



Ruimtelijke Onderbouwing

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01



1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Vigerende bestemming	3
1.4. Leeswijzer	4
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1. Ruimtelijke structuur.....	6
2.2. Functionele structuur.....	6
2.3. Verkeer en parkeren.....	7
3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Directe omgeving	10
3.3. Programmatische invulling	11
3.4. Parkeren.....	12
3.5. Verkeersafwikkeling	18
4. RUIMTELIJK BELEIDSKADER	21
4.1. Inleiding	21
4.2. Rijk.....	21
4.3. Provincie.....	23
4.4. Gemeente.....	24
5. MILIEUASPECTEN.....	27
5.1. Bedrijven en milieuzonering	27
5.2. Externe veiligheid	27
5.3. Geluid	30
5.4. Luchtkwaliteit	31
5.5. Geur.....	32
5.6. Bodem	32
5.7. Natuur en Ecologie.....	33
5.8. Waterhuishouding	33
5.9. Vormvrije MER-beoordeling	34

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
6.1. Bedrijfsexploitatie	37
7. EINDBEOORDELING.....	38

BIJLAGEN

1. Berekening Parkeerbehoefte Hotel Tilburg” (P.A.M. Teunissen Architectenburo BV, projectnummer 27.514, gedateerd 13 juli 2015;
2. CROW-berekeningen casinofunctie in Hotel Tilburg;
3. Gemiddelde bezoekersaantallen referentielocaties 2013;
4. Gemiddelde bezoekersaantallen referentielocaties 2014;
5. Gemiddelde bezoekersaantallen referentielocaties 2015;
6. Onderzoek externe veiligheidsrisico's ten gevolge van het transport over de Kempenbaan/N269 en de A58 (Windmill, gedateerd 7 oktober 2015, P2015.266.01-2).
7. Inrichtingstekening vluchtwegen, calamiteitenroutes en blusvoorzieningen (P.A.M. Teunissen Architectenburo BV, projectnummer 27.514, gedateerd 30 januari 2015).

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De Kempenbaan vormt de oostelijke invalsweg van Tilburg vanaf de autosnelweg A-58. Rond deze invalsroute vindt een multifunctionele stadsontwikkeling plaats. In december 2001 is daartoe het Ontwikkelingsvoorstel Kempenbaan vastgesteld waarin de weg vrijgemaakt wordt voor deze ontwikkelingen. In dit ontwikkelingsplan zijn de voorwaarden aangegeven waarbinnen de ontwikkeling en realisatie mogelijk is. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn vertaald in het bestemmingsplan “Kempenbaan West 2013”, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juni 2013 en onherroepelijk geworden per 31 juli 2014. In dit bestemmingsplan is o.a. de ontwikkeling van een nieuw hotel opgenomen, aan de Dokter Bloemenlaan 8.

Inmiddels zijn de bouwplannen voor dit hotel in een vergevorderd stadium, zodat in 2016 de bouw kan worden gestart. Het bouwplan en het voorgestane gebruik passen binnen de bestemming. Enige uitzondering is de functie speelautomatenhal, die onderdeel zal gaan uitmaken van het hotel. Omdat deze functie strijdig is met de vigerende bestemming, dient een separate procedure doorlopen te worden, waarmee wijziging van de bestemming mogelijk wordt gemaakt. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft de planologische en ruimtelijke inpassing van deze functieverbreding. In het kader van deze wijziging, zal een uitgebreide procedure omgevingsvergunning worden doorlopen.

1.2. Plangebied

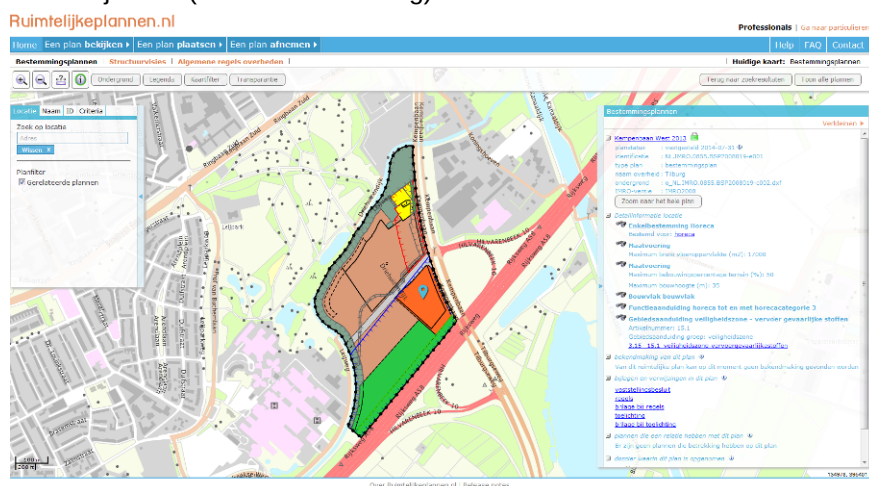
Het terrein waarop het vigerende bestemmingsplan van toepassing is, is gelegen in het zuidoosten van de gemeente Tilburg, nabij het Leijpark. Het betreft een voormalige vuilstort die wordt begrensd door de Rijksweg A58 in het zuiden en de Kempenbaan in het oosten. Noordelijk van de planlocatie (Dokter Bloemenlaan) is recentelijk een woonzorgcomplex gerealiseerd. Het gebied waar het hotel gaat komen, bestaat hoofdzakelijk uit braakliggend terrein dat bouwrijp is gemaakt.

1.3. Vigerende bestemming

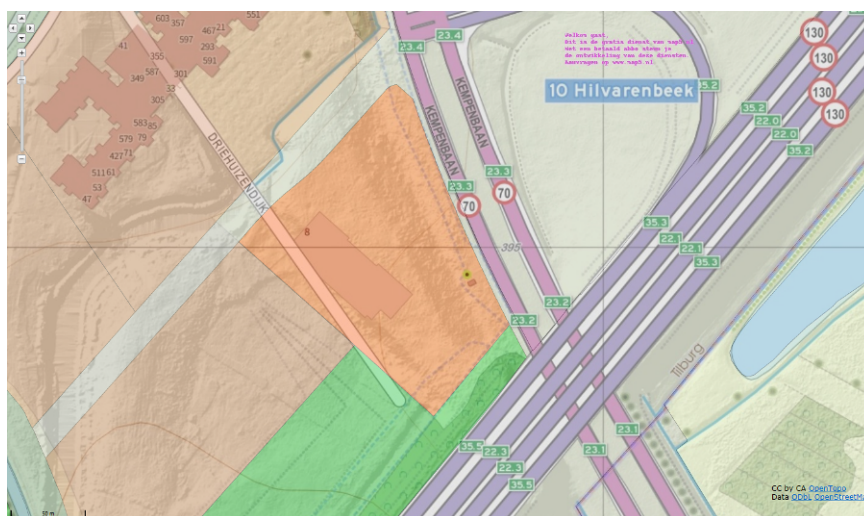
De planlocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Kempenbaan West 2013”. Voor de locatie geldt de bestemming “Horeca”, met daarbinnen maatvoeringseisen (Maximum bruto vloeroppervlakte bedraagt 17.000 m², maximum bebouwingspercentage terrein 50% en maximum bouwhoogte 35 meter. De bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

De horecafunctie is nader gedefinieerd als horeca tot en met horecacategorie 3. Daarbinnen is een speelautomatenhal niet mogelijk.

Tevens geldt voor de locatie een gebiedsaanduiding “veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen”. In het kader daarvan is in voorliggende onderbouwing specifiek aandacht geschonken aan het aspect externe veiligheid in relatie tot de planontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan is hieronder aangegeven, met onderhavig plangebied als oranje vlak (horecabestemming).



Vigerende bestemming (bron: ruimtelijkeplannen)



Projectie nieuwbouw binnen bestemmingsvlak (bron: Kadviewer)

Bovenstaande afbeelding toont de contour van het bouwplan, geprojecteerd binnen het bestemmingsplan. Het gebouw wordt op ruim 90 meter van de rijksweg gerealiseerd.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de beschrijving van de planlocatie uitgewerkt (ruimtelijk, functioneel en de aspecten verkeer en parkeren). In hoofdstuk 3 is het plan nader toegelicht voor wat betreft de ruimtelijke en functionele inpassing binnen het hotelcomplex.

De voor dit plan relevante beleidskaders zijn vervat in hoofdstuk 4. Aan bod komt het rijks- en provinciaal beleid. Tevens is het gemeentelijke ruimtelijke beleid samengevat en enkele voor dit plan relevante sectorale beleidsstukken.

De in relatie tot het plan relevante milieuaspecten, zoals milieuzonering, veiligheid, etc. zijn thematisch in paragrafen uitgewerkt in hoofdstuk 5. Daarmee wordt onderbouwd op welke wijze de planontwikkeling wordt ingepast in haar omgeving zonder dat over en weer overlast of hinder ontstaat.

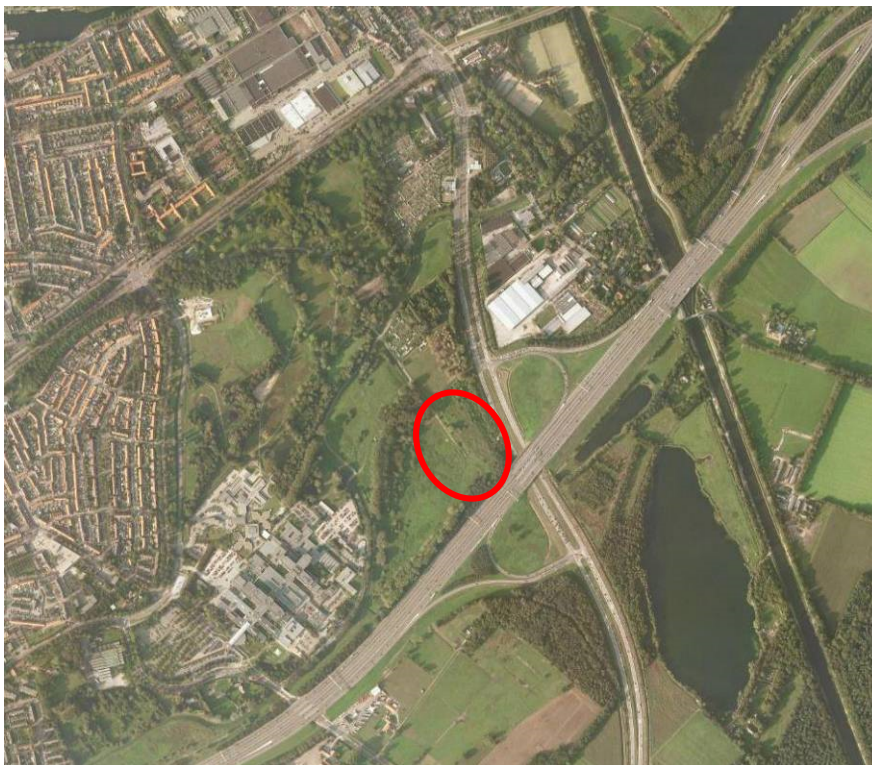
In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid toegelicht, voor zover dit relevant is voor de wijziging van de huidige bestemming.

Het slothoofdstuk 7 bevat een resumé en de conclusie dat onderhavige wijziging van de gebruiksbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan acceptabel is.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Ruimtelijke structuur

Het bouwperceel waar het hotel gebouwd zal worden, is bouwrijp.



Planlocatie

De oostzijde van de locatie wordt begrensd door de Kempenbaan. Aan de noordrand ligt de Dokter Bloemenlaan die toegang biedt tot o.a. de planlocatie. Deze sluit ter hoogte van de op- en afrit A58 aan op de Kempenbaan. De A58 ligt aan de zuidzijde.

2.2. Functionele structuur

Van der Valk ontwikkelt op deze locatie een nieuw hotel. Inmiddels is er een voornemen om binnen de hotelbebouwing een speelautomatenhal te realiseren, met de merknaam Jack's Casino, geïnitieerd door Hotel Casino Services Tilburg BV, een vennootschap behorende tot de JVH gaming & entertainment group.

De ontwikkeling vindt plaats in een omgeving waar meerdere grootschalige verstedelijkingsopgaven worden gerealiseerd. Zo is aan de noordzijde van het hotel reeds een groot bouwproject nagenoeg gereed, waarbij een woonzorgcomplex is gerealiseerd.

Het bouwplan voor het hotel, met footprint van de bebouwing, ontsluiting en parkeerindeling is op navolgende beelden weergegeven.



*Aanzicht en plattegrond Hotel Tilburg (bron: P.A.M. Teunissen
Architectenburo)*

2.3. Verkeer en parkeren

In 2014 heeft een reconstructie plaatsgevonden van de Kempenbaan waardoor de hoeveelheid verkeer van en naar het gebied Kempenbaan West goed wordt afgewikkeld. De Dokter Bloemenlaan sluit met een VRI bewaakt kruising aan op de Kempenbaan. Het hotel krijgt een eigen in- en uitrit op de Dokter Bloemenlaan. De verkeersontsluiting van het hotel met casino is daardoor op structuurniveau goed geborgd.

Bovenstaand beeld toont eveneens de wijze waarop de locatie ontsloten zal worden.

Deze blijft ongewijzigd in het kader van onderhavige wijziging. Ook de parkeeroplossing zal ongewijzigd worden aangelegd. De functieverandering betreft vooral een in pandige aanpassing, waarbij onderzocht is dat de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte oplosbaar is binnen bovenstaand ruimtelijk plan.

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

3.1. Inleiding

Van der Valk is voornemens om volgens een modern hotelconcept een nieuw hotel te realiseren op deze markante locatie bij één van de invalswegen van Tilburg. Het hotel zal een blikvanger zijn en een representatieve uitstraling hebben, passend bij deze entree van Tilburg. Het hotel zal daartoe een passende schaal en hoogte hebben en een architectuur die de markante uitstraling zal ondersteunen.

Een dergelijk hotel bevat naast de 'klassieke' hotelkamers, zalen en restaurant tal van aanvullende voorzieningen die de hotels tot multifunctionele accommodaties maken, gericht op zowel de zakelijke gebruiker, als de toerist en recreant. Een belangrijk onderdeel binnen de hotel formule is het aanbod van voorzieningen gericht op ontspanning en vermaak. De laatste jaren is daarbij een ontwikkeling zichtbaar, waarbij ook een speelautomatenhal geïntegreerd wordt in het hotelconcept. Ook in Tilburg is deze functieverbreiding gewenst.

Daarvoor zal de in beginsel als congreszaal in de bouwplannen opgenomen kelderruimte worden gerealiseerd als speelautomatenhal. Naast enkele ondergeschikte, interne, bouwkundige aanpassingen zal het bouwvolume en de footprint van het hotel niet wijzigen. Het betreft aldus een aanpassing in het functieprogramma, waarbij de eerder voorgenomen inrichting als congreszaal feitelijk als speelautomatenhal wordt ingericht en gebruikt (zie onderstaand beeld).



Plan functiewijziging (figuur uit rapportage externe veiligheid)

Inmiddels hebben zowel JVH als Van der Valk de ervaring dat de combinatie van een speelautomatenhal en hotel met hoog serviceniveau elkaar zeer goed versterken en aanvullen. Beiden trekken bezoekers die deels van elkaars voorzieningen gebruik maken. Deze bedrijfseconomisch waardevolle kruisbestuiving heeft een praktisch voordeel dat gecombineerd bezoek ook leidt tot minder verkeersbewegingen en parkeerbehoefte dan wanneer de functies zelfstandig zouden functioneren.

3.2. Directe omgeving

Met het nieuwe plan wordt meer aansluiting gezocht bij de stad en de omliggende stadsdelen. Het gebied (hotel en directe omgeving) wordt verankerd in de stad door het integreren van diverse lijnen vanuit de stad, zoals de as van het ziekenhuis, de ecologische zone langs de Leij en de as uit het park. Zij spelen een belangrijke rol in de ordening van het hele gebied.



Aansluiting van het gebied op de stad (bron: vigerend bestemmingsplan)

De locatie wordt ontsloten vanaf de noordelijke kruising afrit A58 / Kempenbaan. Vanaf deze kruising wordt o.a. het hotel ontsloten. Het hotel met omliggend parkeerterrein krijgt aan de noordzijde een eigen ontsluiting op de weg, die een directe verbinding krijgt met de Kempenbaan. Een definitieve ontsluiting is inmiddels gerealiseerd, beveiligd met een VRI (zie onderstaande foto's). Begin 2016 is de nieuwbouw van het woonzorgcomplex aan de noordzijde van de Dokter Bloemenlaan in gebruik genomen.



Aansluiting Dokter Bloemenlaan met VRI



Woonzorgcomplex Dokter Bloemenlaan

3.3. Programmatische invulling

Het planvoornemen betreft om een speelautomatenhal te realiseren, met de merknaam Jack's Casino, geïnitieerd door Hotel Casino Services Tilburg BV, een vennootschap behorende tot de JVH gaming & entertainment group. Naast enkele ondergeschikte, interne, bouwkundige aanpassingen ten opzichte van het reeds vergunde bouwplan zal het bouwvolume en de footprint van het hotel niet wijzigen. Het betreft aldus een aanpassing in het functieprogramma, waarbij 1037,6 m² bvo wordt ingericht en gebruikt als speelautomatenhal. De planprocedure richt zich aldus alleen op een functiewijziging binnen reeds vergunde bebouwing.

3.4. Parkeren

Een speelautomatenhal en hotel met hoog serviceniveau trekken bezoekers die deels van elkaars voorzieningen gebruik maken. Deze bedrijfseconomisch waardevolle kruisbestuiving heeft een praktisch voordeel dat gecombineerd bezoek ook leidt tot minder verkeersbewegingen en parkeerbehoefte dan wanneer de functies zelfstandig zouden functioneren. Het bouwplan voor het hotel, met footprint van de bebouwing, ontsluiting en parkeerindeling is op navolgend beeld weergegeven.



Plattegrond Hotel Tilburg (bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo)

Een belangrijk aspect waarop getoetst dient te worden, zijn de effecten op verkeer en parkeren die voortkomen uit de functiewijziging van conferentieruimte naar speelautomatenhal.

De basis voor de bepaling van het verkeerseffect en de parkeerbehoefte, is de parkeerberekening die voor het hotel is gemaakt, in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Op basis van een reëel vloerplan kunnen maximaal 234 spelersplaatsen worden gerealiseerd in de speelautomatenhal, uitgaande van het maximaal toegestane aantal speelautomaten van 125. Dit leidt tot een maximaal bezet theoretisch vloerplan. Dit is voor onderhavige 'worst-case' benadering uitgangspunt, zodat op voorhand vast staat dat verkeer en parkeereffecten niet tot knelpunten zullen leiden.

Parkeren basisplan hotel

De geplande parkeervoorzieningen, waarbij er 405 plaatsen op eigen terrein bij het hotel worden gerealiseerd, blijven als gevolg van de functiewijziging ongewijzigd. De parkeervoorzieningen zijn in voorgaande afbeelding aangegeven en zijn op een groter parkeerterrein gelegen voor en naast het geplande hotel.

De geplande omvang van de parkeerplaatsen voldoet bij de beoogde programmatische invulling van het hotel ruimschoots. Dit blijkt uit de notitie "Berekening Parkeerbehoefte Hotel Tilburg" (P.A.M. Teunissen Architectenburo BV, projectnummer 27.514, gedateerd 13 juli 2015, zie **bijlage 1**). De berekening parkeerbehoefte toont aan dat er conform de gemeentelijke parkeernorm nagenoeg voldoende plaatsen gerealiseerd worden, uitgaande van 100% gelijktijdige bezetting van alle beoogde voorzieningen, zonder dubbelgebruik. Rekening houdend met gebruikstijden en dubbelgebruik, is de behoefte aanzienlijk lager. De rekenresultaten zijn hierna weergegeven.

Uitgangspunten

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt de parkeernorm 'Notitie parkeernormen Tilburg 2011' aangehouden waar in het bestemmingsplan naar wordt verwezen. De aan te houden normen, conform parkeerbeleid Tilburg, zijn:

Functie	Oppervlak	Parkeernorm	Aantal
Restaurant	810 m ²	11 per 100 m ²	89
Bar	218 m ²	6 per 100 m ²	13
Skybar	112 m ²	6 per 100 m ²	7
Congreszaal (kelder)	907 m ²	6 per 100 m ²	54
Conferentiezalen	889 m ²	6 per 100 m ²	53
Vergaderzalen/boardrooms	395 m ²	6 per 100 m ²	24
Kamers	150 stuks	1,2 per kamer	180
Totaal			420

De behoefte aan parkeerplaatsen, rekening houdend met dubbelgebruik op tijdstippen luidt als volgt:

Overdag			
Gasten maken gebruik van bar	60%	20	-12
minder kamers 50 %	50%	180	-90
Overdag benodigd			318

Avond			
Gasten maken gebruik van bar	60%	20	-12
minder vergaderen	33%	131	-43
Avond benodigd			365

Dit geldt bij 100 % bezetting kamers en vergaderzalen.

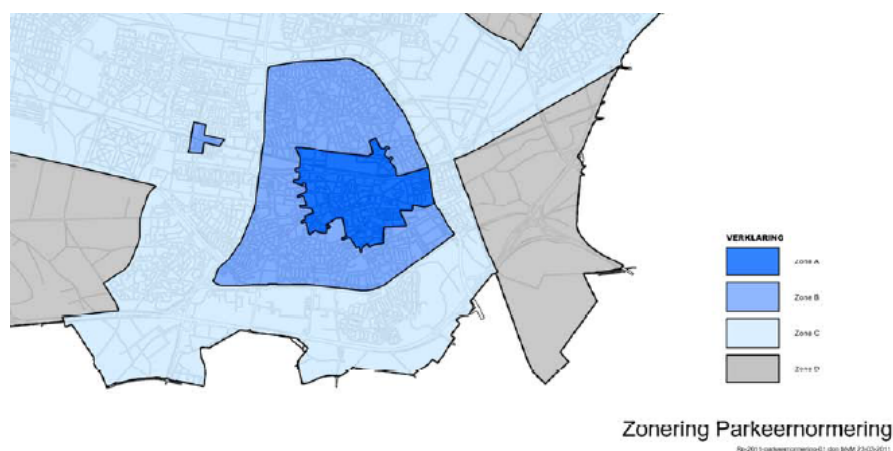
Aldus zijn er, rekening houdend met dubbelgebruik en venstertijden van gebruik, redelijkerwijs maximaal 365 parkeerplaatsen benodigd, waar er 405 worden gerealiseerd. Dit leidt tot een 'overschot' of reserve van 40 parkeerplaatsen voor onvoorziene situaties. Hoe dan ook kan geconcludeerd worden dat op eigen terrein zal worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Parkeren speelautomatenhal Hotel Tilburg

Over het tijdsinterval waarop piekbezoeken bij een speelautomatenhal zich voor kunnen doen, kan worden gesteld dat deze gelijk lopen met zowel het (mid-)dag als avondgebruik van de hotelfuncties. Aldus kan er niet zondermeer worden aangenomen dat een parkeeroverloop mogelijk is bij de parkeerplaatsen die reeds voor de hotelfuncties in het gebouw bestemd zijn. Tegelijkertijd zal de parkeerbehoefte afnemen doordat de beoogde congresruimte niet wordt gerealiseerd. Hierna is daarom de gewijzigde parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt, als gevolg van het wijzigen van congresruimte naar speelautomatenhal. Allereerst is daartoe de parkeernorm bepaald voor de functie speelautomatenhal.

Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in Balans)

Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de parkeernormen gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2003, die in 2007 is aangepast ten aanzien van de parkeernormering voor woningen. Deze norm is gebruikt voor bovenstaande berekening voor het hotel in zijn oorspronkelijk uitgewerkte aard en omvang. De gemeentelijke norm bevat geen normering voor een speelautomatenhalfunctie. Omdat evenwel de gemeente haar norm relateert aan de CROW-methodiek, is in deze studie uitgegaan van de CROW-richtgetallen. Conform de gebiedsbenadering uit het GVV (zie navolgende afbeelding) wordt daarbij de gebiedscategorie 'rest bebouwde kom' (zone C) gehanteerd.



CROW-kencijfers

In de CROW-publicatie, 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. oktober 2012 zijn cijfers voor de parkeerbehoefte van een casino opgenomen. Uitdrukkelijk geldt hierbij de kanttekening dat dit indicatieve cijfers zijn die af kunnen wijken van de ter plaatse specifieke omstandigheden. Bovendien wordt formeel gesproken geen casino gevestigd maar een speelautomatenhal. Naast deze richtgetallen wordt daarom hierna ook ingegaan op de parkeerbehoefte bij vergelijkbare vestigingen van Jack's Casino.

De CROW-publicatie bevat voor casino's een parkeerencijfer per 100 m² van 5,6 tot 6,6 uitgaande van een ligging in de zone 'rest bebouwde kom' in zeer sterk stedelijk gebied. Voor onderhavige locatie (1.037,6 m² BVO) zou dit aldus resulteren in een te verwachten parkeerbehoefte tussen 58 en 69 parkeerplaatsen (zie ook resultaten CROW-berekeningen, **bijlage 2**).

Deze cijfers betreffen overigens landelijk te hanteren gemiddelden waarbij geen rekening wordt gehouden met omgevingsinvloeden zoals in de inleiding van deze memo zijn beschreven en die in de praktijk zullen leiden tot een lagere parkeerbehoefte bij vergelijkbare bezoekersaantallen.

Ervaringscijfers

De nieuwe speelautomatenhal in Tilburg bij het hotel wordt geëxploiteerd door de JVH gaming & entertainment group. JVH exploiteert 65 casino's/speelautomatenhallen in Nederland en in haar vestigingen worden de bezoekersaantallen bijgehouden. Op basis van deze gegevens kan een realistisch beeld worden gegeven van de parkeerbehoefte in relatie tot de aard en omvang van de speelautomatenhal. Als uitgangspunt voor onderhavige parkeerberekeningen zijn de vestigingen in Gilze en Eindhoven genomen.

Dit zijn vestigingen die ook onderdeel uitmaken van een Van der Valk hotel en een vergelijkbare omvang hebben en ligging aan de snelweg. De vestiging in Arnhem is onderdeel van een winkelcentrum en vormt dus een combinatie met andere functies. In **bijlage 3, 4 en 5** zijn de werkelijke bezoekersaantallen weergegeven in de jaren 2013, 2014 en eerste helft 2015.

Van belang is om na te gaan wat de absolute maximale aantallen bezoekers zijn die gelijktijdig aanwezig zijn. Het is daarbij een gegeven dat ook bij hoge bezoekersaantallen nog lang niet alle spelersplaatsen binnen een speelautomatenhal gelijktijdig worden benut. Onderstaande cijfers illustreren dit, aan de hand van de werkelijke bezoekersaantallen bij referentiesituaties. Daaruit volgen per vestiging de volgende cijfers:

vestiging	max. aantal bezoekers	tijdvak piekbezoek	Spelers-plaatsen	extrapolatie naar 234 spelersplaatsen
Gilze	91	14.00 - 24.00 uur	184	116
Eindhoven	84	14.00 - 24.00 uur	218	90
Arnhem	63	14.00 - 24.00 uur	158	93

Gemiddelde bezoekersaantallen 2013-2015 (bron: JVH)

Uitgaande van de gemiddelde maxima over de periode 2013 – 2015 uit al deze cijfers, zou een piekbezoek gedurende de week verwacht kunnen worden van zo'n 116 bezoekers, mogelijk in een ruim tijdsinterval van 14.00 uur in de middag tot ongeveer middernacht. De berekening van de gemiddelden zoals die zijn weergegeven in navolgend overzicht zijn de basis voor bovenstaande constatering.

Gemiddeld aantal bezoeken per tijdstip in 2013, 2014 en eerste 24 weken 2015									
Jacks casino Gilze									
Gemiddelde bezoekers per dag per tijdstip									
	10	12	14	16	18	20	22	24	26
Totaal 2015		25	50	66	59	72	88	76	45
Totaal 2014		21	52	65	57	69	88	76	
Totaal 2013		20	53	73	67	78	98	81	
gemiddelde		22	52	68	61	73	91	78	
Jack's Casino Eindhoven									
Gemiddelde bezoekers per dag per tijdstip									
	10	12	14	16	18	20	22	24	26
Totaal 2015	11	22	39	52	58	76	93	74	1
Totaal 2014	11	21	39	53	56	68	85	71	
Totaal 2013	9	18	32	50	56	64	75	61	1
gemiddelde	10	20	37	52	57	69	84	69	
Jack's Casino Arnhem Kronenburg									
Gemiddelde bezoekers per dag per tijdstip									
	10	12	14	16	18	20	22	24	26
Totaal 2015		20	47	61	49	57	64	47	
Totaal 2014		18	47	65	64	69	61	47	
Totaal 2013		17	48	63	52	57	56	40	
gemiddelde		18	47	63	55	61	60	45	

Uitgaande van een maximum van 116 bezoekers die gelijktijdig de vestiging bezoeken, zouden daarbij met een autogebruik van gemiddeld 1,3 personen per auto ongeveer 90 parkeerplaatsen nodig zijn om in de parkeerbehoefte van gasten te kunnen voorzien. Deze gemiddelde bezetting van 1,3 is zeer veilig gekozen. Indien een deel van het bezoek in de vorm van groepen per (taxi-)bus naar de locatie komt, is de parkeerbehoefte aanzienlijk lager. Tevens is daarbij geen rekening gehouden met het gegeven dat op onderhavige locatie een relatief groot deel van de bezoekers reeds als hotelgast zal parkeren bij het hotel van Van der Valk en daardoor reeds een parkeerplaats bezet als hotelgast.

In onderhavige situatie zou er veiligheidshalve vanuit gegaan kunnen worden dat 1/3 deel van alle bezoekers van de speelautomatenhal reeds parkeert op het terrein als zijnde hotelgast en in die hoedanigheid een combinatiebezoek zal brengen aan Jack's Casino. In dat geval is bij een piekbezoek een parkeeraanbod van 60 plaatsen voor bezoekers afdoende, indien alle bezoekers per auto naar de locatie komen.

De eerder opgestelde parkeerberekeningen voor Hotel Tilburg zijn hierna op basis van de functieverandering aangepast weergegeven, waarbij de functie "Congreszaal (kelder)" geheel is vervangen door de functie "Jack's Casino", uitgaand van bovenstaande aantallen parkeerplaatsen bij enkel en dubbel gebruik.

Functie	Oppervlak	Parkeernorm	Aantal
Restaurant	810 m ²	11 per 100 m ²	89
Bar	218 m ²	6 per 100 m ²	13
Skybar	112 m ²	6 per 100 m ²	7
<i>Jack's Casino</i>	<i>1.038 m²</i>	<i>Ervaringscijfers, maximaal</i>	<i>90</i>
Conferentiezalen	889 m ²	6 per 100 m ²	53
Vergaderzalen/boardrooms	395 m ²	6 per 100 m ²	24
Kamers	150 stuks	1,2 per kamer	180
Totaal			456

De behoefte aan parkeerplaatsen, rekening houdend met dubbelgebruik op tijdstippen luidt als volgt:

Overdag			
Gasten maken gebruik van bar	60%	20	-12
minder kamers 50 %	50%	180	-90
Overdag benodigd			354

Avond			
Gasten maken gebruik van bar	60%	20	-12
<i>minder vergaderen</i>	<i>33%</i>	<i>77</i>	<i>-25</i>
<i>Casinobezoek in de vorm van combinatiebezoek</i>	<i>33%</i>	<i>90</i>	<i>-30</i>
Avond benodigd			389

Dit geldt bij 100 % bezetting kamers in de avonden en 100 % bezetting vergaderzalen overdag. Er wordt uitgegaan van een parkeeraanbod dat ongewijzigd blijft (405 plaatsen).

Per dienst zullen er 3 tot 5 personeelsleden aanwezig zijn, afhankelijk van de drukte. Bij een wisseling van dienst kunnen er maximaal 6 tot 10 personeelsleden aanwezig zijn. Deze personele bezetting is vergelijkbare met de personele bezetting die noodzakelijk en aanwezig is bij het gebruik van de 907 m² bvo als congresruimte.

Omdat het personeelseffect gering is in relatie tot de parkeerbehoefte en het verkeer en dit effect nagenoeg gelijk is aan het effect bij gebruik als conferentieruimte, wordt dit verder niet meegenomen in de parkeer- en verkeersanalyse.

Conclusie parkeren

Op basis van CROW-richtlijnen zou bij de omvang van de speelautomatenhal een indicatieve parkeerbehoefte ontstaan van 58 tot 69 parkeerplaatsen, zonder rekening te houden met dubbelgebruik. Uit ervaringscijfers van vergelijkbare Jack's Casino's blijkt dat in een 'worst-case' situatie de parkeerbehoefte kan oplopen tot 90 auto's.

De ervaringscijfers zijn derhalve gehanteerd in de parkeerberekeningen. Indien wordt uitgegaan van 100% bezetting van alle functies binnen het hotel, de daarbij te hanteren venstertijden en dubbelgebruik, leidt dit tot maximaal 60 bezette parkeerplaatsen als gevolg van de speelautomatenhal.

Dit in combinatie met de maximale bezetting van alle andere functies, leidt tot een maximale parkeerbehoefte van 389 auto's, waarbij het parkeerterrein voorziet in 405 plaatsen. Er kan aldus bij een reële maximale bezetting van alle hotelfuncties en de speelautomatenhal worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.5. Verkeersafwikkeling

De locatie is volledig gericht op de bezoeker die incidenteel of doelgericht gebruik maakt van de (combinatie van) voorzieningen in/bij Hotel Tilburg. Door de directe ontsluiting op de Kempenbaan en het viaduct met alzijdige ontsluiting direct naast het hotel is de locatie vanaf beide zijden van de A58 en vanuit de stad toegankelijk. De bereikbaarheid is door de directe binding met de rijksinfrastructuur zeer goed en een positief vestigingscriterium voor JVH, niet alleen bovenregionaal, maar ook regionaal en lokaal.

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking kan op voorhand worden gesteld dat door de functieverandering van congresruimte naar speelautomatenhal er geen capaciteitsproblemen ontstaan op de Kempenbaan of A58, of de aansluitende wegen direct rond de planlocatie. Dit omdat bovenstaande ontsluiting met tweezijdige directe aansluiting op het rijkswegennet een zeer grote verkeerscapaciteit heeft.

Van belang is wel om de zeer lokale verkeersstromen in beeld te hebben. Daarom wordt hierna ingegaan op het verkeerseffect van het hotel in de situatie zonder en de situatie met speelautomatenhal.

CROW-kencijfers

In de CROW-publicatie, 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. oktober 2012 zijn cijfers voor de verkeersgeneratie van een casino opgenomen. Uitdrukkelijk geldt hierbij de kanttekening dat dit indicatieve cijfers zijn die af kunnen wijken van de ter plaatse specifieke omstandigheden. Naast deze richtgetallen is daarom hierna ook ingegaan op de verkeersgeneratie bij vergelijkbare vestigingen van Jack's Casino.

Uit de CROW-publicatie, 317 volgt een verkeersgeneratie met een bandbreedte van 156 motorvoertuigen per etmaal +/- 8%, ofwel maximaal 169 bewegingen bij 1.037,6 m2 BVO, uitgaande van een ligging in de zone 'rest bebouwde kom' in zeer sterk stedelijk gebied (zie ook resultaten CROW-berekeningen, **bijlage 2**).

Daarnaast is in de CROW-rekentool niet alleen een gemiddeld bezoek, maar ook een maatgevend piekbezoek doorgerekend. Dit leidt tot een verkeerseffect van 230 mvt in een etmaal (zie bijlage; 213 + 8%). Daar deze piekberekening hoger is dan het op basis van de CROW-tabellen berekende gemiddeld verkeerseffect, wordt hierna uitgegaan van deze piek van **230** mvt per etmaal, die wordt toegevoegd aan het bestaande verkeerseffect.

Uit voornoemde bezoekersaantallen bij de 3 referentielocaties, blijkt dat de bezoekers zich redelijk spreiden over het tijdvak van 14.00 tot 24.00 uur. Aldus kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de 230 mvt zich verdelen over deze 10 openingsuren, ofwel gemiddeld 23 mvt per uur. Redelijkerwijs kan er daarbij worden aangenomen dat op een drukste moment, begin van de avond (net na de spits) de meeste bewegingen zullen zijn door vertrekkende en aankomende bezoekers. In een worst-case zou in dat geval uitgegaan kunnen worden van een verdubbeling van het gemiddelde, ofwel 46 mvt. In feite leidt dit tot gemiddeld 23 aankomende voertuigen en 23 vertrekkende voertuigen in 1 uur, ofwel in een willekeurige rijrichting maximaal ongeveer 1 voertuig per 3 minuten.

Ervaringscijfers

Zoals bij het onderdeel parkeren is toegelicht, zal op een piekmoment verwacht mogen worden dat er maximaal 60 parkeerplaatsen bezet worden.

Uitgaande van een worst-case benadering kan worden uitgegaan van een verblijfsduur van gasten van gemiddeld 1 uur. Dit zou ertoe leiden dat de 60 plaatsen in 1 uur leiden tot een verkeersgeneratie van 60 aankomende mvt en 60 vertrekkende mvt, ofwel gemiddeld 1 per minuut.

Conclusie verkeer

Een toevoeging van 1 auto per 3 minuten (CROW) of 1 auto per minuut (ervaringscijfers) in aankomende richting en ook in vertrekkende richting gaat reeds vanaf de in- en uitrit van het hotel geheel op in het heersende verkeersbeeld. Zou de speelautomatenhal een netto toevoeging zijn aan het reeds geplande programma, dan zou dit niet leiden tot een wezenlijk ander verkeersbeeld.

Aanvullend dient te worden opgemerkt dat de speelautomatenhal geen netto toevoeging betreft op reeds verkeerskundig doorerekend programma, maar dat dit ertoe leidt dat er 1.037,6 m² conferentieruimte minder wordt gerealiseerd. Deze is reeds meegerekend in de verkeersberekeningen die ten grondslag liggen aan het vigerende bestemmingsplan. In de berekening is geconstateerd dat de verkeersafwikkeling in de spits het meest kritiek is, juist wanneer conferentieruimten worden bezocht en verlaten (de parkeerberekening gaat uit van 50 parkeerplaatsen, i.c. ongeveer vergelijkbaar met de 60 plaatsen voor de speelautomatenhal. Een speelautomatenhal levert echter een meer verdeeld verkeersbeeld op en zal vooral verkeer buiten de spits genereren.

Eveneens wordt geen rekening gehouden met combinatiebezoek. Dit heeft een vergelijkbaar effect als bij parkeren; indien hotelbezoekers tevens de speelautomatenhal aandoen en vice versa, leidt dit niet tot extra verkeersbewegingen. Daarom zou in een worst-case situatie aangenomen mogen worden dat 1/3 deel van de genoemde verkeersbewegingen van en naar de speelautomatenhal reeds verdisconteerd zijn in de verkeersbewegingen van en naar het hotel.

4. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een korte weergave van het bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing relevante ruimtelijke beleidskader, voor zover dat niet reeds uiteengezet is in het vigerende bestemmingsplan. Omdat het vigerende plan van zeer recente datum is en voorliggend plan zich vooraf richt op een in pandige functieverruiming, zijn alleen de relevante beleidsaanvullingen op het vigerende bestemmingsplan aangegeven.

4.2. Rijk

In de SVIR en het Barro zijn respectievelijk het rijksbeleid en de concrete beleidsregels (verordening) vastgelegd, waar een bestemmingsplan of wijziging aan dient te voldoen. Voorliggende in pandige aanpassing voldoet aan deze bepalingen van de rijksoverheid. E.e.a. is ook toegelicht in het vigerende bestemmingsplan. Aanvullend is nog wel relevant dat de functietoevoeging getoetst dient te worden in relatie tot de rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.¹ Betwijfeld kan worden of het hier een stedelijke ontwikkeling betreft, aangezien het uitsluitend een in pandige functieverandering betreft van beperkte omvang die bovendien niet zal leiden tot leegstand en die gericht is op een aangetoonde vraag/behoefte. Desalniettemin is hierna de toets aan de Ladder uitgevoerd.

Omdat de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd (‘functietransformatie in bestaande, c.q. vergunde bebouwing’), moeten 2 van de 3 treden worden doorlopen. Overigens wordt aan trede 3 ook voldaan.

¹ Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

Trede 1: is er een regionale behoefte?

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte. Hierna is toegelicht dat het provinciaal en gemeentelijk beleid ruimte biedt voor onderhavige voorziening op onderhavige locatie.

In deze situatie is binnen de gemeente plaats voor 3 speelautomatenhallen, waarvan één wordt voorzien op onderhavige locatie. Onlangs heeft de gemeente in haar speelautomatenverordening vastgelegd dat het aantal speelautomatenhallen verruimd kan worden van (toen nog) 1 naar 3. Het uitbreiden van het aantal speelautomatenhallen is passend voor de 6^e stad van het land. In andere grotere steden in Nederland zijn er meerdere speelautomaten gevestigd.

In Breda, Nijmegen, Groningen en Roosendaal zijn 3 speelautomatenhallen mogelijk. In Eindhoven is dat maximaal 4 en in Den Bosch 5. In Tilburg is op dit moment maar 1 hal gevestigd op het Pieter Vreedeplein. Uit de herhaalde verzoeken van exploitanten blijkt ook dat deze nog mogelijkheden zien voor groei van de sector in Tilburg.

Met een uitbreiding tot maximaal 3 speelautomatenhallen (dus inclusief de bestaande speelautomatenhal in de binnenstad) vindt weliswaar uitbreiding van de markt plaats, er ontstaat echter geen situatie waarbij er in Tilburg meer mogelijk is dan in de andere grote Brabantse steden.

De aard en omvang van de voorziening, de merknaam en de wijze waarop JVH Jack's Casino's exploiteert, hebben aangetoond dat er regionale behoefte is aan dergelijke voorzieningen. In deze onderbouwing zijn uitvoerige en gedetailleerde bezoekerscijfers opgenomen van vergelijkbare locaties, die aantonen dat er meerjarig behoefte is aan een functie als Jack's Casino.

De realisatie van deze voorziening op een regionaal strategisch gelegen locatie die goed bereikbaar is en regionale aantrekkingskracht zal hebben voor leisure en vermaak, maakt dat duurzaam aan de regionale behoefte invulling wordt gegeven. De combinatie met de hotelformule van Van der Valk zal temeer een behoefte creëren.

Terzijde wordt opgemerkt dat deze toets met name van belang is om aan te tonen dat door deze ontwikkeling geen leegstand elders ontstaat. Aangezien de vergunningverlening voor speelautomatenhallen een schaars karakter heeft (slechts een beperkt aantal vestigingsmogelijkheden) is dit leegstandseffect in deze sector niet aan de orde.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Ja, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 1) is de locatie gelegen binnen de bebouwde kom. De vestiging is van bovengemiddelde betekenis voor Tilburg omdat de locatie specifieke en unieke locatie-eigenschappen heeft die niet alleen dit initiatief zeer goed ondersteunen maar ook op deze locatie een andere doelgroep zal bedienen dan bijvoorbeeld de bestaande centrumlocatie in Tilburg. De gemeente heeft er bewust voor gekozen om binnen haar stedelijk gebied 1 centrumlocatie en 2 meer perifeer gelegen locaties tot ontwikkeling te laten komen.

De speelautomatenhal aan de A58 is daarmee niet alleen passend, cq. op te vangen in bestaand stedelijk gebied en specifiek het te realiseren hotelcomplex, maar versterkt ook de kwaliteit van de locatie als onderdeel van het hotelconcept.

Trede 3: kies voor een locatie die multimodaal ontsloten is.

Trede 3 gaat over multimodaal ontsloten locaties. Dit criterium is als verplicht toetsingscriterium alleen van belang indien een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats heeft. Dit is hier niet het geval. Evenwel is de ontsluiting van de locatie aan de A58 en Kempenbaan een positief vestigingscriterium op basis waarvan JVH maar ook de gemeente de locatie geschikt acht voor deze functie.

4.3. Provincie

Overeenkomstig het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, alsmede de regels zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte, is functieverbreiding binnen reeds beoogde bebouwing in het stedelijk gebied op deze locatie passend.

Het ruimere plangebied Kempenbaan West is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied en door de relatie met het omliggende gebied (park en ziekenhuis) maakt het de ontwikkeling van het stedelijk gebied af. Het plangebied ligt aan de stadse kant van de A58. De A58 is een logische begrenzing van het bestaande stedelijk gebied.

De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen uitgebreide toelichting op het provinciaal beleid behoeft geen verdere aanvulling in relatie tot onderhavige functieverbreiding. Provinciale belangen zijn niet in het geding. Het initiatief voegt zich naar het Leisure profiel van de regio en op stads-niveau vormt de functie een versterking in de nabijheid van knooppunt A58 enerzijds en parkzone en Piushavengebied anderzijds.

4.4. Gemeente

Omgevingsvisie Tilburg 2040

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2015 de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. Hierin is voor deelgebied 'Zorgcluster Leijpark' het volgende opgenomen.

Deze knoop, aan de zuidkant van Tilburg, ligt op de kruising van de snelweg A58 en Kempenbaan. Het is de zuidoostelijke entree naar de stad. Het gebied ten westen van de Kempenbaan, waar nu het St. Elisabeth Ziekenhuis gevestigd is, was ooit een vuilstortplaats. De vuilstortlocatie is inmiddels gesaneerd en bouwrijp gemaakt. Direct ten noorden van het ziekenhuis ligt het Leijpark, een groot stadspark. Ten noordwesten van het St. Elisabethziekenhuis ligt een monumentale boerderij uit 1900 en aan de oostkant een klooster. Dwars door het gebied stroomt de Leij, een waardevolle ecologische verbindingzone. De Leij verbindt het zorgcluster met Stadsregionaal Park Moerenburg-Koningshoeven. Aan de oostkant van de Kempenbaan ligt het bedrijventerrein Koningshoeven en een hotel.

Momenteel zijn er meerdere ontwikkelingen die in samenhang het gebied kunnen versterken. Op de hoek Kempenbaan – A58 wordt zorgresort De Leijhoeve met zorgappartementen gerealiseerd; een interessante ontwikkeling om de relatie met groen in te zetten voor een prettig en sneller herstel. Het ziekenhuis heeft plannen voor uitbreiding. De fusie met het Twee Stedenziekenhuis heeft mogelijk gevolgen voor de (her)vestiging van diverse ziekenhuisonderdelen in (de nabijheid van) het Elisabeth Ziekenhuis.



Kaartfragment visie (bron: Omgevingsvisie Tilburg 2040)

Aan de stidentree worden op dit moment twee hotels waarvan één (*onderhavig hotel Van der Valk*) met congrescentrum gebouwd. Daarmee zijn de elementen aanwezig voor een volwaardige zorgcampus.

De toevoeging van de speelautomatenhalfunctie past binnen de doelstellingen om de stadsentree vorm te geven met, in dit geval, een hotel waarin een breed spectrum aan functies is geïntegreerd.

Speelautomatenverordening

De raad heeft op 27 januari 2014 de Speelautomatenhalverordening Tilburg vastgesteld. Daarbij zijn ook de uitgangspunten voor de door de burgemeester vast te stellen beleidsregels voor het verlenen van vergunningen vastgesteld.

Op grond van de Speelautomatenhalverordening Tilburg kan de burgemeester voor maximaal twee nieuwe speelautomatenhallen vergunning verlenen (naast de reeds op dat moment bestaande hal). In de beleidsregels is de vergunningsprocedure omschreven en is toegelicht hoe aanvragen beoordeeld worden.

Inmiddels heeft een vergelijkende toets plaatsgevonden van in totaal 9 ingediende aanvragen, waaruit op basis van de verordening is bepaald welke twee aanvragen het meest bijdragen aan de doelstelling om het aanbod in de vrijetijdssector te versterken, met aandacht voor preventie van gokverslaving en de mogelijke impact op de omgeving. Één van de twee nieuwe vergunde locaties betreft onderhavige locatie.

De gemeente hecht aan een (haalbaar) concept waarin het accent ligt op recreatief spelen en versterking van het toeristisch recreatief profiel van Tilburg en staat open voor nieuwe en creatieve ideeën daartoe. Daarbij wordt een divers spelaanbod, mede gericht op samen spelen gewaardeerd. Het gelijktijdig realiseren van (en in mindere mate het opwaarderen van reeds bestaande) recreatieve functies is voor de gemeente belangrijk. Voor de gemeente is het het meest wenselijk dat de speelautomatenhal in combinatie met de (gelijktijdige te realiseren) overige toeristisch-recreatieve functies (in dit geval het hotel) bijdraagt aan het aantrekken van nieuwe doelgroepen. De doelgroepen van deze functies dienen een zo groot mogelijke overlap te hebben.

Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in Balans)

Leefbaarheid en bereikbaarheid staan voorop in het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Om zich verder te kunnen ontwikkelen moet de stad goed bereikbaar zijn per auto, fiets en openbaar vervoer. De planhorizon van het TVVP is 2015. De gemeente accepteert een groei van verkeer. Echter, de groei mag zich niet overal in dezelfde mate voordoen: groei van het autoverkeer wordt alleen geacommodeerd op het hoofdnet, waar de verkeersfunctie voorop staat.

De planontwikkeling van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen functies genereert extra autoverkeer op en rond de Kempenbaan.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken is de maximale hoeveelheid programma voor de Kempenbaan West bepaald waarmee de verkeerskundige effecten op korte termijn opgevangen kunnen worden.

Door de combinatie van extra rijbanen en een VRI op de kruising ter hoogte van het hotel, zal het verkeer dat gegenereerd wordt bij invulling van alle ruimte die het bestemmingsplan biedt, op een juiste wijze kunnen worden afgewikkeld. Alle onderzochte maatregelen zijn planologisch inpasbaar in de huidige bestemming "Verkeer" op/rondom de Kempenbaan en de reconstructie van de Kempenbaan is inmiddels uitgevoerd.

Vanwege het belang van een goede verkeersafwikkeling is in voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan op het gewijzigde verkeerseffect als gevolg van de functieverandering van conferentieruimte naar speelautomatenruimte (zie paragraaf verkeer in de toelichting op het stedenbouwkundig plan).

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bedrijven en milieuzonering

Bij het beoordelen van welke (binnen het plangebied of elders gelegen) bedrijven invloed hebben op het plangebied is gebruik gemaakt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De VNG brochure is een richtlijn en vormt geen wettelijk kader. Er is voor deze richtlijn gekozen, omdat er verder geen goede andere richtlijnen of kaders voorhanden zijn om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar, die gebaseerd zijn op een “gemiddeld” modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf de perceelsgrens (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden.

In het bestemmingsplan worden functies binnen de bestemming Horeca mogelijk gemaakt. Vanuit milieuzonering zijn deze functies niet gevoelig voor het aspect geluid, beperkt gevoelig voor het aspect geur en stof maar wel gevoelig voor het aspect gevaar. Dit laatste aspect is in de paragraaf externe veiligheid behandeld (zie hierna). Een speelautomatenhal kan aldus voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering worden ingepast binnen het hotel.

Behalve dat de activiteiten binnen de bestemming Horeca gezien worden als gevoelige bestemmingen, kunnen ze ook een milieueffect hebben op de omgeving. Vanuit de milieubelasting naar de omgeving geldt dat gevoelige objecten op een afstand liggen van meer dan 250 meter. Daarnaast is er een woonzorgcomplex in aanbouw ten noorden van de hotellocatie, op zo'n 100 meter afstand van het beoogde hotel. De activiteiten die vallen onder de bestemming Horeca zijn gemaximeerd op milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Casino's en amusementshallen zoals speelautomatenhallen vallen volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009) beiden in milieucategorie 2. Ook een speelautomatenhal binnen het hotel is daardoor goed inpasbaar.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen vanuit milieuzonering voor dit plan.

5.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. Dit aspect is van toepassing op inrichtingen, buisleidingen en op verkeersassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats heeft. Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Inrichtingen

In het voorliggende plan zijn middels het bestemmingsplan risicovolle bedrijven en opslagvoorzieningen binnen het plangebied uitgesloten. Buiten het plangebied, aan de noordelijke zijde is aan de Kempenbaan 35 een LPG-tankstation gesitueerd. Hierbij is een LPG tankinstallatie aanwezig. Vanwege de aanwezigheid LPG levert dit een risico voor de omgeving op. Het plaatsgebonden risico voor deze inrichting is 110 meter (doorzet is gelimiteerd op 1500 m³). De kortste afstand tot onderhavige planlocatie is 450 meter en is daarmee aanzienlijk groter. Het plaatsgebonden risico behoeft daarmee geen nader onderzoek.

Een andere inrichting in de omgeving is de Koningshoeve: op de Bierbrouwerij van de Koningshoeve is Ammoniak aanwezig. De bierbrouwerij ligt op meer dan 1 km en heeft geen gevolgen voor het plangebied.

Aan de zuidelijke zijde van het plangebied in Hilvarenbeek ligt stratenmakerbedrijf Ooystra met een propaantank van 3 m³. Het invloedsgebied van de tank is 235m. Het bedrijf ligt op ongeveer 400m van het plangebied. Dit heeft geen gevolgen voor het plangebied.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen binnen of rondom het plangebied.

Transportroutes over het spoor

Door de gemeente Tilburg loopt de spoorlijn Breda - Tilburg - Eindhoven/'s-Hertogenbosch. Hierover worden o.a. brandbare gassen en brandbare vloeistoffen vervoerd. Het plangebied ligt op een afstand van 1500 meter van de spoorlijn.

In de Beleidsvisie externe veiligheid is vastgelegd dat, tot het moment dat het basisnet in wetgeving is vastgelegd, uitgegaan zal worden van de uitgangspunten zoals deze verwoord zijn in het beleidsdocument Koersen op veilig. Dit betekent dat, tot het van kracht worden van het Basisnet, geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden opgericht binnen 29 meter van het hart van de buitenste spoorlijn. Het bestemmingsplan maakt geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk binnen deze afstandsmaat.

Het invloedsgebied van de spoorlijn is 3000 meter en valt dus over het plangebied. Uit de risicoberekeningen die ten grondslag liggen aan het Basisnet Spoor blijkt dat voor het relevante spoortraject de hoogte van het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt in de huidige situatie. Voor de spoorlijn dient daarom de verantwoordingsplicht ingevuld te worden. Vanwege de afstand tot de spoorlijn, leidt deze functieverandering niet tot een toename van het groepsrisico van de spoorlijn. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is de verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde in de huidige situatie.

Transportroutes over de weg

Door Windmill Milieu en Management is voor de planontwikkeling van een speelautomatenhal binnen Hotel Van der Valk te Tilburg een berekening uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van het transport over de Kempenbaan/N269 en de A58. De onderzoeksrapportage (P2015.266.01-2) is integraal als **bijlage 6** bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven.

Plaatsgebonden risico

De planlocatie is niet gelegen binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour van beide wegen. Het plaatsgebonden risico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

Voor de A58 dient rekening te worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het bebouwde deel van het hotel, met daarbij de locatie van de speelautomatenhal, ligt ruimt buiten deze zone.

Groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Kempenbaan/N269 en de A58 ligt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde.

Aangetoond is dat de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Kempenbaan/N269 in de huidige situatie en in de toekomstige situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gelet op de lage risico's leidt de planvorming dan ook uitsluitend tot een beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Voor de A58 ligt het groepsrisico in de huidige situatie en in de toekomstige situatie in de zone van $>0,1$ tot 1 maal de oriëntatiewaarde. Er is geen stijging van de normwaarde zichtbaar in het kilometervak met het hoogste groepsrisico. De ontwikkeling binnen het plangebied heeft slechts een beperkte invloed op de hoogte van het groepsrisico. Ook voor deze weg kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot de thema's beheersbaarheid en zelfredzaamheid. Voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/veiligheidsregio. Het advies kan verwerkt worden in de aanzet voor verantwoording dat in bijlage III (zie blz 94 en verder van genoemde **bijlage 6**) is opgenomen.

Uit deze verantwoording blijken de volgende aspecten die van belang zijn voor een goede bestrijding en zelfredzaamheid.

Er wordt beschreven dat er een tweezijdig aanrijdroute moet zijn. Deze is voorzien in de vorm van 2 in- en uitritten aan beide zijden van het hotel, die aansluiten op de Dokter Bloemenlaan, zoals is aangegeven op de inrichtingstekening die als **bijlage 7** is opgenomen. Daarop zijn eveneens de vergunde bluswatervoorzieningen en overige brandtechnische aspecten aangegeven. Daarbij is rekening gehouden met de risicobron van de weg; de voorzieningen zijn goed bereikbaar en de aanrijdroutes zijn van de rijksweg af gericht. Hierdoor zullen ook de vluchtroutes personen direct weg leiden van een eventuele calamiteit op de rijksweg.

De risicocommunicatie zal door de gemeente moet worden uitgevoerd. Ook zal de BHV van het pand op de hoogte moeten zijn van de mogelijke calamiteiten afkomstig van de wegen en dit mee moeten nemen in haar werkwijze/BHV plan.

5.3. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, scholen etc.) opgericht. Daarnaast worden er ook geen nieuwe wegen aangelegd.

De verkeersaantrekkende werking door de realisatie van de speelautomatenhal zal dermate beperkt veranderen ten opzichte van de verkeersstromen van het hotel en andere functies, dat er geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Omgevingslawaaï

De voorziening is niet geluidgevoelig voor omgevingslawaaï. Voor wat betreft directe geluidsimmissie van de speelautomatenhal wordt voldaan aan de afstandseisen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Gevoelige functies zijn op voldoende afstand gelegen.

Nabij de beoogde locatie zijn geen geluidgevoelige objecten aanwezig. De dichtstbijzijnde functie – het woonzorgcomplex in aanbouw - is gesitueerd op ruim 100 meter van de entree van Jack's Casino. Dit is een ruim voldoende grote afstand. Een amusementshal valt volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG in milieucategorie 2. Aan afstandsnormen wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Het hotel waarin de functie speelautomatenhal wordt ondergebracht is volgens de wet niet geluidgevoelig, maar in het kader van goede ruimtelijke ordening wel relevant. Door de nieuwe functie te realiseren in de benedenverdieping van het hotel, deze een eigen ingang te geven en deze bouwkundig te scheiden van de hotelkamers (e.e.a. conform het Bouwbesluit), zal de geluidwerendheid van de bouwconstructie meer dan voldoende zijn om een goed verblijfsklimaat in de hotelkamers te borgen.

5.4. Luchtkwaliteit

Strikt genomen is de realisatie van dit plan een ruimtelijke ontwikkeling. Deze moet voldoen aan de Wet Luchtkwaliteit. Onderhavig voornemen heeft slechts een beperkt aantal extra verkeersbewegingen tot gevolg, die zullen ontstaan door de verandering van conferentieruimten tot speelautomatenhal.

Met behulp van de NIBM-tool van Infomil is bepaald of onderhavig plan met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Hierbij is uitgegaan van een 'worst-case' benadering, waarbij de verkeersgeneratie als gevolg van de functie bij een piekbezoek is doorgerekend.

Voor het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan zijn daartoe 460 bewegingen (maatgevende zaterdag) aangehouden, waarvan het aandeel vrachtverkeer 1% bedraagt. De uitkomst is in de navolgende figuur weergegeven. Hieruit blijkt dat onderhavig plan ten aanzien van de toename van het aantal verkeersbewegingen NIBM is.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat door de invulling als speelautomatenhal het niet langer mogelijk is deze ruimten als conferentieruimten te benutten. Aldus is er per saldo sprake van een veel kleinere toename van verkeer, dan in het kader van de luchtkwaliteit berekend is. Daarmee staat evenwel vast dat de functieverandering past binnen de NIBM-regeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		460
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,49
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool

5.5. Geur

Industriële geur

In en om het plangebied wordt geen zware industrie toegestaan. Hier zal dus ook geen sprake zijn van industriële geurhinder.

Agrarische geur

Op bedrijven die tot de agrarische sector behoren (veehouderijen) is ten aanzien van het geurbeleid de Wet geurhinder en veehouderij (5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij van toepassing. Vanuit geurhinder is er geen beperking voor dit plan. Omdat uit vigerende bestemmingsplan blijkt dat de leefomgeving als 'zeer goed' is aangemerkt en er sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan geen wezenlijk negatieve ontwikkelingen zich hebben kunnen voordoen in het kader van een mogelijk hogere geurbelasting, kan deze conclusie ook voor voorliggend initiatief worden overgenomen en is geen aanvullend onderzoek vereist. De in pandige functiewijziging leidt ook niet tot toevoeging van voor geur extra gevoelige objecten.

5.6. Bodem

Er wordt ten opzichten van de reeds uitgewerkte bouwplannen geen bebouwing toegevoegd, zodat bodemroerende activiteiten in reeds te bebouwen grond ongewijzigd zullen plaatsvinden in het kader van de functieverandering. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit in het kader van voorliggende functieverandering is daarom niet noodzakelijk, ook niet omdat de nieuwe functie niet meer gevoelig is dan de reeds bestemde horecafuncties.

5.7. Natuur en Ecologie

Soortenbescherming

De nieuwe functie wordt gerealiseerd binnen de reeds geplande hotelbebouwing. Er wordt geen andere bebouwing opgericht; het betreft een functiewijziging die uitsluitend inpandig leidt tot wijziging. Ook de buitenruimte blijft ongewijzigd ten opzichte van de eerdere plannen. Er wordt van de geplande terreintoegang en parkeervoorzieningen gebruik gemaakt. Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten door de afwezigheid van geschikte biotopen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer twee kilometer van het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse vennen. De beschermde habitattypen en –soorten zijn (zeer) gevoelig voor onder andere verzuring, vermessing, verontreiniging, verdroging en verstoring door recreatie en/of mechanische effecten.

Er is in het kader van de maximale ontwikkelingsruimte die het vigerende bestemmingsplan biedt een voortoets Natura 2000 opgesteld. In de voortoets zijn de mogelijk effecten van de ontwikkeling van Kempenbaan West op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura-2000 gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen onderzocht. De voortoets heeft uitgewezen dat de aanwezigheid van de ontwikkeling Kempenbaan West geen (significante) negatieve effecten heeft op het Natura 2000 gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. Voorliggend initiatief tot inpandige functieverandering heeft een zeer beperkt gewijzigd verkeerseffect (autoverkeer van en naar conferentieruimte vervalt en daar komt verkeer van en naar de functie speelautomatenhal voor in de plaats. Dit effect is dusdanig gering dat de milieueffecten (geluid, stikstof etc) direct opgaan in het heersende verkeersbeeld. Een significant effect op het 2 km verderop gelegen Natura 2000 gebied is daarom uit te sluiten.

Langs de Leijweg en de Kempenbaan zijn respectievelijk een loofbosje en een brede houtsingel begrensd als EHS en in het Natuurbeheerplan aangeduid met het beheertype droog bos met productie.

De Nieuwe Leij en omgeving is binnen de Groene Mal aangeduid als ecologische verbindingszone. Voor de realisering van deze verbindingszone is binnen de Groene Mal uitgegaan van een oppervlakte van 2,5 hectare. In het vigerende bestemmingsplan is de voor natuurontwikkeling benodigde ruimte reeds als natuur bestemd.

5.8. Waterhuishouding

Er wordt ten opzichten van de reeds in ontwikkeling zijnde bouwplannen geen nieuwe bebouwing toegevoegd zodat het verharde oppervlak niet toeneemt.

De speelautomatenhal wordt gerealiseerd binnen de hotelbebouwing die in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Het betreft slechts een functiewijziging. Het gebouw wordt aangesloten op de DWA.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.9. Vormvrije MER-beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Onderhavige functieverandering naar speelautomatenhal betreft een ontwikkelingsplan. De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden.

De omvang van de functie-ontwikkeling van 1.038 m2 bvo is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kan worden. In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling is een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Planbeoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

De functionele invulling van het hotel met o.a. een speelautomatenhal is een project van beperkte omvang. Het plan maakt onderdeel uit van een reeds in gang gezette grotere gebiedsontwikkeling met o.a. de bouw van zorgwoningen en onderhavig hotel. Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke grondstoffen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico op ongevallen.

Plaats van het project

De gronden zijn gelegen in te transformeren stedelijk gebied, binnen de bebouwde kom van Tilburg. De gronden zijn reeds volledig bestemd voor (horeca)bebouwing en bijbehorende buitenruimte zoals terrassen en parkeervoorzieningen.

Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde. Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op waterhuishouding, verkeersaantrekkende werking, parkeren, luchtkwaliteit, bedrijfshinder, bodem, water en archeologie.

Dit geldt ook voor het aspect flora en fauna. Dit blijkt uit de vorenstaande verantwoording die in deze ruimtelijke onderbouwing is vervat. Het plangebied ligt op voldoende afstand (ca. 2 km) van Natura 2000 en de EHS en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben. Ecologisch en hydrologisch waardevolle systemen van lokale betekenis zijn op enige afstand van de planlocatie gelegen en zijn positief bestemd en beschermd.

Ten behoeve van het project is een onderzoek gedaan naar de toename van het groepsrisico als gevolg van de functieverandering van conferentieruimte naar speelautomatenhal. De resultaten leveren geen belemmering op voor de beoogde functie: het bevoegd gezag kan de geringe toename op basis van een goede motivering accepteren.

Conclusie

De impact van de functiewijziging in een multifunctioneel hotelcomplex binnen de bebouwde kom is zeer gering. Een voorttoets als bedoeld in de natuurbeschermingswet is daarmee niet noodzakelijk.

Tevens wordt op grond van de voor deze ruimtelijke onderbouwing uitgevoerde analyses en onderzoeken én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), geconcludeerd dat uit het verlenen van een omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De exploitatie van de speelautomatenhal is voor risico en rekening van de aanvrager. Er is een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten door gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig plan, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer.

Voor deze buitenplanse afwijking zijn leges verschuldigd. De verschuldigde leges worden door de initiatiefnemer voldaan.

Er behoeven geen aanpassingen aan het openbaar gebied plaats te vinden.

Deze ontwikkeling kan niet aangemerkt te worden als een bouwplan al bedoeld in artikel 6.12. van de Wet ruimtelijke ordening derhalve is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

6.1. Bedrijfsexploitatie

Zoals in deze onderbouwing is aangegeven, is Jack's Casino voornemens zich te vestigen op onderhavige locatie. Daartoe zijn reeds bindende contractafspraken vastgelegd over de huur van een deel van het pand. In het verleden is door JVH afdoende aangetoond dat deze bedrijfsformule in aard en omvang exploitabel is en dat JVH erin weet te slagen de regionale vraag op een juiste wijze te vertalen in haar bedrijfsexploitatie. Daar JVH reeds heeft aangetoond bereid te zijn om alle voor de functieverandering benodigde investeringen te doen en daarmee een toekomstgericht bedrijfsconcept te realiseren, acht de gemeente de haalbare bedrijfsexploitatie voldoende aangetoond. E.e.a. blijkt uit het bedrijfsplan dat door JVH is uitgewerkt en dat door de gemeente getoetst is en akkoord bevonden is in het kader van de aanvraag speelautomatenhalvergunning.

7. EINDBEOORDELING

Op basis van voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat de vestiging van Jack's Casino binnen het beoogde Van der Valk Hotel te Tilburg niet leidt tot planologische of milieukundige knelpunten. Andersom zijn er geen belemmeringen voor de exploitatie van een speelautomatenhal op deze locatie en zal het omgevingseffect (met name verkeer en parkeren) beperkt wijzigen als gevolg van de functieverandering. Evenwel is de parkeerbehoefte op eigen terrein invulbaar binnen de reeds voorgestane inrichting en is de verkeersafwikkeling inpasbaar binnen het reeds berekende verkeersbeeld. Het aspect externe veiligheid in relatie tot transportroutes is voldoende onderzocht en leidt ook niet tot belemmeringen voor de voorgestane functieverandering.

Burgerparticipatie

Op 7 april 2016 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden in Woonlandschap de Leyhoeve. De Leyhoeve is gelegen tegenover het Van der Valk Hotel Tilburg waarin Jack's Casino gevestigd gaat worden. De bewoners zijn door de organisatie van De Leyhoeve uitgenodigd. Aanmelding was voor de bijeenkomst niet nodig.

Tijdens de bijeenkomst is middels een powerpointpresentatie informatie verstrekt over het nieuwe hotel. Aansluitend zijn de bewoners geïnformeerd over de komst van Jack's Casino en wat het concept inhoud. De bijeenkomst is druk bezocht en vele vragen zijn er gesteld. Vragen over de bouw van het hotel, de exploitatie van het hotel en de speelautomatenhal. Er is stilgestaan bij de inrichting van de buitenruimte en de parkeermogelijkheden. Kenbaar is gemaakt dat er meer dan voldoende parkeergelegenheid op het terrein van het hotel gerealiseerd wordt om te voorkomen dat op het terrein van De Leyhoeve wordt geparkeerd door bezoekers van het hotel en/of speelautomatenhal. Er zijn meerdere vragen gesteld over het preventiebeleid van Jack's Casino, die naar tevredenheid beantwoord zijn.

Omdat niet alle bewoners gelegenheid hadden om de bijeenkomst bij te wonen is een week na de bijeenkomst een informatiepakket ter beschikking gesteld aan alle bewoners. Daarbij is aangegeven op welke wijze nadere informatie en/of vragen gesteld kunnen worden over de vestiging van Van der Valk Hotel Tilburg en Jack's Casino.