

Notitie behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kempenbaan West 2013

Het ontwerp bestemmingsplan Kempenbaan West 2013 heeft ter inzage gelegen vanaf 24 februari 2013 tot en met 8 april 2013. Er zijn 3 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben alleen betrekking op het plandeel Kempenbaan West en niet op de onderdelen Kempenbaan 2 en Koningshoeven 18.

Zienswijze 1

Verzoekt om het bouwvlak te verkleinen omdat er al een waterberging is geprojecteerd.

Standpunt gemeente

De betreffende gronden zijn nodig om de benodigde waterretentie in het gebied te realiseren. Hier kan en mag niet gebouwd worden. Het beperken van het bouwvlak heeft derhalve geen consequenties voor de feitelijke bouw mogelijkheden voor het perceel.

Conclusie

Zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

Zienswijze 2 Advocaten kantoor Rassers namens een aantal ondernemers in de horeca.

- a. De zienswijze is ook gericht tegen de ontwerp beschikking hogere waarde Wet geluidhinder en tegen het voornemen om aan Gedeputeerde Staten te verzoeken tot wijziging van de grenzen van de EHS.

Standpunt Gemeente

Over de zienswijze m.b.t. de ontwerp beschikking hogere waarde Wet geluidhinder heeft het college een besluit genomen en de zienswijze gegrond verklaard en het hogere waarde besluit aangepast. De herbegrenzing van de EHS is een bevoegdheid van het college van Gedeputeerde Staten. De zienswijze alsmede de reactie van het college daarop is toegezonden aan Gedeputeerde Staten.

Conclusie

Deze zienswijzen zijn afgehandeld in het kader van 2 afzonderlijke procedures.

- b. In artikel 7 van de planregels is de bestemming Maatschappelijk uit te werken nader uitgewerkt. Onduidelijk is waarom daar ruimte wordt geboden voor "detailhandel tot een maximum van 1.000 m² bruto vloeroppervlakte. Detailhandel in dergelijke omvang zal afzonderlijk bestemd moeten worden, na gedegen -distributieplanologisch-onderzoek. Dergelijk onderzoek lijkt niet te zijn verricht.

Standpunt gemeente

De bedoeling van deze regeling is om bij het ziekenhuis behorende detailhandel zoals een gehoorwinkel, een orthopedisch schoenmaker, een bloemenstalletje mogelijk te maken. Het gaat om ondergeschikte en bij het ziekenhuis behorende detailhandel. Omdat de plannen voor de uitbreiding van het ziekenhuis nog onvoldoende concreet zijn wordt de opgenomen oppervlakte maat uit het bestemmingsplan gehaald. Te zijner tijd zal bij de vaststelling van het uitwerkingsplan de bij de maatschappelijke voorzieningen behorende en ondergeschikte detailhandel nader geregeld worden

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en het plan zal aangepast worden door de oppervlaktemaat voor bijbehorende en ondergeschikte detailhandel pas in het kader van het uitwerkingsplan te regelen. De maximaal toegelaten oppervlakte ondergeschikte detailhandel bij het zorgcomplex wordt, op basis van de werkelijke behoefte van de initiatiefnemer teruggebracht naar 300 m².

- c. Reclamanten vragen zich af of artikel 7 voldoet aan het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro jo. 3.1.4 Bro, nu de uitwerkingsplicht niet onvoorwaardelijk is geformuleerd en afhankelijk is van onzekere gebeurtenissen (o.a. verkeersonderzoek en hogere grenswaarden). Daarnaast vragen zij zich af of er concrete behoefte bestaat aan uitbreiding van het St. Elisabeth ziekenhuis, zeker nu de uitwerkingsregels 41.000 m² bvo mogelijk maken. Reclamanten zijn van mening dat dit bestemmingsplan niet in



overeenstemming is met "een goede ruimtelijke ordening", en niet in overeenstemming met artikel 3.6 lid 1 onder b Wro jo. 3.1.4 Bro.

Standpunt gemeente

Het Sint Elisabeth ziekenhuis heeft concrete behoefte om uit te breiden. Deze uitbreiding kan zij niet binnen de bestaande locatie realiseren. Uit de (verkeers- en milieu) onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van dit bestemmingsplan blijkt dat deze uitbreiding mogelijk is. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dienen aanvullende onderzoeken te worden gedaan naar de verkeerssituatie alleen als er meer dan 41.000 m² bvo gerealiseerd wordt. In de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met 41.000 m² bvo. Om een goede stedenbouwkundige aansluiting van de uitbreiding van het ziekenhuis op het bestaande ziekenhuis te verkrijgen is er een voorwaarde aan de uitwerking verbonden. Verder is concreet aangegeven dat de hoogte en het bebouwingspercentage dient afgestemd te zijn op de omgeving. De naastgelegen bestemmingen hebben een maximaal bebouwingspercentage van 70% en een maximale hoogte van 30 - 35 meter. De uitwerkingsvoorwaarden zijn hiermee voldoende concreet en de uitwerkingsmogelijkheden is voldoende onderzocht.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

d. Strijd met de Verordening Ruimte van de Provincie Noord Brabant.

Reclamanten merken als eerste op dat het plan niet voldoet aan het bepaalde in de artikelen 2.1 en 2.2 VR. de vereiste verantwoording ontbreekt. Een bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten, waaruit blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebrek of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bevat een dergelijke onderbouwing niet.

Standpunt gemeente

Kempenbaan West is in de verordening ruimte aangeduid als Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: stedelijk concentratiegebied.

Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied. Het wordt door de rijksweg A58 afgesloten van het buitengebied. Gelegen ten noorden van de rijksweg A58 sluit deze locatie bovendien naadloos aan bij het bestaande stedelijk gebied.

Het gebied heeft al jaren een stedelijk functie te weten (voormalige) vuilstort. Door de bodemsanering wordt het mogelijk om een locatie die voorheen (sinds het sluiten van de stortplaats) voor 100% onbruikbaar was duurzaam te transformeren naar nuttige stedelijke bestemmingen, zonder dat hiervoor ruimtebeslag in het buitengebied dient plaats te vinden (intensief ruimtegebruik). Door de inrichting van het gebied wordt enerzijds aangesloten op het park door aanleg van een ecologische zone en anderzijds een overgang naar het buitengebied gecreëerd door de inplanting van de grondwal met struiken. Hierdoor gaat de wal als het ware op in de bestaande bomenrij.

In artikel 3.3. van de Verordening Ruimte van de Provincie Noord Brabant staat dat een bestemmingsplan gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking kan voorzien van een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Uit die verantwoording moet blijken dat de mogelijkheden ontbreken om de functie in bestaand stedelijk gebied te situeren.

Allereerst geldt hetgeen hiervoor is gesteld waarbij is aangetoond dat Kempenbaan West feitelijk een onderdeel is van bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 4.3.3. van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven waarom de beoogde functies niet in de bestaande stad kunnen worden gesitueerd.

Samengevat:

1. Voor het St. Elisabeth Ziekenhuis geldt dat de locatie Kempenbaan West de enige reële mogelijkheid biedt voor toekomstige uitbreiding. Dit geldt tevens voor de beoogde fusie-instelling van het St. Elisabeth Ziekenhuis en het Twee Steden Ziekenhuis. Het St. Elisabeth Ziekenhuis heeft aangegeven dat de uitbreiding naar verwachting binnen de komende bestemmingsplanperiode zal plaatsvinden.

2. Binnen de bestaande stad zijn er geen locaties van voldoende omvang voor een zorgresort met ruim 300 woningen aanwezig die naast een groene parkachtige omgeving ook nog een combinatie van medische voorzieningen in de directe nabijheid kunnen bieden.

Verwijzend naar artikel 3.6.1. lid 2 Bro kan gesteld worden dat door de raad reeds op 25 juni 2012 is geconstateerd dat het voormalige Masterplan Kempenbaan (kantoren in combinatie met woningbouw) in de huidige tijd niet meer realistisch is. Derhalve is gekozen voor een invulling met medische voorzieningen en zorg.

Voor het zorgresort geldt bovendien dat het oorspronkelijk gedacht was ten zuiden van de rijksweg A58 in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Het plan in een dergelijke omvang zou een grote aantasting van het buitengebied hebben betekend. De Kempenbaan West, naadloos aansluitend op het bestaande stedelijk gebied, biedt daarvoor een zeer goed alternatief.

3. Het hotel richt zich op de snelweg en dient zich aan de A58 te vestigen.

Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap.

In paragraaf 4.3.4. van het ontwerp bestemmingsplan is hierop ingegaan en de provincie heeft hiermee ingestemd. Kortheidshalve geldt dat door de inrichting en de bestemming van de grondwal tot Groen, de inrichting en bestemming van de ecologische zone en de verdere inrichting van het terrein en de hiermee gepaard gaande kosten voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseisen uit de Verordening Ruimte

Conclusie

Zienswijze ongegrond

e. Strijd met artikel 3.1.6. Bro

Niet wordt voldaan aan artikel 3.1.6. Bro. De behoefte voor hotel, uitbreiding ziekenhuis en zorgcomplex is niet onderbouwd, anders dan te verwijzen naar onderzoeken van de gegadigden en de uitbreiding van het ziekenhuis is na de planperiode voorzien. Daarnaast wordt in het geheel niet beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructureren, transformatie of anderszins. De enkele stelling dat dit de enige locatie is, die aan de eisen van de betreffende initiatiefnemer voldoet, is te enenmale onvoldoende.

Standpunt gemeente

Zie hiervoor onder Verordening Ruimte.

- f. Het verzoek tot wijziging van de ecologische hoofdstructuur voldoet niet aan de Verordening Ruimte. In de plantoelichting is niet aangegeven dat:

- 1) er sprake is van een groot openbaar belang,
- 2) er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de ecologische hoofdstructuur,
- 3) er geen andere oplossingen voorhanden zijn waardoor de aantasting van de ecologische hoofdstructuur wordt voorkomen, en
- 4) de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd, waarbij wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 4.11.

Een compensatieplan is niet ter inzage gelegd, evenals een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente.

Standpunt gemeente

In het plangebied Kempenbaan zijn twee zogenaamde zoekgebieden voor ecologische verbindingzones gelegen namelijk de Vuile Leij en de (nieuwe) Leij.

Van toepassing is artikel 4.10 van de Verordening genaamd "Wijziging van de begrenzing van de zoekgebieden voor ecologische zone op verzoek". De door reclamant genoemde artikelen zijn niet van toepassing.

In dit artikel is bepaald dat Gedeputeerde Staten deze begrenzing kan wijzigen onder de voorwaarde dat het zoekgebied voor ecologische verbindingzone met de beoogde wijziging ten minste een vergelijkbare functie kan vervullen.



In de bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven op welke wijze de herbegrenzing plaats vindt en hoe compensatie plaats vindt. De Vuile Leij heeft feitelijk geen functie als verbindingszone want het verbindt een beek met een verkeersweg (de Kempenbaan). De aangelegde faunatunnel onder de Kempenbaan heeft nu en in de toekomst geen functie omdat de tunnel uitkomt op het werkterrein van een transportbedrijf.

Het optimaliseren van de ecologische zone langs de nieuwe Leij is van groter belang. De ecologische zone die verloren gaat wordt kwantitatief en kwalitatief in voldoende mate gecompenseerd. Circa 0,32 ha verdwijnt en in totaal wordt 0,53 ha gecompenseerd in het gebied langs de nieuwe Leij.

Conclusie

Zienswijze ongegrond

g. Strijd met Ruimtelijke structuurvisie

Het voorliggende ontwerpplan is in strijd met de Ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020. Kempenbaan West is daarin aangewezen voor grootschalige kantoorontwikkelingen. Met de verstedelijking die voorliggend ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, wordt in strijd gehandeld met de gemeentelijke structuurvisie: "De nadruk ligt op intensivering boven uitbreiding" en "De noodzakelijke intensivering van het stedelijk gebied mag niet ten koste gaan van de groenstructuur in de stad".

Standpunt gemeente

Zoals hiervoor is aangegeven is er sprake van intensivering. Een 100% onbruikbaar terrein wordt heringericht voor een duurzame functie. Op 25 juni 2012 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat de in het Masterplan Kempenbaan en in de Structuurvisie 2020 voorziene grootschalige kantoren in de huidige tijd niet meer realistisch zijn en dat de herontwikkeling van de Kempenbaan West zich zal richten op kansrijke initiatieven op het gebied van medische voorzieningen en zorg in combinatie met een hotel/congresaccommodatie en kleinschalige kantoren/zakelijke dienstverlening.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

h. Strijd met horeca beleid

Het plan is in strijd met het gemeentelijke horecabeleid en er is sprake van duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau

De locatie Kempenbaan valt onder "overig gebied". Voor "overige gebieden" geldt een zeer restrictief beleid. Ook de rapportage "Stand van zaken hotelmarkt Tilburg 2009", welke rapportage overigens niet ter inzage heeft gelegen en ook anderszins niet is te downloaden, staat in de weg aan een hotel op deze locatie. Accommodatie in het hoogwaardig segment is immers voorbehouden aan de binnenstad en het spoorzone gebied.

Er is geen enkel onderzoek verricht naar de vraag of dit hotel voorziet in een actuele en regionale behoefte.

Bovendien blijkt uit de toelichting dat de ontwikkeling van het hotelaanbod in stad en regio de komende jaren groter is dan de groei van de vraag.

Ondanks de strijdigheid met het eigen gemeentelijke beleid, meent de raad een uitzondering te moeten maken in onderhavig geval. De uitzondering zou volgen uit "in het verleden gedane toezeggingen". Gesteld wordt dat de eerste contacten met Van der Valk Hotels over de mogelijke realisatie van een Van der Valk Exclusief Hotel dateren van 2005 en daarmee vallen onder de in het verleden gedane toezeggingen.

Derhalve zou ook een hogere sterrenclassificatie in deze situatie mogelijk zijn. Deze toezegging is op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt. De gemeente Tilburg en Van der Valk Hotel Tilburg B.V. hebben op 11 november 2011 een letter of intent gesloten. Die intentie-overeenkomst kan in redelijkheid niet worden aangemerkt als een "in het verleden gedane toezegging".

Er is evenwel niet onderzocht of bij de vestiging van een nieuw hotel ter plaatse wel een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft. En dat had wel moeten gebeuren, zeker gelet op de analyse en conclusies uit het rapport "Stand van zaken hotelmarkt Tilburg 2009".

Standpunt gemeente



In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 5.8. de motivering gegeven waarom de vestiging van een hotel past in het gemeentelijk beleid. In het college besluit van 23 maart 2010 naar aanleiding van de rapportage "Stand van zaken hotelmarkt Tilburg 2009" staat onder andere:

Kansrijke initiatieven moeten worden benut en gefaciliteerd waarbij de richtlijn is dat voor accommodatie aan de snelweg gesitueerd dienen te worden aan de Kempenbaan (wanneer geen 4 of 5 sterren klasse). Daarnaast worden in het verleden gedane toezeggingen aan derde partijen gerespecteerd.

Ter aanvulling hierop geldt het volgende:

In het voorontwerp bestemmingsplan Kempenbaan West dat in 2008 in procedure was gegaan, was al de mogelijkheid tot vestiging van een hotel op deze locatie opgenomen. Vanwege beroep aangespannen door de Vereniging Afvalbedrijven tegen de wijze van saneren van deze voormalige stortplaats is het voorontwerp bestemmingsplan Kempenbaan West destijds niet verder in procedure gegaan. Van der Valk Hotels heeft vanaf november 2005 steeds laten weten op de Kempenbaan West een hotel te willen vestigen. Nadat in november 2010 de Vereniging Afvalbedrijven door de Raad van State niet ontvankelijk werd verklaard in haar bezwaar tegen de door het college afgegeven saneringsbeschikking werd de planontwikkeling voor het Van der Valk Hotel concreet opgepakt.

Met het mogelijk maken van het beoogde hotel worden kansrijke initiatieven benut en gefaciliteerd.

Op dit moment heeft Tilburg geen hotel met meer dan 100 kamers. Het Van der Valk Hotel gelegen aan een belangrijke stadsentree maakt het mogelijk om in Tilburg op een goed bereikbare plaats met goede parkeervoorzieningen een congres van serieuze maat onder één dak te organiseren met hoofd- en subruimten en eigen lunch- en dinervoorzieningen. Voor Tilburg is dit een uniek hotelproduct waarmee de initiatiefnemers naar verwachting voldoende autonome vraag zullen genereren. Van der Valk Hotels baseert die verwachting op het gegeven dat Tilburg in vergelijking met andere grote steden relatief weinig hotelkamers heeft.

De raad heeft al op 25 juni 2012 het besluit genomen tot het definitief herstarten van de herontwikkeling Kempenbaan West. Daarbij is vastgesteld dat het Masterplan Kempenbaan (kantoren in combinatie met woningbouw) in de huidige tijd niet meer realistisch is. Besloten is om de herontwikkeling van de Kempenbaan West zich zal richten op kansrijke initiatieven op het gebied van medische voorzieningen en zorg in combinatie met een hotel/congresaccommodatie en kleinschalige kantoren/zakelijke dienstverlening.

N.B.: De nota 'Stand van zaken Hotelmarkt Tilburg 2009' is via het op www.tilburg.nl toegankelijke Bestuurs Informatie Systeem gemeente Tilburg te downloaden.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

i. Verkeer en parkeren

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat het extra verkeer kan worden opgevangen door het treffen van diverse maatregelen.

Reclamanten kunnen dit niet afleiden uit de ter inzage gelegde verkeersstudie. Deze studie is uiterst summier, en de onderliggende gegevens ontbreken. Verkeersgegevens zijn niet bekend gemaakt, en onduidelijk is ook welk verkeersmodel is gebruikt.

De conclusie uit de verkeersstudie luidt dat variant 4a overall duidelijk het beste scoort op de diverse criteria. Variant 4a behelst blijkbaar de aanleg van een tunnel richting A58.

Reclamanten vragen, zich in de eerste plaats af of deze variant (financieel) uitvoerbaar is. Daarnaast vragen zij zich af hoe deze variant planologisch verankerd is in het plan. Alle noodzakelijke maatregelen om de verkeersafwikkeling van dit plan te garanderen, moeten immers buiten het plangebied worden genomen. Bovendien is daarvoor medewerking van Rijkswaterstaat nodig.

Standpunt gemeente

Om de planontwikkeling mogelijk te maken is de maximale hoeveelheid programma voor de Kempenbaan West bepaald waarmee de verkeerskundige effecten op korte termijn (gedurende de komende 10 jaar) opgevangen kunnen worden. De VRI-berekeningen die hieraan ten grondslag liggen zijn zeer specialistisch van aard en daarom niet als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. De beschreven maatregelen zijn nodig als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied en zijn uitvoerig besproken en afgestemd met zowel Provincie

als Rijkswaterstaat als betrokken wegbeheerders. De vervolgstudie (verkeersstudie Kempenbaan d.d. 3-3-2010) is bedoeld om aan te geven welke lange termijnoplossingen mogelijk zijn wanneer ook andere geplande ontwikkelingen in de stad gerealiseerd worden. Dit zijn echter bovenwijkse voorzieningen die worden opgenomen in de te herziene nota Fonds Bovenwijks. Een eventuele tunnel past ook in de huidige bestemming verkeer van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond

- j. Niet duidelijk is hoe wordt voorzien in parkeren op eigen terrein in het plangebied. Welke (parkeer)norm is hierbij gehanteerd?

Standpunt Gemeente

Alle functies in het gebied moeten bij aanvraag van een omgevingsvergunning voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze zijn te vinden op www.tilburg.nl. In de plannen voor zover nu bekend krijgt het woonzorgcomplex een parkeerkelder en het hotelcomplex een groot maaiveldparkeerterrein.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

k. Mer plicht

Men merkt op dat een mer(boordelings)plicht niet is uitgesloten omdat de ontwikkeling Kempenbaan West niet los te zien is van de ontwikkeling Kempenbaan Oost en omdat er maatregelen getroffen moeten worden aan de A58.

Standpunt gemeente

In paragraaf 6.2. is aangegeven dat gelet op het programma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt er geen mer (beoordelings)plicht geldt. De grens hiervoor is 100 hectare of 2000 woningen of 200.000 brutovloeroppervlakte.

Het plan maakt 118.000 m² brutovloeroppervlakte mogelijk, circa 350 woningen en het plangebied is circa 17 hectare.

De stelling dat Kempenbaan Oost daarbij getrokken dient te worden is niet terecht. Voor Kempenbaan Oost geldt het bestemmingsplan Leijpark Koningshoeven 2008. Op grond van dat bestemmingsplan kunnen er bedrijven, kantoren en horeca op dit terrein gevestigd worden. Dit zijn geen nieuwe ontwikkelingen. Er is ook geen functionele of financiële relatie tussen Kempenbaan Oost en Kempenbaan West. Uit de paragraaf 5.9.2. (Verkeer) blijkt niet dat er voorzieningen aan de A58 getroffen moeten worden als gevolg van dit plan.

De door reclamant gedane verwijzing naar artikel 3.1. lid 5 onder b van de Verordening Ruimte is niet aan de orde omdat de gemeente de provincie niet verzoekt om de begrenzing van het gebied voor stedelijke ontwikkeling te wijzigen.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

l. Milieuhinder bedrijven

In hoofdstuk 6.3 wordt gesteld dat de functies "maatschappelijk" en "horeca" vanuit milieuzonering niet gevoelig zijn voor het aspect geluid. Reclamanten kunnen deze redenering niet volgen. (Zorg)woningen zijn wel degelijk gevoelig voor het aspect geluid, evenals "ziekenhuizen en verpleeghuizen". In artikel 1 Wgh zijn deze immers als "andere geluidgevoelige gebouwen" aangemerkt.

Qua interne zonering plaatsen reclamanten ook de nodige vraagtekens bij dit plan. De woningen worden immers op korte afstand bestemd van het hotel en het ziekenhuis. Ingevolge de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" dient ten opzichte van "ziekenhuizen" (SBI-code 8610) een afstand van tenminste 30 meter in acht genomen te worden. Ten opzichte van "hotels" (SBI-code 5510) dient een minimale afstand van 10 meter te worden aangehouden. Het plan lijkt hier niet aan te voldoen.

Standpunt gemeente

Het is correct dat ziekenhuizen, verpleeghuizen en zorgwoningen aangemerkt dienen te worden als geluidgevoelige objecten. In het kader van de akoestische onderzoeken die uitgevoerd zijn is hier dan ook rekening meegehouden.

Voor wat betreft de afstanden tussen de verschillende functies op het terrein geldt het volgende.

De maximaal in acht te nemen afstand tussen horeca en gevoelige objecten is 30 meter. De bouwgrens van het zorgcomplex ligt op circa 30 meter van de bestemming Horeca. De bestemming Horeca grenst deels aan de bestemming Maatschappelijk Uit te werken. De bestemming Maatschappelijk uit te werken dient nog ingevuld te worden. Binnen de bestemming Maatschappelijk Uit te werken zijn geen woningen toegestaan en bij de vaststelling van het uitwerkingsplan wordt de situering van het bouwvlak bepaald. Dan zal ook rekening worden gehouden met de benodigde afstand.

Ditzelfde geldt voor de afstand tussen de bestemmingen Maatschappelijk 2 en Maatschappelijk, uit te werken. Verder is in artikel 19.1 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat nadere eisen gesteld kunnen worden aan de aard, omvang en situering van maatschappelijke voorzieningen ter bescherming van de woonzorgfunctie.

Omdat zwaardere milieucategorieën dan 2 niet in het gebied verwacht worden zal aan de regels met betrekking tot Maatschappelijk 2 en Maatschappelijk, uit te werken een bepaling wordt toegevoegd dat alleen voorzieningen in de categorie uit de milieucategorieën 1 tot en met 2 zijn toegestaan.

Conclusie

Zienswijze gedeeltelijk gegrond, de regels worden aangepast.

m. Externe veiligheid

Blijkens de inleiding van deze verantwoording externe veiligheid verantwoording is als uitgangspunt gehanteerd "medische voorzieningen en zorg in combinatie met een hotel/congresaccommodatie en kleinschalige kantoren/zakelijke dienstverlening". Dit uitgangspunt kan echter niet als juist worden gekwalificeerd. In het plangebied zijn immers ook woningen voorzien. Reclamanten vragen zich dus primair af of deze verantwoording op juiste uitgangspunten heeft plaatsgevonden.

Voorts wordt gesteld dat bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan een aantal maatregelen is overwogen en genomen, waaronder de uitsluiting binnen 200 meter van de A58 van functies met verminderd zelfredzame personen (grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, ... etc). Ook hiervan is echter geen sprake. Niet-zelfredzame personen binnen 200 meter van de A58 zijn dus geenszins uitgesloten.

Standpunt gemeente:

Het is juist dat er in het plangebied woningen zijn voorzien. Dit zijn woningen waarbij sprake is van (enige mate van) zorg. Onder de term zorg worden hier ook zorgwoningen verstaan. Hiermee is bij de berekening en de verantwoording in het kader van externe veiligheid rekening gehouden.

Op de plankaart is in een gebied binnen 200m van de A58 een gebiedsaanduiding veiligheidszone aangebracht. Binnen deze gebiedsaanduiding mogen geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden gebouwd of in gebruik genomen. Dit betekent dat functies/objecten waar voornamelijk niet-zelfredzame personen verblijven binnen dit deel van het bestemmingsplan zijn uitgesloten.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

n. Geluid

In het plangebied komen hoge geluidbelastingen voor, variërend van 53 tot 68 dB. Reclamanten vragen zich af hoe -zelfs met een hogere waarde van maximaal 53 dB- ter plaatse ooit een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Deze maximale hogere waarde wordt in vrijwel het gehele plangebied overschreden. Het akoestisch onderzoek lijkt niet te voldoen aan het bepaalde in artikel 77 Wgh.

Standpunt Gemeente

In het ontwerp hogere waarde besluit is de voorwaarde opgenomen dat gebouwen met geluidsgevoelige functies van maatregelen voorzien worden zodat de geluidbelasting maximaal 53dB bedraagt. In het hogere waarde besluit is de aanvullende voorwaarde opgenomen dat ook een eventuele (gezamenlijke) buitenruimte

aan deze geluidluwe gevel moet liggen en dat in het geval van (zelfstandige) wooneenheden hier minimaal één verblijfsruimte aan moet zijn gesitueerd.

Door deze maatregelen zal in combinatie met eisen uit het Bouwbesluit omtrent gevelwering een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd zijn. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Overigens geldt dat ziekenhuizen en maatschappelijke voorzieningen over het algemeen gebouwd worden met "dove gevels" en balanceerde ventilatiesystemen. Hierdoor is de kans op geluidhinder vrijwel uitgesloten.

Wat de akoestische onderzoeken betreft; het bepaalde in art 77 Wgh gaat er met name om dat is onderzocht of maatregelen doeltreffend zijn om de geluidbelasting in het plangebied terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of de maximaal te ontheffen waarde (53dB). Dit is inderdaad niet voldoende onderzocht en opgenomen in de rapporten. Het akoestisch rapport wordt op dit punt aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het akoestisch rapport zal verbeterd worden en er zullen bepalingen in de regels opgenomen worden om een geluidluwe gevel en buitenruimte te garanderen.

o. Lucht

Wat opvalt in het is het verschil in gehanteerde etmaalintensiteiten bij het luchtonderzoek ten opzichte van de verkeers- en akoestische onderzoeken. Hoe is dit te verklaren en zijn de rapporten wel betrouwbaar.

Standpunt gemeente

In het luchtonderzoek is voor de prognosejaren 2012 en 2015 rekening gehouden met de ontwikkeling van de Kempenbaan. Dit vanwege de juridische context. In het akoestisch onderzoek is dit voor het jaar 2012 niet het geval. Hier is juist het verschil in verkeersintensiteit belangrijk tussen de huidige situatie (1 jaar voor reconstructie, verkeersintensiteiten zonder ontwikkeling Kempenbaan) en 10 jaar na reconstructie (verkeersintensiteiten met ontwikkeling Kempenbaan). Overigens zijn de lucht- en geluidonderzoeken aangepast, waarbij van dezelfde verkeerscijfers wordt uitgegaan

Voor het verkeersonderzoek is geen gebruik gemaakt van het verkeersmodel maar van kencijfers v/h CROW (publicaties 256 en 272). Enerzijds omdat er een andere aanpak is gekozen door te berekenen hoeveel programma het plangebied en omgeving kan opvangen en dus direct door deze planontwikkeling wordt veroorzaakt. Daarnaast zijn voor de specifieke programmaonderdelen in dit gebied betere inschattingen te maken voor de verkeersproductie dan met het verkeersmodel (input = inwoners en arbeidsplaatsen). Vervolgens kunnen voor de VRI-berekeningen met behulp van bestaande spitsuurintensiteiten, extra verkeer uit plangebied en percentage toekomstvastheid realistische en betrouwbare maatregelen worden bepaald. De berekende verkeersproductie is wel gebruikt om het verkeersmodel te verfijnen waarbij kleine verschillen in verkeersintensiteiten kunnen ontstaan omdat de kencijfers van het CROW doorgaans wat hoger zijn dan in het verkeersmodel. Voor de uitkomsten betekent dit dus dat we aan de veilige kant zitten.

Conclusie

Het luchtrapport is betrouwbaar en deze zienswijze is ongegrond.

p. Bodem

Reclamanten stellen vast dat geen enkel bodemonderzoeksrapport ter inzage is gelegd. Dat geldt ook voor het blijkbaar opgestelde saneringsplan en de instemmingsbeschikking van 14 oktober 2010. Reclamanten zijn dus niet in staat om het gestelde terzake de bodem op juistheid te controleren. En daar bestaat op zich voldoende aanleiding voor, nu het plangebied een voormalige vuilstortlocatie is.

Standpunt Gemeente Tilburg

Op 23 juli 2009 is gepubliceerd dat bij het college een melding is ingediend op grond van artikel 28. lid 1 Wet bodembescherming, met het voornemen de bodem te saneren op de locatie Kempenbaan te Tilburg.

De aanvraag en de bijbehorende stukken hebben vanaf 24 juli 2009 gedurende 2 weken ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen heeft alleen de Vereniging Afvalbedrijven gebruikgemaakt.

Op 22 oktober 2009 is bekendgemaakt dat op 14 oktober 2009 het college heeft ingestemd met de sanering. Dit besluit heeft met ingang van 23 oktober 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarmee hebben wij aan onze wettelijke informatieplicht voldaan.

De sanering is bijna afgerond en is derhalve in het kader van dit bestemmingsplan niet van belang. Voor de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan is het saneringsplan c.a. niet relevant.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

q. Natuur en ecologie

De raad laat een voortoets uitvoeren, omdat op 2 kilometer afstand van het plangebied een Natura 2000-gebied is gelegen. In dit Natura 2000-gebied zijn habitatten aanwezig die uitermate gevoelig zijn voor verzuring, vermesting, verontreiniging et cetera. De voortoets concludeert echter bij veel van deze gevaren dat er geen significante effecten zullen zijn (zonder hier nader onderzoek naar te doen), omdat het plangebied op 2 kilometer afstand van het plangebied ligt. Kortom, het plangebied ligt te dicht bij het Natura 2000-gebied om geen onderzoek te laten verrichten naar de gevolgen op het Natura 2000-gebied, maar het plangebied ligt te ver weg om gevolgen op het Natura 2000-gebied te verwachten. Het komt reclamanten voor dat deze conclusie onmogelijk juist kan zijn c.q. dat de raad onvoldoende (serieus) onderzoek heeft verricht naar de gevolgen van het plangebied op het aanwezige Natura 2000-gebied.

Standpunt gemeente

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient onderzoek verricht te worden naar mogelijk significante negatieve gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor een in de omgeving liggend Natura 2000-gebieden, in dit geval is dat Kampina en Oisterwijkse Vennen.

Door een terzake deskundig bureau (Ecologisch Adviesbureau Cools) is een onderzoek ingesteld naar de mogelijke negatieve gevolgen voor Natura 2000 gebieden. (Bijlage 2 bij de toelichting: Rapport Voortoets Natura 2000). In dit onderzoek wordt aan de hand van 19 effectenindicatoren onderzocht of er significante gevolgen voor de Natura 2000 gebieden zijn.

Alleen bij de effecten verstoring door geluid, licht, trilling en bij optische verstoring is aangegeven dat gezien de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied aangenomen mag worden dat er geen significante effecten zijn. Dat is bij deze soorten van mogelijke effecten ook logisch omdat deze effecten door afstand teniet gedaan worden. Voor allerlei andere effecten is overwogen dat bijvoorbeeld er geen verbinding is tussen het plangebied en de Natura 2000 gebied als het betreft waterstromen.

Uit dit onderzoek blijkt dat mogelijk significant negatieve effecten op voorhand uitgesloten zijn.

Door reclamanten wordt dit onderzoek in twijfel gebracht zonder feiten en omstandigheden naar voren te brengen die deze twijfel onderbouwen. Er is geen aanleiding om te twijfelen aan de correctheid van het uitgevoerd onderzoek en het rapport van het Ecologisch Adviesbureau.

Conclusie

Zienswijze ongegrond.

r. Flora en Fauna

In het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er jaarrond beschermde vogelnesten in het plangebied aanwezig zijn én dat er nader onderzoek noodzakelijk is. De raad concludeert echter als volgt: "In het plan zijn de natuur en ecologie belangen zorgvuldig vertaald.". Reclamanten kunnen zich met deze conclusie niet verenigen.

Standpunt gemeente

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige flora en fauna in 2002 en in 2007. Naar aanleiding van die onderzoeken is op 18 december 2007 ontheffing Flora en Faunawet artikel 75. lid 5 en lid 6, onderdeel c verleend. Op basis van deze ontheffing hebben de werkzaamheden plaatsgevonden die nodig waren voor de bodemsanering van de voormalige vuilstort. Deze werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. Derhalve is het voor de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan niet meer relevant om deze onderzoeken ter inzage te leggen.

Het gestelde in de toelichting op het bestemmingsplan met betrekking tot vleermuizen, de huismus en de zwarte roodstaart heeft betrekking op het gebied rond de bestaande woning aan de Leijweg. Als hier

maatregelen getroffen worden dient hier nader onderzoek plaats te vinden. De woning met omliggende gronden wordt gehandhaafd en is als zodanig in het bestemmingsplan bestemd.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

s. Economische uitvoerbaarheid

Die exploitatie heeft niet ter inzage gelegen. Hetzelfde geldt voor de gesloten anterieure grondexploitatieovereenkomsten en (concept)grondverkoopovereenkomsten. Reclamanten zouden deze documenten graag ontvangen.

Een vermoeden van staatssteun is niet uit te sluiten. Niet duidelijk is of de goede procedure is gevolgd.

Indien openbare instanties geen gebruik maken van deze procedure moet vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door één of meer onafhankelijke taxateurs van het onroerend goed worden verricht. Dit om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria.

Standpunt gemeente

Op basis van de eisen die de grondexploitatiewet stelt zijn anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers gesloten. De inhoud van de exploitatieovereenkomst en de concrete afspraken daarin maken geen onderdeel uit van de stukken die ter visie liggen in deze bestemmingsplanprocedure en zijn voor de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan niet relevant.

Op dit moment hebben er nog geen grondtransacties plaatsgevonden. De nog te sluiten grondtransacties zullen plaatsvinden met inachtneming van de mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Waarbij de onderhandelingen plaatsvinden op basis van onafhankelijke taxaties.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3

Waterschap.

Vraagt om de betrokken te worden bij de uitwerking van de waterhuishouding. De functieaanduiding waterberging beslaat een oppervlak van ongeveer 4000 m². Dit komt niet overeen met de benodigde 7000 m², zoals deze ook in de waterparagraaf wordt verwoord. Men verzoekt deze aanduiding te vergroten tot een oppervlak van minimaal 7000 m²

Standpunt gemeente

De benodigde waterberging conform de waterparagraaf is 3500 m³. De waterparagraaf is op een aantal onderdelen geactualiseerd. De benodigde oppervlakte van de waterberging om 3500 m³ te kunnen bergen is nader onderbouwd in de aangepaste waterparagraaf.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De aanduiding van de waterberging op de verbeelding wordt aangepast aan de reeds gerealiseerde breedte van de waterberging. Ook de tekst van de waterparagraaf wordt aangepast.