

RAPPORT ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan ‘Hotel Poort van Echt’

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	
B. Ingekomen zienswijzen	
C. Leeswijzer	
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5
3. Ambtshalve wijzigingen	13

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Poort van Echt' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 april 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Daarbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is - conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde - openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 1 april in de Nederlandse Staatscourant en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en via de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ingekomen van:

- JAN-Advocatuur namens [REDACTED];
- DAS Rechtsbijstand namens [REDACTED];
- [REDACTED], wonende aan de [REDACTED];
- [REDACTED], namens [REDACTED] aan [REDACTED].

De voornoemde zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend, zodat deze ontvankelijk te achten zijn.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is het volledige stuk, zoals dat bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Echt-Susteren, 7 juli 2021

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

dr. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

JAN-Advocatuur namens [REDACTED]

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a) Er zijn te weinig stukken ter inzage gelegd. Met name een financiële onderbouwing van de hotelontwikkeling ontbreekt.
- b) Reclamant vraagt zich af wat de gemeente weet van de exploitant en welke (voor)overeenkomsten er zijn met de exploitant/ontwikkelaar van het hotel.
- c) Het marktonderzoek en de daarin gehanteerde gegevens zijn gedateerd en hoofdzakelijk gebaseerd op onderzoeken cijfers van vóór de Coronacrisis.
- d) Volgens de bijgeleverde onderzoeken van ZKA en van Horwarth is er geen marktruimte in de regio Roermond voor een ander nieuw hotel.
- e) Het is de vraag of het gekozen scenario wel realistisch is omdat niet zeker is dat de markt weer aantrekt; er kunnen immers weer nieuwe 'lockdowns' komen als gevolg van Corona, zowel landelijk als wereldwijd.
- f) Er is geen sprake van een deugdelijk en recent marktonderzoek.
- g) De prognose van de zakelijke en toeristisch bezoekers worden nauwelijks onderbouwd
- h) Uit het plan kan niet worden herleid dat afstemming over dit plan heeft plaatsgevonden met de regio.

Standpunt gemeente

Ad a. (financiële onderbouwing)

Het project is financieel haalbaar: zowel de exploitanten als ontwikkelaar en financiers hebben zich gecommitteerd aan het project Poort van Echt. De interne financiële onderbouwingen van deze exploitanten zijn niet relevant voor het bestemmingsplan.

Ad b. (exploitant)

Voor het hotel is een exploitant gevonden die al actief is op de Limburgse hotelmarkt met het Theater Hotel Venlo en Mr Jigs Venlo. Het hotel Poort van Echt heeft het meest gelijkenis met de Mr Jigs formule ('No Bullshit – Unexpected Luxury'). Hieronder valt een aantal ondersteunende faciliteiten onder voor zowel de leisure- als zakelijk gast. De speelautomatenhal is geïntegreerd in het hotel en kent een separate toegang aan de buitenzijde en een interne ingang aan de hotelzijde. Het is dan ook toegankelijk voor hotelgasten en bezoekers. Ook voor deze speelautomatenhal is een exploitant gevonden. De afwerking en aankleding is zeer hoogwaardig met de uitstraling van een casino.

Ad c. (gegevens marktonderzoek)

Er is in de ladder-motivering gebruik gemaakt van de meest recente data en inzichten, die veelal betrekking hebben op het jaar 2020 en in een enkel geval op 2019. Daarmee zijn alle gebruikte data en inzichten niet ouder dan twee jaar, en voldoen deze daarmee ook aan de wettelijke vereisten ten aanzien van actualiteit.

Ad. d. (geen marktruimte tot 2030)

Bureau Stedelijke Planning heeft eveneens de ladder-onderbouwing voor het DOCK-Hotel te Roermond verzorgd: "Behoefteraming DOCK Hotel Jazz City Roermond" (Bureau Stedelijke Planning, 25 september 2018). Destijds is al geconstateerd dat de kwantitatieve behoefte ontbreekt. Het DOCK Hotel richt zich echter nadrukkelijk op de Aziatische bezoeker van het Designer Outlet Roermond, daarmee een eigen vraag aanborend, waardoor sprake is van marktverruiming. In paragraaf 3.7 van het rapport "De kwalitatieve behoefte kwantitatief gespecificeerd" is de specifieke (extra) vraag van de Aziatische doelgroep nader toegelicht, inclusief achterliggende aannames en berekeningswijze, uitkomsten en interpretatie.

Ad e. (realistisch scenario)

In de ladder-onderbouwing zijn twee scenario's benoemd, te weten:

- 1: een kortdurende recessie als gevolg van de coronacrisis en
- 2: een langdurige recessie als gevolg van de coronacrisis.

Bij de bepaling van de behoefte is uitgegaan van het meest pessimistische scenario, scenario 2. Hierbij is aangesloten op de verwachtingen en groeiprognozes van het NBTC (Nationaal Bureau Toerisme en Congressen), het instituut voor toerisme in Nederland. Dit is de meest objectieve bron. Zij verwachten een herstel in 2024 voor Nederland. Dat wil zeggen dat het aantal overnachtingen in 2024 weer op het niveau van 2019 ligt.

N.B.: Inmiddels lijkt er licht aan het einde van de tunnel. Het aantal besmettingen, ziekenhuis- en IC-opnames daalt snel; de vaccinatiegraad stijgt rap. Het verleden leert dat de hotelmarkt zich dan ook weer snel herstelt. Er is dus geen reden om aan te nemen dat een veel langer herstel (tot ver na 2024) waarschijnlijker is.

Ad f. (deugdelijk marktonderzoek)

Appellant stelt dat het onderzoek niet deugdelijk is, de kwantitatieve ruimte (of die nu vanuit Ladder-verband wordt bekeken of uit een oogpunt van andere, provinciale of lokale beleidskaders) ontbreekt het onderscheidende karakter in kwalitatief opzicht niet duidelijk is.

Met de ladder-onderbouwing en de reactie op de punten uit de zienswijze blijven de uitkomsten en conclusies staan:

- het project is economisch haalbaar;
- hotel Poort van Echt heeft de goedkeuring vanuit het Bestuurlijk Overleg SML R&T;
- de kwantitatieve behoefte, rekening houdend met alle plancapaciteit, is beperkt tot maximaal 29 kamers. De 88 kamers in hotel Poort van Echt zullen daarmee de marktruimte iets overstijgen, maar dit is aanvaardbaar.

N.B.: De bestemming van het hotel kan worden gewijzigd door het college wanneer het bouwplan niet binnen vier jaar is gerealiseerd. Deze wijzigingsbevoegdheid voorkomt dat hotel Poort van Echt onnodig mogelijkheden voor hotelontwikkeling elders in de regio frustreert, zoals nu met sommige andere hotelplannen het geval is.

- de kwalitatieve behoefte is evident, een opwaardering en completering van het huidige (verouderde) hotelaanbod welkom;
- Poort van Echt onderscheidt zich - met een in pandige vrijetijdsvoorziening in de vorm van een speelautomatenhal met de allure van een casino, een unieke rooftopbar en het Businesspoint als unieke zakelijke voorziening - van het huidige aanbod in de regio en is het in staat om een deels nieuwe eigen vraag te genereren.
- de ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het stedelijk gebied in Echt en is gunstig gelegen ten opzichte van andere hotels met een snelweglocatie. De grootschalige (snelweg)hotels langs de A2/A73 bevinden zich met name rond Weert en Roermond in het noorden en Geleen in het zuiden. De projectlocatie vult het gat wat bestaat tussen deze gebieden.
- de (nieuwe) hotelgasten brengen ook toeristische kansen met zich mee voor de centrumgemeenten Roermond en Sittard-Geleen. Beide gemeenten zijn goed bereikbaar vanaf de locatie langs de snelweg.
- er treden geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten op.
- het beoogd initiatief Hotel Poort van Echt doorstaat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad g. (onderbouwing prognoses)

Voor de verwachte groei is door Bureau Stedelijke Planning uitgegaan van een tijdelijke dip in de vraag naar hotelkamers als gevolg van de coronacrisis, volgens de laatste prognoses van het NBTC, waarin wordt voorspeld dat de vraag in 2024 weer hersteld zal zijn en het aantal overnachtingen gelijk zal liggen als het aantal in 2019 (zie ook punt e.). Daarna zal de vraag weer geleidelijk groeien. Voor de groeiverwachting vanaf 2024 is een bandbreedte gehanteerd die is gebaseerd op de groeiprognozes van het ZKA voor Midden-Limburg (jaarlijkse groei van 2%) in Tabel 18 en de landelijke prognose van het NBTC (jaarlijkse groei van 2,7%) in Tabel 19. Zie ook

bijlage 4 van de Ladder-onderbouwing. De jaarlijkse groei van respectievelijk 2,0% (ZKA Midden-Limburg) en 2,7% (NBTC landelijk) is een gewogen gemiddelde van zowel de zakelijke als toeristische groeiprognoze. Ter toelichting onderstaande passage uit het ZKA-rapport, bijlage 12, pagina 127:

Voorts geeft appellant aan dat het niet erg waarschijnlijk is dat de genoemde 'scharnierfunctie' (tussen Eindhoven en Zuid-Limburg) zal leiden tot een stroom zakelijke gasten die voor 'Echt-Susteren' zullen kiezen wanneer zij ook in Eindhoven of (bijvoorbeeld) Maastricht kunnen verblijven. In reactie hierop:

- Ook ZKA wijst op de scharnierfunctie en gunstige ontwikkeling van de zakelijke markt in Midden-Limburg.
- Daarbij komt dat in Eindhoven en Maastricht de hotelmarkt soms overspannen is, zeker ten tijde van (zakelijke) congressen. Echt-Susteren voor beide steden daarom een aantrekkelijk alternatief wanneer daar geen plek is of men een goedkoper alternatief wenst.
- De scharnierfunctie wordt ook gevormd door de samenkomst van de rijkswegen A2 en A73 in de gemeente Echt-Susteren. Vanuit de gemeente kan zo een relatief groot achterland snel worden bereikt.
- Ook Düsseldorf is snel bereikbaar, Midden – Limburg ontvangt veel zakelijke gasten tijdens congressen in de Duitse stad (bron: ZKA).

Ad h. (afstemming regio)

Er heeft wel degelijk afstemming plaatsgevonden in de regio. Zoals gebruikelijk worden nieuwe initiatieven op het gebied van recreatie & toerisme (zoals hotels) via regionale overlegkaders afgestemd. Aan het voorliggende plan voor een hotel met 88 kamers is in het regionale overleg Samenwerking Midden-Limburg (SML) in 2016 reeds groen licht gegeven voor 88 kamers. Dit is bevestigd in het Bestuurlijk Overleg van SML R&T op 24 juni 2020.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. DAS Rechtsbijstand namens [REDACTED]

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a) Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan en er wordt een onevenredige inbreuk gemaakt op het woon- en leefklimaat. Het gaat daarbij met hoofdzakelijk over geluidoverlast als gevolg van het plan. Dienaangaande wordt bedoeld de geluidoverlast van:
 - het hotel; deze geluidoverlast speelt niet alleen overdag, maar ook in de avonden, nachten en de weekenden waardoor het woon- en leefklimaat verder onder druk komt te staan.
 - de parkeerplaats (dichtslaande portieren, luidruchtige mensen en startende motoren);
 - de buitenterassen (inclusief rooftopbar), waarbij verzocht wordt deze te schrappen uit het plan dan wel een verbod op groepsactiviteiten en geluidinstallaties (buiten) te borgen in het plan;
 - wegverkeerslawaai als gevolg van de reconstructie van de ontsluitingsweg (er dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden);
 - de technische installaties.
- b) Naast de geluidoverlast geeft reclamant aan dat de hoogbouw van 35 meter een beperking van bezonning oplevert op het perceel van reclamant.
- c) Er zal volgens reclamant tevens sprake zijn van overlast van nachtverlichting op het perceel.
- d) Er is sprake van privacybelemmeringen als gevolg van inkijk vanaf de beoogde buitenterassen van het hotel.
- e) Er zal sprake zijn van verkeersoverlast als gevolg van het af- en aanrijden van bussen en vrachtwagens door de aanpassing van de inrit van het tankstation. Verzocht wordt de bevoorrading anders te organiseren, bijvoorbeeld via de hoofdingang van het hotel.
- f) Er zal sprake zijn van verkeersoverlast als gevolg van het wildparkeren aan de Loperweg ter hoogte van het perceel van reclamant.
- g) Er is behoefte aan een parkeer- en stopverbod voor vrachtwagens aan de Loperweg.

Standpunt gemeente

Ad a. (geluidoverlast)

- Hotel: geluidbelasting vanwege gezoneerd industrieterrein

Het hotel is gelegen op een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Hiermee is in het huidige vigerende bestemmingsplan al rekening gehouden. Om de overlast op de woning te beperken beheert het servicecentrum MER een rekenmodel waarin al het geluid vanwege het industrieterrein bij elkaar wordt opgeteld. Voor de woning Loperweg 14 is eerder al een hogere waarde afgegeven. Het is niet nodig deze te verhogen, de reeds toegestane geluidbelasting vanwege industrielawaai zal niet toenemen, omdat in het rekenmodel al rekening was gehouden met een geluidreservering vanwege de kavel waarop Poort van Echt wordt gevestigd. De verleende hogere waarde bedraagt 52 dB(A). Met een geluidwering van de woning van 20 dB(A) wordt binnen de woning ruimschoots voldaan aan de gebruikelijke streefwaarde (conform het Bouwbesluit/Activiteitenbesluit/Wet geluidhinder) van 35 dB(A). Bij voldoen aan de streefwaarde mag worden aangenomen dat geen onevenredige geluidhinder als gevolg van het hotel zal optreden.

- Hotel: geluidbelasting op omgeving

In het onderzoek naar industrielawaai dat is opgesteld is de worst case situatie (een drukke (weekend)dag) in beeld gebracht. Hierbij wordt voldaan aan de geluidnormen. Op andere dagen zal de geluidbelasting vanwege Poort van Echt mogelijk geringer zijn. De geluidbelasting vanwege het hotel is, vergeleken bij het gehele industrieterrein, beperkt. Het is niet de verwachting dat het rijden van personenauto's over het terrein hoorbaar is bij de woning. Een separate berekening is verricht ten aanzien van de optredende piekniveaus, vanwege het dichtslaan van autoportieren en het optrekken van vrachtwagens. Ook hiervoor wordt bij de woning Loperweg 14 voldaan aan de geluidnormen (zie Activiteitenbesluit en Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening).

- Verkeersaantrekkende werking

Voor wegverkeerslawaaï stelt de Wet geluidhinder dat de jaargemiddelde situatie in beeld gebracht dient te worden (in plaats van een drukke dag). Dit is ook gedaan. Het is echter niet de verwachting dat het geluidbeeld op een drukke dag sterk zal afwijken van het gemiddelde geluidbeeld, gezien het feit dat de verkeersintensiteit op de Loperweg en Aasterbergerweg vooral wordt veroorzaakt door autonoom verkeer en niet door verkeer van of naar Poort van Echt.

- Terrassen en geluidinstallaties

De geluiduitstraling van terrassen behoeft conform het Activiteitenbesluit niet te worden beschouwd. Geluidinstallaties dienen dusdanig afgesteld te zijn dat deze alleen achtergrondmuziek produceren en dus bij de omwonenden nagenoeg onhoorbaar zijn. De geluiduitstraling van terrassen behoeft conform het Activiteitenbesluit niet te worden getoetst. Gezien de beperkte omvang, de afstand tot de woningen en het feit dat alleen achtergrondmuziek zal worden gespeeld, kan verwacht worden dat dit geen hinder geeft voor omwonenden. Dit wordt ook bevestigd in jurisprudentie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- Vrachtwagens en bussen

Het aantal bussen en vrachtwagens dat het bedrijf bezoekt is zeer beperkt en is veel geringer dan het aantal bussen en vrachtwagens dat autonoom rijdt op de Loperweg en Aasterbergerweg. Bovendien is de afspraak gemaakt dat de bussen en vrachtwagens in de nachtperiode geen gebruik maken van de ingang Loperweg, hetgeen de overlast beperkt.

- Onderzoek vanwege reconstructie ontsluitingsweg

Er is al een separaat wegverkeerslawaaï onderzoek verricht. In dit onderzoek is de worst case toename van de verkeersintensiteit in beeld gebracht (inclusief ontwikkeling Centrumplan). In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat een toetsing aan de Wet geluidhinder inderdaad nodig is. Uit het onderzoek blijkt dat de toename van de geluidbelasting vanwege wegverkeer beperkt is (overal minder dan 1,50 dB). Dat betekent dat voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder: Er hoeven geen geluidreducerende maatregelen te worden getroffen.

- Technische installaties

Het geluid vanwege de technische installaties is meegenomen in het verrichte geluidonderzoek (tezamen met de verkeersbewegingen). Het geluid bij de woningen is dusdanig laag dat hiervan geen overlast valt te verwachten. De vanwege het hotel bij de omliggende woningen optredende equivalente geluidniveaus (gemiddelde geluidniveaus) zijn veel lager dan toelaatbaar conform het Activiteitenbesluit. Dit heeft te maken met het gezoneerde industrieterrein waarop het hotel wordt gevestigd: het geluid vanwege alle bedrijven op dit industrieterrein wordt gesommeerd en vervolgens getoetst.

Ad b. (beperking bezonning)

De minimale afstand tot het gedeelte van het hotelgebouw waar een bouwhoogte van maximaal 35 meter is toegestaan bedraagt 125 meter tot de perceelgrens van reclamant. Reclamant heeft niet onderbouwd hoe hij tot deze constatering komt.

Door de architect van initiatiefnemer is een bezonningstudie uitgevoerd om te bepalen welke schaduwwerking uitgaat van de hoogbouw van het nieuw hotel. Deze bezonningsstudie is opgenomen in de bijlage bij deze nota. Deze bezonning is berekend voor de meest relevante periode van 21 maart tot en met 21 juni (langste dag).

In maart staat de zon nog relatief laag en treedt schaduwwerking op aan de achterzijde van de woning van reclamant. In de maand mei verandert de schaduwwerking gedurende 1 uur (18.30-19.30) van het uiterste westzijde van het perceel (rand van het perceel) naar de voorzijde (zijde Aasterbergerweg) van het perceel. Op 21 juni is nauwelijks meer sprake meer van enige schaduwwerking; deze beslaat dan uitsluitend het meest zuidwestelijke puntje van het perceel van reclamant.

Resumerend kan worden aangegeven dat de schaduwwerking als gevolg van de hoogbouw van het hotel geen onevenredige belemmering oplevert voor het perceel van reclamant. Als er schaduwwerking optreedt is dit slechts over een deel van het perceel en voor een korte duur.

Ad c. (overlast nachtverlichting)

Er is reeds sprake van nachtverlichting van het tankstation dat gelegen is tussen de hotellocatie en de Loperweg (gelegen aan de zijde van het perceel van reclamant). De nachtverlichting van het hotel betreft hoofdzakelijk beperkte verlichting te behoeve van de parkeerplaats. De verlichting van het hotel zelf is met name gericht op de entree en niet op de omgeving en is gelegen op ruim 100 meter van de perceelgrens van reclamant. Er is hierdoor geen sprake van onevenredige lichthinder als gevolg van het hotel.

Ad d. (privacybelemmeringen)

De veronderstelde privacybelemmeringen worden door reclamant niet toegelicht of onderbouwd. De buitenterrassen (rooftopbar en terras op de laagbouw) zijn gelegen op 125 meter (rooftopbar) respectievelijk ruim 100 meter (terras op laagbouw) van de perceelgrens van reclamant. De rooftopbar wordt voorzien van een opstaande rand waarachter zich het terras bevindt. Vanuit deze hoogte bedraagt de afstand tot de perceelgrens van reclamant ongeveer 130 meter. De afstand tot de perceelgrens van reclamant is dermate groot dat dit niet kan leiden tot onevenredige privacybelemmeringen.

Het terras op de laagbouw ligt ver terug ten opzichte van de gevel van het gebouw en ook dit terras is voorzien van een opstaande rand met daar omheen groenvoorzieningen. Dit terras is bovendien aanzienlijk (circa 15 meter) lager gelegen dan de rooftopbar. In combinatie met de teruggelegen positionering is inkijk op het perceel van reclamant niet tot nauwelijks mogelijk. De afstand tot de perceelgrens van reclamant is bovendien dermate groot dat dit niet kan leiden tot onevenredige privacybelemmeringen.

Ad e. Verkeersoverlast

Het nieuwe complex wordt ontsloten via de Aasterbergerweg. Op de Aasterbergerweg wordt één nieuw, verlengd linksafvak gemaakt. Tevens wordt een tweede ontsluiting gerealiseerd aan de Loperweg, gecombineerd met de (nieuwe) uitrit van het bestaande tankstation. De ontsluiting richting de Aasterbergerweg is de hoofdontsluiting voor bezoekers (alle autoverkeer). De ontsluiting richting de Loperweg wordt uitsluitend gebruikt door busvervoer, bevoorrading en bij calamiteiten. De keuze van de ontsluiting is gebaseerd op enerzijds het verkeersonderzoek van RHDHV (als opgenomen in bijlage 15 bij de toelichting op het plan), de conclusie uit het verkeersonderzoek als ook overleg tussen de ontwikkelaar, de eigenaren van Tango/Carwash en de gemeente. Vrachtverkeer en bussen ten behoeve van het hotel mogen alleen tussen 07.00 tot 23.00 uur gebruik maken van de entree aan de Loperweg. Dit betreft uitsluitend ingaand verkeer; uitgaand verkeer verlaat het terrein via de hoofdontsluiting aan de Aasterbergerweg. De bevoorrading van het complex alsmede de aanvoer van bussen ten behoeve van het hotel zal beperkt blijven tot enkele verkeersbewegingen per dag en is daarmee niet maatgevend voor verkeersoverlast op deze plek.

Ad f. Wildparkeren

Het wildparkeren aan de Loperweg, zoals reclamant benoemd, is een ontwikkeling die geen enkele relatie heeft met de ontwikkeling zoals in dit plan wordt voorgestaan. Immers, de hotelfunctie is er op dit moment nog niet. Dit aspect heeft te maken met verkeershandhaving en niet met ruimtelijke ordening. Dat volgens reclamant het wildparkeren zou toenemen als gevolg van de hotelontwikkeling wordt door hem verondersteld, maar niet onderbouwd. Deze veronderstelling is niet realistisch omdat (auto)bezoekers van het hotel via de hoofdontsluiting aan de Aasterbergerweg naar de parkeerplaats rijden en dus niet via de Loperweg het terrein op komen. Het meenemen van de bestaande overlast met betrekking tot wildparkeren op basis van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is derhalve niet aan de orde.

Ad g. Parkeer- en stopverbod vrachtwagens Loperweg

Het instellen van een parkeer- of stopverbod voor vrachtwagens aan de Loperweg als gevolg van bestaande overlast heeft eveneens geen relatie tot deze nieuwe ontwikkeling. Deze overlast heeft betrekking op het bestaande gebruik van de Loperweg en niet op de toekomstige planontwikkeling. Leveranciers ten behoeve van het hotel kunnen via de Loperweg het terrein op en kunnen daar parkeren om goederen te lossen en hebben de Loperweg niet nodig om te parkeren dan wel te stoppen. Het instellen van een parkeer- en stopverbod voor vrachtwagens op basis van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is derhalve niet aan de orde.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a) het houden van feesten en partijen op de rooftopbar zal leiden tot geluidoverlast;
- b) de technische installaties kunnen tot geluidoverlast leiden.

Standpunt gemeente

Ad a. (geluid feesten en partijen rooftopbar)

Geluidinstallaties dienen dusdanig afgesteld te zijn dat deze alleen achtergrondmuziek produceren en dus bij de omwonenden nagenoeg onhoorbaar zijn. De geluiduitstraling van terrassen behoeft conform het Activiteitenbesluit niet te worden getoetst. Gezien de beperkte omvang, de afstand tot de woningen en het feit dat alleen achtergrondmuziek zal worden gespeeld, kan verwacht worden dat dit geen hinder geeft voor omwonenden. Dit wordt ook bevestigd in jurisprudentie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ad b. (geluid installaties)

Het geluid vanwege de technische installaties is meegenomen in het verrichte geluidonderzoek (tezamen met de verkeersbewegingen). Het geluid bij de woningen is dusdanig laag dat hiervan geen overlast valt te verwachten. De vanwege het hotel bij de omliggende woningen optredende equivalente geluidniveaus (gemiddelde geluidniveaus) zijn veel lager dan toelaatbaar conform het Activiteitenbesluit. Dit heeft te maken met het gezoneerde industrieterrein waarop het hotel wordt gevestigd: het geluid vanwege alle bedrijven op dit industrieterrein wordt gesommeerd en vervolgens getoetst.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.

namens

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a) reclamant wil de zichtlijn behouden in de richting van de bedrijven CarWash en Subway en wil hiervoor waarborgen in het bestemmingsplan zien ten aanzien van bebouwing en begroeiing;
- b) reclamant wil waarborgen dat de in de toelichting genoemde gewenste versterking van de groenstructuur er niet toe leidt dat de begroeiing zo hoog wordt dat de zichtlijn naar voornoemde bedrijven wordt weggenomen.
- c) reclamant vraagt om nieuwe, opvallende bewegwijzering langs de Aasterbergerweg om de ligging van voornoemde bedrijven goed te duiden voor de aldaar passerende weggebruikers.

Standpunt gemeente

Ad a. (zichtlijnen)

De locatie van de bebouwing ten behoeve van de hotelontwikkeling is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven met behulp van een bouwvlak. Voor het lage gedeelte geldt daarbij een maximum bouwhoogte van 16 meter en voor het hoge gedeelte een maximum bouwhoogte van 35 meter. Als gevolg van deze bebouwing blijft de zone waar de bedrijfsnamen van CarWash en Subway op de bebouwing staan, onbebouwd. Dit neemt niet weg dat komende vanuit de richting van de rotonde bij de afslag van de A2 de zichtlijn vanaf de Aasterbergerweg deels wordt onderbroken door de nieuwe bebouwing. Vanaf circa 90 meter voorbij deze rotonde worden de bedrijfsnamen dan weer zichtbaar. Buiten deze hoofdbebouwing zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan (zoals bijvoorbeeld verlichting en vlaggenmasten) en mogen dus geen gebouwen worden geplaatst. Het staat de eigenaar/exploitant van het hotel wel vrij om bijvoorbeeld vlaggenmasten te plaatsen tot een bouwhoogte van 10 meter.

Ten aanzien van begroeiing en beplanting kunnen in een bestemmingsplan geen hoogtematen worden opgenomen. De beste mogelijkheid om dit te waarborgen is een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar van het hotel.

Ad b. (begroeiing en zichtlijnen)

Het gaat in de genoemde zinsnede om het handhaven van enkele bestaande bomen en dat de groene structuur versterkt moeten worden. Dat kan op verschillende wijzen, maar hierover is in de regels van het bestemmingsplan niets opgenomen. Ten aanzien van begroeiing en beplanting kunnen in een bestemmingsplan geen hoogtematen worden opgenomen. De beste mogelijkheid om dit te waarborgen is een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar van het hotel.

Ad c. (bewegwijzering)

Bewegwijzering is geen aspect dat in bestemmingsplannen wordt geregeld. Dit dient in een ander gremium te worden aangekaart met de gemeente.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er heeft een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsvonden van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

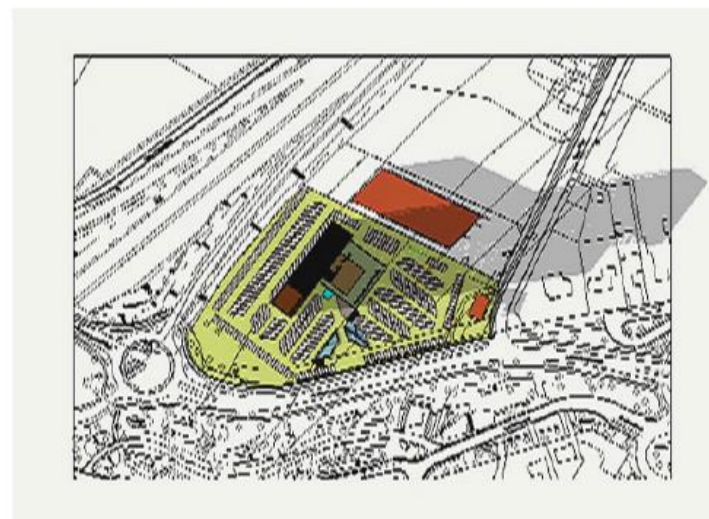
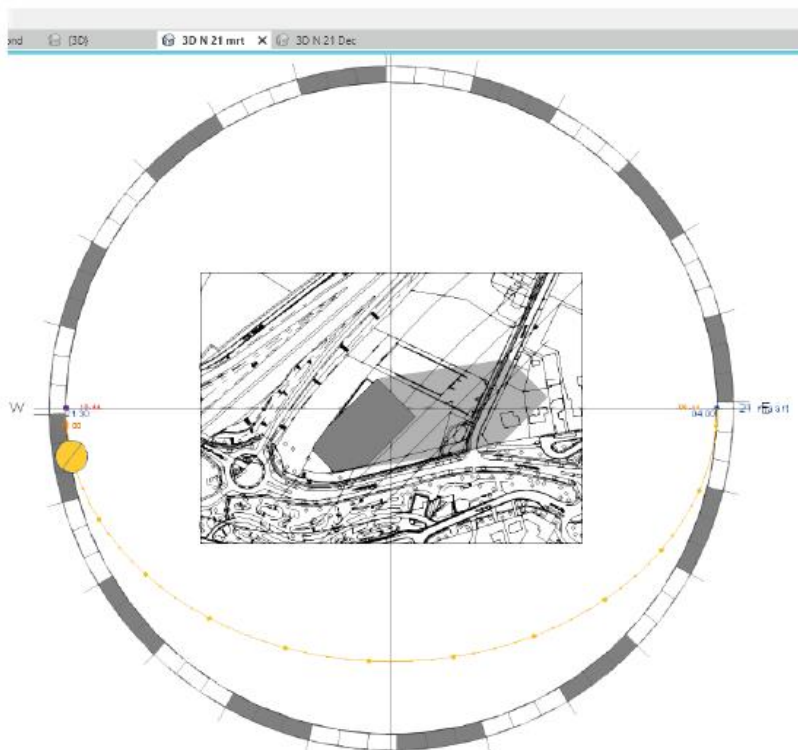
1. Op de verbeelding is het bouwvlak ter plaatse van het Tango tankstation aangepast aan de daadwerkelijke aanwezige bebouwing.
2. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'ontsluiting' van de locatie van de inrit vanaf de Aasterbergerweg iets verruimd waardoor er iets meer flexibiliteit is bij het bepalen van de uiteindelijke inrit bij de uitwerking van het plan.

Regels:

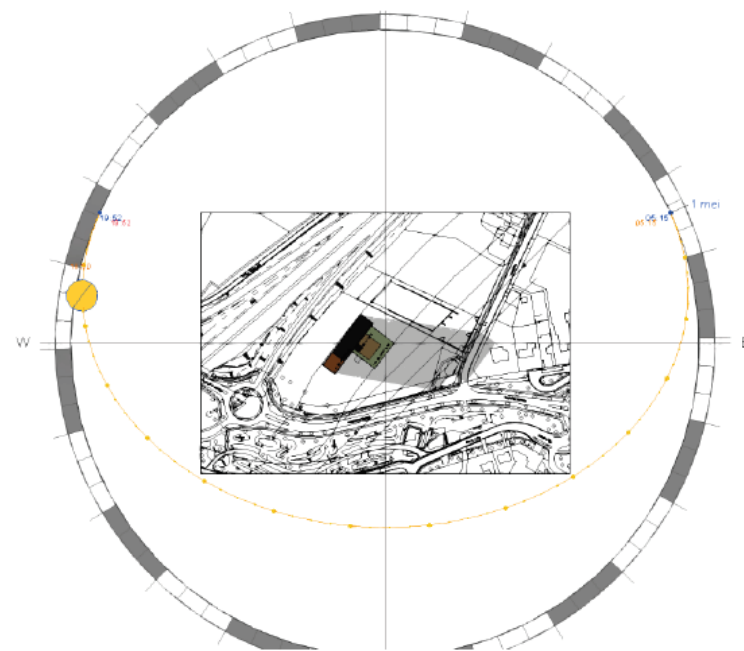
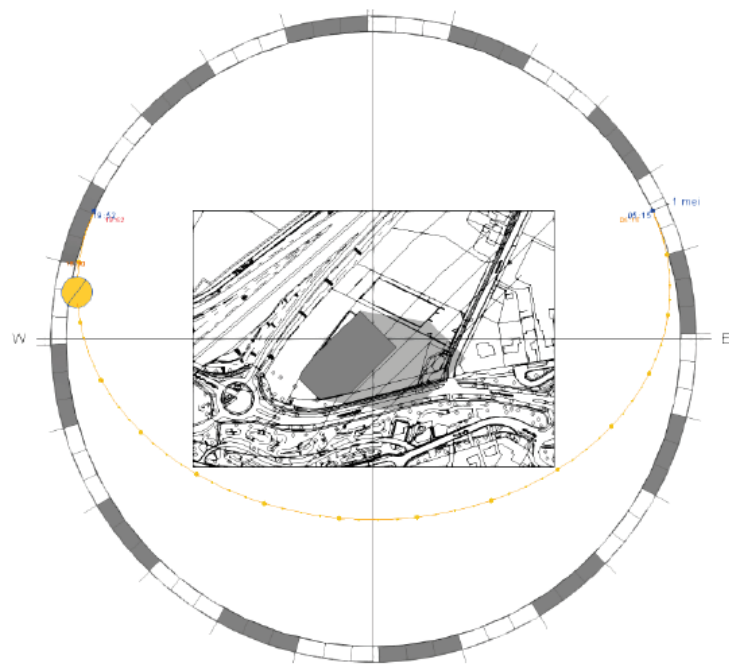
3. In de regels is een begripsbepaling 'benzineservicestation' toegevoegd. Hiermee is deze term in overeenstemming met de gebruikte term in de Staat van bedrijfsactiviteiten.
4. In de regels is een aparte bouwregeling opgenomen voor prijzenborden. Deze worden niet gezien als reclameborden en de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter, conform het huidige prijzenbord bij tankstation Tango.

Bijlage: bezonningstudie (behorende bij zienswijze 2.

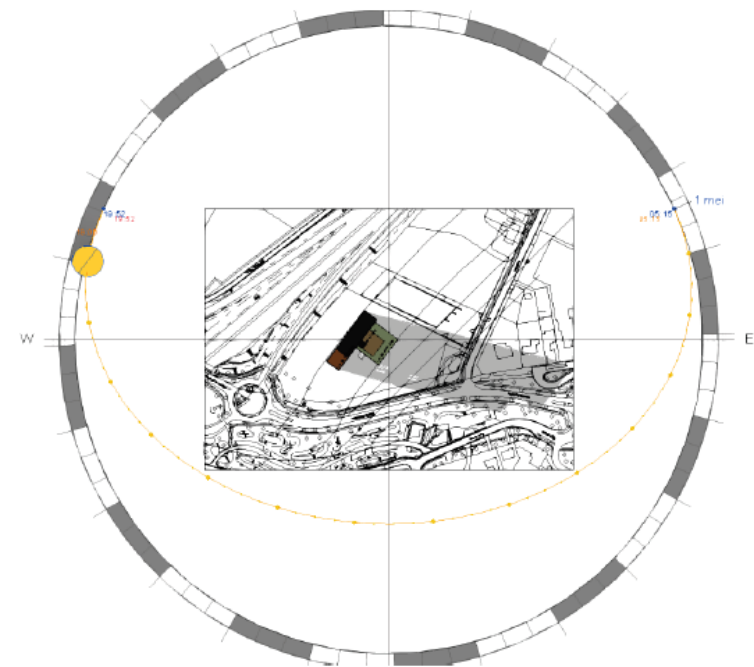
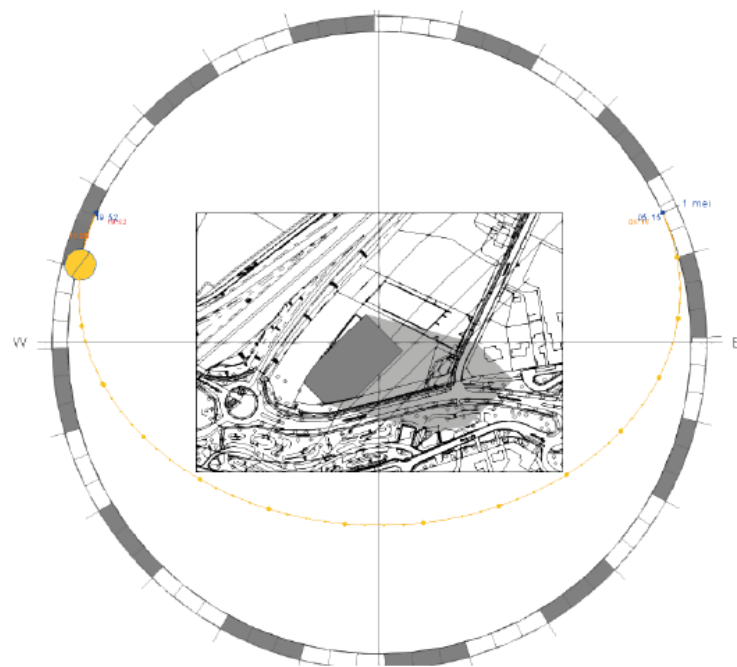
21 mrt 2021 18.30



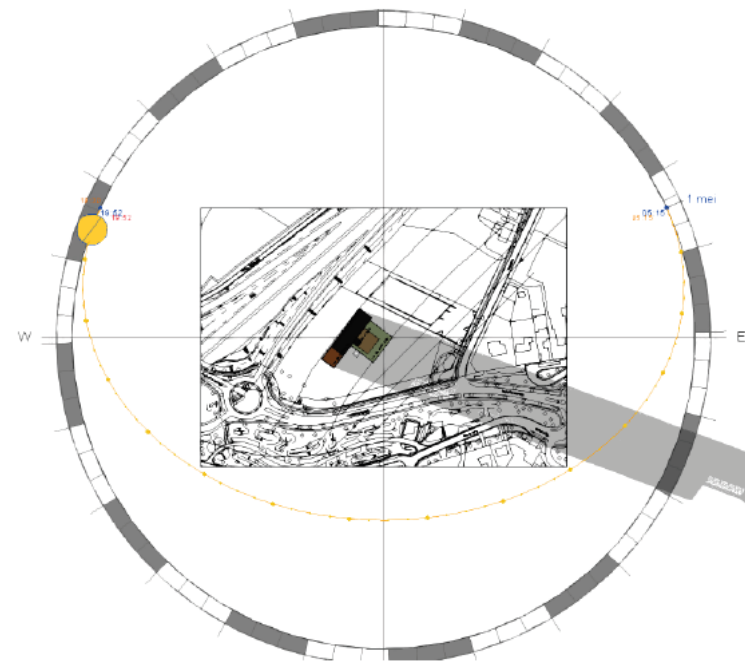
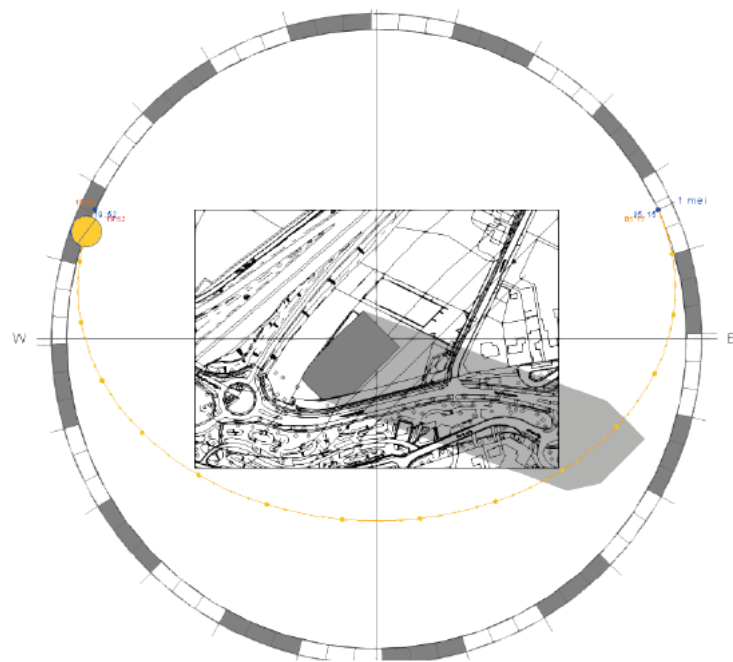
01 mei 2021 18.30



01 mei 2021 19.00



01 mei 2021 19.30



21 juni 2021 19.15

