

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Tilburgseweg 1" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 november 2019.

Deel 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Tilburgseweg 1" heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 13 juni 2019 gedurende 6 weken (t/m 24 juli 2019) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 9 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 2 Overzicht van de zienswijzen

Vanwege de privacy is deze lijst niet openbaar.

Volgnr.	Zienswijze
1.	Zienswijze 1
2.	Zienswijze 2
3.	Zienswijze 3
4.	Zienswijze 4
5.	Zienswijze 5
6.	Zienswijze 6
7.	Zienswijze 7
8.	Zienswijze 8
9.	Zienswijze 9

Deel 3 Samenvatting en commentaar

Algemene reactie op zienswijzen:

Met dit plan wordt de realisatie van een hotel en diverse voorzieningen mogelijk gemaakt. De locatie was in gebruik ten behoeve van een tuincentrum, 'Groenrijk'. Dit gebruik is reeds enige tijd beëindigd. Ten behoeve van de geplande ontwikkeling zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt en worden de gronden in gebruik genomen voor de bouw van hotel en voorzieningen (waaronder een gebouw bestemd voor kantoor- en medische functies, een restaurant en bijbehorende parkeergelegenheden).

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk. Uitzondering daarop betreft het fastfoodrestaurant dat voorzien was in de voormalige bedrijfswoning. Diverse omwonenden en andere belanghebbenden hebben meermaals bezwaren geuit tegen het fastfoodrestaurant. In overleg met de ontwikkelende partij is besloten om de ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op het fastfoodrestaurant te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt nu een regulier restaurant planologisch ingepast op dezelfde locatie.

Voor het overige blijft de raad van mening dat met de beoogde ontwikkeling recht wordt gedaan aan de locatie en haar omgeving en dat wordt bijgedragen aan zowel de ruimtelijke als de stedenbouwkundige kwaliteit van de locatie van het voormalige tuincentrum 'Groenrijk'.

Zienswijze 1

a. Behoefte

Er is in kwalitatieve zin geen behoefte aan een fastfoodrestaurant. Met het plan Groenrijk tracht men aan te haken bij de ontwikkelingen in de omgeving, door het gehele gebied als een 'gemengd' gebied neer te zetten. Van een logische samenhangende ontwikkeling is echter geen sprake: de hotelfunctie, de fastfoodfunctie en de maatschappelijke/dienstverlenende functie hebben niets met elkaar van doen en vormen op geen enkele wijze aanvullingen op elkaar of op de omgeving. In zoverre richt deze zienswijze zich dan ook tegen de 'onderbouwing van' het gehele plan en wordt vastgesteld dat de locatie niet tot het bestaande stedelijke gebied behoort, althans niet wat functie betreft.

b. Parkeren en verkeer

Gelet op de omvang van het fastfoodrestaurant dat mogelijk wordt gemaakt kan het verkeer niet goed worden afgewikkeld en beschikt het terrein over te weinig mogelijkheden om parkeerplaatsen te realiseren.

Ter zake van het parkeren wordt nog opgemerkt dat de ruimte voor parkeren deels in een parkeergarage moet worden gevonden, aldus de toelichting. Dat dient dan ook in voorwaardelijke verplichtingen in de regels te worden vastgelegd. Dat is thans niet het geval en dient alsnog te gebeuren.

c. Stikstof

De stikstofdepositieberekeningen zijn niet juist uitgevoerd. Op grond van de Habitatrichtlijn en de Wet natuurbescherming dient een ontwikkeling te worden gezien in samenhang met andere ontwikkelingen. Dat is niet gebeurd.

Ook los van de veel grotere toegestane omvang van het fastfoodrestaurant en het feit dat het aantal hotelkamers niet in de regels is gemaximeerd, geldt dat ook anderszins het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de stikstofbeoordeling onjuist althans onvolledig is vastgesteld.

Significante gevolgen door stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Daarmee is het plan ook m.e.r.-plichtig, terwijl geen m.e.r. is uitgevoerd. Dat dient alsnog te gebeuren. Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat de noodzakelijke passende beoordeling ontbreekt.

d. Aanvulling

Naar verschillende aspecten die met het ontwerpbestemmingsplan samenhangen wordt nog onderzoek gedaan. Verzocht wordt om een nadere termijn, om de ingediende zienswijze op een later moment te kunnen aanvullen.

Reactie zienswijze 1

Ad a. Behoefte

Zoals onder 'Algemene reactie op zienswijzen' reeds is aangegeven, komt het fastfoodrestaurant te vervallen. Aangenomen wordt dat daarmee voor indiener een groot deel van de bezwaren in deze zienswijze is komen te vervallen.

Gesteld wordt dat de samenhang tussen de verschillende functies in het gebied ontbreekt. De raad is primair van mening dat deze samenhang zoals de indiener deze voor ogen heeft er niet per definitie hoeft te zijn. Het gebruik ten behoeve van een maatschappelijke functie

behoeft immers niet direct verbonden te zijn met het gebruik ten behoeve van hotel. Dat neemt niet weg dat er wel degelijk samenhang kan zijn tussen bijvoorbeeld de functie van kantoor en hotel, of kantoor en restaurant (ofwel kantoorpersoneel dat gebruik maakt van de mogelijkheid te overnachten, lunchen / dineren).

De invulling van de locatie aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk met de diverse maatschappelijke en commerciële functies wordt op de betreffende locatie juist als passend beschouwd, ook gelet op de functies in de omgeving. Zo kan bijvoorbeeld wordt gewezen op de goede logistieke ontsluiting (vlakbij de A59 en direct aan de N261). Ook BRO is van mening dat deze ontwikkeling voorziet in een programma op een daarvoor zeer geschikte locatie, met een grote ruimtelijke meerwaarde (ook voor de omgeving) en voldoende marktpotentieel (zie Behoefteteonderzoek ontwikkeling N261, d.d. 15 januari 2019, zie bijlage I van de toelichting).

Hetgeen daar door de indiener van deze zienswijze tegenover wordt gesteld, is voor de raad onvoldoende reden om hier anders over te denken.

Overigens stelt indiener van de zienswijze ten onrechte dat het aantal hotelkamers hier niet wordt beperkt. Artikel 3.4 onder a van de planregels geeft wel die beperking.

Ad b. Parkeren en verkeer

In de zienswijze wordt niet onderbouwd waarom met deze ontwikkeling het verkeer niet goed kan worden afgewikkeld en waarom er sprake zou zijn van onvoldoende parkeerplaatsen. De raad verwijst in dit kader dan ook naar het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (Ontwikkeling Hotel Waalwijk, 3 juni 2019, zie bijlage III van de toelichting). Omdat er een nieuw verkeersmodel in voorbereiding is welke nog niet is vastgesteld, maar waarvan wel reeds een ontwerp beschikbaar is, heeft Goudappel Coffeng een herberekening gemaakt (Mobiliteitsstudie Tilburgseweg 1 Waalwijk, Doorrekening met het nieuwe verkeersmodel, d.d. 6 september 2019, zie bijlage XIV van de toelichting). Daarbij is ook het gewijzigde programma meegenomen, namelijk de wijziging van fastfoodrestaurant naar regulier restaurant. De conclusie van de herberekening is dat ook met toepassing van het nieuwe model met daarbij de voornoemde programmawijziging, nog steeds sprake is van een acceptabele verkeerssituatie ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Ook naar deze herberekening wordt in dit kader verwezen.

De ontwikkelende partij is niet verplicht om een parkeergarage te realiseren. Er bestaat wel de intentie om ook parkeren onder te brengen in een parkeergarage. Om die reden is dat in de toelichting vermeld. In de planregels is enkel opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (zie artikel 8 van de planregels). Of dat door middel van onder meer een parkeergarage gebeurt of op een andere wijze, is aan de ontwikkelende partij. De raad vindt het ter ver gaan om de ontwikkelende partij bij voorbaat te verplichten een parkeergarage te realiseren. Het gaat erom dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de gewenste functies.

Op de projectlocatie is voldoende ruimte aanwezig om op een ruimtelijke verantwoorde wijze te voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Ad c. Stikstof

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: 'PAS') niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.

Significante gevolgen door stikstof bij projecten, overige handelingen of plannen kunnen worden uitgesloten als er geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura2000-gebieden die al overbelast zijn door het project, handeling of planologische mogelijkheden van het plan. Er wordt gebruik gemaakt van Aerius voor wat betreft informatie over de (stikstofbelasting van) stikstofgevoelige habitat-typen en leefgebieden in de Natura 2000-gebieden.

Het is ondanks voornoemde uitspraak van de Raad van State nog steeds mogelijk om met Aerius Calculator de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart te brengen. Aerius berekent, op basis van de ingevoerde gegevens, de te verwachten stikstofdepositie op een voor stikstofgevoelig habitat in een Natura 2000-gebied dat in het programma is opgenomen.

Uit het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie. Naar aanleiding van de aanpassing van het programma, van fastfoodrestaurant naar regulier restaurant, heeft Langelaar Milieuadvies overigens een nieuwe beoordeling gemaakt (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Tilburgseweg 1 Waalwijk, d.d. 31 juli 2019, zie bijlage XI). Uit de uitgevoerde effectbeoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden. Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Dat betekent dat er geen passende beoordeling nodig is en daarmee eveneens geen m.e.r.-beoordeling. Nogmaals wordt in dit kader opgemerkt dat ten onrechte wordt gesteld dat het aantal hotelkamers niet is gemaximeerd. Dat is wel gedaan, in artikel 3.4 onder a van de planregels. Dat betekent dat ook het voor de berekening gebruikte aantal verkeersbewegingen juist is.

De depositieberekeningen in het rapport van Langelaar Milieuadvies zijn uitgevoerd met Aerius Calculator. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 29 mei 2019 geoordeeld dat Aerius Calculator geen geschikt model is ingeval:

- *er sprake is van een korte afstand tot Natura2000 (enkele tientallen meters); Hiervan is geen sprake bij onderhavige ontwikkeling;*
- *er sprake is van gebouwinvloed bij stallen welke een rol speelt bij de verspreiding (wanneer een emissiebron zich op of nabij een gebouw bevindt, kan het gebouw invloed hebben op de verspreiding van de emissies en de berekende deposities. In Aerius Calculator 2019 is geen rekening gehouden met dit effect. Over de invloed van een gebouw op de deposities is nog weinig bekend).*

Beide gevallen zijn niet aan de orde bij onderhavige ontwikkeling. Dat betekent dat Aerius Calculator voor onderhavige project een geschikte methode is om de berekening uit te voeren.

Ad d. Aanvulling

Gevraagd wordt om een nadere termijn voor het aanvullen van de zienswijze. De (advocaat van de) indiener van de zienswijze is d.d. 2 augustus 2019 per e-mailbericht op de hoogte gesteld dat deze termijn niet wordt gegeven. Tot en met 24 juli 2019 bestond de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De inzagetermijn van 6 weken wordt voldoende ruim geacht om een zienswijze te kunnen indienen.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op het fastfoodrestaurant te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt nu een regulier restaurant opgenomen op dezelfde locatie. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot het afzien of wijzigen van het plan.

Zienswijze 2

In het kader van de uitgebrachte vooroverlegreactie heeft inspreker gewezen op het belang om het leisueraanbod zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht in nauw overleg met de regio Hart van Brabant af te stemmen. Daarbij is verwezen naar artikel 3.1 lid 2 sub c en lid 3 en de artikelen 39.2 en 39.4 van de Verordening ruimte.

Inspreker geeft aan dat niet bekend is dat dit plan onderwerp van bespreking is geweest in het Regionaal ruimtelijk overleg. Mede met het oog op bovenstaande overwegingen is het essentieel dat vóór de vaststelling van het plan inzichtelijk wordt gemaakt dat en op welke wijze het plan is afgestemd met de regio en dat de regio met onderhavige ontwikkeling instemt.

Reactie zienswijze 2

Over de voorgenomen ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk heeft regionale afstemming plaatsgevonden tijdens de Hart van Brabantdag d.d. 9 mei 2019 (een verslag daarvan is als bijlage bij deze zienswijzenota gevoegd, zie bijlage I 'Actie & besluitenlijst van de vergadering van 9 mei 2019, te Tilburg').

Voorts wordt in dit kader opgemerkt dat er van de regiogemeenten zelf geen inspraakreacties danwel zienswijzen zijn ontvangen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het afzien of wijzigen van het plan.

Zienswijze 3

a. Verkeersdruk

- Verkeersonderzoek en gebruikte model

De indiener betwist de juistheid van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng en het daaraan ten grondslag liggende model. Gevreesd wordt voor verkeersproblemen en de ontsluiting voor de veiligheidsdiensten, en het openbaar vervoer.

- Groei Landgoed Driessen en de Efteling

Tevens vraagt de indiener van de zienswijze zich af of de groei van Landgoed Driessen en de Efteling is meegenomen in de onderzoeken van Goudappel Coffeng en van Langelaar Milieuadvies.

- Veiligheid snelfietsroute

Voorts stelt de indiener van de zienswijze de veiligheid van de beoogde snelfietsroute ter discussie. Deze is gepland langs de projectlocatie.

b. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast en inschijnende koplampen

- Luchtkwaliteit

De indiener van de zienswijze vraagt zich met zoveel woorden af hoe dit plan zich verhoudt met de uitspraak van de Raad van State eind mei jl. over het Programma Aanpak Stikstofdepositie en of de ontwikkelaar kan bewijzen dat de natuur in de omgeving er geen last van heeft.

Voorts wordt gewezen op de publicatie 'AirVisual World Air Quality Report 2018' van begin 2019. Daaruit bleek dat Waalwijk als eerste Nederlandse plaats staat op de lijst met slechtste luchtkwaliteit.

Begin 2019 belooft de Gemeente Waalwijk onderzoek te gaan doen naar de luchtkwaliteit en bevindingen en eventuele vervolgstappen medio april 2019 te delen. Indiener van de zienswijze wenst te vernemen wat deze bevindingen zijn alsmede de vervolgstappen.

'Kan de Gemeenteraad uitleggen dat uit dit onderzoek bleek dat Waalwijk de slechtste luchtkwaliteit heeft van Nederland maar dat dit nieuwbouwplan 'niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging?!'

- Geluidsoverlast

Verwacht wordt dat met het plan sprake zal zijn van geluidsoverlast. Er zal sprake zijn van aantasting van het woongenot.

- *Inschijnende koplampen*

Verwacht wordt dat met het plan sprake zal zijn van inschijnende koplampen. Er zal sprake zijn van aantasting van het woongenot.

Indiener van de zienswijze vindt een planschadevergoeding redelijk.

c. Bouwhoogte

Het plan past niet bij Landgoed Driessen. Met name niet de hoge toren van het hotel. Dit én het hotel met fastfoodrestaurant heeft niets meer te maken met een woonwijk die 'De natuur en woningen' met elkaar verbindt zoals Landgoed Driessen door de Gemeente Waalwijk wordt aangeprezen!

Deze ontwikkeling past niet binnen de ambities van de Gemeente Waalwijk zoals vastgelegd in Waalwijk 2025. Het botst zelfs, of maakt op zijn minst een mismatch, met de daarin opgenomen doelstellingen.

d. Fastfoodrestaurant

Een fastfood restaurant met drive-through past niet nabij de woonwijken Landgoed Driessen, Sprang en Zanddonk.

Reactie zienswijze 3

Ad a. Verkeersdruk

- *Verkeersonderzoek en gebruikte model*

Om de effecten van de ontwikkeling voor de verkeersafwikkeling te onderzoeken, is Goudappel Coffeng gevraagd hier onderzoek naar te doen. Goudappel Coffeng wordt beschouwd als een deskundige partij op het gebied van verkeer en mobiliteit.

Goudappel Coffeng heeft gerekend met de verkeersintensiteiten uit het in 2016 vastgestelde verkeersmodel van de gemeente Waalwijk. In dit verkeersmodel zijn tot dan toe vastgestelde infrastructurele en ruimtelijke plannen opgenomen.

In het onderzoek is eerst gerekend met de uitgangssituatie voor de referentiesituatie, dus zonder ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1. Daarvan is de verkeersgeneratie van de huidige bestemming bepaald (op basis van de maximale planologische mogelijkheden). Vervolgens is de toekomstige verkeersgeneratie van de nieuwbouw-ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 bepaald.

Het planeffect (van extra verkeersbewegingen) is vervolgens verdeeld over het wegennet. Voor de nabijgelegen kruispunten Noorder Allee – Tilburgseweg en Noorder Allee – N261 zijn kruispuntberekeningen gemaakt voor zowel de referentie- als planvariant.

Uit de berekeningen van Goudappel Coffeng blijkt dat er sprake is van een acceptabele doorstroming op de kruispunten.

Overigens heeft Goudappel Coffeng nog aanvullend gerapporteerd over het verschil wat betreft de verkeersgeneratie fastfood en restaurant (nu het fastfoodrestaurant komt te vervallen en daarvoor in de plaats een regulier restaurant wordt ingepast). Uit de betreffende rapportage d.d. 10 augustus 2019 blijkt dat er sprake zal zijn van een reductie van het aantal verwachte verkeersbewegingen.

Omdat er een nieuw verkeersmodel in voorbereiding is welke nog niet is vastgesteld, maar waarvan wel reeds een ontwerp beschikbaar is, heeft Goudappel Coffeng een herberekening gemaakt (Mobiliteitsstudie Tilburgseweg 1 Waalwijk, Doorrekening met het nieuwe verkeersmodel, d.d. 6 september 2019, zie bijlage XIV van de toelichting). In het concept-verkeersmodel zijn ook de harde plannen opgenomen (dat wil zeggen de in werking getreden bestemmingsplannen tot mei 2019, en dus ook het woningbouwplan 'Landgoed Driessen' en het plan 'Wereld van de Efteling 2030'). Voorts is in de herberekening van Goudappel Coffeng het aangepaste programma meegenomen, namelijk

de wijziging van fastfoodrestaurant naar regulier restaurant. De conclusie van de herberekening is dat ook met toepassing van het nieuwe model met daarbij de voornoemde programmawijziging, nog steeds sprake is van een acceptabele verkeerssituatie ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de raad is er geen reden om te twifelen aan de juistheid van de berekeningen en conclusies van Goudappel Coffeng. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

Gelet op het feit dat Goudappel Coffeng concludeert dat er ook na realisatie van het plan sprake is van een acceptabele doorstroming, voorziet de raad tevens geen problemen voor zowel het openbaar vervoer als voor de veiligheidsdiensten.

- *Groei Landgoed Driessen en de Efteling*

Zoals hiervoor opgemerkt, heeft Goudappel Coffeng een herberekening gemaakt vanwege het verkeersmodel dat in voorbereiding is. In dat concept-verkeersmodel zijn ook het woningbouwplan 'Landgoed Driessen' en 'de Wereld van de Efteling' opgenomen. Goudappel Coffeng komt tot de conclusie dat er nog steeds sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie.

Voor wat betreft (de aanpassing van) het rapport van Langelaar Milieuadvies wordt verwezen naar de reactie hierboven, onder zienswijze 1 onder c.

- *Veiligheid snelfietsroute*

Bij de aanleg / aanwijzing van de snelfietsroute is veiligheid uiteraard een belangrijk thema. Daartoe draagt bij dat de snelfietsroute zoveel mogelijk vrijliggend fietspad bevat (dus geen onderdeel uitmaakt van de wegen voor motorvoertuigen).

Langs de projectlocatie is sprake van een vrijliggend fietspad. In de nieuwe situatie verandert er ter hoogte van de huidige inrit niets ten opzichte van de toekomstige situatie. (Fiets)verkeer dat een uitrit kruist, heeft altijd voorrang. In de nieuwe situatie komt daar geen verandering in. Wel zal er een extra inrit worden gerealiseerd. Echter niet valt in te zien waarom dat hierdoor sprake zou zijn van een onveilige situatie. Dit wordt door de indiener van de zienswijze ook niet nader onderbouwd.

De raad heeft vanwege het voorgaande geen redenen om te twifelen aan de verkeersveiligheid ter hoogte van de uitritten van de planlocatie. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

Ad b. Luchtkwaliteit, Geluidsoverlast en inschijnende koplampen

- *Luchtkwaliteit*

Voor wat betreft de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over de PAS, wordt verwezen naar de reactie hierboven bij Zienswijze 1, onder ad c. Dit gaat specifiek over de effecten van het plan voor natuurgebieden (Natura2000).

Voor wat betreft de 'algemene' luchtkwaliteit binnen de gemeente Waalwijk het volgende. Wat betreft de toetsing van de luchtkwaliteit is alleen deze ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk aan de orde en niet de luchtkwaliteit binnen de gemeente als geheel. Dat neemt uiteraard niet weg dat een en ander samenhangt. Derhalve dient voor het voorliggende plan te worden getoetst aan de nu geldende regelgeving.

Voor deze ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ('Rapportage Luchtkwaliteit onderzoek', Langelaar Milieuadvies d.d. 29 maart 2019, zie bijlage IX van de toelichting). Langelaar Milieuadvies concludeert dat er vanuit de Wet milieubeheer luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor het onderhavige plan. De raad heeft geen reden om te twifelen aan de juiste inhoud van het onderzoek. De ingediende zienswijze brengt daar geen verandering in. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Voorts is de raad bekend met de publicaties en onderzoeken over luchtvervuiling van AirVisual en Greenpeace. Al eerder heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat zij volledig afstand neemt van de betreffende rapporten. Het is volstrekt onduidelijk hoe genoemde partijen tot deze resultaten zijn gekomen. In Waalwijk staat één meetstation. Bovendien

zijn de criteria waaraan de plekken voor meetstations moeten voldoen, niet bekend. De gemeente twijfelt ernstig aan de wetenschappelijke kwaliteit van de rapporten. Volgens de raad voldoet de luchtkwaliteit in Waalwijk aan de Nederlandse norm en is de luchtkwaliteit in de regio vrijwel overal gelijk. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) reageerde eerder in het Brabants Dagblad ook al verbaasd op de uitslag van het onderzoek van AirVisual en Greenpeace. Het RIVM reageerde dat de regio Waalwijk nooit als een probleemgebied naar voren is gekomen.

- Geluidsoverlast

Bij de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van dit plan is ook onderzocht wat de effecten zijn als gevolg van de verkeersgeneratie (toename verkeersbewegingen). Door Goudappel Coffeng is onderzocht wat de verwachte toename is van verkeersbewegingen (zie bijlage XIII van de toelichting op het bestemmingsplan, rapport van 3 juni 2019 en bijlage XIV van de toelichting op het bestemmingsplan, rapport van 6 september 2019).

Voorts is door Van Kooten Akoestisch Advies onderzocht wat de effecten zijn voor wat betreft geluid (zie bijlage III van de toelichting op het bestemmingsplan, rapport van 6 september 2019). Naar aanleiding van het aangepaste programma (waarbij het fastfood-restaurant is vervangen door een regulier restaurant) heeft Van Kooten Akoestisch advies een nieuwe berekening gemaakt (het rapport van bijlage III d.d. 6 september 2019 vormt dus een actualisatie van het rapport van 3 juni 2019). In dit laatste onderzoek is ook de omliggende woningen meest ongunstigste ligging van de zuidelijke uitrit meegenomen (in het onderzoek van 3 juni 2019 was deze uitrit namelijk iets in noordelijke richting verschoven). Het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies d.d. 6 september 2019 vormt dus de basis van de motivering van het vast te stellen bestemmingsplan voor wat betreft geluid.

In het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies zijn zowel de effecten met betrekking tot industrielawaai als met betrekking wegverkeerslawai onderzocht. Hierover het volgende.

Industrielawaai

Elk van de nieuw te realiseren inrichtingen valt voor wat betreft milieu-aspecten onder de Wet milieubeheer. Voor geluid zijn de normen van het Activiteitenbesluit van toepassing (Afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit). Voor wat betreft industrielawaai is onderzoek uitgevoerd waarbij is uitgegaan van drie bronnen: voertuigbewegingen en dichtslaande portieren van auto's op het parkeerterrein, installaties op de gebouwen en indirecte hinder.

Uit het rapport van Van Kooten Akoestisch Advies blijkt dat de hoogst voorkomende etmaalwaarde van de geluidsbelasting ter plaatse van woningen 49 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de streefwaarde van de Handreiking bedrijven en Milieuzonering en de normen van het Activiteitenbesluit.

De hoogst voorkomende waarde voor L_{max} (piekbelasting) blijkt 47 dB(A) te bedragen. Indien dit piekniveau in de nachtperiode optreedt, dan levert dit vanwege een toeslag van 10 dB(A) een etmaalwaarde van 57 dB(A) op. Deze waarde blijft ruimschoots onder de streefwaarde van 70 dB(A) voor gemengd gebied volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Tevens wordt in elke periode voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

Voorts blijkt uit het advies van Van Kooten Akoetisch Advies dat van indirecte hinder ten gevolge van de planontwikkeling feitelijk geen sprake is. Het verkeer van en naar Tilburgseweg is direct na het oprijden van de Tilburgseweg immers al opgenomen in het heersend verkeersbeeld op die weg.

Uit het laatste onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies blijkt nu dus ook dat in geen geval een geluidsscherm nog noodzakelijk is. Een voorwaardelijke verplichting in de planregels is derhalve niet nodig. De daarvoor in de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan nog opgenomen regeling is in de vast te stellen versie dus verwijderd.

Wegverkeerslawaaï

Het vaststellen van een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt kan gevolgen hebben voor de verkeersintensiteiten op de openbare weg en daarmee ook voor de geluidsbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen langs die wegen.

In het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies d.d. 6 september 2019 zijn de effecten van de planontwikkeling op het verkeerslawaaï vanwege de Tilburgseweg onderzocht. Op een aantal woningen (Jan de Rooijstraat, Oosteind) blijft de geluidsbelasting vanwege het verkeerslawaaï gelijk of neemt die een fractie af. Op een aantal woningen aan de Koetshuislaan neemt de geluidsbelasting juist wel toe. De toename is echter aanvaardbaar omdat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï ook na de planontwikkeling nog ruimschoots lager is dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

- Inschijnende koplampen

Mogelijke overlast van inschijnende koplampen kan een rol spelen in afwegingen omtrent ruimtelijke besluiten. Echter in dat geval gaat het vooral over de planologische inrichting van een gebied. Oftewel: hoe is de situering van 'inschijningsgevoelige' functies (zoals woningen) ten opzichte van het verkeer, de kruispunten en de rotondes. Die planologische verankering en inrichting heeft al eerder plaatsgevonden. Wat dat betreft is hier sprake van een bestaande situatie en zal daar met dit bestemmingsplan niets in veranderen. Daarbij dient bedacht te worden dat bij de (planologische verankering destijds van de) situering van wegen uitgegaan wordt en mag worden van een bepaalde maximale wegcapaciteit. Aan die maximale wegcapaciteit wordt, ook met de voorgenomen ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1, nog steeds voldaan (zie bijlage XIII rapport van Goudappel Coffeng van 3 juni 2019 en bijlage XIV, rapport van Goudappel Coffeng van 6 september 2019).

Voor de situatie van de indiener van de zienswijze wordt specifiek nog het volgende opgemerkt. De afstand tussen de woning van inspreker en het punt van passeren van de auto's (met lichtinschijning) bedraagt circa 120 meter. Dat wordt als een ruime afstand beschouwd. Voorts heeft het gebouw van MET-praktijkonderwijs Waalwijk voor het grootste deel een afschermend effect tussen de woning van de indiener van de zienswijze en het verkeer.

Voor wat betreft planschade wordt opgemerkt dat, indien ten aanzien van de eigendommen van de indiener van de zienswijze sprake is van een verslechtering van het planologische regime, hij eventueel aanspraak kan maken op een tegemoetkoming in planschade. Een beroep doen op tegemoetkoming in planschade is pas aan de orde na onherroepelijk wordt van het onderhavige bestemmingsplan.

Ad c. Bouwhoogte

De raad verschilt met de indiener van deze zienswijze van mening over de stedenbouwkundige en functionele inpasbaarheid van het plan. Hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan bevat de stedenbouwkundige en functionele beschrijving en onderbouwing van onderhavig plan. De raad verwijst naar deze onderbouwing. Voorts wordt opgemerkt dat dit bouwplan geen onderdeel uitmaakt van de woonwijk, zoals de indiener van deze zienswijze stelt. De locatie waarop het voormalige tuincentrum 'Groenrijk' was gevestigd, vormt in zekere zin een op zichzelf staand gebied, te midden van een gemengd gebied. Zo valt de projectlocatie ook binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Gemengd gebied', dat is vastgesteld op 7 juni 2018.

Deze hoogte wordt door de raad voor de betreffende locatie niet als uitzonderlijk hoog beschouwd. Erkend wordt dat er in de directe omgeving van het plan geen bebouwing aanwezig is met deze hoogte. Wel is in de directe omgeving een aantal andere hoogteaccenten aanwezig (zoals de bebouwing van Piet Klerkx, en het appartementengebouw aan de Gaard, waarvoor het bestemmingsplan een hoogte toelaat van 25 meter).

De grotere bouwhoogte (van 35 meter) is voor de raad echter geen reden om af te zien van de planologische inpassing van een gebouw met deze hoogte. Vanwege de ligging ervan in de hoek van de Noorder Allee en de N261 (de provinciale weg van Waalwijk naar Tilburg), wordt deze locatie juist geschikt geacht voor een hoogteaccent. Het nieuwe gebouw zorgt voor een driehoek rond de rotonde die op die manier stedenbouwkundig een betere verbinding maakt tussen Landgoed Driessen en Waalwijk. Vanaf de N261 kan het als een 'poort' tot Waalwijk worden gezien.

Voor wat betreft de door de indiener van de zienswijze vermeende mismatch met de structuurvisie 'Waalwijk 2025' het volgende. De indiener van de zienswijze refereert aan meerdere en diverse doelstellingen uit de structuurvisie. Het is echter onmogelijk om met één ontwikkeling bij te kunnen dragen aan al die verschillende doelstellingen.

Indiener van de zienswijze stelt dat het plan niet gaat bijdragen aan het stimuleren van transformatie van de binnenstad tot een toegankelijke en aantrekkelijke plek van ontmoeting en vermaak. De raad merkt op dat het hier inderdaad ook niet over een locatie in de binnenstad gaat. Bovendien wil deze doelstelling uit de structuurvisie niet zeggen dat er op andere locaties dan de binnenstad van Waalwijk niet eveneens nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, indien daar initiatieven uit de markt voor zijn.

Het plan gaat volgens indiener ook niet bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van Waalwijk. Dat is juist, maar kan ook nooit de doelstelling van een dergelijk plan zijn. Echter, dat neemt niet weg dat de raad wel degelijk van oordeel is dat met dit plan voldoende rekening is gehouden met de goede bereikbaarheid van de locatie en van de nabije omgeving (verwezen wordt naar het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng, Ontwikkeling Hotel Waalwijk, 3 juni 2019 en de herberekening van 6 september 2019).

Voorts wijst indiener op de doelstelling uit de structuurvisie tot het inzetten op directe, snelle en comfortabele wandel- en fietsroutes. Naar het oordeel van de raad is echter de veiligheid van de snelfietsroute hier niet in het geding (zie wat betreft de onderbouwing daarvan ook de reactie op zienswijze 3, onder a).

Waar de indiener verder stelt dat met het plan het groen en landschap in de omgeving niet wordt ontwikkeld, merkt de raad op dat de raad op dat de betreffende locatie daar niet voor bestemd c.q. voor bedoeld is. Dat betekent niet dat er geen rekening wordt gehouden met een goede ruimtelijke inpassing. Hierbij wijst de raad erop dat er bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt opgenomen ter behoud van de groene afscheiding aan de zuidzijde van het plangebied.

De raad volgt de indiener van de zienswijze dan ook niet ten aanzien van de vermeende mismatch met de structuurvisie Waalwijk 2025.

Ad d. Fastfoodrestaurant

Zoals onder 'Algemene reactie op zienswijzen' reeds is aangegeven, komt het fastfoodrestaurant te vervallen. Aangenomen wordt dat daarmee de bezwaren van indiener voor zover deze waren gericht tegen het fastfoodrestaurant zijn komen te vervallen.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op het fastfoodrestaurant te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt nu een regulier restaurant opgenomen op dezelfde locatie. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot het afzien of wijzigen van het plan.

Zienswijze 4

a. inspraakreactie

Namens appellant is eerder een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders ingediend, die als hier ingelast en daarmee als onderdeel van de zienswijze dient te worden beschouwd.

b. Verkeer

De door Goudappel Coffeng gebruikte berekeningsmethodiek vindt de indiener van de zienswijze arbitrair. De intensiteiten van specifiek de N261 maar wellicht ook de Tilburgseweg hebben qua effecten een verdergaande reikwijdte dan de gemeente Waalwijk.

Voor wat betreft het Eftelingverkeer is uitgegaan van de openingstijd van de Efteling waarvan wordt aangegeven dat die na de ochtendspits ligt, zonder dat rekening wordt gehouden met de aanrijtijden. In de avondperiode wordt met de berekening van de intensiteit weer uitgegaan van vertrektijden die zouden liggen voor de sluitingstijd van de Efteling, kennelijk zelfs meer dan een uur. Het merendeel van de Efteling-bezoekers vertrekt pas vanaf de sluitingstijd.

c. Omvang en impact van de ontwikkeling

- Effecten van het plan

De omvang en impact van de ontwikkeling die op basis van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zijn van onevenredig nadelige invloed op de bedrijfs- woon- en leefomgeving. Meer specifiek maakt de indiener van de zienswijze zich zorgen over de (effecten van de) verkeersafwikkeling, overlast en inbreuk op de privacy.

- Indicatieve afstanden VNG-brochure

Daarbij dienen de indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering meer concreet te worden uitgewerkt op basis van de specifieke functies en activiteiten. Ten onrechte wordt uitgegaan van de indicatieve afstanden.

Voorts is er op geen enkele wijze ingegaan op de cumulatieve effecten.

- Geluid

In de nota inspraak en vooroverleg wordt onderkend dat er sprake is van overschrijding van toelaatbare grenswaarden. Nog steeds wordt de beantwoording van de vraag of er al dan niet een scherm moet worden gerealiseerd, doorgeschoven naar de toekomst; meer specifiek het moment waarop een omgevingsvergunning aan de orde komt.

d. Goede ruimtelijke ordening

De indiener van de zienswijze is van mening dat de regels van het ontwerp-bestemmingsplan nog steeds dermate ruim zijn opgezet dat niet valt te toetsen of deze wel of niet haalbaar zijn.

Er is sprake van een kennelijke discrepantie tussen hetgeen in de regels mogelijk wordt gemaakt en hetgeen op basis van de deelonderzoeken is onderzocht. Het aanvullende onderzoeksrapport van Van Kooten Akoestisch Advies geeft geen ander beeld.

Bovenstaande handelwijze kan niet worden aangemerkt als passend binnen het criterium met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening.

Met verwijzing naar de eerdere inspraakreactie is nog steeds op onderdelen sprake van aannames en verwachtingen, die evenmin in de nota inspraak en vooroverleg verder zijn uitgewerkt en/of gespecificeerd.

e. Overlast water

Eerder is aangegeven dat met het initiatief moet worden geconstateerd dat het bebouwde en verharde oppervlak op het perceel Tilburgseweg 1 fundamenteel groter wordt dan in de huidige situatie.

Op dit moment kan de sloot op de grens van het perceel van indiener van de zienswijze met dat van (voormalig) Groenrijk, het hemelwater bij hevige regenval al niet verzetten.

Neerslag zal in de toekomst zeker niet gaan afnemen. Verwacht wordt dat er sprake zal zijn van wateroverlast indien duizenden m² aan bebouwing en verharding wordt toegevoegd. De watertoets biedt hierin geen duidelijkheid. Voor de indiener van de zienswijze blijft de vraag of de afvoercapaciteit van de sloot wordt verbeterd en/of vergroot.

Reactie zienswijze 4

Ad a. Inspraakreactie

Voor zover de indiener van de zienswijze verwijst naar de door hem eerder ingediende inspraakreactie en de daarin genoemde punten ook in deze zienswijze wenst in te brengen, verwijst de raad naar de beantwoording van deze inspraakreactie zoals opgenomen in de inspraaknota die als bijlage XIV bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

Ad b. Verkeer

Het verkeersmodel neemt alle vastgestelde ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in de hele regio mee, dus ook die van de Efteling. Het model beperkt zich niet tot enkel de gemeente Waalwijk.

In het rapport van Goudappel Coffeng van 3 juni 2019 is gerekend met het verkeersmodel uit 2016. Omdat er een nieuw verkeersmodel in voorbereiding is welke nog niet is vastgesteld, maar waarvan wel reeds een ontwerp beschikbaar is, heeft Goudappel Coffeng een herberekening gemaakt (Mobiliteitsstudie Tilburgseweg 1 Waalwijk, Doorrekening met het nieuwe verkeersmodel, d.d. 6 september 2019, zie bijlage XIV). In het concept-verkeersmodel zijn de meest recente harde plannen opgenomen (dat wil zeggen de in werking getreden bestemmingsplannen tot mei 2019). Dat betekent dat ook het woningbouwplan 'Landgoed Driessen' en het plan 'Wereld van de Efteling 2030' in het model zijn meegenomen, met de daarbij behorende en juiste tijdvakken (i.v.m. openingstijden c.q. aanrijtijden).

De conclusie van de herberekening, waarbij dus eveneens het Eftelingverkeer is opgenomen, luidt dat nog steeds sprake is van een acceptabele verkeerssituatie ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Ad c. Omvang en impact van de ontwikkeling

- Effecten van het plan

Bij ieder besluit dient de raad alle betrokken feiten, omstandigheden en belangen evenredig af te wegen. Dat is voor dit bestemmingsplan uiteraard ook gedaan. Door de raad is beoordeeld in hoeverre dit initiatief onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden (waarbij privacy, uitzicht en (geluids)hinder een belangrijke rol spelen).

Voor wat betreft geluidshinder wordt verwezen naar bovenstaande reactie op zienswijze 3, sub b.

Voor wat betreft verkeershinder (de afwikkeling van verkeer) wordt verwezen naar het onderzoek van Goudappel Coffeng, Ontwikkeling Hotel Waalwijk, 3 juni 2019 en de herberekening van 6 september 2019.

Voor wat betreft privacy wordt het volgende opgemerkt. De afstand vanaf de bedrijfswoning tot aan de projectlocatie bedraagt circa 60 meter. De afstand vanaf de bedrijfswoning tot aan het (dichtstbijzijnde) bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan bedraagt circa 100 meter of meer. Dit is de afstand tot het restaurant (niet meer zijnde het fastfoodrestaurant). Gelet op deze afstanden wordt niet verwacht dat er sprake zal zijn van een zodanige aantasting van de privacy, dat het plan om die reden geen doorgang kan vinden, danwel aangepast zou moeten worden.

Het is bovendien een algemeen erkend gegeven dat in een stedelijke omgeving als deze rekening gehouden moet worden met enige inbreuk op privacy vanwege nieuwe ontwikkelingen.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat de bestaande groenafscheiding aan de zuidzijde van het plangebied gehandhaafd blijft. Daarvoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels (zie artikel 3.5 onder b). Het behoud van de betreffende groenafscheiding draagt bij aan het beperken van de inbreuk op de privacy.

Gelet op het voorgaande is de raad van mening dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden tot gevolg heeft.

Bij de belangenafweging worden ook de belangen betrokken die gediend zijn met de realisering van dit plan. Daarbij denkt de raad aan het maatschappelijk en economische belang.

Alles afwegend, is de raad van mening dat zij redelijkerwijs doorslaggevend gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen die met de realisatie van dit plan aan de orde zijn.

- Indicatieve afstanden VNG-brochure

De indiener van de zienswijze is voorts van mening dat de indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering meer concreet dienen te worden uitgewerkt op basis van de specifieke functies en activiteiten. Ten onrechte wordt uitgegaan van de indicatieve afstanden. De raad vraagt zich echter af waar indiener van de zienswijze precies op doelt. Niet wordt concreet duidelijk gesteld of onderbouwd dat het voorgenomen plan niet zou voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Naar het oordeel van de raad wordt ten aanzien van de zienswijze immers wel voldaan aan deze richtafstanden. Hierover het volgende.

In het voorliggende bestemmingsplan 'Waalwijk, Tilburgseweg 1' worden geen milieugevoelige functies mogelijk gemaakt (zoals wonen). Dat neemt niet weg dat ter plaatse van de wel beoogde functies ook een goed verblijfsklimaat dient te heersen (en dus in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' een beoordeling noodzakelijk is).

Het perceel van inspreker ligt in een gebied met functiemenging. Ingevolge het geldende bestemmingsplan zijn op zijn perceel bedrijfsactiviteiten mogelijk voor bedrijven uit de categorieën A en B:

Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Hieruit blijkt dat ter plaatse van het perceel van inspreker slechts bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn uit een lage milieucategorie (lage milieubelasting).

Omdat er geen milieugevoelige functies worden toegevoegd met het nieuwe bestemmingsplan en de wel toegestane functies bovendien niet aanpandig worden gerealiseerd, kan ervan worden uitgegaan dat het plan geen beperkende effecten heeft voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel van de indiener van de zienswijze.

Voor wat betreft de cumulatieve effecten wordt het volgende opgemerkt.

Aangaande de cumulatie van 'geluid' wordt verwezen naar het rapport van Van Kooten Akoestisch Advies d.d. 6 september 2019 (zie bijlage III van de toelichting). Voor de te

onderzoeken situatie geldt met betrekking tot geluid geen wettelijk vastgelegd toetsingskader voor cumulatie. Wel kan zo veel mogelijk worden aangesloten bij de gebruikelijke rekenmethode zoals die bij besluiten in het kader van de Wet geluidhinder wordt gehanteerd. Er is sprake van cumulatie van geluid indien de geluidsbelasting ten gevolge van meer dan één bron de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. In bijlage 5 van zijn rapport heeft Van Kooten Akoestisch Advies een berekening gemaakt van de gecumuleerde geluidsbelasting. Daaruit blijkt dat planontwikkeling Tilburgseweg 1 een aanvaardbaar effect heeft wat betreft de gecumuleerde geluidsbelasting.

Aangaande de cumulatie met andere voor de omgeving mogelijk belastende aspecten wordt het volgende opgemerkt.

Bij de besluitvorming en afweging omtrent dit project zijn alle relevante effecten ook in gezamenlijkheid afgewogen. Dat wil zeggen dat gekeken is naar alle gezamenlijke milieu- en omgevingsaspecten welke aan de orde zijn bij deze ontwikkeling (zoals verkeer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, alsook naar aantasting van privacy en de bezonningssituatie). Aan de hand daarvan is een afweging gemaakt omtrent deze ontwikkeling, waarbij ook de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven zijn betrokken. Al deze milieu- en omgevingsaspecten, alsook belangen afwegend, blijft de raad van oordeel dat de belangen van omliggende bedrijven en omwonenden niet in onevenredige mate worden geschaad ten gevolge van dit plan.

- Geluid

Zie de reactie op zienswijze 3, onder b.

Ad d. Goede ruimtelijke ordening

De raad merkt hierover op dat de indiener van de zienswijze onvoldoende concreet formuleert waar hij op doelt. Niet wordt aangegeven welke regels ruim zijn opgezet. Tevens verwijst indiener naar een 'kennelijke discrepantie' tussen hetgeen in de regels mogelijk wordt gemaakt en hetgeen op basis van de deelonderzoeken is onderzocht. Deze discrepantie wordt echter niet onderbouwd. Voorts spreekt de indiener van deze zienswijze over aannames en verwachtingen die niet nader zijn uitgewerkt en / of gespecificeerd. Op welke aannames en verwachtingen indiener doelt, blijft eveneens onduidelijk. Dat betekent dat hier geen inhoudelijke reactie op kan worden gegeven. De raad blijft dan ook van mening dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad e. Overlast water

De raad is met indiener van deze zienswijze van mening dat met de ontwikkeling moet worden voorkomen dat er wateroverlast ontstaat, op de projectlocatie en / of in de nabije omgeving. Terecht merkt indiener op dat er sprake is van een toename van bebouwd oppervlak. In paragraaf 4.1.4 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de gevolgen van deze toename en de noodzaak van het realiseren van extra waterberging.

Op basis van het huidige concept is een berekening gemaakt waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak van 4.483 m². Uiteindelijk zal bij de definitieve planvorming een nieuwe berekening moeten worden gemaakt. Wellicht blijkt uit die nieuwe berekening een toename van verhard oppervlak die lager of hoger is dan het nu berekende oppervlak.

Om ervoor te zorgen dat er de benodigde waterberging daadwerkelijk wordt aangelegd, wordt hiervoor een verplichting in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen (zie artikel 3.5 onder a van de planregels). Deze voorwaardelijke verplichting is overigens in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd. Zo dient de waterberging te zijn gerealiseerd voordat gestart wordt met de bouwwerkzaamheden. Verder werd de minimale grens van verharding van 2.000 m² overbodig geacht.

Met het aanbrengen van deze waterberging mag ervan worden uitgegaan dat er geen sprake zal zijn van wateroverlast ten gevolge van deze ontwikkeling. De bestaande afvoercapaciteit van de om de projectlocatie gelegen C-watgang behoeft naar het oordeel

van de raad om die reden niet te worden vergroot. Hierover is overleg geweest met het Waterschap.

Mocht in de praktijk blijken dat ter plaatse van de projectlocatie en / of ter plaatse van omliggende percelen toch sprake zal zijn van een onaanvaardbare mate van wateroverlast, dan zal uiteraard beoordeeld worden of er extra waterbergende maatregelen moeten worden genomen en / of de afvoercapaciteit vergroot moeten worden.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op het fastfoodrestaurant te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt nu een regulier restaurant opgenomen op dezelfde locatie. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot het afzien of wijzigen van het plan.

Zienswijze 5

a. Inspraakreactie

Namens appellant is eerder een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders ingediend, die als hier ingelast en daarmee als onderdeel van de zienswijze dient te worden beschouwd.

b. Verkeer

De door Goudappel Coffeng gebruikte berekeningsmethodiek vindt de indiener van de zienswijze arbitrair. De intensiteiten van specifiek de N261 maar wellicht ook de Tilburgseweg hebben qua effecten een verdergaande reikwijdte dan de gemeente Waalwijk.

Voor wat betreft het Eftelingverkeer is uitgegaan van de openingstijd van de Efteling waarvan wordt aangegeven dat die na de ochtendspits ligt, zonder dat rekening wordt gehouden met de aanrijtijden. In de avondperiode wordt met de berekening van de intensiteit weer uitgegaan van vertrektijden die zouden liggen voor de sluitingstijd van de Efteling, kennelijk zelfs meer dan een uur. Het merendeel van de Efteling-bezoekers vertrekt pas vanaf de sluitingstijd.

c. Omvang en impact van de ontwikkeling

- Effecten van het plan

De omvang en impact van de ontwikkeling die op basis van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, van onevenredig nadelige invloed zijn op hun bedrijfs- woon- en leefomgeving. Meer specifiek maakt de indiener van de zienswijze zich zorgen over de (effecten van de) verkeersafwikkeling, overlast en inbreuk op de privacy.

- Indicatieve afstanden VNG-brochure

Daarbij dienen de indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering meer concreet te worden uitgewerkt op basis van de specifieke functies en activiteiten. Ten onrechte wordt uitgegaan van de indicatieve afstanden.

Voorts is er op geen enkele wijze ingegaan op de cumulatieve effecten.

- Geluid

In de nota inspraak en vooroverleg wordt onderkend dat er sprake is van overschrijding van toelaatbare grenswaarden. Nog steeds blijft dat vanwege vorenbedoelde overschrijding de beantwoording van de vraag of er al dan niet een scherm moet worden gerealiseerd doorgeschoven naar de toekomst; meer specifiek het moment waarop een omgevingsvergunning aan de orde komt.

d. Goede ruimtelijke ordening

De indiener van de zienswijze is van mening dat de regels van het ontwerp-bestemmingsplan nog steeds dermate ruim zijn opgezet dat niet valt te toetsen of deze wel of niet haalbaar zijn.

Er is sprake van een kennelijke discrepantie tussen hetgeen in de regels mogelijk wordt gemaakt en hetgeen op basis van de deelonderzoeken is onderzocht. Het aanvullende onderzoeksrapport van "Van Kooten Akoestisch Advies" geeft geen ander beeld.

Bovenstaande handelwijze kan niet worden aangemerkt als passend binnen het criterium met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening.

Met verwijzing naar de eerdere inspraakreactie is nog steeds op onderdelen sprake van aannames en verwachtingen, die evenmin in de nota inspraak en vooroverleg verder zijn uitgewerkt en/of gespecificeerd.

e. Aantasting woon- en leefklimaat

Het eigendom van inspreker bevindt zich aan de zuidzijde van de projectlocatie. Waar in de huidige situatie sprake is van 'rust' zorgt het initiatief voor een forse toename van het aantal verkeersbewegingen. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning wordt thans voorzien in een fastfoodrestaurant met afhaalmogelijkheden. Inspreker vrezen als gevolg hiervan voor een stevige inbreuk op hun privacy. Een nadrukkelijke wens van appellanten is dan ook dat, mocht het initiatief toch doorgaan, de bomenrij gehandhaafd kan worden en een adequate afscherming ter kan worden gerealiseerd.

In de nota inspraak en vooroverleg is sprake van een voor appellanten storende tegenstrijdigheid. De inspraakreactie, zo geeft de gemeente aan, heeft ertoe geleid dat Van Kooten Akoestisch Advies nader onderzoek heeft gedaan en daarover heeft gerapporteerd, terwijl gelijktijdig een conclusie uit het voorontwerp dat nergens sprake is van onaanvaardbare geluidsbelasting wordt gebruikt om een en ander te legitimeren.

Het risico van een onaanvaardbare en ontoelaatbare aantasting van hun woon- en leefklimaat is wat hen betreft manifest aan de orde.

Reactie zienswijze 5

Ad a. t/m d.

Voor wat betreft de reactie van de raad op de zienswijzen a tot en met d. wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 4 a tot en met d.

Ad e. Aantasting woon- en leefklimaat

Zoals onder 'Algemene reactie op zienswijzen' reeds is aangegeven, komt het fastfoodrestaurant te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een regulier restaurant. De afstand tussen de woning van inspreker en het beoogde restaurant, bedraagt ongeveer 170 meter. Gelet op voornoemde afstand wordt niet verwacht dat er sprake zal zijn van een zodanige aantasting van de privacy, dat het plan om die reden geen doorgang kan vinden, danwel aangepast zou moeten worden.

Het is bovendien een algemeen erkend gegeven dat in een stedelijke omgeving als deze rekening gehouden moet worden met enige inbreuk op privacy vanwege nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Wat betreft de bomenrij is in de inspraaknota reeds opgemerkt dat deze blijft gehandhaafd. Daartoe is, ook al in het ontwerp-bestemmingsplan, een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels (zie artikel 3.5 onder b).

De indiener van de zienswijze spreekt van een 'storende tegenstrijdigheid'. Ook hier is niet precies duidelijk waar nu precies op bedoeld wordt. Van Kooten Akoestisch Advies had in zijn versie van 18 april 2019 het akoestisch onderzoek aangevuld met de geluidseffecten voor de woningen aan de Jan de Rooijstraat, Oosteind en Koetshuislaan. Het meest actuele geluidsrapport van Van Kooten Akoestisch Advies dateert van 6 september 2019. Dat betreft het rapport waarop het vast te stellen bestemmingsplan wordt gebaseerd. Uit dat rapport blijkt dat op een aantal woningen (namelijk die aan de Jan de Rooijstraat en het Oosteind) de geluidsbelasting vanwege het verkeerslawaaï gelijk blijft of een fractie afneemt. Op een aantal woningen aan de Koetshuislaan neemt de geluidsbelasting toe. De

toename is echter aanvaardbaar omdat ook met de planontwikkeling nog ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Naar het oordeel van de raad kan aan de hand van dit onderzoek de conclusie worden getrokken dat, ook ter plaatse van de woning van de indiener van de zienswijze, sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie en dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op het fastfoodrestaurant te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt nu een regulier restaurant opgenomen op dezelfde locatie. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot het afzien of wijzigen van het plan.

Zienswijze 6

a. Inspraakreactie

Namens appellant is eerder een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders ingediend, die als hier ingelast en daarmee als onderdeel van de zienswijze dient te worden beschouwd

b. Verkeer

De door Goudappel Coffeng gebruikte berekeningsmethodiek vindt de indiener van de zienswijze arbitrair. De intensiteiten van specifiek de N261 maar wellicht ook de Tilburgseweg hebben qua effecten een verdergaande reikwijdte dan de gemeente Waalwijk.

Voor wat betreft het Eftelingverkeer is uitgegaan van de openingstijd van de Efteling waarvan wordt aangegeven dat die na de ochtendspits ligt, zonder dat rekening wordt gehouden met de aanrijtijden. In de avondperiode wordt met de berekening van de intensiteit weer uitgegaan van vertrektijden die zouden liggen voor de sluitingstijd van de Efteling, kennelijk zelfs meer dan een uur. Het merendeel van de Efteling-bezoekers vertrekt pas vanaf de sluitingstijd.

c. Omvang en impact van de ontwikkeling

- Effecten van het plan

De omvang en impact van de ontwikkeling die op basis van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, van onevenredig nadelige invloed zijn op hun bedrijfs- woon- en leefomgeving. Meer specifiek maakt de indiener van de zienswijze zich zorgen over de (effecten van de) verkeersafwikkeling, overlast en inbreuk op de privacy.

- Indicatieve afstanden VNG-brochure

Daarbij dienen de indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering meer concreet te worden uitgewerkt op basis van de specifieke functies en activiteiten. Ten onrechte wordt uitgegaan van de indicatieve afstanden.

Voorts is er op geen enkele wijze ingegaan op de cumulatieve effecten.

- Geluid

In de nota inspraak en vooroverleg wordt onderkend dat er sprake is van overschrijding van toelaatbare grenswaarden. Nog steeds blijft dat vanwege vorenbedoelde overschrijding de beantwoording van de vraag of er al dan niet een scherm moet worden gerealiseerd doorgeschoven naar de toekomst; meer specifiek het moment waarop een omgevingsvergunning aan de orde komt.

d. Goede ruimtelijke ordening

De indiener van de zienswijze is van mening dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan nog steeds dermate ruim zijn opgezet dat niet valt te toetsen of deze wel of niet haalbaar zijn.

Er is sprake van een kennelijke discrepantie tussen hetgeen in de regels mogelijk wordt gemaakt en hetgeen op basis van de deelonderzoeken is onderzocht. Het aanvullende onderzoeksrapport van "Van Kooten Akoestisch Advies" geeft geen ander beeld.

Bovenstaande handelwijze kan niet worden aangemerkt als passend binnen het criterium met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening.

Met verwijzing naar de eerdere inspraakreactie is nog steeds op onderdelen sprake van aannames en verwachtingen, die evenmin in de nota inspraak en vooroverleg verder zijn uitgewerkt en/of gespecificeerd.

e. Aantasting woon- en leefklimaat

Het eigendom van inspreker bevindt zich aan de zuidzijde van de projectlocatie. Waar in de huidige situatie sprake is van 'rust' zorgt het initiatief voor een forse toename van het aantal verkeersbewegingen. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning wordt thans voorzien in een fastfoodrestaurant met afhaalmogelijkheden. Inspreker vrezen als gevolg hiervan voor een stevige inbreuk op hun privacy. Een nadrukkelijke wens van appellanten is dan ook dat, mocht het initiatief toch doorgaan, de bomenrij gehandhaafd kan worden en een adequate afscherming ter kan worden gerealiseerd.

In de nota inspraak en vooroverleg is sprake van een voor appellanten storende tegenstrijdigheid. De inspraakreactie, zo geeft de gemeente aan, heeft ertoe geleid dat Van Kooten Akoestisch Advies nader onderzoek heeft gedaan en daarover heeft gerapporteerd, terwijl gelijktijdig een conclusie uit het voorontwerp dat nergens sprake is van onaanvaardbare geluidsbelasting wordt gebruikt om een en ander te legitimeren.

Het risico van een onaanvaardbare en ontoelaatbare aantasting van hun woon- en leefklimaat is wat hen betreft manifest aan de orde.

f. Milieucategorie

De indiener van de zienswijze geeft aan recent nog te hebben gereageerd op het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan 'Gemengd gebied'. Daarbij heeft hij de rechten voor het perceel opnieuw aan de orde gesteld, rechten die thans ook deel uitmaken van het ingestelde beroep om zowel de milieucategorie van het bedrijf veiligstellen als de aanwezigheid van een (boven)woning.

Reactie zienswijze 6

a. t/m d.

Voor wat betreft de reactie van de raad op de zienswijzen a tot en met d. wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 4 a tot en met d.

e. Aantasting woon – en leefklimaat

Voor wat betreft de reactie van de raad op de zienswijzen e. wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 5 onder e.

f. Milieucategorie

De raad neemt dit voor kennisgeving aan. Voor zover indiener van de zienswijze wil betogen dat met de ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk de bedrijfsvoering van zijn bedrijf in gevaar komt, wordt verwezen naar de nota van inspraak (bijlage XV van de toelichting op het bestemmingsplan), de reactie op 'Inspreker 4' onder i (de tweede 'i').

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op het fastfoodrestaurant te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt nu een regulier restaurant opgenomen op dezelfde locatie. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot het afzien of wijzigen van het plan.

Zienswijze 7

a. Algemeen

Indiener merkt op dat de geplande functies en dan in het bijzonder een fastfoodrestaurant niet passend zijn in de onmiddellijke nabijheid van een woonfunctie. Gevreesd wordt voor overlast vanwege jongeren, vanwege muziek en verkeer. Niet ondenkbaar is dat jongelui gaan pendelen tussen de planlocatie en de parkeerplaatsen bij Piet Klerkx en het nieuwe leisurecluster ten oosten van de N261. Voorkomen moet worden dat door een clustering van dit soort voorzieningen op een geografisch gezien beperkt gebied, overlast voor omwonenden ontstaat.

b. Ladder voor duurzame verstedelijking

- Hotel

De indiener van de zienswijze is van mening dat in het rapport van BRO aannames worden gedaan met betrekking tot groei en bezettingsgraden die op geen enkele manier onderbouwd worden door objectieve gegevens. Zonder nadere onderbouwing worden vraagtekens gezet bij de haalbaarheid van andere initiatieven (hotelzone De horst Kaatsheuvel) en ook een aanname dat het toekomstperspectief voor kleine hotels overwegend matig is, vanwege ontbrekende reserves voor noodzakelijke investeringen, is volgens indiener volledig uit de lucht gegrepen en op geen enkel wijze onderbouwd met objectieve gegevens.

- Restaurant

Er ontbreekt een goede onderbouwing van de behoefte aan het fastfoodrestaurant, althans ontbreekt een onderbouwing van de complementariteit ten opzichte van bestaande en reeds in aanbouw zijnde voorzieningen.

c. Structuurvisie

- Gezondheid

Indiener van de zienswijze is van mening dat het fastfoodrestaurant zich niet verdraagt met de gezondheidsdoelstellingen in de Structuurvisie Waalwijk 2025.

- Regionale afstemming

Met betrekking tot de ontwikkeling van een hotel merkt de indiener van de zienswijze op dat in de Structuurvisie Waalwijk 2025 wordt gesteld dat verdere invulling van de gekozen thema's verder uitgewerkt is op basis van de regionale Leisure-kansenkaart en in regionaal verband zo goed mogelijk afgestemd wordt met de verwachte behoefte vanuit de marktvraag. Onderhavig plan geeft geen enkele blijk van regionale afstemming en is derhalve in strijd met de Structuurvisie Waalwijk 2025.

d. Kernlint

In het bestemmingsplan 'Gemengd Gebied' is over de kernlinten in de gemeente Waalwijk bepaald dat kernlinten in vergelijking met stedelijk lint gekenmerkt worden door meer ruimte tussen gebouwen, groener karakter, grotere verspringingen in rooilijnen, slechts incidenteel projectmatige bouw en architectonisch traditioneel en terughoudend. De voorgenomen planontwikkeling is in omvang en bouwhoogte in strijd met de uitgangspunten van de beleidsnotitie Gemengd Gebied ter zake de ruimtelijke, functionele en sociale herkenbaarheid van de lintenstructuur.

e. Verkeer

- Verkeersgeneratiecijfer

Indiener van de zienswijze vraagt zich af of in deze specifieke situatie gerekend kan worden met een algemeen CROW-verkeersgeneratiecijfer nu het geplande fastfoodrestaurant komt te liggen aan een bovengemiddeld drukke verkeersader.

- Aantal motorvoertuigen

Het ontwerpbestemmingsplan is wat betreft de prognose van het aantal motorvoertuigbewegingen volgens indiener niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Aangezien de intensiteit van het wegverkeer ook gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, geluid en natuur dient de zienswijze op dit punt - mutatis mutandis - ook voor de genoemde onderwerpen als ingelast te worden beschouwd.

- Spiegeling intensiteit

In de parkeer- en verkeersstudie zijn de intensiteiten onterecht gespiegeld voor de rotonde die de Noorder Allee verbindt met de N261. Voor complexere kruispunten, zoals in dit geval een aansluiting op een drukke autoweg, gaat het spiegelen van de intensiteiten niet op.

- Verkeersmodel GOL

De intensiteit van de verkeersstromen is in de berekeningen gebaseerd op het verkeersmodel voor het GOL. De aansluiting van Landgoed Driessen en het beoogde plangebied op de N261 vormt echter geen onderdeel van het GOL-model waardoor het GOL-model hier niet bruikbaar is. Bovendien zijn recente ontwikkelingen zoals het bestemmingsplan Wereld van de Efteling 2030 geen onderdeel van dit model waardoor het model onvoldoende actueel is. Althans, onvoldoende is aangetoond dat het GOL-model zonder meer toepasbaar is op de onderhavige situatie.

- Meetgegevens

Voorts ontbreken feitelijke (meet)gegevens over de intensiteit van de huidige verkeersstromen op de kruispunten Tilburgseweg/Noorder Allee en N261/Noorder Allee. Niet ondenkbaar is dat met de realisatie van het onderhavige plan de intensiteit van de verkeersstroom op het kruispunt N261 / Professor Kamerlingh Onnesweg/Noorder Allee dermate toeneemt dat congestie op het rechterwegvak van de N261 ontstaat met gevaarlijke verkeerssituaties tot gevolg.

- Congestie op kruispunten en ontsluitingswegen

Indiener geeft aan dat er nu zich reeds files vormen, zowel reeds op het eerste kruispunt (in de ochtend), als op het tweede kruispunt (in de avond), welke leiden tot gevaarlijke situaties, zoals congestie op de afrit Waalwijk vanuit zuidelijke richting.

- Eftelingverkeer

De intensivering van het Eftelingverkeer als gevolg van het bestemmingsplan Wereld van de Efteling 2030 zal volgens indiener een versterkend effect hebben op de intensiteit van de verkeersstromen op het kruispunt N261/Professor Kamerlingh Onnesweg/Noorder Allee.

- Doorstroming N261

Niet ondenkbaar is dat met de realisatie van het onderhavige plan de intensiteit van de verkeersstroom op het kruispunt N261/Professor Kamerlingh Onnesweg/Noorder Allee dermate toeneemt dat congestie op het rechterwegvak van de N261 ontstaat met gevaarlijke verkeerssituaties tot gevolg. Althans, het tegendeel is niet aangetoond.

- Meerstrooksrotonde

Ten aanzien van het kruispunt Tilburgseweg/Noorder Allee dient opgemerkt te worden dat de desbetreffende meerstrooksrotonde in zeer beperkte mate als zodanig wordt gebruikt. Door de verhoogde ligging ontstaat eerst op een laat moment zicht op het aanrijdend verkeer ten gevolge waarvan het linksafslaand verkeer veelal rechts aanhoudt.

- Gevolgen plan

Met de realisatie van het leisure-cluster ten oosten van het kruispunt N261/Noorder Allee, de uitbreiding van de Efteling en de voortschrijdende realisatie van landgoed Driessen, laten de gevolgen van de realisatie van het onderhavige plan zich volgens indiener raden. Als gevolg van de congestie op de kruispunten en ontsluitingswegen rond het plan, komen ook de aanrijtijden van de ambulances vanuit de ambulancepost aan De Gaard in het

gedrang. Het ontwerpbestemmingsplan bevat volgens indiener op het aspect van verkeer een onvoldoende draagkrachtige motivering en is niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen.

f. Luchtkwaliteit

De indiener van de zienswijze is van mening dat bij het hanteren van de NSL-rekentool uitgegaan is van de verkeerde verkeersgeneratiecijfers. Derhalve kan niet zonder meer geconcludeerd worden dat de verkeersemisies niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden.

Indiener verwijst naar onderzoek van AirVisual in samenwerking met Greenpeace, waaruit blijkt dat Waalwijk in Nederland de stad is met de meeste luchtvervuiling. Het college heeft op de website van de gemeente Waalwijk aangegeven te onderzoeken wat de oorzaak is van deze onderzoeksuitkomst. Nu hierover nog geen duidelijkheid bestaat, kan de ruimtelijke onderbouwing van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niet de conclusie dragen dat de voorziene ontwikkeling niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening.

g. Geluid

Volgens het akoestisch onderzoek kan voor een deel van de Tilburgseweg sprake zijn van een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, afhankelijk van de definitieve inrichting van het terrein. Volgens de inspraaknota kan de overschrijding voorkomen worden door een geluidsscherm te plaatsen. Mocht het zo zijn dat bij de definitieve inrichting van de planlocatie inderdaad sprake is van die overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dan kan blijkens de inspraaknota in het kader van de toetsing aan het Activiteitenbesluit de eis worden gesteld dat er een geluidsscherm wordt geplaatst. In het kader van de beoordeling van de milieuaspecten dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden van het plan en rust op de raad de plicht te onderzoeken of het plan vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is, ongeacht de definitieve terreininrichting. De raad kan deze onderzoeksplicht niet doorschuiven naar het moment waarop de inrichting in gebruik wordt genomen.

h. Wet Natuurbescherming

In het (ontwerp)bestemmingsplan ontbreekt een beoordeling en onderbouwing van de effecten van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden. In de ruimtelijke onderbouwing is volledig voorbijgegaan aan de aanwezigheid van het dichterbij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied 'De Langstraat'.

Er is nu ook geen vergunning verleend op basis van de Wnb, terwijl aannemelijk is dat er effecten zullen optreden op de Natura2000-gebieden, als gevolg waarvan het ontbreken van een vergunning ook in strijd is met thans geldende jurisprudentie.

Het plan bevat wat betreft de conclusie dat effecten van de planontwikkeling op de aanwezige stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden ontbreken, een onvoldoende draagkrachtige motivering.

Reactie zienswijze 7

a. Algemeen

Zoals onder 'Algemene reactie op zienswijzen' reeds is aangegeven, komt het fastfoodrestaurant te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een regulier restaurant. De raad gaat ervan uit dat hiermee voor dit onderdeel tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de indiener van de zienswijze.

Voor wat betreft de passendheid van de (overige) functies binnen het plangebied in relatie tot het nabijgelegen woongebied, merkt de raad op dat hier geen sprake is van een

woongebied, maar van een gemengd gebied. Dat betekent dat de omgeving zich kenmerkt door een diversiteit aan functies, zoals het voormalige Groenrijk, diverse bedrijfsfuncties, horeca, maatschappelijke functies (kinderdagverblijf), wonen en verkeer (provinciale weg). Daarbij merkt de raad op dat het plangebied zich kenmerkt door haar in zekere mate afgebakende ligging, tussen de N261, de Noorder Allee en de Tilburgseweg. In zoverre maakt het geen onderdeel uit van de nabijgelegen woonwijk. In de toelichting op het bestemmingsplan is voorts ingegaan op de vraag in hoeverre ten gevolge van dit plan ter plaatse van de omliggende woningen nog sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zie onder meer de paragrafen 4.3 en 4.6 van de toelichting. Daaruit blijkt dat dit plan geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat veroorzaakt ter plaatse van de nabijgelegen woningen.

b. Ladder voor duurzame verstedelijking

- Hotel

Doelstelling ladder

Vanuit de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als de onderhavige de effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio in kaart worden gebracht.

De Ladder moet een 'beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling' omvatten, zonder verplichting tot het aantonen van de behoefte. De ladder is namelijk een procesinstrument waarbij het bevoegd gezag op basis van de aangedragen informatie haar eigen afweging maakt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Een ladder hoeft bovendien, zo bevestigt de inmiddels uitgebreide jurisprudentie, geen 'traditioneel', uitgebreid cijfermatig marktonderzoek voor de relevante activiteiten te omvatten. De raming van de behoefte moet altijd primair zijn gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en een inschatting van de mogelijke ruimtelijke effecten in de regio. Een toenemende concurrentie voor bestaande aanbieders is daarbij in principe dus niet relevant, tenzij het leidt tot structurele leegstand elders in de regio, met duidelijke effecten op de omgevingskwaliteiten. Regionale afstemming over plannen met bovenlokale effecten wordt door de rijksoverheid van groot belang geacht.

Prognose toekomst

Het uitgangspunt voor de prognose van de hotelvraag in de komende 10 jaar (gemiddeld +1% per jaar op deze termijn) is uitermate behoudend en zal zeer waarschijnlijk hoger uitvallen. De groei van de overnachtingen bedroeg landelijk (exclusief Amsterdam) tussen 2008 en 2018 totaal +46%, gemiddeld dus +4,6% per jaar. Deze groei zal op enig moment waarschijnlijk wel afvlakken, maar ook op de lange termijn is historisch een opgaande lijn zichtbaar in de hotelovernachtingen in Nederland.

Ter illustratie: in de langere periode 2000-2018 nam de hotelvraag landelijk toe met gemiddeld ca. 4% per jaar (in dit geval inclusief Amsterdam vanwege ontbreken oudere cijfers over deze gemeente). Op jaarbasis zijn altijd dalingen of stijgingen mogelijk, maar de exploitatie van de beoogde ontwikkeling is gericht op de langere termijn, met positieve prognoses.

Het NBTC (Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen) raamt in haar Perspectief 2030 tussen 2017 en 2030 een groei van het internationaal verblijfstoerisme van +50% landelijk (gemiddeld +3,8% per jaar). Het binnenlands bezoek zal naar verwachting met +27% (+2,1% per jaar) stijgen. In beide markten is sprake van een versnelling t.o.v. de laatste 10 jaar.

De bezettingscijfers in het rapport van BRO over de periode 2014-2016 zijn alleen opgenomen ter illustratie van de enorme dynamiek in de sector. De gehanteerde bezettingsgraad per kamer voor de toekomst (gemiddeld 60% voor het totale aanbod) beschouwt BRO als minimale norm voor een goed economisch functionerend hotelsector.

Behoefteraming

Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere economische functies (restaurantie horeca, cultuur, retail, bedrijventerreinen) en vice versa. Met name in binnensteden, maar ook op trafficlocaties en nabij bedrijventerreinen, kan deze interactie groot zijn. Daarnaast zijn hotels belangrijk voor het lokale en regionale zakelijk bedrijfsleven: als ontmoetings-, vergader- en conferentieruimte en als overnachtingsplek voor zakelijke bezoekers.

Het plan voor de Tilburgseweg 1 te Waalwijk omvat de realisatie van een hotel met maximaal 150 kamers, dat zich met name zal richten op die zakelijke markt. Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen 'zakelijke' en 'toeristische' hotels. De eerste groep richt zich doorgaans vooral op 'stedelijke' locaties die snel bereikbaar zijn per auto en (in mindere mate) per trein, representatief zijn en in het zicht liggen. Nieuwe 'toeristische' hotels, meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden of dorpen of juist een landschappelijk aantrekkelijke locatie in het buitengebied. Gelet op de ligging van de planlocatie, aan de N261 en de A59, wordt voor het hotel aan de Tilburgseweg 1 uitgegaan van een met name zakelijk hotel.

De zakelijke markt is van groot belang voor een hoogwaardig hotel-restaurantconcept als hier beoogd. Andersom zijn hotels belangrijk voor het lokale en regionale zakelijk bedrijfsleven: als ontmoetings-, vergader- en conferentie- ruimte en als overnachtingsplek voor zakelijke bezoekers.

De zakelijk markt is in de gemeente Waalwijk vertegenwoordigd met in totaal 4.440 bedrijven en 26.910 arbeidsplaatsen. In de gehele regio zijn 36.180 bedrijven en 210.640 banen aanwezig. Wel ligt hierin een groot accent op de gemeente Tilburg, met 47% van de bedrijven en 52% van het aantal banen in de regio. Waalwijk is qua bedrijvigheid en werkgelegenheid de tweede gemeente in de regio en telt voor respectievelijk 12% en 13%. Zakelijke bezoekers en conferentiegangers zijn voor Waalwijk vooral interessant vanwege de lokale en regionale economische structuur en de dynamiek daarin en de goede bereikbaarheid per auto.

Het huidige bezoek aan de Efteling bepaalt mede het functioneren van het regionale hotelaanbod, waarop de behoefteraming is gebaseerd. De extra behoefte (marktruimte) door de ambitieuze toekomstplannen vanuit de ambitie 'Wereld van de Efteling' is in de onderbouwing afzonderlijk geraamd (paragraaf 2.6 van het rapport van BRO). De Efteling heeft recent overigens zelf in diverse media aangegeven behoefte te hebben aan extra verblijfs capaciteit voor haar gasten, omdat dit medebepalend is voor de, bedrijfseconomisch noodzakelijke, groei van het dagbezoek.

De Efteling is veruit de belangrijkste toeristische trekker in de regio en het op twee na drukstbezochte attractiepark in Europa. Het richt zich bovendien steeds meer op de zakelijke markt (conferenties, incentives). Voor veel bezoekers aan de regio vormt het park het hoofddoel dan wel nevendoeel tijdens een meerdaags verblijf. Gegeven het professionele, grootschalige en veelzijdige karakter zal het bezoek aan de Efteling verder toenemen in de toekomst. Ook de hotels in de regio kunnen hiervan profiteren.

Het hotelplan binnen de Hotelzone Horst te Kaatsheuvel (plan 500 kamers) zal zich inderdaad nooit 100% op Efteling bezoekers richten, zoals wordt gesteld. Naar de mening van BRO bepaalt de combinatie hotel-concept, marketing en ondernemerschap de uiteindelijke bezetting en doelgroepen (toeristisch, zakelijk, conferenties), zoals feitelijk bij elk hotel. Ten dele zullen hotels ook gasten van buiten de regio als afgebakend door BRO trekken. Daarvoor bestaat voldoende vraagpotentieel in het economisch en toeristisch-recreatief sterke Midden-Brabant, inclusief enige sterke steden daar juist buiten (Eindhoven, Den Bosch, Breda). Naar de mening van BRO behoort dit tot regulier ondernemerschap en marktwerking, wat buiten de reikwijdte van de Ladder voor duurzame verstedelijking valt.

Overigens moet over het plan 'Hotelzone Horst' te Kaatsheuvel worden opgemerkt dat dit nog 'zachte plan capaciteit' betreft (het bestemmingsplan daarvoor is immers nog niet vastgesteld). Er hoeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen rekening gehouden

te worden met zachte plancapaciteit. Hotelzone Horst in Kaatsheuvel kan juridisch dus buiten de beoordeling blijven. Er is, zoals uit het voorgaande blijkt, niettemin wel naar deze ontwikkeling gekeken. Zowel het plan aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk, als het plan Hotelzone Horst, zouden qua behoefteonderbouwing gerealiseerd kunnen worden.

BRO concludeert dat het regionale bedrijfsleven een omvangrijk draagvlak biedt voor de lokale en regionale hotellerie en restaurants, omdat het veel vraag kan genereren naar overnachtingsmogelijkheden voor zakelijke bezoekers en externe voorzieningen voor overleg, conferenties, productpresentaties, lunches en diners. Er ontstaat door de onderhavige ontwikkeling naar de mening van BRO geen significante 'overcapaciteit' in de regionale hotelmarkt in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een overschrijding van de geraamde (kwantitatieve) marktruimte met circa 2% van de totale capaciteit incl. 'harde' plannen, is te verwaarlozen vanuit de optiek en doelstellingen van de Ladder. Het veroorzaakt immers geen duurzame ontwrichting van de markt met een verhoogde kans op structurele leegstand.

Overig

Het toekomstperspectief voor kleine hotels is in algemene zin matig, mede vanwege de groeiende 'vaste' exploitatielasten en opvolgingsproblemen (vaak betreft het familiebedrijven). Ter illustratie: het gemiddelde aantal kamers per hotel is landelijk tussen 2000 en 2018 toegenomen van 30 tot 38 kamers. We benadrukken overigens dat er voor bijzondere kleinere hotelconcepten ook nu zeker nog ontwikkelingskansen bestaan, o.a. vanwege de intimiteit en persoonlijke benadering van gasten. Ten dele betreft het een andere doelgroep dan voor de grotere hotels.

BRO heeft in het onderzoek zoveel mogelijk zoveel mogelijk gebruik gemaakt van objectieve, openbare en actuele bronnen, ook t.a.v. groeiprognozes en bezettingscijfers. Deze bronnen zijn vermeld in het rapport. Bij toekomstprognoses zijn aannames evenwel soms onontkoombaar; er bestaan hiervoor geen 'vaste' parameters/cijfers. Benadrukt wordt dat in de analyses, trends en conclusies door BRO nadrukkelijk is gestreefd naar objectiviteit en volledigheid.

- Restaurant

Zoals onder 'Algemene reactie op zienswijzen' reeds is aangegeven, komt het fastfoodrestaurant te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een regulier restaurant. De raad gaat ervan uit dat hiermee voor dit onderdeel tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de indiener van de zienswijze.

c. Structuurvisie

- Gezondheid

Zoals onder 'Algemene reactie op zienswijzen' reeds is aangegeven, komt het fastfoodrestaurant te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een regulier restaurant. De raad gaat ervan uit dat hierdoor de bezwaren voor de indiener van deze zienswijze zijn komen te vervallen.

- Regionale afstemming

Verwezen wordt naar de reactie onder zienswijze 2.

d. Kernlint

De raad volgt de indiener van de zienswijze niet waar hij stelt dat de voorgenomen planontwikkeling in omvang en bouwhoogte in strijd is met de uitgangspunten van de beleidsnotitie 'Gemengd Gebied' ter zake de ruimtelijke, functionele en sociale herkenbaarheid van de lintenstructuur. Hierover het volgende.

De beleidsnotitie 'Gemengd Gebied' is in 2015 vastgesteld om als basis te dienen voor het nieuwe bestemmingsplan 'Gemengd gebied'. In dat bestemmingsplan 'Gemengd gebied' heeft de planlocatie een gemengde bestemming gekregen. In voornoemde beleidsnotitie

staat bij de functionele beleidskeuzes het behoud van de diversiteit van de bestaande functies in de linten centraal. Er wordt onderscheid gemaakt in de hoofdfuncties wonen, bedrijven, voorzieningen en agrarisch. Kortom: wat betreft de met deze ontwikkeling mogelijk gemaakte functies bestaat er geen strijdigheid met de beleidsnotitie 'Gemengd gebied'.

Ook voor wat betreft de ruimtelijke beleidskeuze past de voorgenomen ontwikkeling. Bij de ruimtelijke beleidskeuzes staat behoud en versterking van de kenmerkende ruimtelijke structuren en de diversiteit in vormgeving van het hoofdgebouw centraal. Dit plan brengt geen verandering in de ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving. De voorzieningen worden gerealiseerd op een bestaande kavel van voormalig tuincentrum 'Groenrijk'. De wegenstructuur wordt niet aangetast. Voorts bestaat er stedenbouwkundig voldoende afstand tot andere ruimtelijke elementen (bedrijfsbebouwing, woningen en overige voorzieningen), waarbij ook in aanmerking mag worden genomen dat op het perceel reeds bebouwing stond.

In de toelichting (paragraaf 3.2.2), alsook hierboven (in de reactie op zienswijze 3, onder ad c.), is reeds de bebouwing en hoogte ervan stedenbouwkundig onderbouwd.

Naar het oordeel van de raad vindt met deze ontwikkeling geen fundamentele wijziging plaats van de bestaande lintenstructuur ter plaatse of is de ontwikkeling daarmee strijdig.

Wat betreft de aanduiding 'overige zone - kernlint' het volgende. Terecht merkt de indiener van de zienswijze op dat deze aanduiding weliswaar op de verbeelding staat aangegeven, echter dat daaraan geen regels zijn verbonden. In het kader van een eenduidige plansystematiek is er alsnog voor gekozen om de bijbehorende planregel(s) in de planregels op te nemen.

e. Verkeer

- Verkeersgeneratiecijfer

Nu het fastfoodrestaurant is komen te vervallen, wordt ervan uitgegaan dat de zienswijze voor zover betrekking hebbend op verkeersaspecten rondom het fastfoodrestaurant niet meer relevant zijn.

- Aantal motorvoertuigen

Wat betreft het aantal motorvoertuigen wordt de indiener van de zienswijze niet gevolgd. Goudappel Coffeng is in haar onderzoek uitgegaan van de verkeersgeneratiegetallen uit de CROW-publicatie 381 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Bij de berekening van de verkeersgeneratie van het 'worst case – scenario' (aan de hand van de maximale planologische mogelijkheden). De verkeerscijfers in het rapport van Goudappel Coffeng waren overigens wel gebaseerd op de situatie inclusief fastfoodrestaurant. Goudappel Coffeng is gevraagd wat de omzetting van een fastfoodrestaurant naar regulier restaurant voor gevolgen heeft voor het aantal motorvoertuigbewegingen (zie bijlage II op de toelichting, Verschil verkeersgeneratie fastfood en restaurant, d.d. 14 augustus 2019). Goudappel Coffeng concludeert dat als gevolg van het omzetten van een fastfood (780 m²) naar restaurant (780 m²) het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal met (914 – 376) 538 zal afnemen. Dat betekent dat de uitkomsten van de onderzoeken waarbij de input van het aantal motorvoertuigbewegingen relevant is, met de omzetting positiever zullen zijn.

- Spiegelingsintensiteit

Het is gebruikelijk en een algemeen geaccepteerde werkwijze om de verkeersintensiteiten van de ochtend- en avondspitssituatie te spiegelen. De raad onderschrijft niet dat hier sprake is van een complex kruispunt. Daarbij kan worden opgemerkt dat vrijwel al het Eftelingverkeer gebruik maakt van de N261 en niet of nauwelijks gebruik maakt van het betreffende kruispunt. Met de ingebruikname van de wisselstroken Europalaan in Kaatsheuvel dit jaar is bovendien de capaciteit van de toegangsweg naar de Efteling substantieel gestegen. Eftelingverkeer blijft hierdoor veel meer op de N261.

- Verkeersmodel GOL

Het GOL-model wordt gebruikt voor ontwikkelingen in en om Waalwijk. De invulling van het model is beschreven in de notitie 'Verkeersmodel GOL Technische rapportage' (d.d. 17 augustus 2016). Daarin staat beschreven:

"Binnen de provincie Noord-Brabant hebben de verschillende regio's de beschikking over nieuwe verkeersmodellen, opgesteld volgens de Brabant Brede Modelaanpak (BBMA). Het studiegebied GOL (Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat) valt in twee regio's: Waalwijk in de regio Hart van Brabant, Heusden en 's-Hertogenbosch in de regio 's-Hertogenbosch. Het grootste deel van het studiegebied van GOL valt in het model 's-Hertogenbosch, daarnaast is in dit model een verfijning doorgevoerd in Waalwijk (ten oosten van de N261). Het verkeersmodel voor de regio 's-Hertogenbosch is daarmee het meest geschikte instrument om toe te passen voor GOL. De regionale modellen voldoen aan de richtlijnen die in de BBMA zijn opgesteld en zijn bestuurlijk vastgesteld. Bij toepassingen kan ervoor gekozen worden uitgangspunten te herzien, daarmee ontstaat er een verschil met de regionale modellen. In dat geval wordt deze toepassing een 'projectmodel' genoemd, een model wat afwijkend is van de BBMA-modellen en voor een specifiek project wordt toegepast. Dit geldt ook voor het GOL-model omdat er nieuwe inzichten zijn over de ruimtelijke- in infrastructurele uitgangspunten. In een dergelijk geval worden de punten waarop wordt afwijken vastgelegd, zodat de verschillen met de regionale modellen verklaarbaar zijn. Omdat de afstemming met het model Hart van Brabant voor dit project erg belangrijk is, is ervoor gekozen de kenmerken voor Waalwijk (ten oosten van de N261) uit dit model over te nemen in het projectmodel GOL."

Goudappel Coffeng heeft voor diverse studies in en om Waalwijk dit verkeersmodel gebruikt en dat is door de gemeente ook aanbevolen. Zoals hiervoor aangegeven, gaat verreweg het meeste doorgaande verkeer (waaronder het Efteling-verkeer) onder het kruispunt door (in de richting van de A59 en komt dus niet op het kruispunt Noorder Allee / aansluiting N261) en heeft het dus geen relatie met de onderzochte kruispunten op het onderliggende wegennet. In het GOL-model zijn alle vastgestelde ruimtelijke en infrastructurele plannen voor de regio opgenomen voor het toekomstig prognosejaar. Om die reden is de raad van mening, dat er sprake is van een adequaat modelinstrumentarium voor deze studie.

- Meetgegevens

Meetgegevens of telcijfers worden gebruikt bij het 'bouwen' van een verkeersmodel van de huidige situatie. Het toevoegen van nieuwe infrastructuur en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leidt tot een prognose van het aantal verkeersbewegingen in een toekomstjaar. In die zin zijn meetgegevens meegenomen in het verkeersmodel.

- Congestie op kruispunten en ontsluitingswegen

In het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 3 juni 2019 en 6 september 2019 is gekeken naar de situatie over circa 10 jaar. Die situatie dient getoetst te worden. Zowel de referentiesituatie (zonder plan Tilburgseweg 1) als plansituatie (met plan Tilburgseweg 1) zijn getoetst. Uit de kruispuntberekeningen blijkt dat op de maatgevende spitsmomenten er sprake is van een acceptabele doorstroming.

- Eftelingverkeer

Zoals hiervoor gemeld is, zijn de verkeerseffecten van alle vastgestelde ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen in het verkeersmodel en rijdt het doorgaande verkeer (waaronder het Efteling-verkeer) onder het kruispunt door. Het verkeer van/naar de projectlocatie Tilburgseweg 1 zal met name zijn weg zoeken naar de regionale hoofdwegen (dus de N261 en A59) en komt dus niet op de Professor Kamerlingh Onnesweg.

Zoals hierboven (in de reactie onder zienswijze 3 onder a, en de reactie onder zienswijze 4 onder b) reeds naar voren is gebracht, heeft Goudappel Coffeng ook een berekening gemaakt aan de hand van een in voorbereiding zijnde verkeersmodel. Daarbij is ook het plan 'Wereld van de Efteling 2030' opgenomen. Uit het betreffende onderzoek van Goudappel Coffeng (d.d. 6 september 2019) blijkt dat ook ten gevolge van een

intensivering van Eftelingverkeer er nog steeds sprake zal zijn van een acceptabele verkeersafwikkeling op de N261 en de daaraan verbonden ontsluitingen (zoals het kruispunt Noorder Allee – aansluiting N261). Hierbij kan nog het volgende worden opgemerkt.

In 2016 is een verkeersonderzoek uitgevoerd vanwege de uitbreidingsplannen van de Efteling. Hieruit is gebleken dat het noodzakelijk was om maatregelen te nemen om de goede bereikbaarheid te kunnen waarborgen. Aanpassing van de Europalaan gold als uitgangspunt voor het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan 'Wereld van de Efteling 2030'. De aanpassing bestaat uit het aanleggen van wisselstroken, het optimaliseren van de op- en afritten van de N261 en het aanleggen van een uitvoegstrook op de Europalaan. Deze aanpassing wordt in 2018 (wisselstroken en uitvoegstrook) en 2019 (op- en afritten) gerealiseerd.

Met de ingebruikname van de wisselstroken Europalaan in Kaatsheuvel dit jaar is de capaciteit van de toegangsweg naar de Efteling substantieel gestegen. Eftelingverkeer blijft hierdoor op de N261.

- Doorstroming N261

Met de kruispuntberekeningen uit de rapporten van Goudappel Coffeng, berekend aan de hand van verkeersstromen uit het vastgestelde verkeersmodel GOL, is aangetoond dat er sprake is van een acceptabele doorstroming op het kruispunt N261 aansluiting / Professor Kamerlingh Onnesweg / Noorder Allee.

- Meerstrooksrotonde

De berekening is uitgevoerd met de Meerstrooksrotondeverkenner van de provincie Zuid-Holland. De provincie is expert op het gebied van toepassing van meerstrooksrotondes en heeft die kennis en kunde gebruikt bij de bouw van dit modelinstrumentarium.

- Gevolgen plan

Goudappel Coffeng heeft de berekeningen gemaakt met het vastgestelde verkeersmodel uit 2016 en eveneens met het in voorbereiding zijnde verkeersmodel (concept uit mei 2019). Verwezen daarvoor het rapport d.d. 3 juni 2019 respectievelijk d.d. 6 september 2019, en tevens naar de reactie op zienswijze 3 onder a.

De feitelijke verkeerssituatie (de situatie nu) vormt de basis van het verkeersmodel. Vervolgens is op basis van alle relevante (vastgestelde) ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwe infrastructuur een toekomstjaar geprognoseerd. Met dat toekomstjaar is gerekend. Op basis van deze berekeningen concludeert Goudappel Coffeng dat ook na realisatie van het plan ter hoogte van de projectlocatie alsook in de direct omgeving sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Ook de bereikbaarheid van hulpdiensten komt ten gevolge van de ontwikkeling derhalve niet in gevaar. De raad deelt dan ook niet de mening van indiener dat er geen daadkrachtige motivering zou zijn en de verkeersstudie van Goudappel Coffeng niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen.

f. Luchtkwaliteit

Zie reactie op Zienswijze 3 onder b.

g. Geluid

Ten onrechte stelt indiener van de zienswijze dat niet is uitgegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Bovendien is onduidelijk waar indiener dat op baseert. Voor wat betreft de motivering wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3, onder b. Daaruit blijkt dat ten gevolge van deze ontwikkeling er ten allen tijde sprake is van een akoestisch verantwoorde situatie.

h. Wet Natuurbescherming

De raad bestrijdt dat een beoordeling en onderbouwing van de effecten van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden ontbreekt. Verwezen wordt naar de 'Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Tilburgseweg

1 Waalwijk', d.d. 31 juli 2019, uitgevoerd door Langelaar Milieuadvies (zie bijlage XI van de toelichting). Ook betwist de raad dat Natura 2000-gebied 'De Langstraat' niet bij de beoordeling is betrokken, zoals indiener van de zienswijze stelt. Ook dit natuurgebied wordt expliciet benoemd in de betreffende memo.

Het onderzoek van naar de effectbeoordeling stikstofdepositie is geactualiseerd naar aanleiding van de wijziging van het programma, van fastfood-restaurant naar regulier restaurant. Ook uit deze effectbeoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden. Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Het voorgaande betekent dat het plan niet vergunningplichtig is ingevolge van de Wet Natuurbescherming, zoals indiener ten onrechte suggereert.

Zie voor wat betreft de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019, over het Programma Aanpak Stikstofdepositie, de reactie op zienswijze 1 onder c.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op het fastfoodrestaurant te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt nu een regulier restaurant opgenomen op dezelfde locatie.

Tevens is besloten om in de planregels een artikel toe te voegen vanwege de ligging in het zogenaamde 'kernlint'.

Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot het afzien of wijzigen van het plan.

Zienswijze 8

a. Geen duurzame verstedelijking en ontbreken van behoefte

De ontwikkeling is in strijd met de duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening en er is geen behoefte aan de ontwikkeling van in ieder geval horeca en hotel. Het plan is strijdig met de goede ruimtelijke ordening vanwege overprogrammering, onaanvaardbare leegstand, onaanvaardbare gevolge voor het ondernemersklimaat en een onaanvaardbare daling in waarde van het bestaande vastgoed.

b. Niet binnen stedelijk gebied

Naar het oordeel van de indiener van deze zienswijze is de projectlocatie niet gelegen binnen het stedelijk gebied.

c. Verkeerssituatie en parkeren

De indiener van de zienswijze verwacht dat ten gevolge van het plan verkeerscongestie zal optreden en dat dit gevolg heeft voor de bereikbaarheid van het NH-hotel.

Verder wordt betwijfeld of het plan voorziet in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

d. Stikstofdepositie en PAS

De indiener van de zienswijze is van mening dat niet wordt voldaan aan de wettelijke vereisten omtrent stikstofdepositie. Daarbij wordt ook opgemerkt dat er geen onderzoek is gedaan naar de stikstofdepositie tijdens de bouwfase.

e. Financiële uitvoerbaarheid

Voor de indiener van de zienswijze staat niet vast dat het plan financieel uitvoerbaar is. Er is weliswaar een anterieure overeenkomst gesloten, echter een toelichting of samenvatting van het kostenverhaal ontbreekt.

Reactie zienswijze 8

Ad a. Geen duurzame verstedelijking en ontbreken van behoefte

De reactie op de zienswijze is zoveel mogelijk gethematiseerd, waarbij is verwezen naar de relevante alinea's van de betreffende zienswijze.

Hotelconcept en locatie

In reactie op de alinea's 3.8, 3.9: Voor het hotelconcept wordt uitgegaan van een modern hotel met alle belangrijke faciliteiten (bar, restaurant, vergaderruimten, etc.). De kamers worden waarschijnlijk relatief ruim: afgezet tegen de totale hotelomvang (inclusief alle verwante voorzieningen) is per kamer gemiddeld 90 m² bvo (13.500 m²/150 kamers) beschikbaar. Uit het behoefteonderzoek van BRO blijkt dat er voldoende ruimte is voor dergelijke hotels. Met een ruime opzet, een belangrijk kwaliteitsaspect voor hotels, onderscheidt het hotel zich duidelijk van andere aanbieders in de regio.

In reactie op de alinea's 3.8, 3.9, 3.10: Een positionering in het hogere segment ligt derhalve voor de hand. Het is evenwel aan de exploitant om de propositie nader af te bakenen. Gegeven de omvang van de ontwikkeling, locatie en bereikbaarheid ligt een oriëntatie op de zakelijke markt het meest voor de hand. Dit leidt echter tot 'dalmomenten' die kunnen worden opgevuld door de toeristische markt (de piekmomenten zijn deels complementair). Dit is zeker geen 'tweeslachtige' benadering: ook de succesvolle hotelketen Van der Valk hanteert dit als business-model.

In reactie op alinea 3.10: Voor de zakelijke markt zal de verzorgingsfunctie groter zijn dan alleen Waalwijk en deels ook de omliggende regio omvatten. Dit laatste mede vanwege de goede bereikbaarheid van de locatie.

In reactie op de alinea's 3.11, 3.12: De locatie kan naar het oordeel van de raad worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied in de zin van de Ladder. De definitie stelt namelijk dat er sprake moet zijn van een 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing t.b.v. wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk, tegenover de Woonboulevard. Het perceel is gelegen aan de westkant van Waalwijk. De locatie grenst aan de oostzijde aan de provinciale weg N261, van Waalwijk naar Tilburg. De locatie is omringd door bebouwing en een wegenstructuur. Overigens geldt tot het moment van vaststelling en inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – Bedrijf' t.b.v. tuincentrum. De locatie is op dit moment ook bebouwd met een tuincentrum. Het voorgaande betekent dat het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde 'bestaand stedelijk gebied'.

Dit wordt bevestigd door de inhoud van de provinciale Verordening Ruimte 2014. Daaruit blijkt dat het plangebied binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied' valt. De raad is het dan ook oneens met deze zienswijze.

Er hoeven dus geen alternatieve locaties te worden verkend binnen het stedelijk gebied en voor de onderhavige ontwikkeling is herstructurering of herbestemming van bestaand vastgoed niet noodzakelijk.

Afbakening regio

In reactie op alinea 3.7.1.1: De bepaling van het verzorgingsgebied (regio) is, conform de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, o.a. gebaseerd op een inschatting van de kans op negatieve ruimtelijke effecten. De regio is voor dit onderzoek afgebakend middels een straal van maximaal 15 minuten per auto (daluren) vanaf de planlocatie (en dus niet het centrum van Waalwijk). Overigens had een grotere straal waarschijnlijk een grotere (bestaande) hotelcapaciteit omvat, maar tegelijkertijd ook meer vraagpotentieel. Het is zeer de vraag of dit tot een andere uitkomst over de behoefte (marktruimte) had geleid.

Behoefteraming

In reactie op alinea 3.3: zie reactie zienswijze 7 onder b (Doelstelling ladder).

BRO heeft in het onderzoek zoveel mogelijk zoveel mogelijk gebruik gemaakt van objectieve, openbare bronnen, ook t.a.v. groeiverwachtingen en bezettingscijfers. Deze zijn ook allemaal vermeld in het rapport. We hebben ons voor de behoefte (marktruimte) gebaseerd op cijfers over de langere termijn, met realistische aannames.

In reactie op alinea 3.7.1.2: Bij de raming van de behoefte (marktruimte) is de regionale plancapaciteit ad 719 kamers nadrukkelijk meegenomen als 'gegeven'. Daarbij plaatsen we de kanttekening, dat de daadwerkelijke realisatiekans altijd onzeker is. Bijvoorbeeld door financiële, planologische of bedrijfseconomische omstandigheden.

In reactie op alinea 3.4: Er ontstaat door de onderhavige ontwikkeling naar de mening van BRO geen significante 'overcapaciteit' in de regionale hotelmarkt in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een overschrijding van de geraamde (kwantitatieve) marktruimte met circa 2% van de totale capaciteit incl. 'harde' plannen, is in onze interpretatie te verwaarlozen vanuit de optiek en doelstellingen van de Ladder. Het veroorzaakt immers zeker geen duurzame ontwrichting van de markt, met een verhoogde kans op structurele leegstand.

In reactie op de alinea's 3.5, 3.7, 3.7.1.3, 3.7.1.5: Zoals eerder opgemerkt, bevat het plan voor de Tilburgseweg 1 te Waalwijk de realisatie van een hotel met maximaal 150 kamers, dat zich met name zal richten op de zakelijke markt. Gegeven de omvang van de ontwikkeling, locatie en bereikbaarheid ligt een oriëntatie op de zakelijke markt ook het meest voor de hand. In het rapport van BRO wordt naar het oordeel van de raad voldoende onderbouwd dat hier voldoende marktruimte voor is.

De 'dalmomenten' van het hotel kunnen vervolgens worden opgevangen door de toeristische markt. Ook in die toeristische markt ligt voldoende marktruimte. Gegeven het professionele, grootschalige en veelzijdige karakter van bijvoorbeeld de Efteling, zullen de bezoekers naar de inschatting van BRO in de toekomst hoe dan ook verder toenemen. Ook de algemene toekomstverwachting voor het toerisme speelt hierin een rol. Het internationaal verblijfstoerisme zal volgens het NBTC (Perspectief 2030) van 2017 tot 2030 landelijk groeien met +50% (gemiddeld +3,8% per jaar) en het binnenlands bezoek met +27% (+2,1% per jaar). In beide markten is sprake van een versnelling t.o.v. de laatste 10 jaar.

In reactie op alinea 3.7.1.8: De accommodatiemarkt wordt steeds veelzijdiger, waarbij hotels appartementen aanbieden (short/longstay), maar ook vice-versa. Dit is overigens ook een reactie op de groeiende vraag vanuit zowel de toeristische als de zakelijke markt. Buiten de grootste steden heeft particuliere verhuur (B&B, Airbnb) overigens een verhoudingsgewijs bescheiden marktaandeel. Voor een ladderonderbouwing van een professioneel hotel in de onderhavige regio hebben deze 'niches' geen wezenlijke betekenis.

Differentiatie zakelijke markt

In reactie op alinea 3.7.1.4: Ook voor de zakelijke markt vormt de afgebakende regio het uitgangspunt als primair verzorgingsgebied. Elke regio heeft haar eigen economische structuur en kenmerken. Bij een regulier hotelmarktonderzoek wordt soms een verfijning van de economische structuur toegepast, maar binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking volstaat de beschikbare analyse (zie Introductie). Wel is in het onderzoek vastgesteld, dat het aantal hotelkamers in de regio rond Waalwijk gezien vanuit de werkgelegenheid nu aanzienlijk lager is dan landelijk (- 63%). Het economische perspectief voor Midden-Brabant is positief en ook de omliggende, economisch sterke steden als Eindhoven, Den Bosch en Breda kunnen extra vraagpotentieel genereren voor de regionale hotels.

Prognose toekomst

In reactie op de alinea's 3.7.1.5, 3.7.1.6: De groei van het aantal kamernovernachtingen in hotels bedroeg landelijk (exclusief Amsterdam) tussen 2008 en 2018 totaal +46%, gemiddeld dus 4,6% per jaar. Deze groei zal op enig moment waarschijnlijk wel afvlakken, maar ook op de lange termijn is historisch een opgaande lijn zichtbaar in de hotelovernachtingen in Nederland. In de langere periode 2000-2018 nam de hotelvraag landelijk toe met gemiddeld ca. 4% per jaar (in dit geval inclusief Amsterdam vanwege ontbreken oudere cijfers over deze gemeente). Op jaarbasis zijn altijd dalingen of stijgingen mogelijk, maar de exploitatie van de beoogde ontwikkeling is gericht op de langere termijn, met positieve prognoses.

In reactie op alinea 3.7.1.6: Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de hotelvraag in de komende 10 jaar is door BRO met gemiddeld +1% per jaar (en dus niet +2%) derhalve uitermate behoudend ingestoken en zal zeer waarschijnlijk hoger uitvallen. Zie ook vermelde NBTC-prognoses. De Nederlandsche Bank heeft voorspeld dat het groeitempo van de Nederlandse economie iets afneemt, tot resp. 1,5% en 1,4% in 2020 en 2021.

In reactie op alinea 3.7.1.7: De vergrijzing van de beroepsbevolking en toenemende digitalisering is al jarenlang gaande en leidt tot op heden niet tot minder behoefte aan (fysieke) vergader- en ontmoetingsruimten bij hotels. In sommige sectoren lijkt eerder het tegendeel het geval, omdat de behoefte aan persoonlijke, zakelijke ontmoeting altijd blijft bestaan. Ook de sterk groeiende doelgroep ZZP-ers gebruikt vaak hotels en andere horecazaken als ontmoetingsplek.

In reactie op alinea 3.9: BRO heeft in het onderzoek zoveel mogelijk zoveel mogelijk gebruik gemaakt van objectieve, openbare en actuele bronnen, ook t.a.v. groeiverwachtingen en bezettingscijfers. Deze bronnen zijn vermeld in het rapport. Bij toekomstprognoses zijn aannames evenwel soms onontkoombaar. Er bestaan hiervoor geen 'vaste' parameters/cijfers.

Overig

In reactie op alinea 3.6: Het vermelde onderzoek van LAGroup (op basis waarvan zienswijze concludeert dat de 'markt is verzadigd') dateert uit 2015 en is naar de mening van BRO niet meer bruikbaar voor de zeer dynamische hotelmarkt anno 2019. LAGroup heeft daarom terecht voorgesteld om na 4 jaar (dus in 2019) de marktruimte te herijken. Tussen 2015 en 2018 is het aantal hotelovernachtingen landelijk exclusief Amsterdam gegroeid met totaal +23%; op jaarbasis derhalve gemiddeld bijna +8% (CBS, HorecaDNA). Deze opzienbarende groei oversteeg bovendien de capaciteitsuitbreiding in die periode fors, waardoor ook de gemiddelde kamerbezetting landelijk duidelijk toenam.

Ad b. Niet binnen stedelijk gebied

Verwezen wordt naar hetgeen hierover staat vermeld onder Ad a, onder 'Hotelconcept en locatie', in de reactie op de alinea's 3.11, 3.12. De raad is van mening dat het plangebied wel binnen het stedelijk gebied ligt.

Ad c. Verkeerssituatie en parkeren

Goudappel Coffeng heeft in haar rapport van 3 juni 2019 en van 6 september 2019 de gevolgen van de ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk onderzocht voor de verkeerssituatie en voor parkeren.

Uit de berekeningen van Goudappel Coffeng blijkt dat er sprake is van een acceptabele doorstroming op alle nabije wegen en kruispunten. Dat geldt dus ook voor de verkeerssituatie rondom het NH-hotel. Het plan heeft dus geen onaanvaardbare gevolgen voor de bereikbaarheid van het NH-hotel. Zie uitvoeriger ook de reactie op zienswijze 3 onder a.

Nu er voor de raad geen reden is om te twijfelen aan de juistheid van de conclusies van Goudappel Coffeng, acht zij de vrees voor verkeerscongestie ter plaatse van het NH-hotel ongegrond.

Voor wat betreft parkeren volgt de raad de zienswijze niet. Zelf refereert de indiener van de zienswijze aan het feit dat er een parkeerbehoefte bestaat van 472 parkeerplaatsen en dat kan worden voorzien in 481 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er geen tekort maar een (klein) overschot aan parkeerplaatsen is.

Ad d. Stikstofdepositie en PAS

De raad is van oordeel dat wel wordt voldaan aan de wettelijke eisen rondom stikstofdepositie. Voor wat betreft het thema 'stikstofdepositie' en het 'Programma Aanpak Stikstofdepositie' wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder c en de reactie op zienswijze 7 onder h.

Voor wat betreft de stikstofdepositie gedurende de bouwphase kan erop worden gewezen dat deze lager zal zijn dan de stikstofdepositie gedurende het in bedrijf zijn van de gehele ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Een nadere berekening daarvan wordt niet nodig geacht.

Ad e. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de realisering van het bestemmingsplan en de uitvoering van het bestemmingsplan ontstaat een aantal kosten aan de kant van de gemeente. Deze kosten zijn onder meer de plan- en apparaatskosten die de gemeente maakt, kosten voor de aanleg van voorzieningen, zoals onder meer aanleg van de wegen en kosten voor de verwijdering van verharding.

Ter dekking van deze kosten, en voor wat betreft eventuele aanspraken van derden op planschade, heeft de gemeente een overeenkomst van grondexploitatie gesloten met de ontwikkelende partijen. Dat betekent dat er voor de gemeente sprake is van een uitvoerbaar plan.

Gelet op het voorgaande bestaat er voor de raad geen reden om aan te nemen dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de ontwikkeling voor zover betrekking hebbend op het fastfoodrestaurant te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt nu een regulier restaurant opgenomen op dezelfde locatie. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot het afzien of wijzigen van het plan.

Zienswijze 9

a. Wijziging planologisch beleid

Een jaar na het vaststellen van het vorige bestemmingsplan (waarin horeca behoudens ondergeschikte horeca was uitgesloten) wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarin horeca mogelijk wordt gemaakt. Deze beleidswijziging is niet gemotiveerd.

b. Behoeft is niet adequaat aangetoond

De indiener van de zienswijze stelt dat de voorziene ontwikkelingen de markt zullen verstoren en tot leegstand zullen leiden. Naar opvatting van indiener van de zienswijze is er nu in de directe omgeving van het plangebied inclusief reeds in ontwikkeling zijnde horecavoorzieningen al sprake van overcapaciteit. Het aan de motivering ten grondslag liggende behoefte onderzoek onderbouwt de behoefte niet. Enerzijds is dat onderzoek gebaseerd op te gunstige uitgangspunten. Anderzijds blijkt uit het onderzoek dat er sprake is van een overaanbod. Daarmee is volgens indiener van de zienswijze ook niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

c. Stikstof

De te verwachten stikstofdepositie is vastgesteld met het computerprogramma "Aerius". Dit computerprogramma maakt onderdeel uit van de Programmatische Aanpak Stikstof, PAS. Omdat het gebruik van de PAS door de Raad van State onmogelijk is gemaakt, mag het computerprogramma "Aerius" ook niet gebruikt worden.

Daarnaast stelt indiener van zienswijzen dat de locatie intensiever gebruikt gaat worden waardoor er een zodanige toename van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura-2000 gebieden zal plaatsvinden dat het vaststellen van het plan zonder Nbw-vergunning niet mogelijk zal zijn.

d. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het plan staat volgens indiener van zienswijzen niet vast omdat er vooralsnog geen exploitant is vermeld. Daarnaast zijn er geen eisen gesteld aan de kwaliteit van de te realiseren ontwikkeling. Dit zijn twee essentiële (door de gemeenteraad geformuleerde) voorwaarden voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan.

e. Planregels

Indiener van zienswijzen is van mening dat de regels onjuist zijn geformuleerd. Daarbij worden twee voorbeelden aangehaald.

1. In artikel 3.1.1 sub a onder 2 wordt van de opsomming voor 'middelzware horeca' alleen zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen) toegestaan. Omdat het alleen gaat over de laatste categorie uit die opsomming, treft de betreffende beperking geen doel;
2. De regels definiëren niet wat onder 'regulier gebruik' moet worden verstaan. Hierdoor is de planregel rechtsonzeker en daarmee onverbindend.

Reactie zienswijze 9

Ad a. Wijziging planologisch beleid

Het staat de gemeenteraad vrij om het planologisch beleid te wijzigen. In paragraaf 2.4 is aangegeven hoe de ontwikkeling binnen het gemeentelijk planologisch beleid past. Er wordt door indiener van zienswijzen verwezen naar het vastgestelde bestemmingsplan 'Gemengd gebied' dat in juni 2018 is vastgesteld verwezen. Indiener van zienswijzen spreekt daarbij over een ommezwaai van de gemeente. Er is echter geen sprake van een ommezwaai in een jaar tijd. Het bestemmingsplan 'Gemengd gebied' was een actualiserend bestemmingsplan. Dat is ook als zodanig in het betreffende bestemmingsplan verwoord. In dat bestemmingsplan zijn geen (grote) nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Nu er door initiatiefnemers een concreet initiatief bij de gemeente is ingediend, is dit op zijn merites beoordeeld en een planprocedure opgestart.

Ad b. Behoeft is niet adequaat aangetoond

Voor wat betreft de stelling dat de behoefte niet adequaat aangetoond is, wordt verwezen naar de reactie hierboven op zienswijze 7 onder b.

Ad c. Stikstof

Voor wat betreft de stelling dat het plan op het gebied van stikstof ondeugdelijk gemotiveerd is, wordt verwezen naar de reactie hierboven op zienswijze 1 onder c. Aangezien er sprake is van intern salderen, zal (conform door indiener van zienswijzen wordt gesteld) een vergunning Natuurbeschermingswet aangevraagd en verleend moeten worden.

Ad d. Uitvoerbaarheid

Voor het hotelconcept wordt uitgegaan van een modern hotel met alle belangrijke faciliteiten (bar, restaurant, vergaderruimten, etc.). De kamers worden waarschijnlijk relatief ruim: afgezet tegen de totale hotelomvang (inclusief alle verwante voorzieningen) is per kamer gemiddeld 90 m² bvo (13.500 m²/150 kamers) beschikbaar. Uit het

behoefteonderzoek van BRO blijkt dat er voldoende ruimte is voor dergelijke hotels. Met een ruime opzet, een belangrijk kwaliteitsaspect voor hotels, onderscheidt het hotel zich duidelijk van andere aanbieders in de regio.

In reactie op de alinea's 3.8, 3.9, 3.10: Een positionering in het hogere segment ligt derhalve voor de hand. Het is evenwel aan de exploitant om de propositie nader af te bakenen. Gegeven de omvang van de ontwikkeling, locatie en bereikbaarheid ligt een oriëntatie op de zakelijke markt het meest voor de hand. Dit leidt echter tot 'dalmomenten' die kunnen worden opgevuld door de toeristische markt (de piekmomenten zijn deels complementair).

Het feit dat er geen exploitant is vermeld staat de uitvoerbaarheid niet in de weg. Het is gebruikelijk dat exploitanten zich nog niet kenbaar maken bij de gemeente als het bestemmingsplan niet is vastgesteld. Uit het uitgevoerde behoefte-onderzoek blijkt dat er goede mogelijkheden zijn om tot een rendabele exploitatie te komen van horecavoorzieningen op deze locatie.

Ad e. Planregels

Terecht merkt de indiener van de zienswijze op dat niet is gedefinieerd wat onder 'regulier gebruik' moet worden verstaan. Uit normaal spraakgebruik kan echter worden afgeleid dat onder 'regulier' wordt verstaan: 'normaal, algemeen gebruik', als tegenhanger van 'incidenteel' of 'bij uitzondering'.

Toch is naar aanleiding van dit onderwerp besloten de definitie voor zalenverhuur te verduidelijken. Dit houdt het volgende in.

Ten eerste wordt in de definitie van artikel 1.50 sub b hetgeen tussen haken staat, namelijk 'zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen', geschrapt. In artikel 1.50 sub c staat immers reeds aangegeven dat deze activiteiten mogelijk zijn onder de functie van 'zware horeca'.

Ten tweede wordt aan artikel 1 een definitie toegevoegd van 'zalenverhuur'.

Zalenverhuur

De verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, congressen, productpresentaties, diners, ceremonies, recepties en overige bijeenkomsten in besloten kring. Onder zalenverhuur valt niet de exploitatie ten behoeve van discotheek, casino, partycentrum, automatenhal, dans - en / of muziek-evenementen of andere daarmee qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteiten.

Deze definitie geeft de gewenste duidelijkheid voor het gebruik van de bebouwing, voor zover deze is bestemd als 'horeca' en voor zover het gaat over het gebruik ten behoeve van 'zalenverhuur'. Gelet op de aard van de functies zoals opgenomen in deze definitie, alsmede op de afstand van het deel van het plangebied met de bestemming 'horeca' tot milieugevoelige functies, wijzigt de invulling van het begrip zalencentrum niets aan het standpunt van de raad dat ter plaatse van die omliggende milieugevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Deel 4 Aanpassingen bestemmingsplan

De raad heeft alle zienswijzen beoordeeld en daarop een reactie gegeven. De zienswijzen hebben echter niet geleid tot het afzien van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan. Wel gaf een aantal zienswijzen aanleiding om in het vast te stellen bestemmingsplan wijzigingen door te voeren.

Hieronder volgt een overzicht van de wijzigingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijze en ambtshalve aan de regels en de toelichting van het bestemmingsplan zijn aangebracht. De verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan onveranderd.

A. Toelichting

Paragraaf / deel	Aanpassing
2.1.2.1	Deze paragraaf is aangepast omdat het fastfood-restaurant uit het programma is gehaald.
2.1.2.2	Deze paragraaf is (onder het kopje 'Restaurant') aangepast omdat het fastfood-restaurant uit het programma is gehaald.
2.3.3	Paragraaf 2.3.3, over de regionale afstemming, is toegevoegd aan de toelichting.
3.2.1	Deze paragraaf is aangepast omdat het fastfood-restaurant uit het programma is gehaald.
3.2.2	Deze paragraaf is aangepast omdat het fastfood-restaurant uit het programma is gehaald.
3.2.3	Deze paragraaf is aangepast omdat het fastfood-restaurant uit het programma is gehaald.
Hoofdstuk 4	Er is een aanhef aangebracht, waarin wordt ingegaan op de milieu-effecten van de omzetting van fastfoodrestaurant naar regulier restaurant.
4.1.4 (ambtshalve wijziging)	De tekst met betrekking tot waterberging is aangepast. Duidelijk moet immers zijn dat de berekening van de waterberging is gebaseerd op een concept-plan. Uiteindelijk zal bij de definitieve planvorming een nieuwe berekening moeten worden gemaakt. Wellicht blijkt uit die nieuwe berekening een toename van verhard oppervlak die lager of hoger is dan het nu berekende oppervlak (in fig. 4.4).
4.3	Naar aanleiding van het aangepaste programma (waarbij het fastfood-restaurant is vervangen door een regulier restaurant) heeft Van Kooten Akoestisch advies een nieuwe berekening gemaakt (d.d. 6 september 2019). In dit laatste onderzoek is ook de meest ongunstigste ligging van de zuidelijke uitrit meegenomen (in het onderzoek van 3 juni 2019 was deze uitrit namelijk iets in noordelijke richting verschoven). De paragraaf is hierop aangepast.
4.5.3 (ambtshalve wijziging)	Deze paragraaf is uitgebreid met een uitgebreidere verantwoording ten aanzien van de risicobronnen DSM NeoResins BV en Stahl Europe BV, omdat de standaardverantwoording in het ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende was. Voorts wordt deze paragraaf aangevuld met de mededeling van goedkeuring (positief advies) door de Veiligheidsregio. Het advies is als bijlage VIII bijgevoegd bij de toelichting.
4.6	Naar aanleiding van het aangepaste programma (waarbij het fastfood-restaurant is vervangen door een regulier restaurant) heeft Van Kooten Akoestisch advies een nieuwe berekening gemaakt (d.d. 6 september 2019). In dit laatste onderzoek is ook de meest ongunstigste ligging van de zuidelijke uitrit meegenomen (in het onderzoek van 3 juni 2019 was deze uitrit namelijk iets in noordelijke richting verschoven). De paragraaf is hierop aangepast.

4.8.3	Voor wat betreft de stikstofdepositie van deze ontwikkeling is, vanwege de omzetting van het fastfoodrestaurant naar regulier restaurant wel een herberekening uitgevoerd (<i>Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Tilburgseweg 1 Waalwijk</i> , Langelaar Milieuadvies, d.d. 31 juli 2019, bijlage XI van de toelichting). Daarop is deze paragraaf aangepast. Tevens is deze paragraaf aangevuld met een motivering van het gebruik van de rekenmethode van Aeries Calculator voor onderhavig project.
6.1	Deze paragraaf is aangevuld vanwege een herberekening van Goudappel Coffeng (d.d. 6 september 2019). De herberekening is opgesteld omdat er een nieuw verkeersmodel in voorbereiding is en omdat het programma is aangepast (fastfoodrestaurant is gewijzigd in regulier restaurant). De herberekening is als bijlage XIV bij de toelichting opgenomen.

B. Planregels

Regel	Aanpassing
1.50 sub a onder 2	Deze definitie is aangepast, waardoor onder restaurant verstaan wordt: <i>restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants)</i> .
3.1.1 onder b	Deze regel is aangepast waardoor onder meer fastfood-restaurant uit het programma is gehaald. Wat betreft toegestane functie is nu uitgesloten: <i>'restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants)'</i>
1.50 sub b	De zinsnede 'zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen', is geschrapt.
1.78	Aan de begripsbepaling wordt "zalenverhuur" toegevoegd: de verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, congressen, productpresentaties, diners, ceremonies, recepties en overige bijeenkomsten in besloten kring. Onder zalenverhuur valt niet de exploitatie ten behoeve van discotheek, casino, partycentrum, automatenhal, dans - en / of muziek-evenementen of andere daarmee qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteiten. Artikel 1.78 wordt vernummerd naar artikel 1.79.
3.5 (ambtshalve wijziging)	De voorwaardelijke verplichting t.b.v. waterberging is gewijzigd. Zo dient de waterberging te zijn gerealiseerd voordat gestart wordt met de bouwwerkzaamheden. Verder werd de minimale grens van verharding van 2.000 m2 overbodig geacht.
3.5	De voorwaardelijke verplichting m.b.t. het realiseren van een geluidscherm is komen te vervallen.
5.4	Er is een artikel toegevoegd aan de algemene bouwregels, vanwege de ligging in het zogenaamde kernlint.

Bijlagen:

I Verslag van de 'Hart van Brabantdag' d.d. 9 mei 2019

Regio Hart van Brabant

Portefeuillehouderoverleg Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Actie & besluitenlijst van de vergadering van **9 mei 2019, te Tilburg**

Aanwezig: Wethouders Schellekens (Goirie, voorzitter) Van Beers (Dongen), Daandels (Waalwijk), Smit (Oisterwijk), Poels (Heusden), v.d. Loo (Hilvarenbeek), De Vries (Tilburg) mw. Franssen (waterschap Brabantse Delta)

Afwezig: Bruiniks

Verslag

Nr.	Onderwerp	Besluit
B20190509-01	Presentatie CAST	Kennis te nemen van de presentatie van CAST en spreekt af dat CAST bij de individuele gemeente gaat ophalen wat regionaal mogelijk zou zijn en daarna terug te komen in dit poho, maar niet direct te kiezen voor een periodiek overleg. Door de medewerkers van CAST wordt aangegeven dat zijn een programma maken op basis van wat voor stakeholders gewenst is en nodigt eenieder uit om zaken te benoemen die zij voor regio Hart van Brabant of de individuele regiogemeenten zouden kunnen betekenen. Wethouder Smit constateert dat er vanuit Tilburg naar de regio wordt gekeken door CAST. Het zou wenselijk zijn om het vanuit de regio te bekijken zodat niet het gevoel ontstaat dat de regio 'het buitengebied van Tilburg' is. De heer Horvers geeft aan dat CAST deze handschoen graag opneemt, maar daar wel de hulp van de regio bij nodig heeft: daar moet het opgehaald worden. Mw. Franssen vraagt aandacht voor Klimaat en de keuze van de regio om geen RES, maar een REKS te maken. Met name de inpassen van de wateropgave en hittestress zouden onderwerpen kunnen zijn om aandacht voor te hebben. De heer Horvers geeft aan dat CAST beperkte capaciteit heeft en daarom na het ophalen van onderwerpen moet kiezen welke focus ze voor het komende jaar legt. Voor de prijsvraag bedrijventerreinen zouden deze onderwerpen een leuke aanvulling zijn. Deze zijn nu vooral versteend. De heer Horvers concludeert dat het goed zou zijn om een methode te vinden om onderwerpen op te halen. En vraagt of hij de gegevens van dit premium mag krijgen.

		De heer Daandels vindt het goed om eens per jaar op te halen wat voor onderwerpen er leven in de regio, maar heeft nog geen beeld bij het vervolg. Het gaat er regionaal om hoe we elkaar kunnen versterken. De heer v.d. Loo ook nog geen helder beeld van wat CAST vraagt. Het overleg stelt vast dat het nu vooral een kennismaking is en de vervolgstap om met elkaar te kijken wat we voor elkaar kunnen betekenen. Het doel van CAST is zeker niet het beoordelen van ruimtelijke kwaliteit, maar het aan de voorkant stimuleren daarvan. Het gaat om het agenderen van thema's. Er wordt afgesproken dat CAST bij de individuele gemeente gaat ophalen wat regionaal mogelijk zou zijn en daarna terug te komen in dit poho, maar niet direct te kiezen voor een periodiek overleg een thema bijeenkomst heeft dan meer de voorkeur.
B20190509-02	Introductie Ruimte voor Ruimte	Kennis te nemen van de presentatie Ruimte voor Ruimte
		De heer v.d. Kerkhof vertelt het poho over de nieuwe opzet van Ruimte voor Ruimte. Er zijn vragen over hoe zich dit verhoudt tot de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de woningbouwafspraken, zeker nu RvR meer dan alleen de traditionele Ruimte voor Ruimtekevels ontwikkelt. Er zijn inmiddels verschillende voorbeelden van rijwoningen tot tinyhouses tot centrumontwikkelingen. Verschil met andere ontwikkelaars is dat RvR een groter risico neemt om een vraagstuk / probleem op lossen. In principe geeft de gemeente aan wat het woningbouwprogramma zou moeten zijn. Het gaat dan slecht om de additionele opgave. De heer Smit vraagt hoe andere programma's en regelingen gecombineerd kunnen worden met RvR. De heer v.d. Kerkhof licht toe dat dit per casus bekeken wordt. Ruimte voor ruimte staat ook open voor regionale kansen / herschikking en daagt de regio uit om met voorstellen te komen. Wethouder De Vries vindt dit een mooie uitdaging en wil graag samen eens kijken naar moeilijker locaties of opgaven in plaats van simpelweg 'naar het volgende weland te kijken'. Wethouder Smit geeft aan de het nog wel een enorme opgave zal zijn om dit lokaal politiek te kunnen verantwoorden, er zal heel goed gemotiveerd moeten worden welke belangen dan gediend worden en welke voordelen het heeft. Dit mede omdat de gemeenten dan ook over elkaars portemonnee gaan praten. Voor RvR is belangrijk dat de gemeente het maatschappelijk belang moeten bepalen.
B20190509-03	Ladderafstemming Woningbouw Dongen	Kennisnemen te van het voorleggen van de resultaten van de sub-regionale afstemming woningbouwlocaties Dongen aan het RRO. Het poho gaat akkoord mits dit geen consequenties heeft

		voor de plannen van andere gemeenten. En wil los van deze casus tijd besteden aan de vraag hoe de afstemming vorm zou moeten hebben om voor zowel regio als provincie akkoord.
		Er is wat onduidelijkheid of dit (eerst) sub-regionaal afgestemd moet worden, of meteen in de hele regio. Wethouder Daandels heeft hier ook wat vragen over gesteld aan Dongen. Er zijn punten waarbij het de vraag is of de voorliggende ontwikkeling past in de regionale afspraken. Is de ruimte er eigenlijk wel want als alle gemeenten de zachte capaciteit invult, gaat de regio boven de totale capaciteit. Is het zo dat de aantallen door Tilburg aan Dongen worden gegeven? Een andere vraag is of je het op basis van de crisis en herstelwet zou kunnen doen om over 20 jaar te kijken in plaats van 10 jaar. Wethouder Van Beers licht toe dat iedereen zachte capaciteit kan inzetten. De ervaring in Oisterwijk is dat de provincie instemt met wat de regio afspreekt. Wethouder Daandels wil graag het gesprek met de provincie aangaan over over de prognose en de wijze waarop deze tot stand komt, voordat de nieuwe prognose is vastgesteld. Poho nodigt de provincie graag uit om van gedachten te wisselen over de opzet van de prognose en het omgaan met de afspraken hierover. Het poho besluit kennis te nemen van het voorleggen van de resultaten van de sub-regionale afstemming van de woningbouwlocaties van de gemeente Dongen aan het RRO. Het poho gaat akkoord mits dit geen consequenties heeft voor de plannen van andere gemeenten. En wil los van deze casus tijd besteden aan de vraag hoe de afstemming vorm zou moeten hebben om voor zowel regio als provincie akkoord.
B20190509-04	Ladderafstemming verblijfsaccommodaties Loon op Zand	Kennisnemen van het voorleggen van de hotelontwikkelingen in Loon op Zand en Waalwijk aan het RRO. Tilburg tekent aan twijfels te hebben bij de onderbouwing.
		Wethouder de Vries meldt dat gemeente Tilburg voornemens is om een zienswijze in te dienen ten aanzien van de hotelontwikkeling in Loon op Zand en wil daarbij met name het behoefteonderzoek ter discussie stellen. Het nieuwe V.d. Valk hotel bijvoorbeeld is niet meegenomen in het onderzoek,

		bovendien gaat het onderzoek uit van ambities die vooralsnog niet zijn behaald. Tilburg wil graag en wil graag opnieuw kijken naar een onderzoek hierover. Wethouder Daandels constateert dat Loon op Zand gefaseerd wil ontwikkelen, maar met één bestemmingsplan. De totaal ontwikkeling wordt niet onderbouwd. Het is de vraag of je gefaseerd kunt onderbouwen zodat je op dat moment dat het aan de orde is op grond van de dan onder actuele ontwikkelingen. Het poho is van mening dat ladderafstemming in eerste instantie in het poho ROV thuis zou horen of in Fysiek en niet alleen in EZ.
B20190509-05	Actie- en besluitenlijst vergadering december 2018	De actie-en besluitenlijst vast te stellen.
		Behalve de opmerking dat niet vermeld is dat wethouder Schellekens aanwezig was zijn er zijn geen vragen of opmerkingen over of naar aanleiding van het verslag.
B20190509-06	Ingekomen en uitgaande stukken - Periodiek financieel overzicht - Moties SMA verenigde vergadering	Kennis te nemen van het periodiek financieel overzicht en de moties SMA.
B20190509-07	Rondje langs de projecten	Kennis te nemen van de stand van zaken projecten.