

Advies van de Bestuursraad Engelen-Bokhoven

over de functiewijziging van Kasteel Meerwijk

De Bestuursraad Engelen-Bokhoven (verder: **Bestuursraad**) staat positief tegenover particuliere initiatieven in Engelen, Bokhoven en de omgeving daarvan. Waar mogelijk zullen wij dergelijke initiatieven ondersteunen. Daardoor kunnen wij ook enthousiast zijn over een mogelijk nieuwe functie van Kasteel Meerwijk. De Bestuursraad maakt echter een voorbehoud als het gaat om de bedrijfsvoering.

Wat is de drijfveer om hier een arrangementenlocatie van te maken? Door de eigenaar nu reeds de ruimte te geven om de gebruiksfunctie aan te passen is het in de toekomst bij de behandeling van de aangekondigde wijziging van het bestemmingsplan maar beperkt mogelijk een serieuze afweging in de beoordeling van dat bestemmingsplan te maken.

Aanleiding tot het advies

De **Bestuursraad** heeft de laatste 10 jaar voortdurend klachten ontvangen van bewoners aan de Graaf van Solmsweg in Engelen. De klachten gingen in de meeste situaties over stank- en geluidsoverlast. In de zomer van 2017 constateerde de Bestuursraad voor de eerste keer een afname van het aantal klachten. De indruk bestond dat er beter werd gehandhaafd. Bij geluidsoverlast betrof het vooral klachten over aangemeerde partyschepen en vrachtschepen met draaiende motoren..

Met een functiewijziging van Kasteel Meerwijk vreest de **Bestuursraad** 'nieuw lawaai' en mogelijke aantasting van de natuurfunctie van het gebied in de Groene Delta. Weliswaar is de locatie buiten Engelen gelegen; mogelijke overlast zal niet uitsluitend bewoners aan de Graaf van Solmsweg treffen, maar bewoners van de gehele dorpskern.

Activiteiten en bezoekers

De nieuwe functie omvat het organiseren en laten plaatsvinden van arrangementen, zoals bruiloften, vergaderingen, seminars, presentaties, zakendiners en uitvaartrecepties. Het aantal boekingen voor de overige arrangementen is afhankelijk van de vraag vanuit de markt en kan dus niet van tevoren vastgelegd worden. De arrangementen hebben voornamelijk een kleinschalig karakter en passen bij de allure van het kasteel en haar omgeving. De verwachting is dat er gemiddeld 3 activiteiten per week gaan plaatsvinden. Het bezoekersaantal wordt daardoor geschat op gemiddeld 80 gasten per activiteit. Dat staat in de 'Ruimtelijke motivering Gemaalweg 19, Kasteel Meerwijk' (verder: 'Ruimtelijke Motivering') bij de geplande functiewijziging van Kasteel Meerwijk.

De **Bestuursraad** plaatst hier grote vraagtekens bij. Er wordt hier gesproken van verwachtingen en schattingen. Heeft de gemeente al rekening gehouden met een scenario waarbij het bezoekersaantal verdubbelt of verdrievoudigt? Bij de organisatie van een seminar voor een groot, landelijk bedrijf met meer dan 1000 werknemers lijkt een schatting van 80 gasten wel erg laag.

Parkeerplaatsen

De gemeente verwoordt over parkeervoorzieningen in de 'Ruimtelijke motivering' het volgende: "Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. De activiteiten zorgen niet voor extra parkeerdruk die niet op eigen terrein opgevangen kan worden (.....) verwacht de gemeente 's-Hertogenbosch de nodige flexibiliteit te bieden waardoor ontwikkelingen mogelijk zijn (.....) Voor de trouwlocatie wordt gekeken naar de parkeernorm voor 'overige kernen'. De parkeerbehoefte van een restaurant in overige kernen met 531 m2 bedraagt 66 parkeerplaatsen. Gezien het maximum aantal gasten van 80, is een **minimum** aantal parkeerplekken van 66 reël. (.....) De 66 parkeerplaatsen (inclusief 2 plekken voor minder

validen) worden voor een groot deel op reeds verhard terrein gerealiseerd. Voor het overige deel worden grasgrids gebruikt”.

Conclusie van de gemeente: Het aspect parkeren geeft geen belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

De **Bestuursraad** trekt een andere conclusie. Als het bezoekersaantal de geschatte 80 gasten ruimschoots overtreft, zal het aspect parkeren grote druk op de omgeving veroorzaken. Minimum aantal parkeerplaatsen??? Uitbreiding is daarmee mogelijk! De eigenaar beschikt over een ruime weidegrond tussen Gemaalweg en Dieze. De weide zou dan mogelijk kunnen worden gewijzigd in een enorm parkeerterrein.

Geluid(overlast)

“Op de locatie vinden zowel bruiloftsactiviteiten (ceremonies, diners, borrels, recepties en feesten) als overige activiteiten (vergaderingen, presentaties, seminars en uitvaartrecepties) plaats. Deze activiteiten voltrekken zich in zowel de oranjerie, het bargedeelte als de trouwlocatie. Feesten met muziek vinden binnen de muren van de oranjerie en de bar plaats, waardoor geen hinder optreedt.

(.....) er vinden geen activiteiten met muziek in de open lucht plaats. Het nemen van maatregelen is derhalve niet nodig. Het aspect geluid is geen belemmering voor het uitvoeren van het planvoornemen”.

De **Bestuursraad** stelt hierbij de volgende dringende vragen: De activiteiten vinden niet in de open lucht plaats. Bestaat er dan een garantie dat de gasten ook binnen blijven bij mooi en/of warm weer? Of worden de activiteiten dan naar buiten verplaatst? En met in het achterhoofd de geluidoverlast van vertrekkende, luid toeterende bezoekers van partyschepen op de Dieze aan de Graaf van Solmsweg is de opmerking ‘waardoor geen hinder plaatsvindt’ in deze context zeer twijfelachtig.

Over de openingstijden staat in de ‘**Ruimtelijke motivering**’: *“De openingstijden van zowel de bar, oranjerie als de trouwlocatie hangen af van het type activiteit. Zakelijke activiteiten starten vaak eerder op de dag en eindigen vaak eerder dan bruiloftsactiviteiten. De uiterlijke sluitingstijd van bruiloften ligt op 01:00 uur, waarmee de locatie in ruime zin voldoet aan de regels binnen de Horecaverordening. (.....) Na 01:00 uur worden de gasten vriendelijk verzocht richting huis te vertrekken”.*

Ook bij deze passages heeft de **Bestuursraad** grote twijfels over werkelijke situatie en uitvoering. Vragen kun je stellen bij *“openingstijden hangen af van het type activiteit”*. Hier wordt geen sluitingstijd genoemd. *“Eindigen vaak eerder dan bruiloftsactiviteiten”*. Vaak, maar dus niet altijd? *“De uiterlijke sluitingstijd van bruiloften ligt op 01.00 uur”*. En de sluitingstijd van andere activiteiten? *“Na 01:00 uur worden de gasten vriendelijk verzocht richting huis te vertrekken”*. Dat geldt – zo te lezen - alleen voor bruiloftsgasten? Ná 01.00 uur? Dat kan dus ook 03.00 zijn.

Wegverkeer en toegangswegen

Over dit onderwerp lezen we in de ‘ruimtelijke motivering’: *“Omdat er binnen de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een geluidsgevoelig object, zijn er vanuit wegverkeerslawai geen belemmeringen te noemen. (...) De ontsluiting van Kasteel Meerwijk geschiedt via de Gemaalweg in noordelijke richting. (...) Langs deze ontsluitingsweg bevinden zich geen woningen. Deze wijze van ontsluiten wordt opgenomen in de formele routebeschrijving die de gasten ontvangen. Ook wordt deze routebeschrijving op de website geplaatst. (...)”*

“Conclusie: Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan. (...) Conclusie: Het aspect verkeer geeft geen belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning”.

Tenslotte moet ook hier de **Bestuursraad** op onvolkomenheden wijzen. Wie garandeert dat de bezoekers de noordelijke richting nemen? Als eenmaal bekend is dat ook de zuidelijke richting ontsluiting biedt, zal het verkeer twee richtingen opgaan en overlast veroorzaken bij de bewoners aan de Gemaalweg. Bezoekers gebruiken hun navigatiesysteem dat gewoon de kortste of snelste route aangeeft. En nogmaals – als het bezoekersaantal de verwachte 80 bezoekers ruimschoots overschrijdt, zullen de smalle toegangswegen en de omliggende natuur naar verwachting veel schade ondervinden. In verkoopbrochures van makelaars - die afgelopen jaar huizen hebben verkocht aan de Graaf van Solmsweg - is opgenomen dat het (natuur)gebied aan de overzijde van de Dieze beschermd is en er geen bouwactiviteiten en/of andere bestemmingswijzigingen gepland staan.

Vragen over de functiewijziging van Kasteel Meerwijk

- Is er onderzocht of een opdeling en inrichting van het gebouw tot een gecombineerde woon/kantoorlocatie niet een veel beter passende invulling van deze locatie oplevert met minder hinder en toch een acceptabele exploitatie voor de eigenaar?
Een voorbeeld is het witte gebouw langs het treinspoor in Orthen en in een klein kasteel net buiten Asten dat geschikt werd gemaakt voor kleinschalige kantoorruimtes waarmee de gehele restauratie werd betaald..
- Wordt de toestemming/vergunning voor een functiewijziging verleend aan de uitbater of is de functiewijziging aan het pand zelf gekoppeld?
In geval van recht aan de uitbater kan – bij verkoop – een nieuwe uitbater de arrangementen wellicht gaan uitbreiden tot grotere feesten en partijen en een aanlegsteiger voor partyschepen aanleggen.
- Zijn er grenzen aan een te verlenen vergunning gesteld over maximum aantal bezoekers, parkeerplaatsen, geluid, buitenactiviteiten, een andere bestemming voor de weidegrond op eigen terrein en openings- en sluitingstijden?
- Bestaat de mogelijkheid om het autoverkeer te dwingen om uitsluitend de noordelijke richting als toegangsweg te nemen?

Advies van de Bestuursraad

Een omgevingsvergunning voor Kasteel Meerwijk moet aan eisen voldoen t.a.v.:

- Veiligheid voor wandelaars en fietsers. Er loopt een wandel- en fietsroute langs Kasteel Meerwijk. Bezoekers moeten hier rekening mee houden.
- Het maximale aantal gasten (100) en parkeerplaatsen (75).
- Geen (nieuwe) parkeerplaatsen op aangrenzende/huidige weide.
- Vaste sluitingstijden; 22.00 uur op zondag en werkdagen en 01.00 uur op zaterdag.
- Geen buitenactiviteiten met muziek of andere activiteiten die geluidoverlast veroorzaken.
- Toegang voor autoverkeer uitsluitend via noordelijke richting.
- Verontreiniging van grond en overige activiteiten die de natuur schade toebrengen.

De Bestuursraad Engelen-Bokhoven is benieuwd naar uw reactie op dit advies.

Namens de **Bestuursraad Engelen-Bokhoven**,

Martin Kroezen
(Voorzitter-Secretaris)