantwoording op diverse plekken in deze nota met betrekking tot betreffende onderwerpen en de toelichting (inclusief bijlagen) van het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant kent ten onrechte een zwaarder gewicht toe aan de wijze van formuleren van de beantwoording in de nota van beantwoording van de inspraakreacties.

- 7.12 Er wordt voorbij gegaan aan de hoogte en het volume van het voorgenomen bouwplan welke niet voorzien is in het oorspronkelijke plan en die voor het belangrijkste deel de ongewenste impact om de omgeving bepaalt.

Antwoord gemeente: Voor de beantwoording verwijzen wij hier naar de diverse plekken in deze nota waar op deze onderwerpen uitgebreid is ingegaan. Overigens neemt het mogelijke bouwvolume, in tegenstelling tot reclamant stelt, niet toe, maar juist af ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zoals ook blijkt uit de Toelichting.

B. Filmer, Gestelsestraat 87

- 7.11 Door het hotel zal het drukker worden in de Gestelsestraat.

Antwoord gemeente: Vanwege de geringe toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de realisatie van het hotel en de ontsluiting van het hotel via de Laan van Diepenvoorde zal in de Gestelsestraat geen sprake zal zijn van een grote toename van de verkeersdruk.

- 7.12 Door de hoogbouw van het hotel wordt het uitzicht vanaf onze woning ontsiert.

Antwoord gemeente: Zoals eerder is aangegeven zal het hotel vanwege haar bouwhoogte zichtbaar zijn. Voor reclamant geldt dat het hierbij gaat om zicht op de bovenste verdiepingen van het hotel op een afstand van circa 140 meter en boven het reeds bestaande kantorengebouw dat tegenover zijn woning staat. Er is naar onze mening dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van het uitzicht van reclamant.

W. Roovers en G. Roovers-Leijten, Gestelsestraat 93 (2 dezelfde zienswijzen)

- 7.11 Het plegen van hoogbouw is volkomen in strijd met het door uzelf eerder opgestelde bestemmingsplan en eerder geuite stellingen als een harmonieuze omgeving betreffende het samengaan van laagbouw, fraaie kantoren en natuur.

Antwoord gemeente: Voor een beantwoording verwijzen wij naar de algemene beantwoording en de beantwoording van diverse andere zienswijzen op dit onderwerp in deze nota.

- 7.12 Waalre is een dorp en geen grote stad, gelieve daarnaar te handelen en de stadsideeën te laten varen. Wij zijn er niet om het probleem van Eindhoven en Hurks bouwgroep (eigenaar van de grond) op te lossen middels deze hoogbouw. Dat moet dan maar (gedeeltelijk) met kleinschalige laagbouw.

Antwoord gemeente: Er is sprake van een concreet initiatief dat stedenbouwkundig inpasbaar is op deze locatie. In de beoordeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is primair de vraag aan de orde of de te verwachten ruimtelijke effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn; daarop is hiervoor in de nota van beantwoording op bij diverse reacties al ingegaan. Realisatie van een hotel op deze locatie is voorts, ook in de vorm van hoogbouw, passend wegens de ligging aan de A2 (perifeer t.o.v. de dorpskern) en op een bedrijventerrein (buiten het woongebied).

DAS Rechtsbijstand namens de familie Gras, Gestelsestraat 81

- 7.11 De indieners van de zienswijze vrezen voor aantasting van het woon- en leefklimaat, nu de bestemming 'horeca' meer toelaat dan enkel de vestiging van een hotel. Hierdoor zal er op elk tijdstip van de dag sprake zijn van activiteit met alle (onder meer verkeers-, parkeer- en geluidsoverlast) van dien.

Antwoord gemeente: Voor wat betreft de begripsomschrijving en ter plaatse toegestane activiteiten binnen de bestemming 'horeca' hebben wij, mede gezien deze zienswijze, overwogen de regels van

het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Door de aanpassingen (zie ook de conclusies aan het eind van deze nota) worden bijvoorbeeld restaurants met bezorg- en afhaalservice niet mogelijk gemaakt, maar nadrukkelijk vastgelegd dat het alleen een hotel met de daarbij behorende voorzieningen betreft.

Met betrekking tot de gevreesde overlast verwijzen wij naar de beantwoording van andere zienswijzen ten aanzien van geluid en verkeer. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de realisatie van het hotel zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. De gehanteerde parkeernormen voor het hotel sluiten aan bij de landelijk gehanteerde normen van het CROW. Gezien de benodigde parkeervoorzieningen en gelet op de situering van het bouwvlak op het perceel kan redelijkerwijs niet worden gesteld dat het aannemelijk is dat er terrasruimte zal worden gerealiseerd op grotere afstand van het hotel. Mede gelet op de afstanden tot de woningen en de in het tussenliggende gebied gelegen kantoorpanden zal van geluidhinder geen sprake zijn.

Ad 8. H.G. Fleuren, Hoge Duinlaan 8

8.1 Een inwoner van de gemeente Waalre is altijd belanghebbend bij projecten binnen de gemeente, de afstand tot de locatie is dan ook niet relevant. Bovendien wordt het standpunt van bezwaarmaker door velen gedeeld.

Antwoord gemeente: In de fase van het indienen van zienswijzen is belanghebbendheid niet relevant. Een ieder kan een zienswijze indienen. In de beroepsfase wordt door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beoordeeld of reclamant belanghebbende is en het beroep ontvankelijk is.

8.2 De maximale bouwhoogte uit het vigerend bestemmingsplan moet gehandhaafd blijven.

Antwoord gemeente: Voor de beantwoording verwijzen wij hier naar betreffende beantwoording van zienswijzen met vergelijkbare strekking in deze nota.

8.3 Het dorpse karakter van Waalre moet niet aangetast worden door de hoogbouw.

Antwoord gemeente: Wij verwijzen worden naar de algemene beantwoording alsmede die van diverse andere zienswijzen op dit onderwerp in deze nota. Het dorpse karakter van Aalst wordt niet aangetast door hoogbouw op deze locatie, doordat deze ontwikkeling aan de Laan van Diepenvoorde de structuur van het dorp niet wijzigt. De locatie is deel van de overgang naar Eindhoven. Vanwege de ligging bij de A2 zijn er geen overwegende ruimtelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren om een hoogteaccent te realiseren. De locatie ligt in de A2-zone waar grootschaligere bebouwing passend is.

8.4 De gemeente gaat te nonchalant om met de tegenargumenten van burgers.

Antwoord gemeente: Alle argumenten zijn tijdens de, inspraakavond, bij de behandeling van de inspraakreactie en nu bij de behandeling van de zienswijzen zorgvuldig behandeld en voorzien van een reactie.

Ad 9 C. Warner, Laarstraat 25a

9.1 Een steen-glas-massa van 45 meter hoog en een parkeerterrein past niet in de omgeving.

Antwoord gemeente: Het initiatief is getoetst op de stedenbouwkundig inpasbaarheid op deze locatie. In de beoordeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is primair de vraag aan de orde geweest of de te verwachten ruimtelijke effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn; daarop is hiervoor in de nota van beantwoording op bij diverse zienswijzen al ingegaan. Realisatie van een hotel op deze locatie is voorts passend wegens de ligging aan de A2 (perifeer t.o.v. de dorpskern) en op een bedrijventerrein (buiten het woongebied).

9.2 De parkeernorm op eigen terrein binnen de contouren van het bestemmingsplan kan nooit gehaald worden. Dat gold ook al voor een invulling als kantoor.

Antwoord gemeente: In paragraaf 5.10.2 van de toelichting is een situatietekening opgenomen, waarop duidelijk te zien is dat het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan

worden. Ook benodigde ruimte voor bevoorrading is afdoende aanwezig. De langs de weg geprojecteerde parkeerplaatsen zijn er nu niet en worden dus ten behoeve van het hotel aangelegd, zodat zij bijdragen aan de parkeerbalans voor het hotel. Deze parkeerplaatsen liggen overigens ook op privé terrein. De toepaste parkeernormering en de kengetallen van CROW zijn getallen waarin zowel bezoekers als personeel, valide en minder valide zijn gevat. De parkeerbehoefte van uitsluitend bezoekers is dus kleiner dan 0,8 per kamer, omdat in dat getal dus ook een aandeel personeel is verdisconteerd. Het hotel voorziet verder niet in sport en wellness of andere recreatieve activiteiten die voor een groter parkeerbehoefte zouden kunnen zorgen. Het verstrekken van dranken en maaltijden is vooral gericht op gasten van het hotel en is als zodanig wel verdisconteerd in de kencijfers van het CROW.

In de huidige situatie wordt overdag door de gemeente gebruik gemaakt van de locatie voor parkeren vanwege het tijdelijke gebruik van dit pand als gemeentehuis. Deze functie kent grotere werknemers- en bezoekersaantallen binnen dit gebouw dan bij regulier gebruik als kantoorpand. In de toekomst, na realisatie van het nieuwe gemeentehuis, zullen de parkeerplaatsen op eigen terrein voor dit pand weer volstaan. Voor de tussenliggende periode zal de gemeente Waalre een tijdelijke oplossing moeten zoeken, mogelijk in overleg met Bastion, voor het parkeren. Dit probleem wordt echter niet veroorzaakt door de realisatie van het hotel (dat voorziet in voldoende parkeren op eigen terrein voor deze functie).

De berekening die reclamant zelf heeft gemaakt en waaruit zou moeten worden geconcludeerd dat er minder dan het gestelde aantal parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd is overigens naar onze mening niet correct. Reclamant gaat uit van een perceel oppervlakte van circa 3645m² terwijl de oppervlakte van het totale perceel zo'n 6000m² bedraagt. Op dit perceel is meer dan voldoende ruimte om het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

9.3 De verkeersbewegingen in relatie tot de praktijk zijn onvoldoende onderzocht en worden alleen vergeleken met een bestemmingsplan wat nooit bouwtechnisch is voltooid.

Antwoord gemeente:

In het kader van de ontwikkeling van het kantoren- en bedrijvenpark Diepenvoorde is uiteraard rekening gehouden met de verkeersproductie hiervan en vastgesteld dat deze zonder problemen op de ten behoeve daarvan ontworpen (en aangelegde) infrastructuur in de omgeving afgewikkeld kon worden. Daarbij is rekening gehouden met een volledige invulling van de nu aan de orde zijnde planlocatie. Het maken van een vergelijking tussen de mogelijke kantoorvestiging en de actuele hotelontwikkeling is daarom wel degelijk reëel, het perceel kon immers ten alle tijden volledig worden ingevuld met een aanzienlijk kantoor/bedrijfspan. In de huidige situatie zijn er bovendien geen problemen op het gebied van verkeer in deze omgeving. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe situatie zal, gezien de geringe toename van het aantal voertuigbewegingen per etmaal en de afwijkende spitsrichting van deze voertuigbewegingen hierin geen verandering brengen.

Bij de gemaakte berekening is uitgegaan van de landelijke kencijfers voor verkeersgeneratie die volgen uit de ASVV 2012 van het CROW, rekening houdend met de locatiespecifieke factoren als ligging en verstedelijkingsgraad. In de hierin opgenomen kencijfers ten aanzien van hotels zijn alle verkeersbewegingen met betrekking tot deze functie, die per kamer gegenereerd worden, opgenomen, dus ook die van het personeel. Volledigheidshalve verwijzen wij hier naar paragraaf 5.10 van de toelichting.

9.4 Er wordt geen rekening gehouden met de flora en fauna in het beekdal van de Tongelreep.

Verwezen wordt hierbij ook naar de verderop gelegen sportvelden, waar wel maatregelen worden genomen om licht en geluidsoverlast te voorkomen of te beperken.

Antwoord gemeente: Er wordt zeker rekening gehouden met aanwezige flora en fauna. Daarom is in het kader van dit bestemmingplan ook ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het hotel geen negatief effect heeft op de Tongelreep. Sportvelden zijn niet te vergelijken met een hotel. Het geluid dat uitgaat van sportvelden tijdens training en wedstrijden vele malen hoger dan van een hotel. Daarnaast is de verlichting van sportvelden veel sterker dan van het parkeerterrein van het hotel. Dat geldt ook ten opzichte van de reclame-uiting op het dak. Overigens zal, met het oog op voorkoming van enige lichthinder, zoals eerder in deze nota reeds aangegeven, in het

bestemmingsplan een regeling met betrekking tot nadere eisen ten aanzien van verlichting worden opgenomen.

9.5 Er wordt niet ingegaan op concrete maatregelen ter voorkoming van lichthinder richting de omliggende woonwijk.

Antwoord gemeente: Hierbij verwijzen wij onder meer naar de algemene beantwoording op het aspect lichthinder en hetgeen wij hierboven hebben aangegeven.

9.6 Met betrekking tot de onderbouwing van de hoogte, wordt vooral het doel van het hotel om een zichtbaar bouwvolume te realiseren genoemd. De bestaande geluidswanden van de A67/N2 belemmeren dit echter.

Antwoord gemeente: Het gaat bij de zichtbaarheid van het hotel, niet om zichtbaarheid ten behoeve van spontane hotelbezoekers. Slechts een zeer gering aandeel gasten zal spontaan besluiten om in het hotel te overnachten. De meeste gasten van het hotel zullen vooraf een kamer boeken. Mensen kunnen en zullen echter wel dat in Waalre een Bastionhotel staat en vervolgens in de toekomst eventueel een kamer hier gaan boeken. Overigens is de stelling dat het hotel vanaf de N2 geheel niet zichtbaar zou zijn naar onze mening onjuist en zal het hotel, net als het aan de overzijde van de snelweg gelegen Van der Valk hotel wel degelijk zichtbaar zijn vanaf de een deel van de N2.

9.7 Men vraagt zich af of het hier nu wél of niet om een marker in bouwkundige zin gaat.

Antwoord gemeente: De bouwhoogte volgt uit het programma en de omvang en ligging van de kavel. Bij de toets op de aanvaardbaarheid van deze hoogte is onder meer verwezen naar de ook in het provinciaal beleid genoemde wenselijkheid de aansluitingen en kernen langs de snelweg met (i.v.m. de geluidschermen hogere) bebouwing herkenbaar te laten zijn. Bij de terminologie marker in de tekst wordt naar een hoogteaccent op een ander regionale schaalniveau verwezen, zoals het hogere kantoor van ASML in Veldhoven dat splitsing in de rijkswegen markeert. Daarnaast bestaat de vanuit de Brainport Avenue gebezigde terminologie van een Brainmarker die langs de snelweg met reclame aanduidingen komend vanuit het zuiden het begin van deze avenue markeert. Er is echter nooit bepleit dat er een hoog gebouw zou moeten worden gebouwd, er is alleen onder verwijzing naar bijvoorbeeld andere hoge elementen in de omgeving nader gemotiveerd waarom een hotel van deze omvang op deze locatie ruimtelijke gezien passend is.

9.8 Men heeft bezwaar tegen de nu in de regels opgenomen bouwhoogte. Onduidelijk is hierbij het gehanteerde peilniveau.

Antwoord gemeente: Een deel van het te bebouwen gedeelte van het perceel ligt op dit moment lager dan het overige gebied en zal worden opgehoogd. De maaiveldhoogte van de huidige parkeerplaats (ca. 19 m boven NAP) fungeert als peil voor de ontgravingsdieptes voor de nieuwbouw, nieuwe parkeerplaats en nutsvoorzieningen.

9.9 Men vindt dat de omschrijving van de maximale bouwhoogte in relatie tot reclame-uitingen en andere ondergeschikte bouwonderdelen zorgvuldiger moet zijn.

Antwoord gemeente: De hoogte is geregeld door de maximaal toegestane bouwhoogte. Reclame-uitingen zijn daarin niet verbijzonderd en mogen daarom niet hoger worden dan enig ander bouwonderdeel. De in het bestemmingsplan opgenomen definitie van de bouwhoogte is conform SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Dat is een verplichte standaard voor het opstellen van bestemmingsplannen.

Uitvoeringsaspecten als de aard en omvang van reclame-uitingen worden, voor zover dit al mogelijk zou zijn, in de gemeente Waalre niet in bestemmingsplannen geregeld, maar komen bij de behandeling van het bouwplan aan de orde. Daarvoor is het welstands- en reclamebeleid het toetsingskader.

9.10 Er is geen onderzoek gedaan naar de nadelige effecten vanwege de weerkaatsing van het geluid op de nieuwbouw vanuit de snelweg naar de woonwijk. In tegenstelling tot eerdere reactie

van de gemeente op dit onderwerp dat dit niet te onderzoeken valt, is dit bij navraag bij twee ingenieursbureaus wel voor mogelijk gehouden.

Antwoord gemeente: De beantwoording van de inspraak waarbij werd gesteld dat dit op het abstractieniveau van een bestemmingsplan niet kan worden onderzocht had betrekking op de reflectie van zonlicht, niet van geluid. Reflectie van geluid kan indien daar aanleiding toe is worden onderzocht. De vraag die dan gesteld moet worden is de invloed van de aard en ligging van de bron ten opzichte van de positie een afmetingen van het hotel in relatie tot de ligging van de woningen.

Aan de zuidzijde van de A2 staat ter hoogte van het plangebied een hoog geluidscherm. Het gebied ten zuiden van de A2 wordt daardoor afgeschermd van het verkeerslawaaï. Voor zover geluid over de schermen heen komt, is dit diffuus. Het hotel is ten opzichte van de weg een beperkt object en gezien de oriëntatie van het gebouw zou theoretisch de kopse kant een reflectie kunnen geven op de woningen die zich overigens op minimaal 100 meter afstand van de nieuwbouw bevinden. De verwachting is derhalve dat er geen meetbaar effect zal zijn. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij toch besloten deze vraag voor te leggen aan het akoestisch bureau Cauberg-Huygen, dat ons standpunt bevestigt en concludeert dat er geen geluidreflectie op de woningen zal zijn. Het memo is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

Ad 10. Gertrude Arends, namens Milieuwerkgroep IVN Valkenwaard/Waalre, Vincent van Goghlaan 22)

- 10.1 Er is onduidelijk of ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure voldoende zorgvuldigheid in acht is genomen, er zijn ernstige zorgen ten aanzien van de kwaliteit van de "Quickscan Flora en fauna Hotel Bastion te Waalre"

Antwoord gemeente: In het kader van dit bestemmingsplan voor de herontwikkeling van een bouwkaavel op het bestaande bedrijven/kantorenterrein is een Quick scan ecologie uitgevoerd. Van belang is dat hier geenszins sprake is van een natuurgebied in die zin dat dit een natuurlijke ontwikkeling heeft gekend en hier van oudsher is gelegen. De huidige inrichting van het gebied is pas tot stand gekomen in directe samenhang met de ontwikkeling van het kantorenpark Diepenvoorde, waarbij van oudsher altijd een volledige invulling van het perceel waar het nu om gaat was voorzien. Het betreft hier dus nadrukkelijk géén situatie waarbij een geheel nieuw bouwplan is geprojecteerd bij een van oudsher bestaand natuurgebied, maar een gewijzigde invulling op een reeds bestaande bouwlocatie nabij een als 'compensatie' voor onder andere de invulling van dit perceel aangelegd en ingericht 'natuurgebied'. Dat neemt niet weg dat de Quick scan zorgvuldig dient te worden (en is) uitgevoerd. De zienswijze is ook voorgelegd aan het ecologisch adviesbureau dat via een memo, die als bijlage aan deze nota van beantwoording is toegevoegd heeft gereageerd.

- 10.2 Een eenmalig veldbezoek in februari 2014 is onvoldoende om de getrokken conclusies te staven: het is maar één bezoek geweest en het was winter. Op basis hiervan kan niet de conclusie worden getrokken dat ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig is. Een gedegen (veld)onderzoek heeft immers niet plaatsgevonden.

Antwoord gemeente: Eén veldbezoek is de normale werkwijze bij een quick scan flora en fauna. Daarbij wordt een afweging gemaakt op basis van een eenmalige veldverkenning en aanwezig biotopen. De conclusies die de ecooloog trekt op basis van expert judgement (een combinatie van wat in het veld wordt waargenomen, in relatie tot aanwezige biotopen in en om het plangebied en het verwachte voorkomen van soorten in de omgeving), zijn voldoende voor een goede eindconclusie; indien geen nader veldonderzoek noodzakelijk wordt geacht, zoals in dit project het geval is. Een gerichte jaarronde inventarisatie is dan ook niet opportuun, redelijk en realistisch voor deze locatie.

- 10.3 De afstand tot de Tongelreep is aanzienlijk minder dan de in het rapport genoemde afstand van 150 meter. De opmerking dat de Tongelreep geen effect ondervindt kan niet op basis van een onjuiste weergave van de situatie worden getrokken.

Antwoord gemeente: De afstand van de bouwlocatie tot de Tongelreep is inderdaad kleiner dan in de quick scan -per abuis- is vermeld. Dat heeft echter geen invloed op de conclusies. De afstand in het rapport is aangepast. Alleen de beek is aangewezen als EHS. De kleinste afstand tussen de beek en

het bouwvlak voor het hotel bedraagt 45 meter. Artikel 5.1, zesde lid van de Provinciale Verordening Ruimte regelt: "Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels)."

De beek wordt bij de werkzaamheden niet rechtstreeks aangetast (er wordt niet direct nabij de beek gewerkt), zijn geen directe effecten op de EHS te verwachten. Het nieuwe gebouw wordt in de lijn van de al aanwezige bebouwing op de rand van het beekdal gebouwd, op ruime afstand van de beek en de poelen. Negatieve invloeden als gevolg van schaduwwerking e.d. zijn daarom niet te verwachten. Ook is het niet de verwachting dat (gezien de ligging in de bestaande bebouwingslijn) de toename van verlichting significant zal zijn; vooral omdat buitenverlichting niet op het natuurgebied wordt gericht en aangepaste buitenverlichting wordt gebruikt. Effecten op de beek, die als EHS is aangewezen, zijn daarmee verwaarloosbaar en tasten de wezenlijke kenmerken van de EHS, in dit geval de beekloop, niet aan. Vanuit de EHS gaat geen externe werking; wat betekent dat ingrepen buiten de EHS in feite niet getoetst hoeven worden aan de kaders van de EHS, en dat effecten van externe ingrepen niet vergunningplichtig zijn (zie ook Spelregels EHS van de Ministeries van LNV en VROM en de provincies).

10.4 Op basis van dit rapport kan niet worden geconcludeerd dat geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is. Er dienen zware grondwerkzaamheden ten behoeve van de bouw nabij het kwetsbare Tongelreepdal plaats te vinden. Na realisatie zullen schaduw, licht- en geluid negatieve effecten hebben op het gebied.

Antwoord gemeente: Zoals blijkt de quickscan worden in het plangebied geen strikt beschermde soorten, waarvoor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist zou zijn, verwacht. Voor wat betreft de effecten op het Tongelreepdal kan een deel van de beantwoording onder 10.3 hier worden herhaald.

De beek wordt bij de werkzaamheden niet rechtstreeks aangetast en er zijn geen directe effecten op de EHS te verwachten. Het nieuwe gebouw wordt in de lijn van de al aanwezige bebouwing op de rand van het beekdal gebouwd, op ruime afstand van de beek en de poelen. Negatieve invloeden als gevolg van schaduwwerking e.d. zijn daarom niet te verwachten. Ook is het niet de verwachting dat (gezien de ligging in de bestaande bebouwingslijn) de toename van verlichting significant zal zijn. Effecten op de beek, die als EHS is aangewezen, zijn daarmee verwaarloosbaar en tasten de wezenlijke kenmerken van de EHS, in dit geval de beekloop, niet aan. Vanuit de EHS gaat geen externe werking; wat betekent dat ingrepen buiten de EHS in feite niet getoetst hoeven worden aan de kaders van de EHS, en dat effecten van externe ingrepen niet vergunningplichtig zijn (zie ook Spelregels EHS van de Ministeries van LNV en VROM en de provincies).

Over de onderwerpen grondverzet, schaduw, lichtvervuiling en geluid wordt hierna per onderwerp ingegaan.

10.5 Er dienen voor de bouw zware grondverzetwerkzaamheden uitgevoerd te worden nabij/in een zeer kwetsbaar beekdal.

Antwoord gemeente: Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Op 28 maart 2014 is de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van een hotel door onderzoeksbureau TAUW getoetst aan de beleidsregels, die behoren bij grondwaterbeschermingsgebieden (bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan). Daaruit is een aantal voorwaarden naar voren gekomen. Indien wordt voldaan aan de punten vanuit de beoordeling en voor overige zaken wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Provinciale Milieuverordening en de Verordening Ruimte 2014, dan past de geplande ontwikkeling binnen de beleidsregels.

In dit bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan 'Aalst'. Binnen deze gebiedsaanduiding mag slechts worden gebouwd indien de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad of in gevaar wordt gebracht.

Werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken (voorheen: aanleggen), is slechts toegestaan indien ten gevolge daarvan de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast. Hiervoor is een omgevingsvergunning vereist. Het is dan ook verzekerd dat het beekdal niet onevenredig belast wordt door de werkzaamheden. Hiermee zijn ook de ecohydrologische omstandigheden in het beekdal veilig gesteld. Grondverzet vindt overigens niet buiten het bouwvlak plaats.

10.6 De hoge bebouwing zal schaduw werpen op de Tongelreep en het beekdal.

Antwoord gemeente: Ook het geldende bestemmingsplan kan leiden tot schaduw op de Tongelreep, er is immers al bebouwing tot een hoogte van 15 meter toegestaan. Het hotel is weliswaar hoger, maar ook minder breed dan wat het geldende bestemmingsplan al toestaat. Binnen de Tongelreep staan bovendien ook bomen, die schaduw werpen. Daarnaast blijft de noord-zuidlijn in het beekdal geheel open, waardoor zoninvloeden op het beekdal optimaal blijven. Effecten op flora en fauna in het beekdal als gevolg van een toename van schaduw zijn dan ook niet te verwachten.

10.7 Het hotel leidt tot lichtvervuiling in het kwetsbare beekdal.

Antwoord gemeente: In verband met de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet worden maatregelen getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Voor wat betreft vleermuizen (en andere nachtdieren) betreft dit het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst. Verder wordt verlichting niet richting het beekdal geplaatst, maar alleen richting andere bebouwing. Er wordt gebruik gemaakt van lichtarmaturen die naar beneden gerichte, gebundelde lichtstralen gebruiken, waarmee lichtuitstraling verder wordt beperkt. Omdat het plangebied in een lijn met al bestaande bebouwing op de rand van het beekdal ligt, is de toename van lichtuitstraling verwaarloosbaar als de bovenstaande maatregelen in acht worden genomen.

10.8 Het hotel leidt tot geluidhinder in het kwetsbare beekdal.

Antwoord gemeente: De Tongelreepzone is openbaar toegankelijk voor iedereen die hiervan gebruik wil maken, onder meer van de aanwezige voetpaden. De bestemming van het gebied staat "extensief dagrecreatief medegebruik" met de daarbij behorende voorzieningen als wandelpaden, zitbankjes e.d." gewoon toe. Ook binnen het huidige bestemmingsplan is op deze locatie bebouwing mogelijk. Het wijzigen van het bestemmingsplan leidt ten opzichte van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden niet een toename van te verwachten geluid ten opzichte van de nu geldende bestemming.

10.9 Uit de stukken blijkt niet of onvoldoende dat wordt voldaan aan vigerende regelgeving als Natuurbeschermingswet, etc.

Antwoord gemeente: Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij korthedshalve naar verwijzen worden naar de beantwoording onder 10.3 tot en met 10.5.

Ad 11. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

11.1. Rijkswaterstaat geeft aan in te stemmen met dit bestemmingsplan, mits met betrekking tot reclame-uitingen wordt voldaan aan de voorschriften uit het Kader Objecten Langs Autosnelwegen.

Antwoord gemeente: Wij hebben kennis genomen van de ingediende zienswijze. Zoals eerder aangegeven zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen voor het stellen van nadere eisen ten aanzien van verlichting op en om het gebouw, onder meer om overlast voor weggebruikers te voorkomen. Bij de realisatie van het hotel zal moeten worden voldaan aan de door Rijkswaterstaat genoemde voorschriften.

Conclusie

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Hotel Laan van Diepenvoorde” zijn 160 zienswijzen ingediend, waarvan een groot aantal met identieke inhoud. De reacties hebben wij hierboven samengevat en beantwoord. Wij komen tot de conclusie dat de ingediende zienswijzen niet leiden tot een ander overweging ten aanzien van de ontwikkeling van een hotel op deze locatie. Aan de zienswijzen zal, met uitzondering van de hieronder benoemde aspecten, dan ook niet tegemoet worden gekomen.

De zienswijzen geven wel aanleiding voor het aanbrengen van enkele ondergeschikte wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen:

- In de begripsbepalingen wordt artikel 1.19, “horeca” geschrapt en met dezelfde overweging wordt in artikel 3.1 onder a de bestemmingsomschrijving gewijzigd in die zin dat binnen de bestemming “Horeca” enkel een hotel met de daarbij behorende voorzieningen is toegestaan;
- Met betrekking tot verlichting wordt in artikel 3 de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen, ter beperking van hinder voor het achterliggende ‘natuurgebied’, omwonenden en gebruikers van de A2/N2.

Bijlagen bij de Nota van beantwoording zienswijzen:

- Bijlage 1: Overzicht indieners 'standaard' zienswijzen
- Bijlage 2: Memo zicht vanuit Gestelsestraat
- Bijlage 3: Reactie Horwath HTL op memo Invast d.d. 15 april 2015
- Bijlage 4: Memo Cauberg-Huygen over mogelijke geluidreflectie d.d. 13 april 2015
- Bijlage 5: Memo ECOquickscan naar aanleiding van zienswijze IVN d.d. 15 april 2015

Bijlage 1: Indieners van 'standaard' zienswijzen (als bedoeld onder 3 en 7)

Indieners 'standaard' zienswijze onder 3 (39 in totaal)

Naam	Straat	nr	Postcode	Plaats
F. Beijer	Resedalaan	34	5582 AB	Waalre
K. Beijer	Resedalaan	34	5582 AB	Waalre
F. Mandigers	Resedalaan	5	5582 AA	Waalre
P. van de Ven	Bolderiklaan	31	5582 AT	Waalre
H. van de Ven	Bolderiklaan	31	5582 AT	Waalre
R.E.F. Cornelder	Sweelincklaan	25	5583 XM	Waalre
R.S.M. van Dongen	Sweelincklaan	25	5583XM	Waalre
J. Leppers	Bolderiklaan	50	5582 AV	Waalre
A. v.d. Honing	Bolderiklaan	40	5582 AV	Waalre
F. Heemskerk	Resedalaan	42	5582 AB	Waalre
C.E.J. Koolen	Resedalaan	42	5582 AB	Waalre
S.J. Kamerbeek-Berrevoets	Resedalaan	41	5582 AA	Waalre
E.M.H. Kamerbeek	Resedalaan	41	5582 AA	Waalre
J.W.J.G. Kuijken	Spirealaan	10	5582 BM	Waalre
H.v.d. Boom	Fresialaan	3	5582 AC	Waalre
R.H. Brands	Thebislaan	20	5582 AD	Waalre
K. v.d. Boom	Fresialaan	3	5582 AC	Waalre
C. Smeeman	Resedalaan	23	5582 AA	Waalre
J. Sommerdijk	Resedalaan	23	5582 AA	Waalre
R.L. van de Kerkhof	Thebislaan	5	5582 AD	Waalre
Fam. Geertman	Thebislaan	3	5582 AD	Waalre
L. en F. Klok	Bolderiklaan	38	5582 AV	Waalre
A.P. Huijs	Bolderiklaan	52	5582 AV	Waalre
S. Huijs-Vos	Bolderiklaan	52	5582 AV	Waalre
W. Giesbers	Fresialaan	4	5582 AC	Waalre
R. Hendriks	Resedalaan	40	558s AB	Waalre
W. van Gent	Resedalaan	28	5582 AB	Waalre
D. van Tatenhove	Thebislaan	14	5582 AD	Waalre
P.J.W.M. de Rooij	Resedalaan	18	5582 AB	Waalre
M. van Gelder, P. Persoon	Thebislaan	4	5582 AD	Waalre
A. Neggers	Resedalaan	26	5582 AB	Waalre
G.J.B. Neggers	Resedalaan	26	5582 AB	Waalre
A.H.F. van Zandvoort	Spirealaan	47	5582 BZ	Waalre
P. Achini	Fresialaan	5	5582 AC	Waalre
S. Veldboer	Fresialaan	5	5582 AC	Waalre
S. Scholt	Jan van Speykstraat	12	5582 ZD	Waalre
M. Balenovic	Bolderiklaan	60	5582 AV	Waalre
P. Verharen	Resedalaan	15	5582 AA	Waalre
A.M.G.A Sas	Bolderiklaan	33	5582 AT	Waalre

Indieneren 'standaard' zienswijze onder 7 (112 in totaal)

Naam	Straat	nr	Postcode	Plaats
P. Arentsen	Raadhuisstraat	75	5582 JB	Waalre
R. Coenen	Gestelsestraat	77	5582 HG	Waalre
J.P. Bleeker	Balsemienlaan	4	5582 AX	Waalre
E. en S. Smeets	Campanulalaan	4	5582 HZ	Waalre
I. en F. Klok	Bolderiklaan	38	5582 AV	Waalre
S. Moll	Gestelsestraat	83	5582 HG	Waalre
Y. Moll	Gestelsestraat	83	5582 HG	Waalre
I. Peeters	Gestelsestraat	86	5582 HK	Waalre
B. Mommers	Gestelsestraat	80	5582 HK	Waalre
J. Wullems	Gestelsestraat	74	5582 HK	Waalre
F. Verstappen	Gestesestraat	72	5582 HK	Waalre
G. Sars	Laarstraat	51	5582 HL	Waalre
E. Bijsterveld	Dijkbeemd	8	5581 WR	Waalre
B. Hill	Loonderweg	16	5581 JB	Waalre
J.S. Hill	Loonderweg	16	5581 JB	Waalre
Huijbens	Kleinveld	3	5583 GW	Waalre
I. Jongetjes	Gestelsestraat	101	5582 HG	Waalre
A. Verstedden	Gestelsestraat	101	5582 HG	Waalre
M. Wegman	Gestelsestraat	88	5582 HK	Waalre
B. Rutjens	Gestelsestraat	88	5582 HK	Waalre
F. Bijsterveld	Gestelsestraat	96	5582 HK	Waalre
V.H.B.M. Reijers	Parklaan	19	5582 KK	Waalre
W. van Zutphen Vialle	Bolderiklaan	44a	5582 AV	Waalre
J. van Zutphen	Bolderiklaan	44a	5582 AV	Waalre
M.B.J. Rigterink	Gestelsestraat	85	5582 HG	Waalre
A.F.M.D. Akkermans	Maximiliaanlaan	14	5583 XG	Waalre
Y. Tonissen	Gestelsestraat	94	5582 HK	Waalre
W. Bijsterveld	Bloksheuvel	4	5581 HN	Waalre
C. Bijsterveld	Bloksheuvel	4	5581 HN	Waalre
J.A. Jongetjes	Gestelsestraat	101	5582 HG	Waalre
S. Netten	Gestelsestraat	96	5582 HK	Waalre
Dormans	Gestelsestraat	71	5582 HG	Waalre
M.M. Klaus	Gestelsestraat	100	5582 HK	Waalre
J. Gosen	Gestelsestraat	100	5582 HK	Waalre
B. Jackson	Balsemienlaan	11	5582 AW	Waalre
V. Jackson	Balsemienlaan	11	5582 AW	Waalre
J. Kleef	Gestelsestraat	91	5582 HG	Waalre
S. den Uijl	Gestelsestraat	73	5582 HG	Waalre
R. Ottens	Ereprijslaan	1	5582 DA	Waalre
Q. Jackson	Balsemienlaan	11	5582 AW	Waalre
I. Jackson	Balsemienlaan	11	5582 AW	Waalre
A. Bleeker	Wilemstraat	6	5583 CK	Waalre
v. Gogh	Willem Frisostraat	2	5583 CH	Waalre
W. Raijmakers-Nefkens	Laarstraat	19	5582 HL	Waalre

B. Beelen	Gestelsestraat	79	5582 HG	Waalre
A. v.d.d Ven	Gestelsestraat	78	5582 HK	Waalre
L. Franken	Gestelsestraat	78	5582 HK	Waalre
W. Giesen	Leeuwenbeklaan	23	5582 CB	Waalre
J.N.M. Verberne	Akkerstraat	25	5582 HC	Waalre
M. Leemans	Akkerstraat	9	5582 HC	Waalre
v. Leeuwen	Bolderiklaan	44	5582 AV	Waalre
Bogers	Ereprijslaan	5	5582 DA	Waalre
P.H.A.M. Bleeker	Balsemienlaan	4	5582 AX	Waalre
E. ter Riet	Gestelsestraat	92	5582 HK	Waalre
S. van der Zon	Laarhof	5	5582 HG	Waalre
I. Bierens	Laarhof	5	5582 HG	Waalre
J. Markus	Gestelsestraat	84	5582 HK	Waalre
E. Wuite	Gestelsestraat	84	5582 HK	Waalre
H. Reijers	Mevr. Brantlaan	2	5583 EB	Waalre
J. Burghoorn	Gestelsestraat	67	5582 HG	Waalre
Lioe	Balsemienlaan	6	5582 AX	Waalre
H.R. Legger	Laarhof	6	5582 HG	Waalre
A. Mesters	Gestelsestraat	103	5582 HG	Waalre
B.J. Keestra	Gestelsestraat	75	5582 HG	Waalre
S. van Schooten	Frederik Hendrikstraat	15	5583 CL	Waalre
B. Arie	Laarstraat	11	5582 HL	Waalre
R. Bazelmans	Bolderiklaan	42	5582 AV	Waalre
M. Rijk	Eindhovenseweg	99	5582 HR	Waalre
J. van Tilburg	Gestelsestraat	76	5582 HK	Waalre
W. van Stipdonk	Ranonkelpad	4	5582 AE	Waalre
M. Piepenbrock	Bosranklaan	12	5582 AS	Waalre
D. Okkenburg	Bosranklaan	12	5582 AS	Waalre
E. Piepenbrock	Bosranklaan	12	5582 AS	Waalre
C. Piepenbrock	Bosranklaan	12	5582 AS	Waalre
	Burgemeester			
Jansen	Mollaan	22	5582 CK	Waalre
P. Giesen	Leeuwenbeklaan	23	5582 CB	Waalre
R. Moll	Gestelsestraat	83	5582 HG	Waalre
G. Elblidy	Heuvelrijt	17	5581 SN	Waalre
A. van Dijk	Laarstraat	3	5582 HL	Waalre
A. Moll	Gestelsestraat	83	5582 HG	Waalre
R.H.D.I. van Grinsven	Gestelsestraat	98	5582 HK	Waalre
D.A.E.M. van Grinsven-Esch	Gestelsestraat	98	5582 HK	Waalre
D. Janssen	Laarstraat	43	5582 HL	Waalre
Blox	Laarstraat	30	5582 HL	Waalre
F. van Otterdijk	Laarstraat	1	5582 HL	Waalre
W. Mikkers	Laarstraat	63	5582 HL	Waalre
L. Koolen	Laarstraat	55	5582 HL	Waalre
P.P.C.F. Wijlaars	Gestelsestraat	69	5582 HG	Waalre
F. Toonen	Willemstraat	6	5583 CK	Waalre

H.M.J. Rekmans	Hutsijk	4	5583 XA	Waalre
dhr. van Grootel	Prins Mauritsweg	53	5583 CR	Waalre
D.A. Romijn-Kas	K.L.H. van der Puttlaan	27	5583 EZ	Waalre
R. Luursema	Campanulalaan	22	5582 HZ	Waalre
J.P.M. van Aken	Edelweisslaan	8	5582 BW	Waalre
Sahti	Bolderiklaan	24	5582 AV	Waalre
A. Derks	Vincent Cleerdinlaan	4	5582 EK	Waalre
G. Hollanders	O.L. Vrouwedijk	8a	5581 BP	Waalre
N. Eckenbach	Heuvelrijt	17	5581 SN	Waalre
N. Gubbens	Booyenhoek	15	5583 GT	Waalre
M. v.d. Vijfeijke	Raadhuisstraat	40	5582 JE	Waalre
J. van Lieshout	Laarstraat	7	5582 HL	Waalre
Beekman	Sedumlaan	22	5582 BV	Waalre
A. van Hal	Sedumlaan	20	5582 BV	Waalre
E. Sipkens	Laarstraat	6	5582 HL	Waalre
S. Deeben	Laarstraat	25	5582 HL	Waalre
P. Hartjes	Prins Mauritsweg	51	5583 CR	Waalre
A.P. van der Steen	Prins Mauritsweg	51	5583 CR	Waalre
W. Roovers	Gestelsestraat	93	5582 HG	Waalre
B. Filmer	Gestelsestraat	87	5582 HG	Waalre
G. de Jonge	Geraniumlaan	7	5582 GD	Waalre
G. Roovers-Leijten	Gestelsestraat	93	5582 HG	Waalre
J.W.C. Gras, N.C.B. Gras-Wijn	Gestelsestraat	81	5582 HG	Waalre

Bijlage: zicht Gestelsestraat

8 april 2015

Vooraf

Het initiatief van de Bastion Hotelgroep om op de laatste kavel in kantorenpark Laan van Diepenvoorde een hotel met 13 bouwlagen te realiseren is in ruimtelijke zin voldoende te motiveren, maar roept vanuit haar omgeving vragen en bezwaren op. Dat heeft in de bestemmingsplanprocedure geleid tot diverse zienswijzen. In deze bijlage is met een simulatie weergegeven wat er daadwerkelijk zal worden gezien van het gebouw vanuit de aangrenzende woonwijk.

Zicht en privacy

Bij de discussie over de zichtbaarheid voor de bewoners en de mogelijke impact daarvan op de privacy, gaat het primair om het zicht vanaf de Gestelsestraat zoals op onderstaande vogelvlucht te zien is. Gebruik makend van de gegevens van streetview is dat vanuit diverse gezichtspunten langs deze weg uitgewerkt.



vogelvlucht



bijvoorbeeld zicht recht tegenover locatie

In de hierna volgende afbeeldingen is vanuit verschillende in het plaatje (als detail) gemarkeerde plekken het zicht op het gebouw weergegeven.



zicht recht tegenover locatie



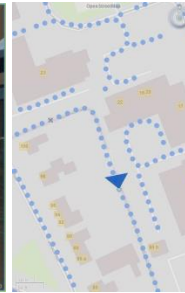
zicht ter hoogte van huisnummer 101/103

De afbeeldingen tonen aan dat het gebouw afhankelijk van het gezichtspunt met een aantal lagen boven de kantoren uitsteken. Ook is te zien dat het daarbij gezien de afstanden niet om het aspect privacy gaat.

Er zijn enkele plekken waar er tussen de kantoorbebouwing gekeken kan worden en voorts is er bij het begin van de straat nog een achterpad waar de tuinen van de even zijde aan grenzen. Dat is op de hierna volgende beelden verwerkt.



Zicht vanaf achterpad



nb de tuinen (links) zijn afgeschermd met hoge coniferen



Ook vanuit bovenstaande gezichtspunten is via het achterpad het gebouw zichtbaar, zonder dat er gesproken kan worden van een inbreuk op de privacy.



zicht tegenover 77/79



zicht vanaf 65/67

Door het plaatsen van een boom kan het beeld bij het doorzicht tussen de kantoren nog sterk beïnvloed worden zoals onderstaand te zien is.



Conclusie simulaties

Vanuit de Gestelsestraat is het gebouw waarneembaar. Door het bij de afstanden optredende perspectief valt de impact ondanks de hoogte mee en de beelden laten zien dat er geen sprake is van een ernstige inbreuk op de privacy van de aanwonenden.

Gemeente Waalre

De heer R. Jongen
Postbus 10.000
5580GA WAALRE

Amsterdam, 15 april 2015

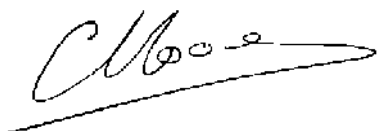
Geachte heer Jongen,

Ter ondersteuning van de bestemmingsplanwijziging voor de ontwikkeling van een nieuw hotel van de Bastion Hotel Groep BV in de gemeente Waalre heeft Horwath HTL in opdracht van Bastion het volgende rapport opgesteld: 'Marktruimte Bastion Hotel Waalre' d.d. 03-01-2014. Ter ondersteuning van het bezwaar tijdens de inspraakprocedure heeft het tegenoverliggende Van der Valk Hotel Eindhoven Invast Hotels onder meer het volgende rapport laten opstellen: 'Behoefte logiesmarkt Waalre, Beoordeling rapportage marktruimte Bastion Hotel Waalre' d.d. 21-10-2014. Hierop volgde het volgende memorandum van Horwath: 'Reactie, Behoefte logiesmarkt Waalre, Beoordeling rapportage marktruimte Bastion Hotel Waalre' d.d. 19-11-2014. Hierop volgde het volgende rapport van Invast: 'Reactie op memorandum Horwath d.d. 19-11-2014, Behoefte logiesmarkt Waalre' d.d. 10-02-2015.

Hierbij geeft Horwath een puntsgewijze reactie op de stellingen in het laatstgenoemde rapport die betrekking hebben op werk van Horwath en Horwath zelf. Deze brief is onlosmakelijk verbonden aan het oorspronkelijke rapport en het memorandum. Het doel ervan is het nagaan of de betreffende opmerkingen aanleiding zijn om de gehanteerde aannames en uitgangspunten en/of de conclusies in het memorandum aan te passen.

Na het grondig doornemen van alle stellingen concludeert Horwath dat geen van de stellingen aanleiding geeft tot het aanpassen van de conclusies. Wel is één stelling zowel terecht als relevant gebleken. De toevoeging van 8 kamers door het nieuwe Lightotel Eindhoven en de toevoeging van 35 kamers door uitbreiding van Inntel Hotels Art Hotel Eindhoven zijn abusievelijk niet meegenomen in de aangepaste marktruimtebepaling. Als deze 43 kamers wel worden meegenomen, stijgt het verwachte te realiseren kameraanbod van 373 kamers naar 416 kamers. Hiermee ligt het verwachte te realiseren kameraanbod, inclusief alle geplande kamers van het beoogde Bastion Hotel Waalre, nog steeds binnen de bandbreedte voor de actuele marktruimte van circa 350-460 kamers in 2023.

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

P	A	Stelling Invast*	Reactie Horwath
divers	Horwath is geen objectieve adviseur ¹		Net als in het vorige rapport wordt Horwath er meermaals van beticht niet objectief te zijn. In het memorandum is Horwath reeds ingegaan op het belang van objectiviteit (zie hiervoor rij 3 in de tabel op pagina 8 en rij 2 van de 2 ^{de} tabel op pagina 11). Net als voor iedere andere dienstverlener, is het cruciaal voor Horwath dat opdrachtgevers zijn gebaat bij de geleverde diensten. Soms gebeurt dat door middel van een negatief advies. Het volgende maakt dan ook deel uit van de algemene voorwaarden van Horwath: 'Onze conclusies en aanbevelingen komen voort uit onze analyses. Wij zullen nooit vooraf garanderen dat deze analyses tot een positieve uitkomst leiden.'.
			Zowel in de marktruimtebepaling als in het memorandum heeft Horwath gesteld dat de marktruimte voor nieuwe hotelkamers in Eindhoven de eerstkomende jaren beperkt is, maar is tevens geconcludeerd dat er tegen het einde van de onderzoeksperiode van tien jaar voldoende marktruimte zal zijn voor het beoogde Bastion Hotel Waalre.
divers	Horwath geeft geen onderbouwing ²		Meermaals wordt aangegeven dat Horwath in het memorandum geen onderbouwing geeft van observaties en/of conclusies. Soms is dit waar, namelijk als die onderbouwing al is gegeven in het oorspronkelijke rapport. Het oorspronkelijke rapport en het memorandum zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
3	5	Horwath verklaart het verschil in gemiddelde bezettingsgraad in 2013 niet ^{3 4}	Het is niet eenduidig welk verschil hiermee is bedoeld. Aangenomen is dat het gaat om het verschil in gemiddelde bezettingsgraad in 2013 volgens informatie van Invast en informatie van Horwath.
			Over dit verschil kan niets met zekerheid worden gezegd zonder de aantallen kamers en bezettingsgraden per hotel en de berekeningen van beide partijen met elkaar te vergelijken. Horwath beschikte en beschikt niet over de betreffende informatie van Invast.
			In het memorandum is reeds uitvoerig ingegaan op de manier waarop de gegevens voor de gemiddelde bezettingsgraad in 2013 zijn verzameld alsook op de marktdekking. Zie hiervoor rijen 2 en 4 van de tabel op pagina 8 en rijen 1, 2 en 3 van de tabel op pagina 10.
			De verklaring van Invast voor het verschil is het feit dat Invast wel en Horwath niet over informatie beschikte van een beperkt aantal hotels. Eén van die hotels is het nieuwe Tulip Inn Eindhoven Airport. Dit hotel is echter pas open sinds juni 2013. Het is onbekend of in de berekening van Invast een correctie is gedaan voor het minder grote aantal beschikbare kamernachten. Bovendien heeft een nieuw hotel zeker in de eerste openingsmaanden doorgaans te maken met zeer lage bezettingsgraden. Hierdoor heeft het meerekenen van dit hotel in het marktgemiddelde een drukkend effect dat niet representatief is voor de norm in de markt.
			Horwath heeft in haar berekeningen gewerkt met afrondingen; de afgeronde bezettingsgraad in 2013 was volgens Invast dus 63%, slechts 1 procentpunt lager dan de gemiddelde bezettingsgraad van Horwath in 2013.

P = pagina in het rapport 'Reactie op memorandum Horwath d.d. 19-11-2014, Behoeftelogiesmarkt Waalre' d.d. 10-02-2015 van Invast

A = alinea op de betreffende pagina in het rapport 'Reactie op memorandum Horwath d.d. 19-11-2014, Behoeftelogiesmarkt Waalre' d.d. 10-02-2015 van Invast

* Tenzij anders vermeld, gaat het om de inhoud van het memorandum 'Reactie, Behoeftelogiesmarkt Waalre, Beoordeling rapportage marktruimte Bastion Hotel Waalre' d.d. 19-11-2014 van Horwath

¹ Stelling in alinea 7 op pagina 3, stelling in alinea 4 op pagina 5, stelling in alinea 1 op pagina 6, stelling in alinea 6 op pagina 7

² Stelling in alinea 5 op pagina 3, stelling in alinea 1 op pagina 6, stelling in alinea 2 op pagina 9

³ Plus de stelling 'Het verschil in de gemiddelde bezettingsgraad in 2013 kan worden verklaard doordat Park Plaza, Sandton Hotel en het nieuwe Tulip Inn wel hebben meegewerkt aan de inventarisatie van Invast' in alinea 3 op pagina 8

⁴ Plus de stelling 'In de aangepaste marktruimtebepaling is voor 2013 een onjuiste gemiddelde bezettingsgraad gehanteerd' in alinea's 2 en 6 op pagina 4

P	A	Stelling Invast*	Reactie Horwath
3	6	Het rapport 'Marktruimte Bastion Hotel Waalre' wordt gebruikt om aan te tonen dat in de plaats van of er marktruimte is	Het doel van het oorspronkelijke rapport was antwoord geven op de vraag of er marktruimte is voor het beoogde Bastion Hotel Waalre. De conclusie was dat er naar verwachting op korte termijn geen, maar aan het einde van de onderzoeksperiode van tien jaar voldoende marktruimte zal zijn. Op basis van die conclusie kan het rapport terecht worden gebruikt om aan te tonen dat er op den duur marktruimte zal zijn.
5	4	De verlaging van de wenselijke bezettingsgraad is niet realistisch	Op pagina 4 in het memorandum is uitgelegd waarom in de huidige marktomstandigheden een wenselijke bezettingsgraad van 67% bij een pessimistisch scenario en een wenselijke bezettingsgraad van 64% bij een realistisch scenario lijkt te passen. Deze verandering in perspectief is gebaseerd op veranderde marktomstandigheden alsook op voortschrijdend inzicht. De wenselijke bezettingsgraad in de aangepaste marktruimtebepaling is echter niet veranderd van 67% naar 64%, maar geplaatst binnen een bandbreedte van 64% tot 67%, om geen te grote stappen te zetten. Een optimistisch scenario, dat een versterkende werking zou hebben op de marktruimte, is om die reden zelfs buiten beschouwing gelaten.
5	5	Onjuiste informatie wordt gegeven, omdat The Student Hotel 390 kamers in de plaats van 80 kamers heeft gepland	Zowel in de marktruimtebepaling als in het memorandum is aangegeven dat de beschikbare kamers van The Student Hotel voor het overgrote deel worden verhuurd aan studenten, waardoor deze kamers geen deel zullen uitmaken van de hotelmarkt. In het memorandum werd aangegeven dat van de circa geplande 400 kamers circa 20% zal worden aangeboden op de hotelmarkt, waardoor er voor de actuele marktruimtebepaling rekening moest worden gehouden met 80 hotelkamers. Dit percentage is gebaseerd op het business model van The Student Hotel.
7	4	Horwath geeft toe dat Bastion geen eigen klanten meeneemt en geen extra vraag naar hotelkamers genereert	Deze stelling is niet correct. Zowel in de marktruimtebepaling als in het memorandum is inderdaad aangegeven dat het beoogde Bastion Hotel Waalre actief zal zijn in de Eindhovense markt en is tevens aangegeven dat het beoogde hotel voor een deel eigen vraag zal genereren. Het één sluit het ander niet uit.
7	6	Horwath lijkt de Eindhovense markt niet te kennen	Het citaat dat voor deze stelling wordt aangehaald komt uit een deel van het memorandum waarin uitleg wordt gegeven over de HOSTA-database als onderdeel van informatie over de autoriteit van Horwath (de 4 ^{de} rij van de tabel op pagina 8). De observaties in het citaat hebben betrekking op de nationale hotelmarkt en niet op de hotelmarkt van Eindhoven.
7	7	Horwath is een franchisemerk	Deze stelling is correct. Net als door alle andere franchiseverleners worden er voor het merk door de overkoepelende organisatie strenge voorwaarden verbonden aan het gebruik ervan, waaronder inachtneming van onafhankelijkheid.

P = pagina in het rapport 'Reactie op memorandum Horwath d.d. 19-11-2014, Behoeftelogiesmarkt Waalre' d.d. 10-02-2015 van Invast

A = alinea op de betreffende pagina in het rapport 'Reactie op memorandum Horwath d.d. 19-11-2014, Behoeftelogiesmarkt Waalre' d.d. 10-02-2015 van Invast

* Tenzij anders vermeld, gaat het om de inhoud van het memorandum 'Reactie, Behoeftelogiesmarkt Waalre, Beoordeling rapportage marktruimte Bastion Hotel Waalre' d.d. 19-11-2014 van Horwath

P	A	Stelling Invast*	Reactie Horwath
8	1	In marktrapporten van de afgelopen jaren is niet de volledige informatie gebruikt en is de Gemeente Eindhoven wellicht verkeerd ingelicht (bijvoorbeeld door de verlaging van de wenselijke bezettingsgraad van 67,5% naar 67%)	Invast onderbouwt deze stelling niet. In beide marktonderzoeken die Horwath in 2008 en 2012 voor de Gemeente Eindhoven heeft uitgevoerd zijn de gegevens uit de HOSTA-database aangevuld met resultaten van een enquête die werd uitgezet onder de geclassificeerde hotels. Om diverse redenen zijn er altijd hoteliers die niet meewerken aan dergelijke onderzoeken, waardoor een marktdekking van 100% vrijwel nooit voorkomt, zeker niet als het een grote markt betreft. In beide gevallen was de marktdekking echter voldoende groot om een stevige fundering te bieden voor realistische conclusies en adviezen. Het verlagen van de wenselijke bezettingsgraad toont aan dat er al eerder op basis van voortschrijdend inzicht over de markt kleine aanpassingen zijn gedaan.
8	2	Enig onderzoek van Horwath onder bedrijven in Waalre mist.	In de marktruimtebepaling is beknopt onderzoek gedaan naar de aantrekkingskracht van Waalre, waarna uitgebreid onderzoek is gedaan naar de aantrekkingskracht van Eindhoven, omdat was gebleken dat de markt van Eindhoven veel relevanter was dan de markt van Waalre. Doordat de markt van Eindhoven veel relevanter bleek te zijn, uit beknopt onderzoek bleek dat er in Waalre slechts één echt groot bedrijf is waar bovendien weinig hotelvraag van valt te verwachten en de inspanningen voor het inventariseren van hotelvraag vanuit het MKB vaak niet in verhouding staan tot de resultaten, is er inderdaad geen contact opgenomen met bedrijven in Waalre.
8	4	In de marktruimtebepaling wordt de gemiddelde bezettingsgraad gebruikt en niet de opbrengst per beschikbare kamer	In de berekening van de marktruimte zelf wordt inderdaad gewerkt met bezettingsgraden als indicatoren van het aantal overnachtingen en dus de kwantitatieve vraag in een markt. In deze berekeningen wordt het niveau van de gemiddelde kamerprijs meegenomen bij het vaststellen van de wenselijke gemiddelde bezettingsgraad. Bijvoorbeeld: als de gemiddelde kamerprijs relatief hoog was, wordt de wenselijke gemiddelde bezettingsgraad wat lager gesteld om hiervoor te compenseren.
8	5	Het vergelijken van de prestaties volgens Invast met de prestaties in Nederland is niet relevant.	De betreffende vergelijking geeft weer dat de hotelmarkt van Eindhoven zich gedurende de afgelopen crisisperiode bijzonder krachtig en veerkrachtig heeft getoond en is daarmee wel degelijk relevant.
8	6	In de conclusie worden de reeds geplande hotelontwikkelingen niet genoemd.	De meest concrete en relevante ontwikkeling, The Student Hotel Eindhoven, is in de conclusie nog een keer genoemd. Aan de andere geplande hotelontwikkelingen is in de conclusie gerefereerd door de volgende constatering 'rekening houdend met de planvoorraad in de gehele regio Zuidoost-Brabant'.
8	7	Geen melding wordt gemaakt van het feit dat er met de realisatie van het nieuwe Tulip Inn Hotel op Eindhoven Airport al een goedkoper hotel met restaurant/bar op een goed bereikbare locatie aan de markt is toegevoegd.	Tot op zekere hoogte voldoet Tulip Inn Eindhoven Airport inderdaad aan de omschrijving 'hotel op goed bereikbare perifere locaties in de directe nabijheid van zakelijke trekpleisters en met een goede verbinding met toeristische trekpleisters'. Het gaat hierbij echter nog maar om 120 kamers binnen een markt van circa 2.000 kamers en de locatie is vooral voordelig met betrekking tot bedrijventerrein Eindhoven Airport en Flight Forum en beduidend minder voordelig met betrekking tot de grootste trekpleisters in het zuiden van Eindhoven.

P = pagina in het rapport 'Reactie op memorandum Horwath d.d. 19-11-2014, Behoeftelogiesmarkt Waalre' d.d. 10-02-2015 van Invast

A = alinea op de betreffende pagina in het rapport 'Reactie op memorandum Horwath d.d. 19-11-2014, Behoeftelogiesmarkt Waalre' d.d. 10-02-2015 van Invast

* Tenzij anders vermeld, gaat het om de inhoud van het memorandum 'Reactie, Behoeftelogiesmarkt Waalre, Beoordeling rapportage marktruimte Bastion Hotel Waalre' d.d. 19-11-2014 van Horwath

MEMO

T.a.v. F. Bruens
Van F. van Dorresteijn

Gatwickstraat 11
1043 GL AMSTERDAM
Postbus 9396
1006 AJ AMSTERDAM

T +31 (0)20-6967181
F +31 (0)20-6634962
E amsterdam.ch@dpa.nl
www.chri.nl

K.v.K 58792562
IBAN NL71 RABO 0112 075584

Datum	Referentie	E-mail	Behandeld door
13 april 2015	20150000-01	frank.vandorresteijn@dpa.nl	F. van Dorresteijn

Betreft **Hotel Laan van Diepenvoorde Waalre; beschouwing effect geluidreflecties**

In Waalre wordt in een nieuw bestemmingsplan een hotel aan de Laan van Diepenvoorde mogelijk gemaakt. In de onderstaande figuur, rechts is de locatie van het bestemmingsplan weergegeven, binnen dit bestemmingsplangebied betreft het rechter het toegestane bouwvlak met een hoogte van deels maximaal 6 m en van deels maximaal 45 m.

In het vigerende bestemmingsplan (links) is een kantoor met maximale bouwhoogte van 15 m geprojecteerd. Momenteel staat er geen gebouw.



Bestemmingsplan Aalst



Bestemmingsplan Hotel Laan van Diepenvoorde

Omwonenden zijn van mening dat zij als gevolg van het hotel een hogere geluidbelasting zullen hebben via extra optredende reflecties van het geluid, dat afkomstig is van de rijksweg A2/A67. De rijksweg is noordelijk van de woningen en van het nieuwe hotel gelegen.

De snelweg ligt op een talud met een hoogte van 3,5 tot 6,7 m boven maaiveld. Op het talud staat een geluidsschermbank, waarvan de bovenkant is gelegen op een hoogte van 11,5 tot 13,4 m boven maaiveld. Een geluidsweg, die afkomstig is van de rijksweg en stijgt (vanaf het wegdek over het scherm), zal bij geluidreflecties tegen een normale verticale gevel nog verder stijgen en om die reden een woning met de huidige hoogte (circa 9 m vanaf maaiveld) niet bereiken. Het hoogte-accents van het hotel van 45 m leidt dus niet tot geluidreflecties op de omliggende woningen.

Bovendien zal een nieuw object deels geluid van de snelweg afschermen, namelijk het geluid van de snelweg dat oostelijk van het gebouw ligt.

De kans op geluidreflecties wordt dan ook door ons op nihil geschat. Wegens de afschermende werking is er meer kans op een akoestisch beter klimaat.



ECOquickscan

ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap

Fruittelerserf 43
6846 AC Arnhem

T 026-8446525
M 06-12971680
E haico@ecoquickscan.nl
I www.ecoquickscan.nl

memo

aan: Van Riezen & Partners
van: ECOquickscan
datum: 17 april 2015
kenmerk: 15031
betreft: **beantwoording zienswijzen IVN inzake ecologie Hotel Bastion te Waalre**

aanleiding

Ecologisch adviesbureau *ECOquickscan* heeft voor de nieuwbouw van het Hotel Bastion te Waalre een quick scan flora en fauna opgesteld. Vanuit de Milieuwerkgroep IVN Valkenswaard/Waalre zijn zienswijzen ingediend tegen deze quick scan flora en fauna. Aan ecologisch adviesbureau *ECOquickscan* is gevraagd om deze zienswijzen inhoudelijk te beantwoorden op de ecologische onderdelen.

zienswijzen en beantwoording

Algemeen: Van belang is dat hier geenszins sprake is van een natuurgebied in die zin dat dit een natuurlijke ontwikkeling heeft gekend en hier van oudsher is gelegen. De huidige inrichting van het gebied is pas tot stand gekomen in directe samenhang met de ontwikkeling van het kantorenpark Diepenvoorde, waarbij van oudsher altijd een volledige invulling van het perceel waar het nu om gaat was voorzien. Het betreft hier dus nadrukkelijk géén situatie waarbij een geheel nieuw bouwplan is geprojecteerd bij een van oudsher bestaand natuurgebied, maar een gewijzigde invulling op een reeds bestaande bouwlocatie nabij een als 'compensatie' voor onder andere de invulling van dit perceel aangelegd en ingericht 'natuurgebied'.

Opmerking IVN:

Een eenmalig veldbezoek in februari 2014 is onvoldoende om de getrokken conclusies te staven: het is maar één bezoek geweest en het was winter. Op basis hiervan kan niet de conclusie worden getrokken dat ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig is. Een gedegen (veld)onderzoek heeft immers niet plaatsgevonden.

Antwoord:

Eén veldbezoek is de normale werkwijze bij een quick scan flora en fauna. Daarbij wordt een afweging gemaakt op basis van een eenmalige veldverkenning en aanwezig biotopen. De conclusies die de ecooloog trekt op basis van expert judgement (een combinatie van wat in het veld wordt waargenomen, in relatie tot aanwezige biotopen in en om het plangebied en het verwachte voorkomen van soorten in de omgeving), zijn voldoende voor een goede eindconclusie; indien geen nader veldonderzoek noodzakelijk wordt geacht, zoals in dit project het geval is. Een gerichte jaarronde inventarisatie is dan ook niet opportuun, redelijk en realistisch voor deze locatie.

Opmerking IVN:

In het rapport wordt gesteld dat de EHS op 150 meter van de locatie is gelegen, maar de afstand is ruim minder dan 100 meter. Dat de beek geen effect ondervindt van de werkzaamheden kan op basis van deze onjuiste afstand niet getrokken worden.

Antwoord:

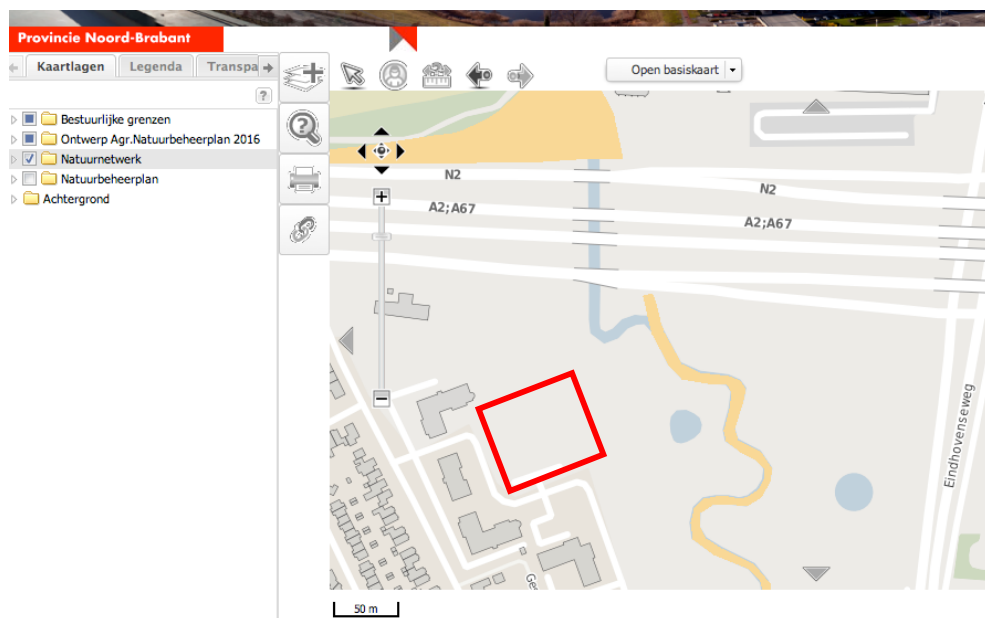
Adressant heeft gelijk dat de afstand geringer is. Dat heeft echter geen invloed op de conclusies. De afstand in het rapport is aangepast. Alleen de beek, met uitzondering van de hermeandering nabij de snelweg A2, is aangewezen als EHS. De kleinste afstand tussen de als EHS aangewezen beek en het bouwvlak voor het hotel bedraagt 75 meter. De hermeandering nabij de snelweg, die niet is aangewezen als EHS, ligt op 45 meter afstand van het plangebied (zie situatietekening op de volgende pagina).

Artikel 5.1, zesde lid van de Provinciale Verordening Ruimte regelt: "Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en ken-

merken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).”

De beek wordt bij de werkzaamheden niet rechtstreeks aangetast (er wordt niet direct nabij de beek gewerkt), zijn geen directe effecten op de EHS te verwachten. Het nieuwe gebouw wordt in de lijn van de al aanwezige bebouwing op de rand van het beekdal gebouwd, op ruime afstand van de beek en de poelen. Negatieve invloeden als gevolg van schaduwwerking e.d. zijn daarom niet te verwachten. Ook is het niet de verwachting dat (gezien de ligging in de bestaande bebouwingslijn) de toename van verlichting significant zal zijn; vooral omdat buitenverlichting niet op het natuurgebied wordt gericht en aangepaste buitenverlichting wordt gebruikt. Effecten op de beek, die als EHS is aangewezen, zijn daarmee verwaarloosbaar en tasten de wezenlijke kenmerken van de EHS, in dit geval de beekloop, niet aan.

Vanuit de EHS gaat geen externe werking; wat betekent dat ingrepen buiten de EHS in feite niet getoetst hoeven worden aan de kaders van de EHS, en dat effecten van externe ingrepen niet vergunningplichtig zijn (zie ook Spelregels EHS van de Ministeries van LNV en VROM en de provincies).



globale ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van de EHS (geel; huidige benaming: Natuurnetwerk) (bron: website Provincie Noord-Brabant, d.d. 15 april 2015)

Opmerking IVN:

Er dienen voor de bouw zware grondverzetwerkzaamheden uitgevoerd te worden nabij/in een zeer kwetsbaar beekdal.

Antwoord:

Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Op 28 maart 2014 is de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van een hotel door onderzoeksbureau TAUW getoetst aan de beleidsregels, die behoren bij grondwaterbeschermingsgebieden (bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan). Daaruit is een aantal voorwaarden naar voren gekomen. Indien wordt voldaan aan de punten vanuit de beoordeling en voor overige zaken wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Provinciale Milieuverordening en de Verordening Ruimte 2014, dan past de geplande ontwikkeling binnen de beleidsregels.

In dit bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan 'Aalst'. Binnen deze gebiedsaanduiding mag slechts worden gebouwd indien de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad of in gevaar wordt gebracht.

Werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken (voorheen: aanleggen), is slechts toegestaan indien ten gevolge daarvan de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast. Hiervoor is een omgevingsvergunning vereist.

Het is dan ook verzekerd dat het beekdal niet onevenredig belast wordt door de werkzaamheden. Hiermee zijn ook de ecohydrologische omstandigheden in het beekdal veilig gesteld. Grondverzet vindt overigens niet buiten het bouwvlak plaats.



Opmerking IVN:

De hoge bebouwing zal schaduw werpen op de Tongelreep en het beekdal.

Antwoord:

Ook het geldende bestemmingsplan kan leiden tot schaduw op de Tongelreep, er is immers al bebouwing tot een hoogte van 15 meter toegestaan. Het hotel is weliswaar hoger, maar ook minder breed dan wat het geldende bestemmingsplan al toestaat. Binnen de Tongelreep staan bovendien ook bomen, die schaduw werpen. Daarnaast blijft de noord-zuidlijn in het beekdal geheel open, waardoor zoninvloeden op het beekdal optimaal blijven. Effecten op beschermde flora en fauna in het beekdal als gevolg van een toename van schaduw zijn dan ook niet te verwachten.

Opmerking IVN:

Het hotel leidt tot lichtvervuiling in het kwetsbare beekdal.

Antwoord:

In verband met de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet worden maatregelen getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Voor wat betreft vleermuizen (en andere nachtdieren) betreft dit het beperken van verlichting tijdens de avonden in voorjaar, zomer en herfst. Verder wordt verlichting niet richting het beekdal geplaatst, maar alleen richting andere bebouwing. Er wordt gebruik gemaakt van lichtarmaturen die naar beneden gerichte, gebundelde lichtstralen gebruiken, waarmee lichtuitstraling verder wordt beperkt. Omdat het plangebied in een lijn met al bestaande bebouwing op de rand van het beekdal ligt, is de toename van lichtuitstraling verwaarloosbaar als de bovenstaande maatregelen in acht worden genomen.

Opmerking IVN:

Het hotel leidt tot geluidhinder in het kwetsbare beekdal.

Antwoord:

De Tongelreepzone is bij aanleg bewust openbaar toegankelijk gemaakt voor iedereen die hiervan gebruik wil maken, onder meer van de aanwezige voetpaden. De bestemming van het gebied (onherroepelijk bestemmingsplan "Aalst") staat "extensief dagrecreatief medegebruik; met de daarbij behorende voorzieningen als wandelpaden, zitbankjes e.d." gewoon toe. Waarom juist bezoekers van het hotel geen gebruik van het gebied zouden mogen maken dan wel zouden leiden tot onevenredige overlast en verstoring van het gebied is niet duidelijk. Ook binnen het huidige bestemmingsplan is op deze locatie bebouwing mogelijk. Het wijzigen van het bestemmingsplan leidt ten opzichte van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden niet tot een situatie waarbij sprake zou kunnen zijn van aantasting van het achterliggende gebied. Dat is ook uit de uitgevoerde Quick scan flora en fauna gebleken. Een toename van geluidshinder ten opzichte van de nu geldende bestemming is niet te verwachten. Een hotel leidt niet tot zware geluidsoverlast, zoals bij industrie het geval zou zijn.