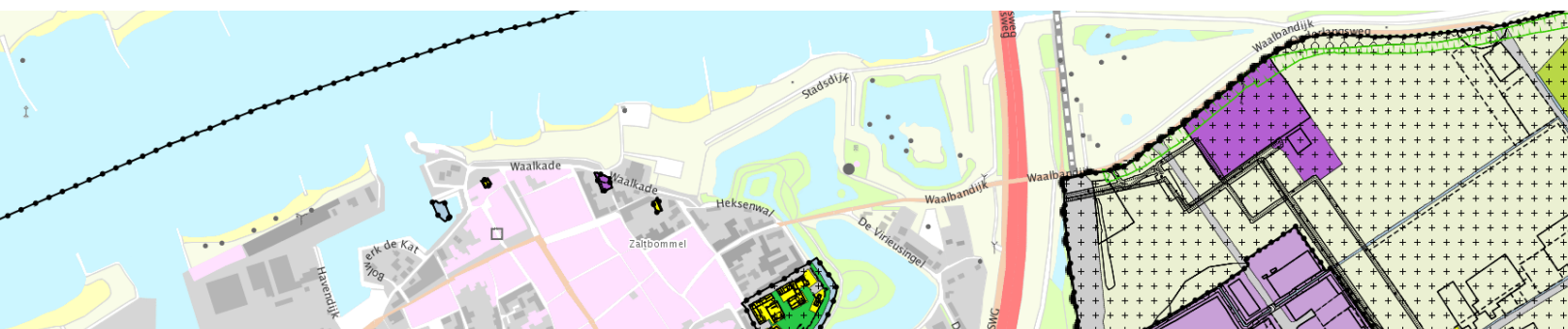




Bestemmingsplan

'Waalwijk, Tilburgseweg 1'

TOELICHTING

Datum vaststelling
14 november 2019

<i>Plannaam</i>	'Waalwijk, Tilburgseweg 1'
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0867.bpWWTilburgseweg1-VS01
<i>Datum vaststelling</i>	14 november 2019
<i>Projectnummer</i>	16187/2
<i>Versie</i>	1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.4	LEESWIJZER	6
2	RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	7
2.1	NATIONAAL	7
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	7
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	7
2.1.2.1	PROGRAMMA	8
2.1.2.2	BEHOEFTE	9
2.1.2.3	EFFECTENANALYSE	13
2.1.2.4	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	13
2.2	PROVINCIAAL	13
2.2.1	STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING 2014	13
2.2.2	VERORDENING RUIMTE 2014	14
2.2.3	BELEIDSKADER EN UITVOERINGSAGENDA VRIJETIJDSECONOMIE 2012 - 2020	15
2.2.4	PROVINCIAAL BELEID HORECA	16
2.3	REGIONAAL	16
2.3.1	REGIO HART VAN BRABANT / MIDDEN BRABANT	16
2.3.2	REGIONAAL BELEIDSKADER KANTOREN	18
2.4	GEMEENTELIJK	20
2.4.1	STRUCTUURVISIE WAALWIJK 2025	20
2.4.2	MOBILITEITSPAN 'STAD IN BEWEGING'	22
2.4.3	ERFGOEDVERORDENING 2016	22
2.4.4	GROENSTRUCTUURPLAN 2017	22
2.4.5	DUURZAAM BOUWEN EN ENERGIE	23
2.4.6	WELSTANDSNOTA 2016	24
2.5	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	24
3	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	25
3.1	BESTAANDE SITUATIE	25
3.2	NIEUWE SITUATIE	26
3.2.1	PROGRAMMA	26
3.2.2	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET EN ONTWERP	27
3.2.3	PARKEREN EN ONTSLUITING	30
3.2.4	CONCLUSIE	30
4.	MILIEUASPECTEN	32
4.1	WATER	32
4.1.1	BELEID	32
4.1.2	WATERTOETS	34
4.1.3	WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	34
4.1.4	WATERBERGING	35
4.1.5	RIOLERING	38
4.1.6	HEMELWATERAFVOER	38
4.1.7	TOEPASSING MATERIALEN	38
4.2	KABELS- EN LEIDINGEN	38
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	38

4.4	BODEM	41
4.4.1	ALGEMEEN.....	41
4.4.2	ONDERZOEK.....	41
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	42
4.5.1	INLEIDING	42
4.5.2	BELEID	42
4.5.3	RISICOBRONNEN	42
4.6	GELUID.....	46
4.7	LUCHTKWALITEIT.....	46
4.8	NATUUR	47
4.8.1	ALGEMEEN.....	47
4.8.2	NATUURTOETS.....	48
4.8.3	STIKSTOFBEOORDELING	48
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	49
4.9.1	INLEIDING	49
4.9.2	ONDERZOEKSRESULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
4.9.3	BEOORDELING DIVERSE MILIEUWAARDEN	50
4.9.4	CONCLUSIE.....	51
5	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	52
5.1	CULTUURHISTORIE.....	52
5.2	ARCHEOLOGIE	52
5.2.1	INLEIDING	52
5.2.2	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	53
6.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	54
6.1	VERKEERSAFWIKKELING EN BEREIKBAARHEID	54
6.2	PARKEREN.....	55
7	JURIDISCHE PLANREGELING	57
7.1	ALGEMEEN.....	57
7.2	METHODIEK	57
7.2.1	VERBEELDING	57
7.2.2	REGELS.....	57
7.3	BESTEMMINGEN	58
8	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	59
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	59
	OVERZICHT BIJLAGEN.....	61

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de voormalige locatie van de Groenrijk aan de Tilburgseweg 1 in Waalwijk is een nieuwe ontwikkeling gepland. Het plan omvat de realisatie van een hotel met maximaal 150 kamers, met name gericht op de zakelijke markt, met restaurant, conferentie- en vergaderruimtes, en overige ondersteunde functies, met daarbij een parkeergarage. Tevens bevat het plan een gebouw met kantoren en diverse dienstverlenende functies, met daarbij ook een zorggeïntegreerde dienstverlening. Tenslotte zal op de locatie van de bestaande bedrijfswoning een horecavoorziening worden gevestigd.

Op deze herontwikkelingslocatie was voorheen een tuincentrum van Groenrijk gevestigd. De bedrijfsgebouwen van dit tuincentrum zijn nog aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de beoogde nieuwbouw. De betreffende herontwikkellocatie is geheel in eigendom van een (private) ontwikkelaar.

Het ter plaatse geldende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Tilburgseweg 1' (vastgesteld 13 mei 2012), biedt geen mogelijkheden voor de bouw van het programma. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Waalwijk heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk, tegenover de Woonboulevard. Het plangebied ligt aan de westkant van Waalwijk. De locatie grenst aan met de oostzijde aan de provinciale weg N261, van Waalwijk naar Tilburg. Het perceel heeft een oppervlakte van bijna 25.000 m².



Fig. 1.1 Ligging plangebied Tilburgseweg 1 te Waalwijk

bron: Google Earth

Het projectgebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

<i>Kadastrale gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Nummer</i>
<i>Sprang</i>	<i>C</i>	<i>2998</i>
<i>Waalwijk</i>	<i>E</i>	<i>4965</i>
<i>Waalwijk</i>	<i>E</i>	<i>4966</i>
<i>Waalwijk</i>	<i>E</i>	<i>5609</i>
<i>Waalwijk</i>	<i>E</i>	<i>5611</i>
<i>Waalwijk</i>	<i>E</i>	<i>5612</i>

1.3 Planologische regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gemengd gebied' (vastgesteld 7 juni 2018). Ingevolge dit bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming 'Gemengd - Bedrijf'. Binnen deze bestemming is de realisatie van een hotel niet mogelijk. Omdat het plan voor het hotel niet past binnen het geldende planologische regime wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Hoofdstuk 7 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Ingegaan wordt op het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde regelgeving, op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Bij de realisatie van het plan aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk zijn er geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Het plan ziet hier op de realisatie van een geheel nieuwe functie, namelijk een hotel, met aanverwante voorzieningen, zoals een conferentiecentrum en een restaurant. Voor de toetsing aan de ladder wordt ervan uitgegaan dat sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Dat betekent dat toetsing aan de ladder noodzakelijk is. Hierover het volgende.

Om de behoefte aan het plan te kunnen onderbouwen, is BRO gevraagd om een zogenaamd behoefteonderzoek uit te voeren (*Waalwijk; Behoefteonderzoek ontwikkeling N261*, 15 januari 2019). Hieronder volgt een korte weergave van de conclusies van BRO. Voor het volledige onderzoek en dus ook voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar bijlage I. Hieronder wordt eerst een overzicht gegeven van het programma. Daarna wordt de behoefte besproken, alsook de leegstandseffecten. Ten slotte wordt ingegaan op de vraag of het plan binnen het bestaand stedelijk gebied valt.

2.1.2.1 Programma

De ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk omvat de volgende elementen:

	Functie	Omvang
1.	<i>Hotel (incl. bijbehorende faciliteiten, zoals restaurant, bar en/of vergaderfaciliteiten)</i>	<i>150 kamers</i>
2.	<i>Restaurant (niet zijnde fastfood)</i>	<i>780 m2 BVO</i>
3.	<i>Kantoorruimte (zonder baliefunctie)</i>	<i>2.000 m2 BVO</i>
4.	<i>Maatschappelijke dienstverlening in de vorm van zorg- en medische dienstverlening</i>	<i>3.000 m2 BVO</i>
5.	<i>Consumentgerichte dienstverlening (kantoor met baliefunctie)</i>	<i>2.000 m2 BVO</i>

Bovengenoemde aantallen kamers en vierkantemeters betreffen maxima. Voor wat betreft de functies zoals genoemd onder 3, 4 en 5 wordt opgemerkt dat deze tezamen een oppervlakte van maximaal 5.000 m2 mogen bedragen. Dit gaat om de functies welke worden ondergebracht in gebouw B (zie figuur 2.1). Hierdoor ontstaat er enige flexibiliteit bij de uiteindelijke invulling van het gebouw. Deze

flexibiliteit is ingebracht omdat in planologische zin sprake is van een dunne scheidslijn tussen medische / zorgdiensten en (reguliere) dienstverlening gericht op gezondheid / schoonheid. Dit zal in de planregels worden geregeld.

Bovengenoemde functies worden ondergebracht in 3 gebouwen (zie verbeeld in figuur 2.1):

- A. *Het hoteldeel (daaronder valt functie 1);*
- B. *Het gebouw met de dienstverlenende functies (daaronder vallen functies 3, 4 en 5);*
- C. *Restaurant (daaronder valt functie 2).*

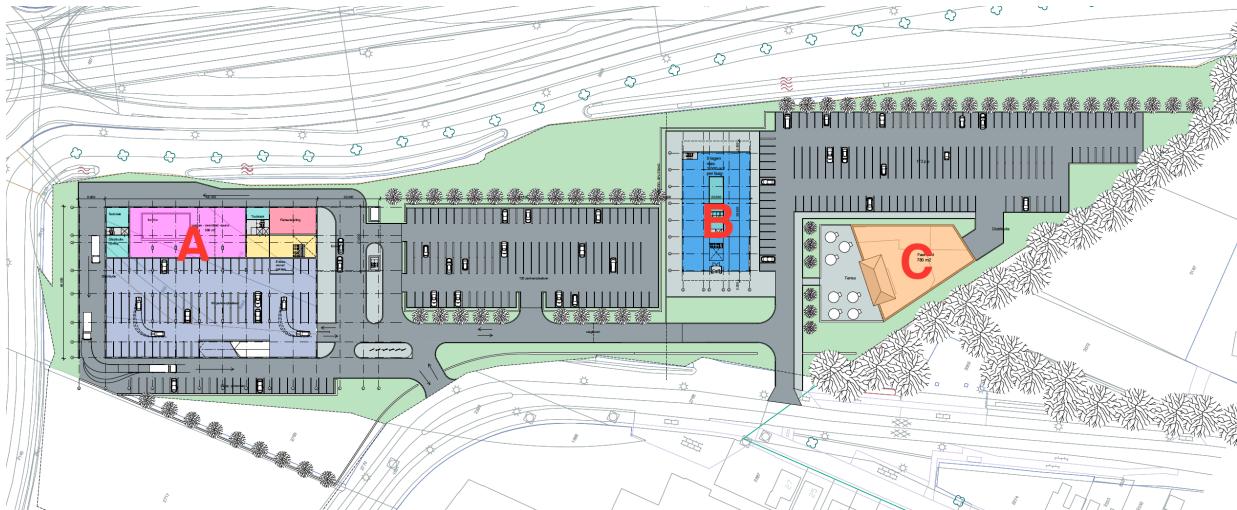


Fig. 2.1 Gebouwen A, B en C

2.1.2.2 Behoefte

- Hotel

De totale behoefte (marktruimte) aan nieuwe hotelkamers in de regio als omschreven bedraagt 761 hotelkamers (161 vanuit de autonome groei en 600 vanuit de doorontwikkeling van de Efteling).

De planvorming voor nieuwe hotels in de regio omvat totaal 719 kamers en inclusief het onderhavige hotel in Waalwijk 869 kamers. Daarbij is wel relevant dat het nieuwe Van der Valk hotel te Tilburg feitelijk buiten het verzorgingsgebied ligt (meer dan 15 minuten reistijd per auto) en dit hotel bovendien veel nieuwe doelgroepen (additionele vraag) naar de regio trekt. Bij andere hotels van deze keten betreft dit soms (meer dan) 40-50% van de gasten. Het is dan ook reëel om de plancapaciteit te verminderen met ca. 68 kamers (45% van de 150 kamers bij Van der Valk), waardoor een totale plancapaciteit resteert van ca. 801 kamers en per saldo dus in totaliteit een 'negatieve marktruimte' van circa 40 kamers.

Theoretisch en rekentechnisch wordt de beschikbare marktruimte in de regio door het hotelinitiatief te Waalwijk dus overschreden met circa 40 hotelkamers. Op de totale capaciteit in de toekomst ad. 2.046 hotelkamers betreft dit evenwel een effect van minder dan 2%. Er is dus in elk geval geen sprake van een duurzame ontvruchting van de verzorgingsstructuur. Bovendien groeit de vraag naar hotels nog steeds door, ook in de onderhavige regio. Ter indicatie: tussen 2016 en 2017 is de gemiddelde bezettingsgraad van hotelkamers (3-5 sterren) in Noord-Brabant gestegen met 7,8 procentpunt (tot 71%), in slechts één jaar tijd. Dit is een duidelijke, onmiskenbare indicatie van een toenemende vraag: in geen enkele provincie was de groei van de bezettingsgraad zo groot als in Noord-Brabant.

Ook bij uitbreiding van de hotelcapaciteit, inclusief een nieuw hotel in Waalwijk, is derhalve in principe nog steeds een levensvatbare exploitatie mogelijk voor een regionaal hotel. Sterke hotelformules creëren bovendien in praktijk in hoge mate hun 'eigen' markt, wat uiteraard ook voor het grootschalige, nieuwe hotel nabij de Efteling geldt (plan 'Hotelzone Horst te Kaatsheuvel'). BRO vraagt

zich overigens af of dit laatste hotel daadwerkelijk 500 kamers zal realiseren; daarmee wordt het immers in de regionale context een zeer grootschalig hotel.

Wat betreft attractiepark de Efteling merkt BRO nog het volgende op. De Efteling heeft ambitieuze plannen om zich verder te ontwikkelen tot een veelzijdige 'Wereld van de Efteling'. Om op korte termijn de groei naar 5 miljoen gasten te ondersteunen zijn in totaal 5.000 bedden nodig en op de langere termijn (met een doorgroei tot 6 à 7 mln bezoekers in 2030) 2.300 extra bedden. Totaal derhalve een behoefte aan 7.300 bedden, waarvan er 4.300 nog niet zijn gerealiseerd, maar de Efteling er zelf planologisch (conform het vigerende bestemmingsplan) 2.800 kan realiseren. De 'hardheid' en realisatiekans van deze capaciteit is evenwel onduidelijk. Voor de overige regio resteren derhalve 1.500 bedden t.b.v. de doelgerichte Eftelingbezoekers (4.300 -/- 2.800). Het betreft hier verblijfsrecreatie in brede zin: vakantiewoningen, appartementen, hotelkamers of anderszins. Bovendien zal deze capaciteit zich vrijwel 100% richten op Eftelingbezoekers.

Gelet op het voorgaande bestaat er in de regio dus voldoende behoefte aan een hoogwaardig hotel met 150 kamers, een ondersteunend restaurant en vergaderruimten, zoals opgenomen in de tabel van paragraaf 2.1.2.1. De ontwikkeling voorziet in de behoefte door de realisatie van een kwalitatief sterk en samenhangend concept op een zeer geschikte locatie (een regionaal leisure-knooppunt), met een grote ruimtelijke meerwaarde (ook voor de omgeving) en voldoende marktpotentieel. De effecten op de ruimtelijk-economische structuur van Waalwijk en de regio zijn per saldo positief.

Een belangrijke kernkwaliteit van de ontwikkeling is de uitstekende bereikbaarheid per auto ten opzichte van de meeste andere hotels en andere horecabedrijven in de regio. De ontwikkeling wordt ontsloten vanaf de Tilburgseweg. De ontwikkellocatie ligt aan een recent geheel vernieuwde afslag van de belangrijke regionale hoofdroute N261. Deze verbindt de snelweg A59 ('Maasroute') met Tilburg en de A58. Hierdoor is de locatie ook van grotere afstand goed bereikbaar. Direct naast de locatie ligt de bushalte Noorder Allee, met meerdere busverbindingen. De N261 is tevens de entreeroute naar het grootschalige en drukbezochte attractiepark de Efteling, op circa 4 kilometer van de planlocatie.

Voorts biedt de locatie een ruime eigen parkeergelegenheid. Dit is ook een meerwaarde ten opzichte van ten opzichte van de overige hotels en horecabedrijven in de regio.

Het voornemen van de ontwikkelende partijen is overigens wel om de locatie enkel beschikbaar te stellen ten behoeve van een hotel met een hogere classificatie (4-sterren). Ook daarin zal het hotel zich in kwalitatief opzicht onderscheiden ten opzichte van diverse andere hotels in de regio.

- Restaurant

Voor een zelfstandig restaurant bestaat volgens BRO in het plangebied een ruime behoefte vanuit Waalwijk en de regio.

De totale bestedingen in restaurants door inwoners uit de regio overschrijden de 'claim' van het gevestigde aanbod nu reeds met circa € 52,5 mln, zo blijkt uit het rapport van BRO. Per saldo is er derhalve nu reeds sprake van een forse uitstroom van bestedingen in deze branches vanuit de regio. Deze uitstroom zal tot 2030 eveneens nog beduidend toenemen. Exclusief Tilburg bedraagt de regionale marktruimte voor restaurants momenteel circa € 25,9 mln; nog steeds een aanzienlijke behoefte derhalve.

Een belangrijk deel van de marktruimte kan worden ingezet voor extra horecacapaciteit. Voorwaarde is wel dat dit nieuwe aanbod inspeelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod. Hieronder valt bijvoorbeeld ook de (planologisch mogelijke) nieuwe restauratieve horeca op de locatie Professor Asserweg, tegenover de Woonboulevard. Er is in de regio

ruim voldoende behoefte voor zowel deze horeca (voor een belangrijk deel ondersteunend aan de Woonboulevard) als de beoogde horeca nabij het nieuwe hotel, die ook in belangrijke mate een zelfstandige verzorgingsfunctie zal krijgen.

BRO benadrukt dat de aangegeven kwantitatieve marktruimte het resultaat is van berekeningen gebaseerd op aannames. Bij de ontwikkeling van nieuw hotelaanbod en restauratieve horeca zijn kwalitatieve aspecten in wezen belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte.

Wat betreft deze kwalitatieve aspecten wordt verwezen naar hetgeen hierover onder 'Hotel' (hierboven) staat vermeld ten aanzien van de gunstige ligging en goede bereikbaarheid, alsmede ten aanzien van de parkeergelegenheid. Dit betreft kwalitatieve aspecten die ook van meerwaarde zijn, voor een restaurant.

Overigens wordt opgemerkt dat het gebruikelijke restaurant dat (in pandig) bij het hotel wordt gerealiseerd overwegend gebruikt zal worden door de hotelgasten en conferentiedeelnemers. De eventueel beschikbare restcapaciteit zal gebruikt kunnen worden door derden (niet zijnde hotelgasten en conferentiedeelnemers). Bedacht dient daarbij te worden dat een deel van de hotelgasten echter ook elders in het verzorgingsgebied gebruik kan en zal maken van horecagelegenheden. Door dat laatste wordt die betreffende restcapaciteit gecreëerd.

- Kantoorruimte

In het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg van de regio Midden-Brabant, zijn op 15 december 2016 regionale afspraken opgesteld omtrent de kantorenmarkt voor het Hart van Brabant. De regio streeft ernaar om kantoorontwikkelingen te concentreren in specifiek aangewezen gebieden. Tegelijkertijd zijn er afspraken gemaakt om plancapaciteit terug te dringen op niet-wenselijke plekken. Als onderdeel van deze afspraken is regionale vestigingsruimte opgenomen met prognose ontwikkelingen voor de toekomstige vraag tot 2030. Uit deze prognose blijkt dat de algehele vraagontwikkeling voor de gemeente Waalwijk tot 2030 laat zien dat er een behoefte van bestaat van ongeveer 2.000 m². Voor de gehele regio bedraagt deze vraag 11.000 m². Het beoogde initiatief voor de Tilburgseweg 1 voor een kantoorruimte van 2.000 m² sluit daarom aan bij kwantitatieve behoefte van de gemeente Waalwijk.

Voorts wordt voor wat betreft onderhavige kantoorontwikkeling uitgegaan van vraaggericht ontwikkelen (zie ook paragraaf 2.3.2). Dat betekent dat er ontwikkeld wordt ten behoeve van een concrete vraag uit de markt. De initiatiefnemer van deze ontwikkeling is in gesprek met een aantal concrete partijen (als toekomstige gebruikers van de kantoorruimte). Verwacht wordt dat er voor ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan er een optieovereenkomst is gesloten met één van deze partijen.

Ook voorziet de planlocatie in kwalitatief opzicht goed in een behoefte. Het aanbod van kantoren De gemeente Waalwijk heeft op dit moment slechts een beperkt aantal kantoorpanden van de klasse A (een kantoorpand van klasse A is van hoge kwaliteit, modern of juist klassiek, en voldoet qua bouwweisen aan de huidige eisen). Een dergelijk pand op de beoogde locatie zou een kwalitatieve toevoeging kunnen vormen voor de Waalwijkse kantoormarkt. Tevens sluit de ontwikkeling aan op de trends in de sector en past het in grote lijnen binnen het regionaal beleid.

Wat betreft deze kwalitatieve aspecten wordt verwezen naar hetgeen hierover onder 'Hotel' (hierboven) staat vermeld ten aanzien van de gunstige ligging en goede bereikbaarheid, alsmede ten aanzien van de parkeergelegenheid. Dit betreft kwalitatieve aspecten die ook van meerwaarde zijn voor het kantoor.

- Zorg en medische dienstverlening

In de zorgsector zijn diverse trends waar te nemen, waardoor er een toenemende behoefte bestaat (aan dienstverlening). Die trends betreffen met name de vergrijzing, de clustering van zorgfuncties, de overheveling van tweede-lijns-zorg, naar eerste-lijns-zorg en de opkomende private zorg.

Door de overheveling van taken van tweedelijns- naar eerstelijnszorg, maar ook door een toename van de vraag naar eerstelijnszorg op zichzelf blijft het aanbod in de eerstelijnszorg de komende jaren doorgroeien. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van de stijgende behoefte aan huisartsenzorg. Het ligt in de lijn der verwachting dat wanneer de behoefte aan huisartsenzorg significant stijgt, ook aan andere (eerstelijns)zorgvoorzieningen een groeiende behoefte bestaat. De belangrijkste parameter voor ontwikkeling (demografische ontwikkelingen) is voor alle (eerstelijns) zorgvoorzieningen immers gelijk.

Bovengenoemde zowel landelijke trends als de bevolkingsontwikkeling in Waalwijk maken dat er zowel in kwalitatieve zin als kwantitatieve zin behoefte is aan nieuwe, moderne vestigingslocaties voor zorgaanbieders. Bij voorkeur op een goed bereikbare plek en met de mogelijkheid tot clustering van diverse type zorgverleners en medische dienstverlening. Er wordt een toenemende behoefte verwacht vanuit de volgende zorgaanbieders en medische dienstverlening:

Reguliere eerstelijnszorg: een cluster van eerstelijns zorgaanbieders bestaande uit circa 3 (reguliere) eerstelijnszorgpraktijken (huisarts, tandzorg en fysiotherapie) met een totaal oppervlak van ca. 1.100 m² bvo;

Overige eerstelijnszorg en medische dienstverlening: een clustering van meer specialistische eerstelijnszorgaanbieders en/of medische dienstverleners (aanvullend op de reguliere eerstelijnszorg). Vooralsnog wordt uitgegaan van 3 tot 7 praktijken met een totale ruimtebehoefte van ca. 300 tot 1.000 m² bvo.

Private zorg: Instelling voor private zorg, in de vorm van een uitgebreide schoonheidssalon (met artsen in dienst), een instelling voor cosmetische chirurgie of een zelfstandig behandelcentrum. Uitgangspunt is een ruimtebehoefte van circa 500 tot 1.500 m² bvo (inclusief ondersteunende ruimten). Dit sluit aan op hetgeen beoogd wordt op de planlocatie.

Gelet op het voorgaande betekent dit dat er in totaal een ruimtebehoefte is van 1.900 tot 3.600 m² bvo voor zorgaanbieders en medische dienstverleners. De initiatiefnemer is reeds in gesprek met een aantal zorgaanbieders / gebruikers over een mogelijke invulling van de voorgenomen nieuwbouw aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk.

- Consumentgerichte dienstverlening

De behoefte aan persoonlijke/verzorgende dienstverlening is bepaald op ca. 300 tot 1.000 m² bvo. Om deze 'overlap' in de onderdelen van de dienstverlening weer te geven is een bandbreedte opgenomen in het programma in medische, zorg- en reguliere diensten (zie tabel welke is opgenomen, hierboven onder punt 1 'Programma').

Qua consumentgerichte dienstverlening is er met name mogelijk enige behoefte vanuit financiële en particuliere dienstverleners. Dit type dienstverleners heeft vaak een ruimtebeslag van 100 tot 200 m² bvo. Naar verwachting zullen maximaal 1 tot 3 dienstverleners zich op de planlocatie vestigen. In totaal gaat het daarmee om ca. 100 tot 600 m² bvo.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende marktruimte bestaat voor de realisatie van het plan.

2.1.2.3 Effectenanalyse

Vanuit de jurisprudentie rond de ladder moet de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij zijn met name de eventuele leegstandseffecten van belang.

BRO concludeert dat de beoogde ontwikkeling geen (onaanvaardbare) leegstandseffecten tot gevolg heeft. Hierbij is het volgende van belang:

‘De verschillende functies binnen de beoogde ontwikkeling voorzien in een kwantitatieve behoefte. Er is namelijk voldoende ‘vraag’ naar de ontwikkeling door de groei van de bevolking en/of het relatieve onderaanbod in Waalwijk/het verzorgingsgebied. Dit betekent dat ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling voor alle relevante aanbieders in het verzorgingsgebied voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren. Het leegkomen van een aanbieder is op voorhand dan ook niet te verwachten.

Mocht door verplaatsing en/of de toegenomen concurrentie een bedrijf in de relevante sectoren leegkomen, dan nog is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie. Het zal – mede gezien het bovenstaande – in alle gevallen gaan om een enkele aanbieder.

Het is dus niet uit te sluiten dat vanwege onderhavige ontwikkeling er (bedrijfs- en kantoor)ruimte vrijkomt binnen de gemeente Waalwijk en omgeving. Vanwege het huidige economische klimaat (hoogconjunctuur) en gelet op de daarmee toegenomen vraag naar geschikte huisvesting, wordt echter verwacht dat deze vrijgekomen ruimten weer spoedig ingevuld kunnen worden. Ofwel: ten gevolge van dit plan worden er geen onaanvaardbare leegstandseffecten verwacht.

2.1.2.4 Bestaand stedelijk gebied

Zoals hierboven opgemerkt is het plangebied 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. Dat betekent dat het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde ‘bestaand stedelijk gebied’.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 voorziet in een actuele behoefte. Voorts wordt hier opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de motiveringseis als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden (geconsolideerd vastgesteld d.d. 1 januari 2018). Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het merendeel

van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik van groot belang: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

De herontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijke gebied, waardoor extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen wordt. Verder wordt met de realisatie van het plan geen locatiespecifieke kwaliteiten van het gebied aangetast.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld (geconsolideerd vastgesteld d.d. 1 januari 2018). De verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De verordening stelt de belangen die in de structuurvisie zijn genoemd veilig. De regels die in de verordening staan moeten gemeenten in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke instrumenten. Daarnaast regelt de verordening de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken worden gemaakt over woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren locaties.

De verordening kent ook een aantal regels die de burger bindt. Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapehouderijen.

De Verordening Ruimte 2014 maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied gelden er één of meerdere aanduidingen.

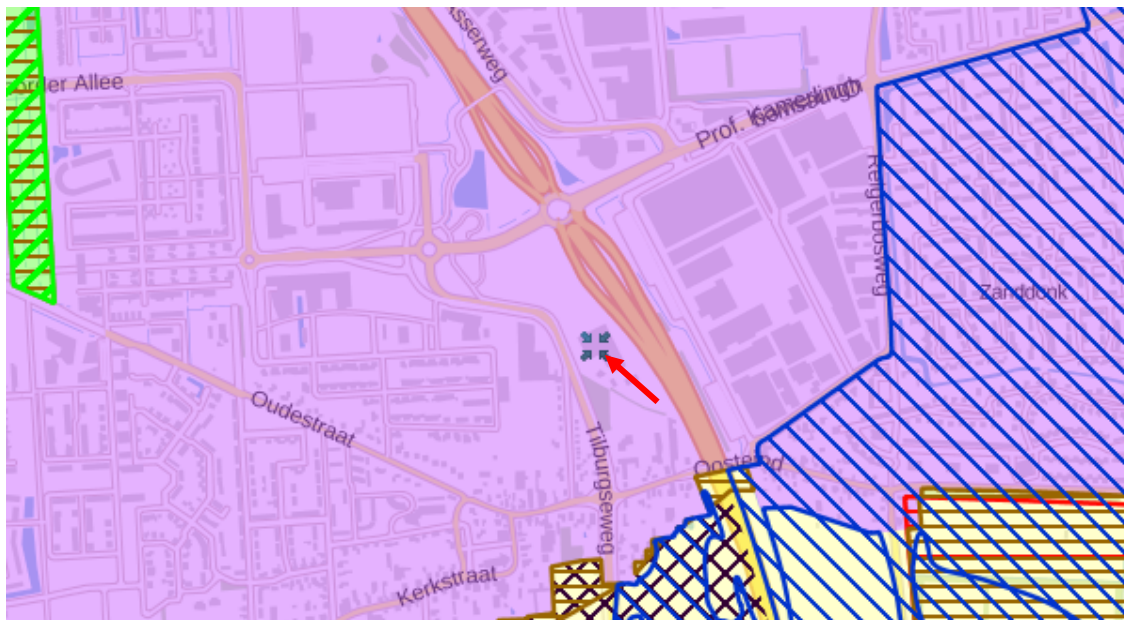


Fig. 2.2 Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014 (projectgebied: zie rode pijl)

Het plangebied ligt binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. De toelichting op de verordening zegt dat binnen het bestaand stedelijke gebied de gemeente in beginsel vrij is om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Het algemene uitgangspunt van de Verordening Ruimte is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in zijn algemeenheid sprake moet zijn van behoud en bevordering van ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Wat dit betreft kan het volgende worden opgemerkt.

De locatie is gelegen tussen de provinciale weg (N261) en de bedrijfs- en woonbebouwing van Sprang-Capelle. De locatie werd voorheen gekenmerkt door de aanwezigheid van het tuincentrum van Groenrijk (met kassen en overige bebouwing). De oude opstallen van Groenrijk worden met dit plan verwijderd. Op zichzelf is dat al een kwaliteitsverbetering. Daarvoor in de plaats wordt een modern nieuw gebouw gerealiseerd dat voldoet aan de kwaliteitseisen en ruimtelijke uitstraling van deze tijd. Bovendien sluit de nieuwbouw van het hotel qua uitstraling aanmerkelijk beter aan op de bestaande en toekomstige bebouwing aan de overzijde van de N261 (woonboulevard en de geplande komst van diverse nieuwe leisurfuncties) dan het tuincentrum.

Met de sloop van de verouderde opstallen van het tuincentrum en de realisatie van een nieuwbouwplan met een hotel en de overige functies kan gesproken worden van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, nu reeds bebouwing op het perceel aanwezig was (transformatie) en het gebied behoort tot het stedelijk gebied.

Voor de goede orde wordt hierbij opgemerkt dat artikel 4.4 van de provinciale verordening een verantwoording vraagt voor zover het nieuwe kantorenlocaties betreft. De provinciale verordening geeft in artikel 1.45 aan dat dit een aaneengesloten terrein betreft met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten met de daarbij behorende voorzieningen. Onderhavige locatie dient vanwege de veel beperktere omvang (wat betreft vierkante meters kantoren) derhalve niet als kantorenlocatie te worden beschouwd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er vanaf 7 mei 2018 een ontwerp van de 'Wijziging Verordening ruimte Noord-Brabant, kaartaanpassingen 2018' ter inzage heeft gelegen. De vaststelling daarvan zal echter geen consequenties hebben voor het plangebied.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het plan past binnen de provinciale Verordening Ruimte 2014.

2.2.3 Beleidskader en Uitvoeringsagenda Vrijtijdseconomie 2012 - 2020

In het Beleidskader en Uitvoeringsagenda Vrijtijdseconomie 2013 – 2020 komt naar voren dat Brabant een zeer sterke infrastructuur aan vrijetijdsvoorzieningen heeft, met ondernemerschap en samenwerking als belangrijke competenties. De provincie is ruim voorzien van attracties, routes, podia, musea, evenementen, horeca en winkelveorzieningen. Wel is de algemene indruk dat het Brabantse vrijetijdsproduct toe is aan vernieuwing. Mondiaal is de vrijetijdseconomie een sterk groeiende sector, maar uit cijfers blijkt dat Brabant onvoldoende weet te profiteren van deze groei. Een belangrijke oorzaak hiervan is, dat vrijetijdsvoorzieningen binnen Brabant nogal eenzijdig zijn ontwikkeld voor de thuis- en gezinsmarkt en onvoldoende voor doelgroepen als jongeren, tweeverdieners en ouderen. De vrijetijdssector biedt bovendien veel kansen voor werkgelegenheid van specifieke doelgroepen, zoals jongeren, allochtonen en laagopgeleiden.

De vrijetijdseconomie levert momenteel een bijdrage aan de werkgelegenheid van 9% en € 5,3 miljard aan bestedingen in de provincie. Brabant is qua ligging, voorzieningen en infrastructuur een ideale regio voor korte vakanties, zo stelt de provincie. Vanwege de goede infrastructuur bestaan er bijzondere kansen voor cultuurtoerisme. Noord-Brabant heeft als missie de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland te worden. Deze hoofddoelen worden vertaald in een aantal subdoelen, waarmee de provincie Noord-Brabant wil bereiken dat:

- er meer bezoekers uit een groter herkomstgebied naar Brabant komen om te recreëren, waarbij naast de huidige gezinsmarkt ook wordt ingezet op verbreding naar nieuwe doelgroepen;
- bezoekers meer per dag gaan besteden. Dit kan door nieuwe product-marktcombinaties te ontwikkelen, waarbij er meer ruimte ontstaat voor kunst en cultuur, (sport-) evenementen, stedelijke leisureconcepten en de shortbreakmarkt.

Om de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland te worden, richt de provincie Noord-Brabant zich met de uitvoeringsstrategie op:

- het versterken van een interessant internationaal aanbod (voorbeeld: Van Gogh Brabant);
- het inzetten op versterking van het reguliere aanbod zoals horeca, verblijfslocaties, natuur etc. door het creëren van toegevoegde waarde;
- het versterken van het top- en reguliere aanbod door cross-overs, storytelling en concepten die leiden tot innovaties en nieuwe product-marktcombinaties;
- ontwikkeling tot de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland;
- het op orde brengen van de basis, o.a. informatie, infrastructuur en marketing.

Conclusie

De realisatie van het plan aan de Tilburgseweg 1 sluit aan op de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Beleidskader en Uitvoeringsagenda Vrijtijdseconomie 2013 – 2020. Het plan draagt immers bij aan de versterking van het reguliere aanbod van horeca en verblijfslocaties.

2.2.4 Provinciaal beleid horeca

De provincie Noord-Brabant heeft geen specifiek horecabeleid geformuleerd. Wel bestaat er detailhandelsbeleid waarin kaders zijn opgenomen voor horeca bij perifere (winkel)concentraties zoals de Woonboulevard Waalwijk:

- *De provincie streeft naar een goed economisch levensvatbaar voorzieningenniveau. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij gemeenten;*
- *Vanuit het Beleidskader en Uitvoeringsagenda Vrijtijdseconomie 2013-2020 wil de provincie inzetten op versterking van het reguliere vrijetijdsaanbod, waaronder horeca, door het creëren van toegevoegde waarde;*
- *De Verordening Ruimte Noord-Brabant stelt, dat ontwikkelingen die het lokale niveau overstijgen maar die niet bovenregionaal zijn (zoals de onderhavige ontwikkeling), moeten worden besproken in de regionale ruimtelijke overleggen.*

Met de realisatie van onderhavige plan wordt een bijdrage geleverd aan een goed economisch levensvatbaar voorzieningenniveau, voor wat betreft verblijfsmogelijkheden en horeca. Zoals hiervoor reeds besproken sluit het plan ook aan op het Beleidskader en Uitvoeringsagenda Vrijtijdseconomie 2013-2020 (zie paragraaf 2.2.3). Voorts wordt opgemerkt dat onderhavig plan ook onderwerp van bespreking is geweest binnen de regio Hart van Brabant. Vanuit de regio is het plan positief ontvangen.

2.3 Regionaal

2.3.1 Regio Hart van Brabant / Midden Brabant

De regio Hart van Brabant is het bestuurlijk samenwerkingsverband van de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Heusden, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk. Deze gemeenten in 'Hart van Brabant' hebben samen met Midpoint Brabant leisure tot speerpunt van

beleid benoemd. Met beeldbepalende voorzieningen als de Efteling, Beekse Bergen en de Loonse- en Drunense Duinen is Midden-Brabant een sterke speler op de binnenlandse recreatief-toeristische markt, met name voor gezinnen. Voor wat betreft de Efteling wordt opgemerkt dat in het Masterplan Wereld van de Efteling 2030 en het daarop gebaseerde ontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van het groeiscenario's tot 7 miljoen bezoeken per jaar.

Momenteel biedt de vrijetijdseconomie in Midden-Brabant circa 12.500 banen, waarmee het een belangrijke economische drager is.

In de werkagenda van Hart van Brabant heeft de regio zichzelf tot doel gesteld deze vrijetijdseconomie te stimuleren. In het ambitiedocument 'Dreamport Brabant' heeft de regio uitgesproken te willen uitgroeien tot dé integrale leisure hotspot van Noordwest-Europa. Men baseert zich hierbij op de driehoek natuur, cultuur en gastvrijheid. De regio wil het herkomstgebied vergroten, om de groei in de gezinsmarkt te kunnen versterken. Nieuwe product-marktcombinaties worden gestimuleerd, om nieuwe doelgroepen aan te trekken.

Ondanks de onmiskenbaar sterke basiskwaliteiten kent het bezoek aan Midden-Brabant nog slechts een beperkte groei. Dit komt vooral door de beperkte capaciteit van het beschikbare aanbod van vrijetijdsvoorzieningen.

Daarnaast zijn er te weinig trekkers met voldoende onderscheidend vermogen op internationaal niveau. Het marktbereik blijft daardoor vooral regionaal. Bovendien is er voor een langer verblijf van alle bezoekers een tekort aan passende slaapplekken. De geambieerde groei in de toekomst is daarom niet vanzelfsprekend en vergt hoge investeringen.

Voorts staat de productiviteit in de leisuremarkt van Midden-Brabant onder druk, door de relatief beperkte interne concurrentie en de lage bestedingen per gast. De huidige bezoekers (vooral dagjesmensen) verblijven relatief lang in één attractie of bedrijf, waardoor het aantal combinatiebezoeken op één dag beperkt is.

Om de gewenste 4 B's te behalen (meer Bedden, Banen, Bezoekers, Bestedingen) is naast marketing van Brabant (via VisitBrabant), ook business development nodig. In het 'Strategische Meerjarenagenda 2016-2020' staat daarom dat Midden-Brabant mikt op meerdaags verblijfstoerisme van internationale niveau, georganiseerd rondom een onderscheidend recreatieproduct. Daarbij is een verdubbeling van het aantal 'winterharde' bedden nodig. Het gaat dan met name om accommodaties als hotels, bungalows en lodges. Deels zullen deze direct verbonden moeten worden aan de attracties (resort opzet, zoals nu al ingezet bij Efteling en Beekse Bergen) en deels elders in de regio moeten worden ontwikkeld op strategisch gelegen en goed bereikbare locaties.

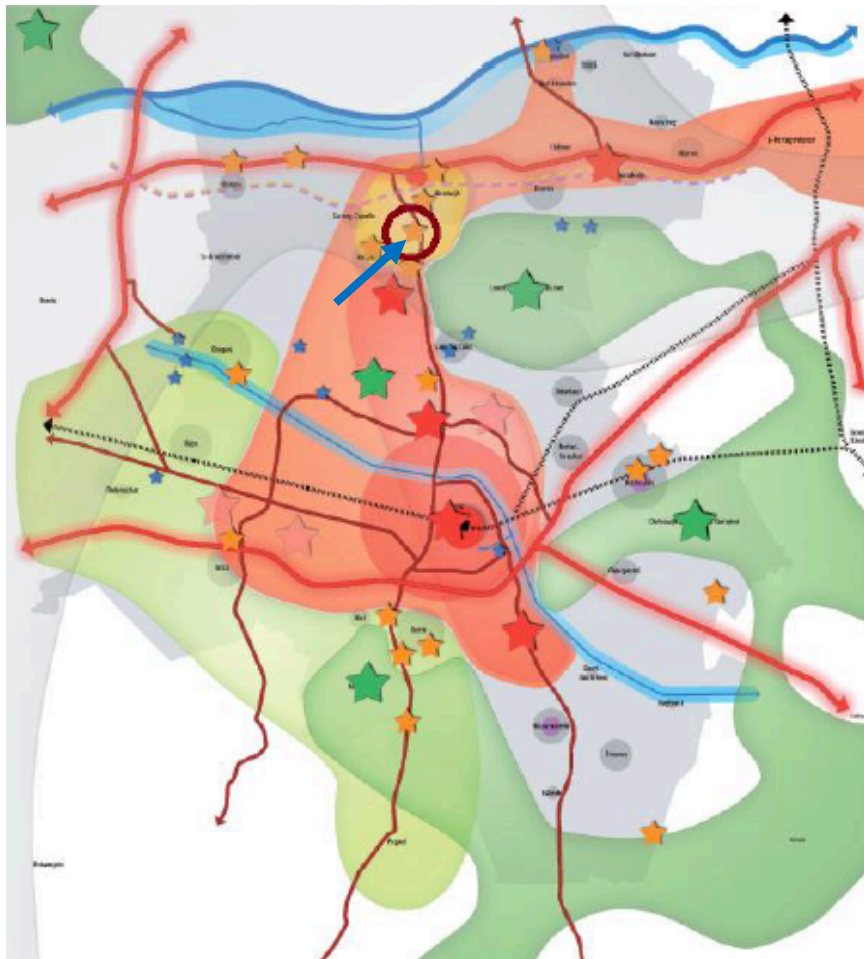


Fig. 2.3 Kansenkaart Leisure Hart van Brabant (projectgebied: zie blauwe pijl)

Bovenstaande kaart geeft een beeld van het ontwikkelingsperspectief voor leisure in de Regio Hart van Brabant. Er is een 'Sfeergebied Intensief Vermaak' gedefinieerd: het lint langs de N261 en verder tot Heusden en 's-Hertogenbosch. Dit gebied is in beeld voor grotere (internationale) topattracties en verblijfsaccommodaties. Het onderhavige plangebied (omcirkeld) is aangewezen als zoekgebied voor 'Middelgrote leisure met een regionaal/bovenregionaal niveau'. Het is op regionaal niveau aangewezen voor 'leisure-ontwikkelingen en verblijf, waaronder hotels'. De realisatie van het hotel aan de Tilburgseweg 1 past goed binnen de regionale doelstellingen voor dit gebied.

Conclusie

De realisatie van het plan aan de Tilburgseweg 1 sluit aan op de ambities en doelstellingen van de regio.

2.3.2 Regionaal beleidskader kantoren

De gemeenten in Hart van Brabant streven naar een vitale kantorenmarkt, met duidelijkheid voor de markt, maar tevens een mate van flexibiliteit. Hierbij zijn regionaal afspraken gemaakt om het regionale overaanbod in Hart van Brabant terug te dringen door middel van:

- a. het schrappen van onbenutte plancapaciteit;
- b. het begrenzen van de theoretische plancapaciteit;
- c. het faciliteren van marktpartijen die leegstaande kantoren transformeren naar andere functies en daardoor te zorgen dat vraag en aanbod van kantoorruimte in de regio beter in balans raakt en niet

langer sprake is van een (geprognosticeerd) overaanbod, maar zelfs van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, de zogenaamde "regionale vestigingsruimte".

De ontwikkeling van nieuwe plannen voor kantoren in de regio moet sterker worden gebaseerd op vraaggericht ontwikkelen. Dit betekent dat:

- de vestigingsvraag voor zelfstandige kantoren kleiner dan 750 m² gezien wordt als lokale vraag die in de context van regionale afspraken van ondergeschikt belang is en waarvoor motivering, toetsing en beoordeling op lokaal niveau plaatsvindt;
- een concrete vestigingsvraag van een zelfstandig kantoor groter dan 750 m² de regionale instemming heeft mits: de locatie onderdeel uitmaakt van de regionale kaart voor kansrijke kantoorgebieden én de kantoorontwikkeling past binnen de regionale vestigingsruimte (die al vertaald kan zijn in toegewezen plancapaciteit of vastgelegd in een vigerend bestemmingsplan);
- voor vestigingsvragen groter dan 750 m² op locaties die geen onderdeel zijn van de regionale kaart en waarvoor geen regionale vestigingsruimte bestaat, vindt regionale afstemming plaats om te beoordelen of de casus op basis van de integrale motivatie de regionale instemming kan krijgen;
- Als sprake is van dreigende mismatch zal opnieuw onbenutte planologische ruimte uit de markt gehaald gaan worden, waardoor weer ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen;
- Transformatie van lastig verhuurbare kantoorruimte wordt actief bevorderd;
- Monitoring van de kantorenmarkt in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

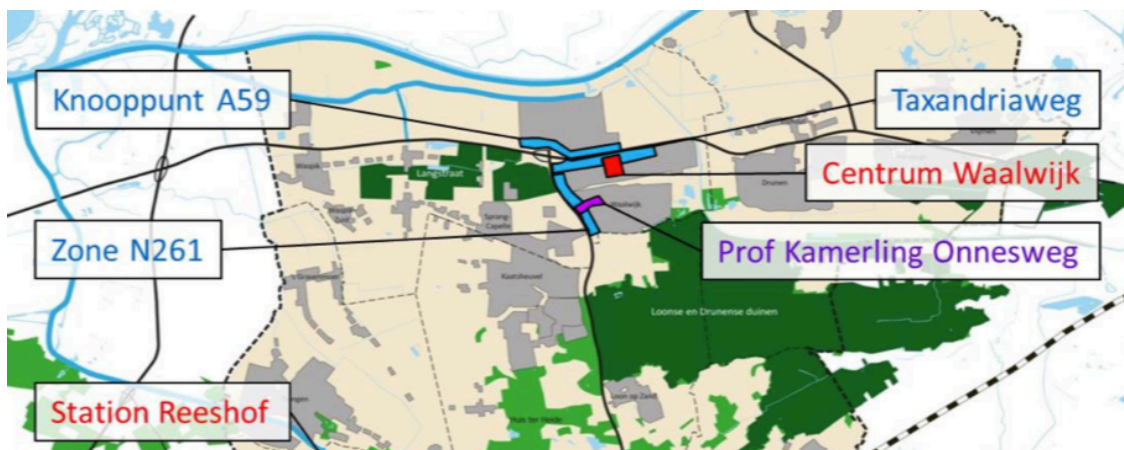


Fig. 2.4 Regionale kanskaart Kantoorgebieden

Voor Waalwijk gelden de volgende gebieden als mogelijke kantoorlocaties:

- Knooppunt A59
- Zone N261
- Taxandriaweg
- Centrum Waalwijk
- Prof Kamerling Onnesweg

Het beoogde kantoor voor dit plan ligt aan de N261, ten westen daarvan. Het lijkt erop dat het kantoorgebied uit de kanskaart ten oosten van de N261 ligt. De planlocatie ligt ten westen van de N261. Gesteld kan worden dat het nieuwe kantoor wel binnen de zone c.q. het bereik van de N261 ligt. Voor zover het kantoor buiten de Regionale kanskaart ligt, kan worden opgemerkt dat over dit plan regionale afstemming heeft plaatsgevonden. De regio kon instemmen met dit plan, mits sprake

is van een concrete eindgebruiker. Dat betekent dat voor wat betreft onderhavige kantoorontwikkeling invulling wordt gegeven aan het vereiste van 'vraaggericht ontwikkelen'. Er wordt dus ontwikkeld ten behoeve van een concrete vraag uit de markt (een eindgebruiker). In het nieuwe kantoor aan de Tilburgseweg zal ... (PM)... worden gehuisvest. De ontwikkelende partijen hebben met deze eindgebruiker reeds een intentieovereenkomst gesloten.

2.3.3 Regionale afstemming

Op basis van artikel 3.1 lid 2 sub c en lid 3 en de artikelen 39.2 en 39.4 van de Verordening ruimte is het van belang om de voorgenomen ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk regionaal af te stemmen. Deze regionale afstemming plaatsgevonden tijdens de Hart van Brabantdag d.d. 9 mei 2019.

2.4 Gemeentelijk

Hieronder wordt ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid, voor zover van toepassing op het plangebied. Daarbij wordt aangetekend dat de gemeente Waalwijk geen specifiek hotel- of horecabeleid heeft.

2.4.1 Structuurvisie Waalwijk 2025

Algemeen

Op 2 februari 2016 is de structuurvisie 'Waalwijk 2025 onderscheidend meer verleiden' vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is een samenhangend ruimtelijk beleid formuleren op hoofdlijnen dat de ambities weergeeft voor 2035 en een visie uitwerkt voor 2025. Hierin wordt voortgeborduurd op de Strategische visie 2020. Om de juiste keuzes voor 2025 te maken is een drietal leidende principes geformuleerd:

- *Waarden ondergrond behouden en versterken;*
- *Bereikbaarheid netwerk optimaliseren;*
- *Vraaggericht functies versterken met kwaliteit.*

Vanuit de leidende principes zijn speerpunten van beleid opgesteld. Uit de speerpunten volgen inhoudelijke projecten en werkzaamheden waarbij de gemeente procesmatig kiest voor een bepaalde rol. De structuurvisie is opgebouwd uit drie delen. Deel A gaat in op het beleid op hoofdlijnen, deel B betreft de onderbouwing van de visie en deel C is de uitvoeringsparagraaf. De ambities zijn gevisualiseerd in onderstaande visiekaart.



Fig. 2.5 Uitsnede kaart Structuurvisie Waalwijk 2025 (projectlocatie: zie zwarte pijl)

Het thema duurzaamheid loopt als een 'ladder' integraal door alle ambities heen en is daarom apart uitgewerkt in de structuurvisie. Aan deze 'duurzaamheidsladder' zijn ook een aantal specifieke onderwerpen gekoppeld: milieu, energie, erfgoed en sociaal. Duurzaamheid is voor de gemeente een algemeen leidend principe. De gemeente beschouwt het als haar plicht om de ontwikkeling van de huidige generatie te bevorderen, maar daarbij de ontwikkeling van de generaties na ons niet te belemmeren door de impact van onze huidige activiteiten en keuzes.

Planspecifiek

De locatie 'Groenrijk', welke is vrijgekomen vanwege het beëindigen van de activiteiten van dit tuincentrum, vraagt om een nieuwe invulling.

Uit de kaart behorende bij de Structuurvisie Waalwijk 2025 (zie figuur 2.5) blijkt dat projectlocatie geen bijzondere aanduiding heeft. De projectlocatie (gelegen tussen het groene en gele sterretje) ligt in een gebied met diverse gemengde functies waarin meerdere ontwikkelingen op de agenda staan. De directe omgeving van de planlocatie, rond de recent geheel heringerichte kruising van de N261 met de Professor Kamerlingh Onnesweg en de Noorder Allee, krijgt in de toekomst een sterke leisure-functie van (boven)regionale betekenis. Tegenover de Woonboulevard (aan de overzijde van de N261, met Piet Klerckx) bestaan bijvoorbeeld concrete plannen voor een casino en bioscoop, en wat horeca. Kortom: dit betreft een concentratiegebied voor diverse voorzieningen met gemengde functies.

Onderhavige plan aan de Tilburgseweg 1 haakt als het ware aan op deze ontwikkelingen van de 'leisure-boulevard'. De voorgenomen ontwikkeling van het hotel en de overige voorzieningen sluit aan op het beoogde karakter van het gebied, de ontwikkeling van een concentratiegebied met gemengde functies. De betreffende functies kunnen daarmee ook een versterkend economisch effect op elkaar hebben.

Zoals eerder in deze toelichting vermeld (paragraaf 2.1.2), is een belangrijke kernkwaliteit van de ontwikkeling de uitstekende bereikbaarheid per auto. Dit sluit ook aan op de ambities van de Structuurvisie Waalwijk 2025 aangaan het bevorderen van de goede lokale bereikbaarheid van de voorzieningen.

Aanvullend op de beleidsuitgangspunten is in de structuurvisie de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd door de gemeente Waalwijk. Om het belang dat de gemeente hecht aan het aspect duurzame verstedelijking beter te benadrukken en te concretiseren, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen vooraf te worden voldaan aan deze ladder voor duurzame verstedelijking. Voor wat betreft de toetsing aan de ladder wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze toelichting. Daaruit blijkt dat het plan de toetsing aan de ladder doorstaat.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Waalwijk 2025.

2.4.2 Mobiliteitsplan ‘Stad in beweging’

Op 15 oktober 2015 heeft de gemeenteraad een het Mobiliteitsplan ‘Stad in beweging’ vastgesteld. Het Mobiliteitsplan geeft aan op welke wijze het mobiliteitsbeleid kan bijdragen aan het realiseren van de ambities van de gemeente op de verschillende beleidsvelden (integraal beleid) en schaalniveaus (interregionaal, regionaal, stad, wijk en buurt), waar prioriteit aan wordt gegeven en met wie samenwerking noodzakelijk is. Het Mobiliteitsplan is richtinggevend voor het realiseren van de ambities (strategisch) en geeft oplossings- richtingen aan indien deze essentieel zijn voor het behalen van de ambities en de samenhang.

Het Mobiliteitsplan is een strategisch plan, wat onder meer inhoudt dat er geen uitgewerkte plannen in zijn opgenomen. Er wordt wel aangegeven op welke wijze de ambities gerealiseerd kunnen worden.

De Tilburgseweg 1 wordt ontsloten via de N261. De N261 is onderdeel van het hoofdwegennet van Waalwijk. Voor de verkeerseffecten van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

2.4.3 Erfgoedverordening 2016

De gemeenteraad van Waalwijk heeft op 15 december 2016 een Erfgoedverordening vastgesteld. In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten in een erfgoedverordening nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de Erfgoedverordening.

Voor het plan aan de Tilburgseweg 1 zijn echter geen monumentale en / of cultuurhistorische waarden aan de orde (zie verder hoofdstuk 5).

2.4.4 Groenstructuurplan 2017

In het Groenstructuurplan 2017 wordt het groene raamwerk van de gemeente Waalwijk beschreven. Omdat groen waardevol is, is het wenselijk om zowel kwalitatief als kwantitatief het bestaande groen in te behouden en waar mogelijk te verbeteren of versterken. En bij herinrichting of herontwikkeling is het van belang om voldoende groen en groen van kwaliteit te realiseren. Omdat de groene hoofdstructuur het belangrijkste en meest waardevolle gemeentelijke groen is, is het vertrekpunt dat dit groen en deze bomen behouden blijven.



Fig. 2.6 Uitsnede kaart Groenstructuurplan (planlocatie: rode pijl)

De groene hoofdstructuur is het belangrijkste en meest waardevolle gemeentelijke groen. Het betreft groenelementen die op dorps-, stads- of zelfs gemeentelijk niveau van belang zijn. Deze elementen vormen gezamenlijk het groene raamwerk van de gemeente Waalwijk. Het groen dat in het groenstructuurplan is opgenomen geniet extra bescherming ten opzichte van het gemeentelijke groen dat niet onder de groene hoofdstructuur valt. Vanwege het belang van de groene hoofdstructuur, is het vertrekpunt dat dit groen en deze bomen behouden blijven. Altijd zullen er afwegingen moeten worden gemaakt bij ruimtelijke ontwikkelingen, herinrichtingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen. Onderhavige planlocatie maakt geen onderdeel uit van de groene hoofdstructuur.

2.4.5 Duurzaam bouwen en energie

De gemeente Waalwijk heeft in 2009 de ambitie uitgesproken dat ze op de lange termijn, in 2043, milieuneutraal wil zijn. Om deze doelstelling te behalen, worden diverse maatregelen genomen met betrekking tot adaptatie en mitigatie. Een belangrijke mitigatiemaatregel waarmee nieuwbouw van doen heeft, is het beperken van de CO₂-uitstoot om zodoende klimaatverandering tegen te gaan. Dit kan door de energiehuishouding in nieuwe woningen te verduurzamen en zo veel mogelijk duurzame energie te produceren.

De gemeente Waalwijk heeft in 2005 beleid vastgesteld met betrekking tot duurzaam bouwen. Hierbij wordt de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) als instrument ingezet. Met GPR Gebouw kunnen bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen worden getoetst de vijf criteria 'energie', 'milieu', 'gezondheid', 'gebruikskwaliteit' en 'toekomstwaarde'. De gemeente mag formeel gezien geen kwaliteitseisen stellen aan een bouwplan, bovenop de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit. De gemeente mag wel op vrijwillige basis aanvullende eisen stellen met betrekking tot duurzaam bouwen. De gemeente Waalwijk toetst het bouwplan aan de GPR en voorts in overleg treden met de initiatiefnemer om eventueel nadere kwaliteitseisen te stellen.

Voor wat betreft deze ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 wordt opgemerkt dat de ontwikkelende partijen het voornemen hebben om de gebouwen zonder gas te verwarmen. Daarbij zal er zoveel mogelijk ruimte gecreëerd worden om zelf energie en warmte op te wekken (dat laatste kan

bijvoorbeeld door warmte terug te winnen uit de ventilatielucht). Hoe dit concreet ingevuld wordt, zal pas duidelijk worden bij het uiteindelijke ontwerp van de gebouwen. In elk geval bestaat er de ambitie om installaties en materialen te gebruiken die de CO2 reduceren.

2.4.6 Welstandsnota 2016

Op 22 september 2016 is de Welstandsnota 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Waalwijk. In deze nota geeft de gemeente beoordelingskaders voor bouwwerken. Deze kaders vinden hun grondslag in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren.

De welstandstoets is opgebouwd uit twee onderdelen: het welstandsniveau en de welstandscriteria. Het welstandsniveau bepaalt hoe streng of hoe soepel er getoetst wordt. De welstandscriteria bepalen op welke onderdelen een bouwplan getoetst wordt.

Het bouwplan wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ter advisering aan de commissie beeldkwaliteit voorgelegd. De Welstandsnota 2016 wordt daarbij als uitgangspunt genomen.

2.5 Conclusie ruimtelijke beleid en regelgeving

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid (en regelgeving) van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van onderhavig plan aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

De planlocatie is gelegen aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk. Het gebied valt binnen het grondgebied van de gemeente Waalwijk. De planlocatie ligt aan de westzijde van de N261, aan de rand van de kern Sprang-Capelle. De bebouwing aan deze zijde van de N261, ten zuidwesten van het plangebied, bestaat voornamelijk uit relatief kleinschalige woningen van 1 à 2 bouwlagen met kap, en incidentele bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing heeft een grotere korrel dan de woningen in de omgeving van het plangebied.

De bebouwing aan de oostzijde van de N261 bestaat uit grootschalige bedrijfsgebouwen. Het gebied direct ten (noord-)westen van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen en graslanden (ingevolge het bestemmingsplan 'Landgoed Driessen'). Wat verder naar het noordwesten is een nieuwe woonwijk gelegen.

Sinds het midden van de jaren tachtig is het tuincentrum Groenrijk gevestigd aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk. Het tuincentrum heeft een bestaand vloeroppervlak van circa 4.100 m².

De hiernavolgende foto's geven een sfeerimpressie van de omgeving van Groenrijk. Foto 1 geeft de lintbebouwing van Sprang-Capelle aan de overzijde van de Tilburgseweg weer. Foto 2 is een weergave van de bedrijvigheid tegenover Groenrijk.

Het plangebied ligt westelijk ten opzichte van de Woonboulevard aan de N261. De Woonboulevard is nu reeds een belangrijke publiekstrekker en met de geplande komst van diverse nieuwe leisurefuncties (bioscoop, casino) en horeca aan de Professor Asserweg zal de vrijetijdsfunctie van dit gebied nog worden versterkt. Het centrum van Waalwijk ligt op circa 3 kilometer.

De dichtstbijzijnde grotere stad is Tilburg, met het centrum op circa 15 km afstand. De ontwikkeling wordt ontsloten vanaf de Tilburgseweg en biedt ruime eigen parkeergelegenheid. De planlocatie is zeer goed bereikbaar per auto, ook vanuit de regio. Het ligt aan een recent geheel vernieuwde afslag van de belangrijke regionale hoofdroute N261. Deze verbindt de snelweg A59 ('Maasroute') met Tilburg en de A58. Hierdoor is de locatie ook van grotere afstand goed bereikbaar. De N261 is tevens de entreeroute naar het grootschalige en drukbezochte attractiepark de Efteling, op circa 4 kilometer van de planlocatie.

Functionele structuur

De omgeving van het plangebied bestaat uit een gemengd milieu van woningbouw, bedrijvigheid en agrarische doeleinden. Aan de overzijde van de Tilburgseweg bevindt zich de uitloop van de lintbebouwing van Sprang-Capelle en verder van de kern af enkele bedrijven. De planlocatie wordt gescheiden van Waalwijk door de N261. Aan de overzijde van de N261 is een bedrijvenpark met grootschalige detailhandel, onder andere een woonboulevard, gelegen.



Fig. 3.1 Planlocatie vanaf Tilburgseweg



Fig. 3.2 Tilburgseweg met rechts planlocatie



Fig. 3.3 Planlocatie met links de N261



Fig. 3.4 Planlocatie met rechts de N261



Fig. 3.5 Locatie restaurant (zie rode pijl)



Fig. 3.6 Frontview projectlocatie

3.2 Nieuwe situatie

Deze paragraaf bevat een omschrijving van het te ontwikkelen plan. Daarbij wordt allereerst ingegaan op het beoogde programma. Vervolgens wordt stilgestaan bij de stedenbouwkundige opzet en het beoogde ontwerp van deze ontwikkeling. Ook wordt een toelichting gegeven op de ontsluiting en het parkeren. Voorts komt de relatie van dit bouwplan met de belangen van omwonenden c.q. omliggende functies aan de orde. Ten slotte is in dit hoofdstuk een aantal 3D-impressies opgenomen van het beoogde plan.

3.2.1 Programma

De ontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk omvat de volgende programma-onderdelen:

	Functie	Omvang
1.	Hotel (incl. bijbehorende faciliteiten, zoals restaurant, bar en/of conferentie- en vergaderfaciliteiten)	150 kamers

2.	<i>Restaurant (niet zijnde fastfood)</i>	780 m2 BVO
3.	<i>Kantoorruimte (zonder baliefunctie)</i>	2.000 m2 BVO
4.	<i>Zorg- en medische dienstverlening*</i>	3.000 m2 BVO
5.	<i>Consumentgerichte dienstverlening (kantoor met baliefunctie)**</i>	2.000 m2 BVO

* Wat betreft de zorg- en medische functies kan aan de volgende disciplines worden gedacht:

- 1e-lijns zorg en paramedische zorg (huisarts, fysiotherapie, ergotherapie, tandarts etc.).
- 2e-lijns private zorg (cosmetische ingrepen, specialistische chirurgische ingrepen)

** Wat betreft consumentgerichte dienstverlening met baliefunctie kan gedacht worden aan makelaars, uitzendbureaus, financieel adviseurs, advocaten, notarissen, juridische adviespraktijken en dergelijken.

Bovengenoemde aantallen kamers en vierkantemeters betreffen maxima. Voor wat betreft de functies zoals genoemd onder 3, 4 en 5 wordt opgemerkt dat deze tezamen een oppervlakte van maximaal 5.000 m2 mogen bedragen. Dit gaat om de functies welke worden ondergebracht in gebouw B (zie figuur 2.1). Hierdoor ontstaat er enige flexibiliteit bij de uiteindelijke invulling van het gebouw. Deze flexibiliteit is ingebracht omdat in planologische zin sprake is van een dunne scheidslijn tussen medische / zorgdiensten en (reguliere) dienstverlening gericht op gezondheid / schoonheid. Dit zal in de planregels worden geregeld.

Bovengenoemde functies worden ondergebracht in 3 gebouwen (zie verbeeld in figuur 3.7):

- Het hoteldeel (daaronder valt functie 1);
- Het gebouw met de dienstverlenende functies (daaronder vallen functies 3, 4 en 5);
- Restaurant (daaronder valt functie 2).

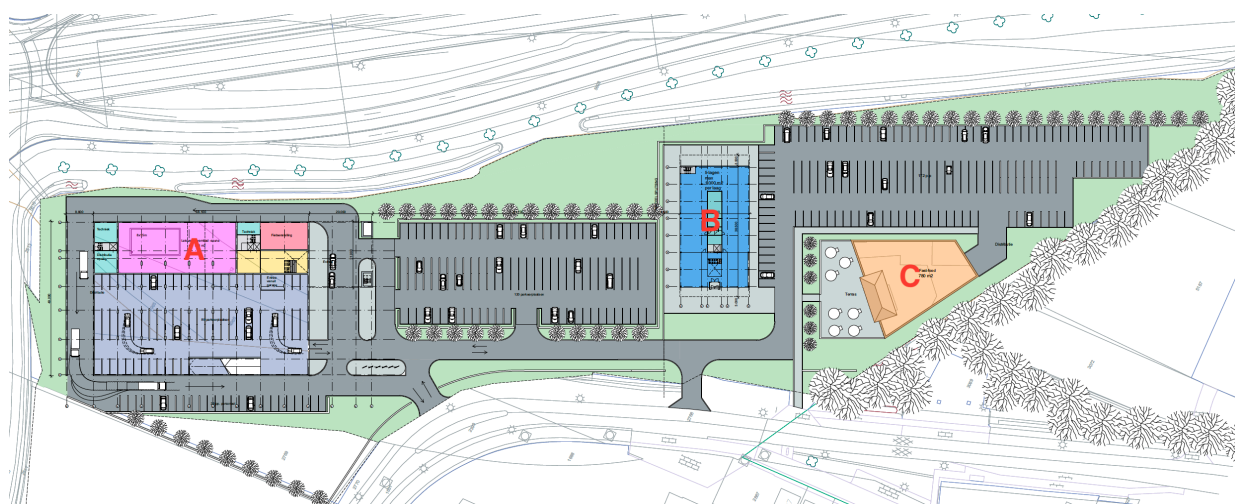


Fig. 3.7 Stedenbouwkundige opzet

3.2.2 Stedenbouwkundige opzet en ontwerp

De ontwikkeling ligt op een zeer prominente hoek van, zowel de verbindingsrotonde tussen Landgoed-Driessen en Waalwijk, als de N261, tussen de A59 en Tilburg. Over deze locatie lag een halve eeuw geleden de verbindingsweg tussen Waalwijk en Tilburg. In eerste instantie is deze weg vervangen door de Midden-Brabantweg ofwel de N261. Deze werd tot voor kort onderbroken door een kruising met verkeerslichten die nu vervangen is door een verhoogde rotonde voor een vlottere verkeersafwikkeling.

Dit kruispunt is mede door de locatie van meubelzaak Piet Klerkx de belangrijkste toegang tot Waalwijk. Direct grenzend aan deze kruising maakt dit de locatie tot een zeer prominente zichtlocatie.

Een dergelijke zichtlocatie vraagt dan ook om bijzondere aandacht voor het te realiseren gebouw. Belangrijk onderdeel van deze invulling is de functie van het gebouw. Deze bepaalt in vergaande mate de kwaliteit van deze locatie, maar zal ook direct een verbinding krijgen met Waalwijk. Het geplande hotel past heel goed in deze invulling. Vooral ook omdat deze functie vraagt om een programma dat over meerdere verdieping te realiseren is. Dit resulteert in een stedenbouwkundig accent.

De ontwikkeling bestaat uit een opzet met 3 gebouwen (zie verbeeld in figuur 3.1 en 3.7), met daartussen en naast parkeerplaatsen (zie hierboven in paragraaf 3.2.1 en 3.7). Hierover het volgende.

Gebouw A *Het hotel met bijbehorende functies*

Het plan bestaat uit een hoogteaccent dat prominent op de hoek van de locatie nabij de rotonde is gesitueerd (gebouw A). Deze gaat een relatie aan met de reeds aanwezige accenten van zowel de bebouwing van Piet Klerkx aan de zijde van Waalwijk en met de appartementen aan de Gaard aan de zijde van Landgoed Driessen. 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. De geplande maximale hoogte van 35 meter sluit aan op de al aanwezige accenten. Dat is nog niet bijzonder hoog, maar zal toch ook van een grotere afstand al zichtbaar zijn en kan zo goed de relatie aangaan met de eerder genoemde bebouwing van Piet Klerkx en appartementen aan de Gaard. Visueel onttrekt de verhoogde rotonde gedeeltelijk de bebouwing aan het zicht. Het terrein ligt namelijk ruim 3 meter onder de rotonde.

Het bijzondere aan de projectlocatie is dat deze relatief smal is, maar parallel aan de N261 tevens uitgestrekt is. Om hier een goede programmatische invulling aan te kunnen geven en de juiste ontsluiting te kunnen aanleggen, is de bebouwing parallel aan de zijde van de N261 gesitueerd en de ontsluiting logischerwijs aan de zijde van de Tilburgseweg gesitueerd. Maar het is niet alleen planmatig voor de hand liggend dat de bebouwing parallel aan de N261 is gesitueerd, het heeft zo ook een minder fors voorkomen. Het verkeer op de Midden-Brabantweg heeft een grotere afstand tot de bebouwing en heeft tevens een grotere snelheid. Het gebouw begeleidt zo het verkeer en zal zo meer opvallen. Het haakse verkeer tussen Waalwijk en Landgoed-Driessen is langzamer en zal het gebouw anders ervaren. In deze richting is het gebouw dan ook compact gebleven. Wel is hier de basismassa in de oostelijke richting doorgetrokken.

De toren staat parallel aan de N261 en wordt op een plint geplaatst die aansluit op de verhoogde rotonde het zogenaamde Timturplein. De langgerekte toren gaat over naar een lagere bouwmassa die over de plint uitkraagt en zo een poort creëert aan de zijde van de Tilburgseweg.

Hier bevindt zich dan ook de entree. In de plint bevindt zich onder andere de distributie van het hotel. De distributie is bewust aan de noordzijde geplaatst. Het gebouw is immers alzijdig zichtbaar. Aan de noordzijde wordt een overdekte doorgang gemaakt waar de vrachtauto's kunnen laden en lossen. Het idee is dat de vrachtwagens rond het gebouw kunnen rijden om zo de verkeersafwikkeling soepel te houden.

De grootste invulling van de plint is de over twee lagen geplande parkeergarage die vooral bedoeld is voor de hotelgasten. Op het dak van de zogenaamde plint bevindt zich een daktuin die gedeeltelijk als terras voor het restaurant dienst zal doen. Het terras ligt daarbij net boven het peil van de rotonde en het autoverkeer.

Hierdoor kan men daar overheen kijken. Op deze 1e bouwlaag bovenop de parkeergarage bevindt zich naast het restaurant ook de entreehal. Die wordt door een grote entreehal met de begane grond

verbonden. Via een (rol)trap worden deze niet alleen visueel maar ook praktisch verbonden. De laag boven de lobby en het restaurant zal plaats bieden aan conferentieruimten en boardrooms. In de toren bevinden zich de maximaal 150 hotelkamers. Tenslotte zitten alle zogenaamde leisurefuncties als een zwembad, sauna et cetera, in de plint naast de parkeergarage. Vanuit deze functies is er (weliswaar beperkt) zicht op de wat hoger gelegen rotonde en de N261.

Naast het hotel is de andere helft van de parkeerplaatsen gesitueerd. Deze zijn voornamelijk voor de bezoekers. Het terrein zal worden afgesloten om zo geen last te hebben van bijvoorbeeld carpoolers. Mocht het hotel in de toekomst uitbreidingsplannen krijgen, dan kan dat boven het parkeerterrein. Dit is mogelijk door vanaf de entree de massa te verlengen. Het parkeerterrein wordt op die manier overdekt door de uitbreiding en veranderd daardoor als het ware in een overdekte parkeergarage.

Gebouw B *Het gebouw met de dienstverlenende functies*

Naast dit parkeerterrein aan de zuidoostzijde bevindt zich een tweede massa. Deze ligt in het verlengde van de basismassa van het hotel. Deze massa is kleiner en is met een 20 meter bewust een stuk lager dan de hoteltoeren, maar maakt wel duidelijk een beëindiging aan het ensemble. Deze massa is 5 bouwlagen hoog en zal invulling geven aan o.a. een zorgfunctie en (dienstverlenende) kantoren. Het gebouw is bewust haaks geplaatst om zo niet alleen in de hoogte maar ook in de diepte het einde van het ensemble te accentueren. Voorts vormt deze haakse geplaatste massa aan de zijde van de Tilburgseweg eveneens een accent. Het zal tenslotte ook vanaf de N261 de parkeerplaats enigszins aan het zicht onttrekken. Tussen het hotel en het multifunctionele bouwblok is een parkeerplaats gesitueerd die de lijn van de bebouwing volgt. Deze zal deels door groen aan het zicht worden onttrokken.

Gebouw C *Het restaurant*

Met de realisatie van dit bouwplan komt de voormalige bedrijfswoning (behorend bij het tuincentrum) leeg te staan. Gezien de ligging nabij de A59 en de Tilburgseweg, leent dit pand zich goed voor een transformatie naar een restaurant. Het is nog niet bekend of het bestaande pand daarvoor zal worden gebruikt of dat het pand zal worden gesloopt en er een nieuw gebouw wordt gerealiseerd. In de planregels wordt van beide mogelijkheden uitgegaan. Ingeval er sprake is van nieuwbouw, wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor wat betreft de bestaande bouw, wordt slechts de bestaande bouwhoogte toegestaan. Daarbij mag de bebouwde oppervlakte met maximaal 10% worden uitgebreid. De maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor zover deze betrekking hebben op bestaande bebouwing mag maximaal 6 meter bedragen. Dat betekent dat de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing beperkt zijn. Bij nieuwbouw zijn er meer mogelijkheden, juist ook omdat op die manier het stedenbouwkundige ontwerp beter is af te stemmen op de overige nieuwbouw welke met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Om te garanderen dat het restaurant in de nachtperiode gesloten is, worden in de planregels de volgende openingstijden gehanteerd:

- Weekdagen: 7.00 uur tot 23.00 uur
- Weekenddagen: 7.00 uur tot 0.00 uur

Reclamemast

Onderzocht wordt in hoeverre het mogelijk is om een reclamemast te realiseren op het terrein. De mast is nog niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Indien een reclamemast mogelijk wordt geacht, zal de voorwaarde gelden dat de reclame enkel gerelateerd mag worden aan de functies op het terrein (dus geen algemene reclames voor evenementen en / of commerciële doelen welke buiten de functies van het plangebied liggen).

3.2.3 Parkeren en ontsluiting

De ontsluiting van het hotel vindt plaats via de Tilburgseweg. De Tilburgseweg loopt deels parallel en met een bocht langs het terrein. Op dit moment is er sprake van één bestaande uitrit. Deze bestaande inrit van het voormalige tuincentrum ligt niet op een gunstige positie. Vanwege de bocht op de Tilburgseweg, ten noorden van de bestaande inrit, kan een onoverzichtelijke situatie ontstaan. Om de planlocatie op een veilige manier te ontsluiten, wordt de bestaande ontsluiting van het plangebied iets in noordelijke richting verschoven. Op die manier ontstaat een beter zicht vanuit de inrit, op het verkeer op de Tilburgseweg uit beide richtingen. Tevens wordt in de bocht een nieuwe inrit aangelegd, welke vooral zal dienen voor de ontsluiting van het hotel.

Via deze inrit loopt parallel een weg naar de entree van het hotel dat met een groot voorterrein ruimte biedt aan taxi's, bussen en voertuigen voor mindervaliden. Het terrein wordt zo inricht dat deze kan worden afgesloten door middel van een slagboom. Aan de rechterzijde loopt de toegangsweg naar het andere bouwblok en het restaurant.

Aan de zuidzijde van het plan is het restaurant gelegen dat via de andere inrit wordt ontsloten. Op het terrein komt een T-splitting voor het verkeer richting het hotel en richting het restaurant. De weg richting het restaurant leidt naar een grote parkeerplaats die ruimte kan bieden aan ruim 170 auto's. Deze parkeergelegenheid ligt vanaf de Tilburgseweg verborgen achter begroeiing en zal van daaruit nagenoeg niet zichtbaar zijn.

Het parkeerterrein zal zowel vanwege de kantoren en de dienstverlenende functies, als het restaurant gebruikt worden. Vanwege de verschillende vormen van gebruik kan bij de telling van de parkeerplaatsen ook deels uitgegaan worden van een dubbelgebruik.

Aangezien de beschikbare ruimte voor parkeren op het terrein enigszins beperkt is, wordt deze eveneens gepland in een parkeergarage. Dit zorgt er tevens voor dat niet het hele terrein en gebouw wordt ontsierd door geparkeerde auto's.

3.2.4 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Waalwijk (daarbij zij tevens verwezen naar onderstaande 3D-impressies).

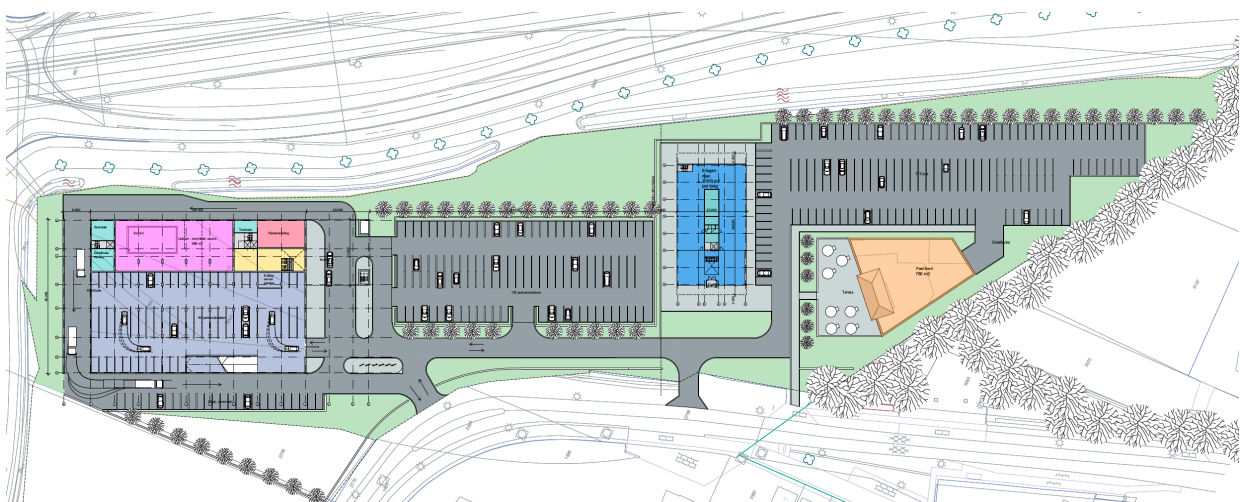


Fig. 3.8 Plattegrond nieuwbouw Tilburgseweg 1



Fig. 3.9 Doorsnede nieuwbouw Tilburgseweg 1



Fig. 3.10 3D-impressie nieuwbouw Tilburgseweg 1 (vanaf zijde Noorder Allee)

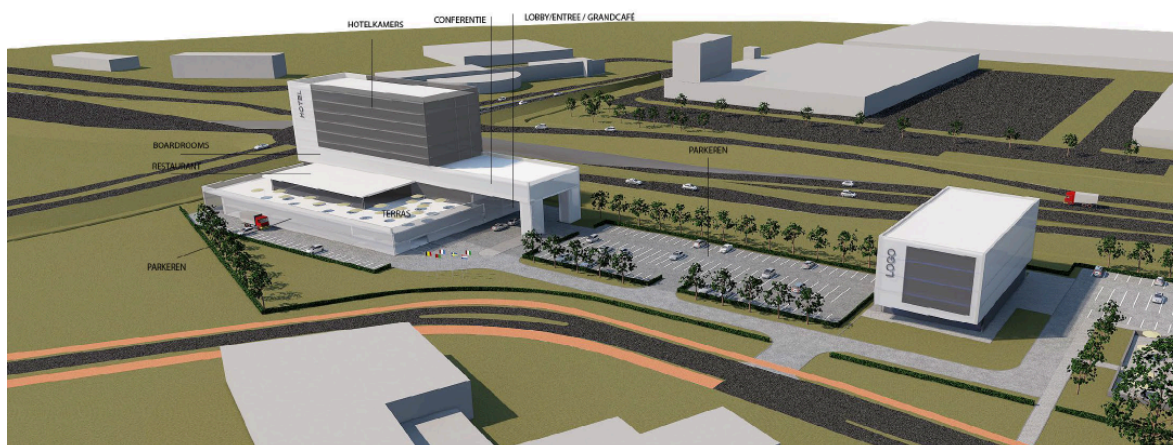


Fig. 3.11 3D-impressie nieuwbouw Tilburgseweg 1 (vanaf zijde Jan de Rooijstraat)

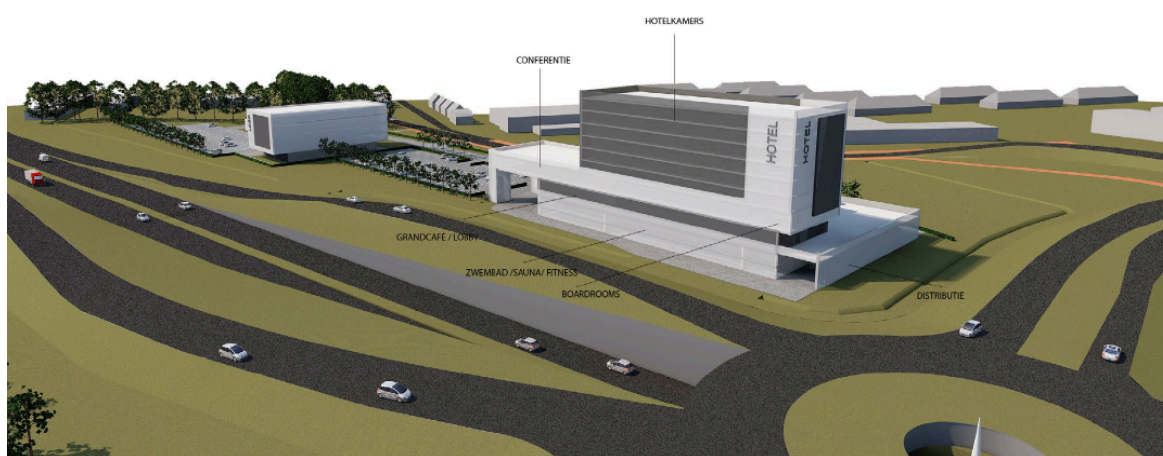


Fig. 3.12 3D-impressie nieuwbouw Tilburgseweg 1 (vanaf N261)

4. MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de relevante milieuaspecten. Voor een aantal onderzoeken geldt dat deze nog uitgingen van een fastfoodrestaurant als onderdeel van het programma. Goudappel Coffeng is gevraagd wat de omzetting van een fastfoodrestaurant naar regulier restaurant voor gevolgen heeft voor het aantal motorvoertuigbewegingen (zie bijlage II, *Verskil 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 werkdag-etmaal 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. Voor de onderwerpen ‘Geluid’, ‘Bedrijven en milieuzonering’ en ‘Effect beoordeling stikstofdepositie’ zijn de daarop betrekking hebbende onderzoeken volledigheidshalve aangepast. Voor de overige onderwerpen zijn de onderzoeken niet aangepast nu ook zonder bedoelde omzetting werd voldaan aan de aan de orde zijnde toetsingsnormen.

4.1 Water

Van belang is te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.1.1 Beleid

Hieronder wordt allereerst een beschrijving gegeven van het waterbeleid vanuit het waterschap Brabantse Delta en vanuit de gemeente Waalwijk.

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2016-2021

Op 14 oktober 2015 heeft het waterschap Brabantse Delta het waterbeheerplan definitief vastgesteld. In het waterbeheerplan staan de doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap op welke wijze wordt ingespeeld op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. Het waterschap voert daarbij het beheer over het watersysteem en de afvalwaterketen. Het gaat dan over verschillende onderdelen:

- het watersysteem, bestaande uit het samenhangende geheel van oppervlaktewater en ondiep grondwater, inclusief kunstwerken zoals pompen en stuwen; het beheer gaat dan over de waterkwaliteit en de waterkwantiteit: over de stoffen in het water, de planten en dieren in en langs het water en over aan- en afvoer van water en het regelen van de waterstanden;
- de dijken (waterkeringen) langs de grote en kleine rivieren;
- de rioolwaterzuiveringsinstallaties, inclusief de bijbehorende pompen en transportleidingen (samen met de gemeentelijke riolering onderdeel van de afvalwaterketen);
- de regionale vaarwegen voor beroeps- en recreatievaart.

In het waterbeheerplan is een viertal doelstelling geformuleerd. Hieronder worden deze benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven in hoeverre daar bij de ontwikkeling van onderhavig plan op de betreffende locatie rekening mee wordt c.q. kan worden gehouden.

- Risico's beheersen: Het waterschap streeft ernaar om de kansen op schade aan mens, milieu en economie op een maatschappelijk acceptabel niveau te houden. Dit thema richt zich op het hier en nu: het huidige grondgebruik en de huidige ecologische kwaliteit. Bij het beheersen van risico's gaat het niet alleen voorspelbare risico's (de kans dat bijvoorbeeld een calamiteit zich voordoet), maar juist ook om voorstelbare risico's (wat doe je als een calamiteit daadwerkelijk plaatsvindt).

De locatie aan de Tilburgseweg 1 bevindt zich niet nabij een waterkering en / of andere 'watergevoelige' functie (bijvoorbeeld grondwaterbeschermingsgebied). Tevens is hier geen sprake van een gebied dat kwetsbaar is voor wateroverlast (overstromingen). Ook betreft het geen peilbeheersgebied en er zijn geen eigendommen van het waterschap binnen het plangebied aanwezig. Niet wordt verwacht dat de realisatie van de nieuwbouw risico's met zich meebrengt ten aanzien van de waterhuishouding.

- Duurzame ontwikkeling van de leefomgeving in Midden- en West-Brabant ondersteunen: Dit thema richt zich op de gebiedsontwikkeling in de regio in de planperiode. Dit doet het waterschap binnen de kaders die vanuit gemeente, provincie en het Rijk.

Op planniveau wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan het creëren van gunstige condities in het watersysteem en de afvalwaterketen. Waar mogelijk wordt voor wat betreft de verharding zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding die duurzaam is en niet schadelijk voor het milieu.

- Een leefomgeving die de effecten van de klimaatveranderingen kan opvangen met acceptabele risico's voor mens, milieu en economie.

De ontwikkelende partijen hebben het voornemen om de gebouwen zonder gas te verwarmen. Daarbij zal er zoveel mogelijk ruimte gecreëerd worden om zelf energie en warmte op te wekken (dat laatste kan bijvoorbeeld door warmte terug te winnen uit de ventilatielucht). Hoe dit concreet ingevuld wordt, zal pas duidelijk worden bij de definitieve planvorming en ontwerpen van de gebouwen. In elk geval bestaat er de ambitie om installaties en materialen te gebruiken die de CO2 reduceren. In zoverre wordt een bijdrage geleverd aan de maatregelen die nodig zijn in verband met de klimaatveranderingen.

- Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend. Dit thema gaat in op maatschappelijke thema's en de relevante ontwikkelingen voor de lange termijn die om vernieuwingen bij het waterschap vragen. Ook gaat het thema in op de interactie met burgers en bedrijven. Kansen om kostenbesparend te vernieuwen worden zoveel mogelijk benut.

Deze doelstelling is meer gericht op de inrichting en activiteiten van het waterschap zelf. Niettemin kan hierover wordt opgemerkt dat in verband met de realisatie van onderhavig plan overleg heeft plaatsgevonden met het waterschap.

- Effectief en efficiënt. Samenwerking met partners is noodzakelijk om als waterschap effectief en efficiënt de taken uit te voeren. Met de implementatie van assetmanagement wordt de bedrijfsvoering meer risico gestuurd.

Deze doelstelling is eveneens meer gericht op de inrichting en activiteiten van het waterschap zelf en niet op dit bouwplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2016 - 2020

Op 1 januari 2016 is het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020' in werking getreden. Dit vijfde Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel en het daarmee verband houdende stedelijke waterbeheer voor de periode 2016 tot en met 2020. Met het GRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en

bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. In het GRP worden de volgende doelen gesteld:

- zorgen voor inzamelen van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor inzameling van hemelwater;
- zorgen voor verwerking van hemelwater;
- zorgen dat grondwater de bestemming van het gebied niet structureel belemmert;
- effectief beheer van de riolering

In het GRP is een evenwichtig maatregelenpakket opgenomen, met een zo efficiënt mogelijke inzet van middelen tegen de laagste maatschappelijke kosten. De maatregelen staan in het 'Integrale Uitvoerings Programma (IUP)', waarbij voor de keuze van de rioleringswerkzaamheden onderstaande volgorde is aangehouden:

- Samenloop: rioleringsmaatregelen die "meeliften" met voorgenomen projecten op gebied van reconstructie, revitalisatie, herinrichting;
- Autonoom: rioleringsmaatregelen waarbij niet kan worden meegelift, maar die moeten worden uitgevoerd (hersteld of vervangen) vanwege het risico op instorten;
- Overige maatregelen: rioleringsmaatregelen die onder meer vermindering van de belasting van de zuiveringsinstallatie en van de vervuiling van het oppervlaktewater tot doel hebben.

4.1.2 Watertoets

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat voor ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water. In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlogende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden etc.);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).

4.1.3 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de hieronder opgenomen leggerkaart van het waterschap Brabantse Delta blijkt dat de locatie niet is gelegen binnen een beschermingszone van een watergang en / of een waterkering. Wel ligt om het perceel een watergang. Dit betreft een zogenaamde C-watergang (een slootje waar het regenwater wordt verzameld en kan infiltreren).



Fig. 4.1 Uitsnede legger Waterschap (projectlocatie: rode pijl)

Er liggen geen waterkeringen in de directe omgeving van het plangebied. Voorts ligt er geen AWP (afvalwaterpersleiding) van het waterschap waar rekening mee moet worden gehouden. Ook betreft het geen peilbeheersgebied en er zijn geen eigendommen van het waterschap binnen het plangebied aanwezig.

4.1.4 Waterberging

Op 1 maart 2015 is de Brabant Keur van kracht geworden, een gezamenlijke Keur voor de drie Brabantse waterschappen: Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De Keur verbiedt in artikel 3.6 de afvoer van neerslag door toename van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Artikel 15 van de Algemene Regels Waterschap Brabantse Delta verleent vrijstelling op dit verbod bij een verhardingstoename tot maximaal 2.000 m².

In onderstaande figuren is het bebouwd en onbebouwd oppervlak opgenomen in zowel de bestaande als nieuwe situatie.

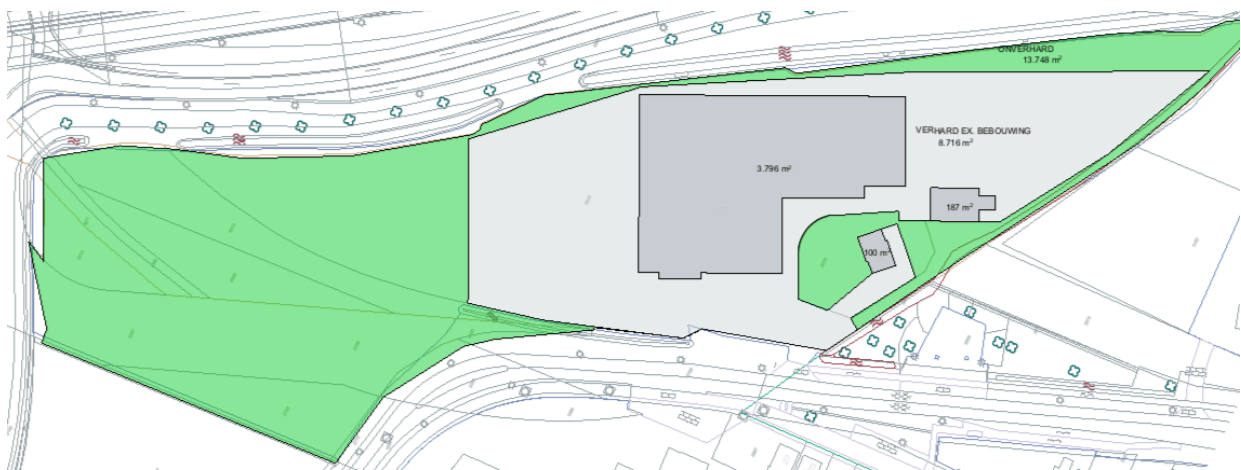


Fig. 4.2. Bebouwd en onbebouwd oppervlak bestaand

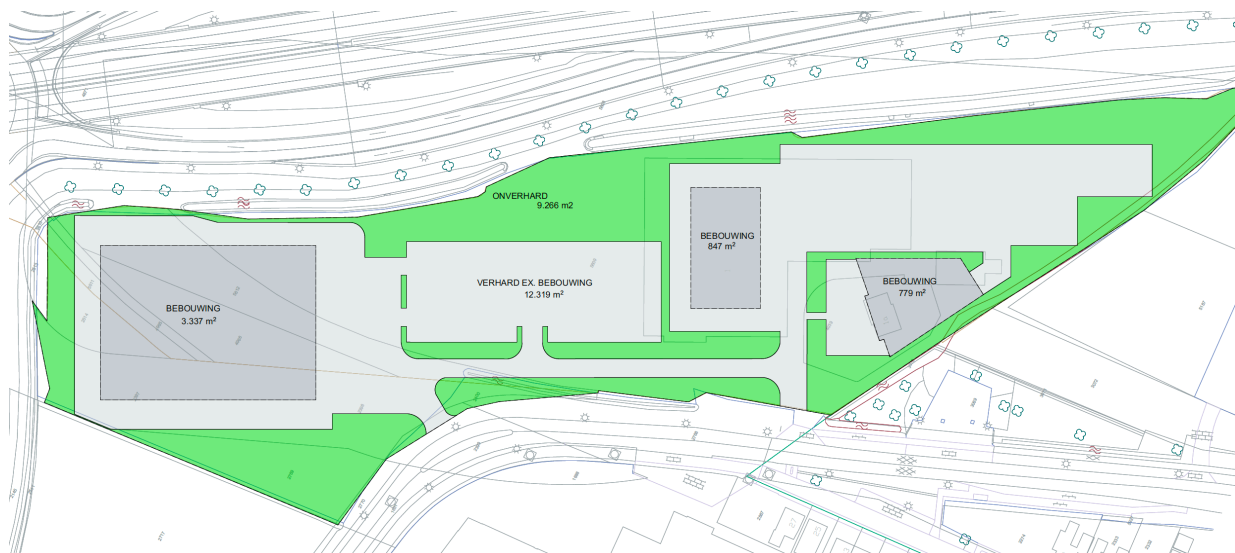


Fig. 4.3. Bebouwd en onbebouwde oppervlak nieuw

Kavel	Totale oppervlakte	Onverhard	Verhard (onbebouwd)	Verhard (bebouwd)
Bestaande situatie	26.547 m ²	13.748 m ²	8.716 m ²	4.083 m ²
Nieuwe situatie	26.548 m ² ¹	9.266 m ²	12.319 m ²	4.963 m ²

Fig. 4.4. Tabel toe-/afname verharding

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er met het beoogde plan een toename is van verhard oppervlak van 4.483 m². De (Brabant-)Keur verbiedt de versnelde afvoer van hemelwater van nieuw verhard oppervlak naar oppervlaktewaterlichamen. Artikel 15 van de Algemene Regels Waterschap Brabantse Delta verleent vrijstelling op dit verbod bij een verhardingstoename tot maximaal 2.000 m². Tussen 2.000 m² en 10.000 m² toename is geen watervergunning nodig indien voldoende compenserende waterberging wordt aangelegd.

Die waterberging bedraagt 60 mm over de toename van verharding, vermenigvuldigd met een gevoeligheidsfactor. Die factor is hier 1 (zoals blijkt uit watertoetskaart welke beschikbaar is op de website van Brabantse Delta). Dat betekent dat hier sprake is van een wateropgave van 269 m³ (= volume).

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).

Het benodigd oppervlak aan waterberging wordt bepaald door de diepte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand en of het een geheel ondergrondse voorziening moet worden, of dat het open water mag zijn (bij open water kan in principe tot aan maaiveld berging worden aangelegd, minus een kleine waking).

Voor bepaling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand is gebruik gemaakt van de bodematlas van Provincie Noord-Brabant. In bebouwd gebied is in het algemeen geen vlakdekkende bodemopbouw

¹ Verschil van 1 m² zit in de afronding

beschikbaar, door de sterke menselijke invloed op de bodem. Aangezien de GHG-kaarten mede op basis van bodemsamenstelling worden bepaald, is de GHG dus ook meestal niet vlakdekkend beschikbaar in bebouwd gebied. Het plangebied ligt aan de rand van bebouwd gebied. De GHG is maar voor een deel van het plangebied beschikbaar. Logischerwijs zijn de patronen wel door te trekken in het plangebied. Langs de Noorder Allee zijn de grondwaterstanden het dichtst aan maaiveld, circa 60 cm-maaiveld. Richting het zuiden wordt de grondwaterstand dieper, tot 120 cm-maaiveld. Op basis van de locatie van de beoogde waterberging in het plangebied kan de bijbehorende GHG worden afgelezen uit onderstaande figuur. Gemiddeld genomen is 80 cm – maaiveld een veilige aanname. Alleen bij waterberging nabij de rotondes moet een hogere grondwaterstand worden aangehouden (ca 40 cm-mv, kleinere bergende hoogte en dus een groter benodigd oppervlak voor de berging). Bij de positionering van de berging zal rekening worden gehouden met het maaiveldverloop binnen het plangebied, zodat hemelwater onder vrij verval naar de berging kan stromen.

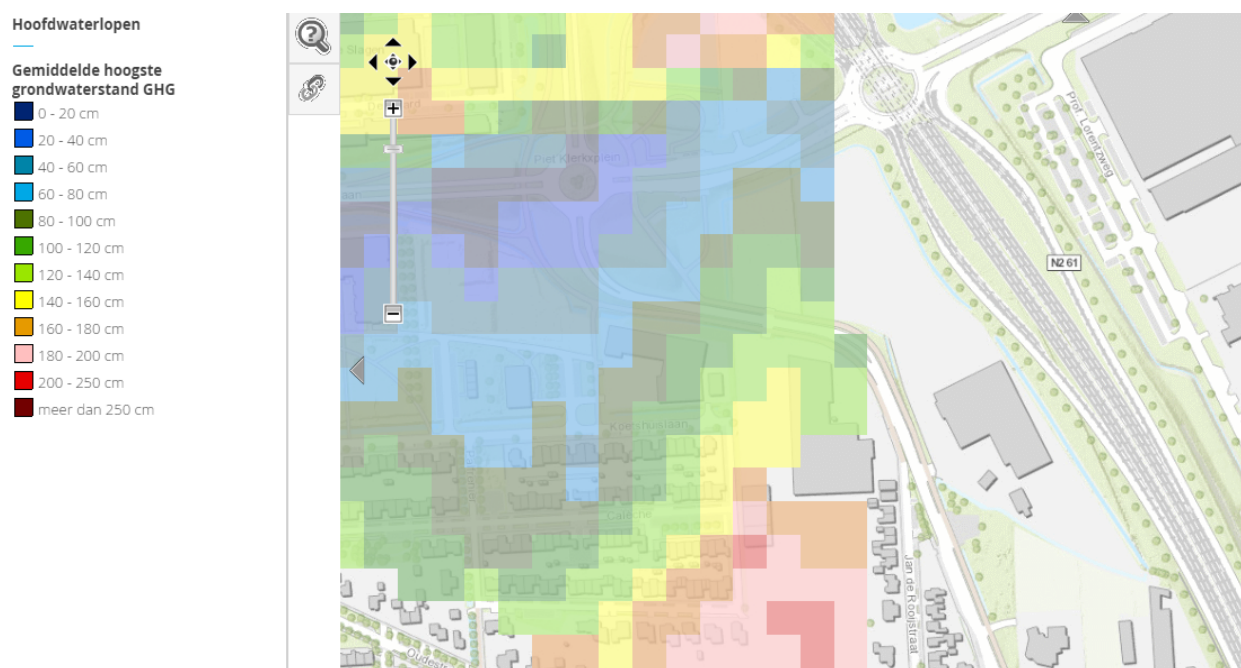


Fig. 4.5. Overzicht GHG direct ten westen van het plangebied

Vanuit de ontwikkelende partijen is aangegeven dat de waterberging zal plaatsvinden door middel van de aanleg van (extra) open water. Voor wat betreft de berekening van het wateroppervlak wordt het volgende opgemerkt.

Uitgegaan wordt dus van een GHG van 80 cm minus maaiveld. Bij een waking van 10 cm, dan is er bij open water een bergingshoogte van 70 cm. Dat betekent: $269/0,7 = 384 \text{ m}^2$ wateroppervlak. Daar komt nog wat ruimte bij voor de taluds.

Dat betekent dat er voor het ontwerpplan zoals dat nu voorligt ongeveer 400 m² aan wateroppervlak moet worden aangebracht. De exacte ligging van deze waterberging wordt pas bij de inrichting van het plangebied bepaald. Op dat moment kan ook pas de exacte hoeveelheid waterberging worden berekend. De locatie biedt in elk geval voldoende ruimte om de benodigde waterberging aan te leggen. Om er voor te zorgen dat er de benodigde waterberging daadwerkelijk wordt aangelegd, wordt hiervoor, zoals opgemerkt, een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.1.5 Riolering

Overeenkomstig de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Voor de functies die met dit nieuwbouwplan mogelijk worden gemaakt, dient een rioolvoorziening aanwezig te zijn met voldoende capaciteit. De bestaande rioolvoorziening is daarvoor onvoldoende. Er dient een nieuwe rioolvoorziening te worden aangebracht.

Voorts zal er infiltratie plaatsvinden op eigen terrein door deels open bestrating te gebruiken bij bijvoorbeeld de parkeerplaatsen. Het afstromend hemelwater zal worden afgevoerd naar de nabijgelegen C-watgang.

4.1.6 Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van de Tilburgseweg 1 is geen relevant(e) waterlichaam c.q. watgang aanwezig. Wel loopt om het perceel een zogenaamde C-watgang, welke zal worden gebruikt voor de afvoer van hemelwater.

4.1.7 Toepassing materialen

In het plan worden in beginsel geen uitlopende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper), om zo negatieve effecten op de waterkwaliteit en de ecologie te voorkomen. Voor zover dat wel wordt gedaan, worden de materialen voorzien van een beschermende coating.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er uit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project.

4.2 Kabels- en leidingen

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Bij de toetsing van onderhavig plan aan de VNG-handreiking 'Bedrijven en zonering' wordt wat betreft de typering van de omgeving van het plangebied uitgegaan van een gebied met functiemenging. In de omgeving is immers een aantal bedrijven aanwezig, bovendien ligt de planlocatie binnen de directe invloedssfeer van de hoofdinfrastructuur, de provinciale weg (N261). Dat betekent dat voor dergelijke gebieden de systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in bijlage 4 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt gehanteerd.

Hierna volgt een toetsing van het bouwplan aan de richtafstanden uit voornoemde VNG-handreiking.

Woningen

De VNG-handreiking gaat voor hotels (SBI-2008, 5510) en restaurants (SBI-2008, 561) uit van een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies. De afstand tot de meest nabijgelegen woningen (aan de Jan de Rooijstraat) bedraagt echter meer dan 10 meter (zo'n 30 meter of meer). Dat betekent dat ruimschoots voldaan kan worden aan deze richtafstanden.

De VNG-handreiking gaat voor zakelijke dienstverlening, kantoren (SBI-2008, 74), uit van een richtafstand van 10 meter. Voor activiteiten binnen de gezondheids- en welzijnszorg geeft de VNG-handreiking een richtafstand van 30 meter (vanwege geluid). Voor restaurant geeft de handreiking een richtafstand van 10 meter.

Dat betekent dat er ook kan worden voldaan aan de richtafstanden voor wat betreft deze functies.

Elk van de nieuw te realiseren inrichtingen vallen voor wat betreft milieunormen met een rechtstreekse werking onder de Wet milieubeheer. Voor geluid zijn de normen van het Activiteitenbesluit, artikel 2.17, lid 1 onder a) van toepassing.

Door Van Kooten Akoestisch Advies is onderzoek gedaan naar zowel de effecten vanwege industrielawaai als die van wegverkeerslawaai (*Akoestisch onderzoek, Tilburgseweg 1 in Waalwijk*, d.d. 6 september 2019, zie bijlage III). Voor de conclusies wat betreft wegverkeerslawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.6. Voor wat betreft industrielawaai wordt het volgende opgemerkt.

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_{Amax} (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.

Van indirecte hinder ten gevolge van de planontwikkeling is feitelijk geen sprake (indirecte hinder: geluidshinder dat buiten de inrichting wordt veroorzaakt, maar indirect, vanwege bijvoorbeeld vertrekkend verkeer, kan worden toegerekend aan het in werking zijn van de inrichting op de planlocatie). Ter hoogte van de aansluiting van Tilburgseweg 1 op de Tilburgseweg zijn geen woningen gelegen. Het in en uitrijdend verkeer is volgens Van Kooten Akoestisch Advies daarom vrijwel direct opgenomen in het heersend verkeersbeeld op de Tilburgseweg en niet herkenbaar in verband te brengen met de op te richten inrichtingen van de Tilburgseweg 1. Om deze reden is indirecte hinder in deze situatie niet relevant.

Woningbouw – Uit te werken bestemming

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een de bestemming 'woonbestemming – uit te werken'. Het is mogelijk om hier woningen te realiseren. In het kader van milieuzonering is het van belang hoe deze uit te werken woonbestemming zich verhoudt met de toekomstige bestemming op de projectlocatie aan de Tilburgseweg 1. Hierover het volgende.

Van de drie onderdelen van het plan (A: het hotel, B: de bebouwing met kantoor en dienstverlenende functies, C: het restaurant, zie paragraaf 3.2.2) komt het hotel het meest dicht bij de beoogde woningbouwlocatie te liggen. De afstand van het hotel tot de rand van de uit te werken woonbestemming bedraagt circa 45 meter. Dat betekent dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter zoals genoemd in de VNG-handreiking (voor hotels). Bovendien geldt ook hier dat er geen redenen zijn om te veronderstellen dat het hotel niet zal kunnen voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Niet alleen vanwege de vrij ruime afstand (van 45 meter of meer), maar ook vanwege het feit dat er voldoende mogelijkheden zijn om maatregelen te treffen om geluiden / of geuroverlast vanwege installaties te reduceren (bijvoorbeeld bij geluid door omkasting of demping).

In dit kader wordt ook nog stilgestaan bij de parkeerplaats nabij het hotel. De afstand van de parkeerplaats tot de uit te werken woonbestemming is kleiner. Bij sommige parkeerplekken om en nabij de 10 meter. Het grootste gedeelte van de parkeerplaats ligt echter op zo'n 30 meter of meer. De VNG-handreiking gaat voor autoparkeerplaatsen uit van een richtafstand van 30 meter. Dit vanwege geluid. Er zijn echter voldoende mogelijkheden om geluidsreducerende maatregelen te treffen zodat bij de toekomstige woningen niettemin een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal heersen (bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm). Bij de uitwerking van de betreffende woonbestemming wordt hier nader aandacht aan besteed.

Omdat gebouw B en gebouw C op grotere afstand liggen van de uit te werken woonbestemming (meer dan 100 meter), wordt niet verwacht dat deze een belemmering vormen voor de uitwerking van de betreffende woonbestemming.

Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

Hierboven (onder het kopje 'Woningen') is reeds ingegaan op de van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG-Brochure. Het blijkt dat daaraan wordt voldaan. Voorts blijkt uit het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies d.d. 6 september 2019 (zie bijlage III) dat voor wat betreft industrielawaai kan worden voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat ook kan worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidshinder voor wat betreft wegverkeerslawaaai. Daarbij wordt overwogen dat er in de bestaande situatie, met de aanwezigheid van het tuincentrum, al sprake van verkeershinder.

Gelet op het voorgaande wordt niet verwacht dat met de realisatie van dit plan sprake zal zijn van een zodanige toename van verkeer dat de belangen van omwonenden in onevenredige mate zullen worden aangetast. Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

4.4.2 Onderzoek

Recent is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen Waalwijk (*Verkennd bodemonderzoek Tilburgseweg 1, Waalwijk*, januari 2019, bijlage IV). Bakker Milieuadviezen Waalwijk komt tot de volgende bevindingen:

- De bovengrond is in vier mengmonsters onderzocht. Drie van de vier mengmonsters zijn geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters. Het vierde mengmonster (bovengrond noordelijk grasland) bevat verwaarloosbare overschrijding van de AW 2000 met PAK.
- Een van deze bovengrondmengmonsters is extra onderzocht op OCB (bestrijdingsmiddelen), maar geen van deze parameters is verhoogd aangetroffen;
- De zandige ondergrond is in 3 mengmonsters onderzocht en deze zijn alle drie geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters;
- In het grondwater uit peilbuis 1 (middenterrein ten noorden van bedrijfspand) is het gehalte aan nikkel boven de interventiewaarde aangetroffen. Plaatselijk sterke verhogingen aan nikkel komen in deze omgeving vaker voor (zonder aanwijsbare oorzaak). Om deze reden behoeven deze verontreinigingen, die mogelijk van nature zijn, niet verder te worden onderzocht.
- In het grondwater uit beide andere peilbuizen 15 (zuidzijde) en 27 (noordzijde terrein) zijn de gehalten aan nikkel respectievelijk niet en licht verhoogd. Naast nikkel bevat het grondwater nog lichte verhogingen aan barium en naftaleen.

Voorts merkt Bakker in het rapport nog het volgende op. Het onderzoeksterrein is 2,54 ha groot, terwijl het aantal boringen en analyse is afgestemd op 2,4 ha. Dit betekent een tekort van slechts 1 boring, maar wel een tekort van telkens 1 analyse in de bovengrond, ondergrond en het grondwater. Overeengekomen is (met de bodemdeskundige van de gemeente) dat na de sloop van de bebouwing het een en ander wordt aangevuld tot een volledig onderzoek met een voldoende aantal boringen en in ieder geval de genoemde extra analyse in bovengrond, ondergrond en grondwater. De verwachting

ten aanzien van deze aanvullende resultaten is dat deze in overeenstemming zullen zijn met de tot nu toe verkregen resultaten.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Ten slotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

4.5.2 Beleid

De gemeente Waalwijk heeft in 2012 een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. In 2017 is de beleidsvisie geactualiseerd, waarbij het bestaande beleid wordt voortgezet en op specifieke onderdelen herijkt.

Door de brandweer c.q. Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is het standaardadvies 2018 opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen (d.d. 8 december 2017) voor het deel van de gemeente dat is gelegen binnen het invloedsgebied van één of meerdere Brzo bedrijven en/of een spoorlijn, autoweg of buisleiding. Indien een ruimtelijk plan een ontwikkeling mogelijk maakt waarbij meer dan 50 personen aanwezig zijn op een afstand tussen de 200 meter en 750 meter van een risicobron dan is een standaardverantwoording van het groepsrisico aan de orde. Indien kwetsbare objecten dichterbij 200 meter bij een risicobron worden gerealiseerd is maatwerk vereist. Dit advies van de brandweer is verwerkt in de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Waalwijk (d.d. 23 augustus 2018).

4.5.3 Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal potentiële risicobronnen. Dit betreft de navolgende bedrijven, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen (enkel worden de bronnen genoemd waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt over het plangebied):

- a. N261 (provinciale weg)
- b. Buisleiding 5801-LOZ1 (gasleiding parallel aan de N261)
- c. Overige risicobronnen (DSM NeoResins BV en Stahl Europe BV)

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid

van de locatie waarop het Wro-besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Het PR is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Wat betreft het PR en het GR kan ten aanzien van de bovengenoemde risicobronnen in relatie tot het bouwplan aan de Tilburgseweg het volgende worden opgemerkt.

a. N261

De ontwikkeling is op relatief korte afstand gelegen aan de N261 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Om die reden dient er op basis van Besluit externe veiligheid transportroutes inzicht te worden gegeven in het aspect externe veiligheid. Vanwege de grote hoeveelheid aanwezige personen, kan er niet worden voldaan met vuistregels. Door Cauberg Huygen is inzichtelijk gemaakt welke gevolgen externe veiligheid heeft, vanuit het perspectief provinciale weg, voor de ontwikkeling van het plangebied (*Tilburgseweg 1 te Waalwijk aspect Externe Veiligheid*, d.d. 23 mei 2019, zie bijlage V). Cauberg Huygen komt tot de volgende conclusies:

- *Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van de populatie voor het plangebied, met circa 770 personen in de dag situatie en 350 personen in de nachtsituatie.*
- *Op basis van het Basisnet blijkt dat er 10-6 contour niet aanwezig is, het plaatsgebonden risico vormt geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.*
- *Door de toevoeging van de populatie is er sprake van een toename van het groepsrisico, echter blijft de hoogte van het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde. Echter de toename van het groepsrisico bedraagt circa 116% en dient te worden verantwoord door bevoegd gezag.*

De toename van het groepsrisico kan als volgt worden verantwoord.

- *Zelfredzaamheid*

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen functies mogelijk die specifiek gericht zijn op de huisvesting of aanwezigheid van minder zelfredzame mensen. Over het algemeen zijn de personen die binnen de plangebieden aanwezig zijn voldoende zelfredzaam. Binnen de bestemming 'Maatschappelijke' (sociaal – medische dienstverlening) kunnen zich verminderd zelfredzame personen bevinden. Daartegenover staat echter dat er tegelijkertijd in het gebouw ook professioneel gekwalificeerde medische hulpverleners aanwezig zullen zijn welke in staat zijn in noodsituaties hulp te bieden aan de verminderd zelfredzame personen.

Bij het toxisch scenario, zoals hier enkel aan de orde kan zijn, blijft bestrijdbaarheid beperkt tot de risicobron, daarbuiten zijn maatregelen te nemen om de gevolgen van het scenario te beperken. In het kader van zelfredzaamheid is het dus belangrijk om te 'schuilen' om zodoende niet bloot te worden gesteld aan het toxisch gas (in ieder geval blootstelling zo lang mogelijk uit te stellen). Schuilen zal over het algemeen plaats vinden in gebouwen. Het is dus van belang dat gebouwen afgesloten kunnen worden om de indringing van toxisch gas tegen te gaan.

Het gaat hierbij niet alleen om ramen en deuren, maar ook om het uitschakelen van de eventueel aanwezige ventilatiesystemen. Artikel 3.31 lid 2 van het Bouwbesluit schrijft voor dat de mechanische toevoer van verse lucht een zogenaamde dichtstand dient te hebben. Dat betekent dat de

mechanische ventilatievoorziening met één druk op de knop helemaal kan worden uitgeschakeld bij een calamiteit, als giftige gassen zijn vrijgekomen. Op die manier worden ook kwetsbare personen zo veel mogelijk beschermd tegen de blootstelling aan toxische stoffen. Voor het plan aan de Tilburgseweg dient daarin te worden voorzien.

Voorts vindt het waarschuwen van de bevolking plaats door het WAS (Waarschuwing- en Alarmering Systeem (luchtalarm)), en inmiddels steeds meer via NL-alert, als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

- Bereikbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De woningen zijn te bereiken via de Tilburgseweg, met een inrit en parkeerplaats die van de risicobron af is gelegen.

- Bestrijdbaarheid

In Waalwijk is een brandweerkazerne gelegen. In Waalwijk is ook een ambulancepost aanwezig. Hiermee is de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit voldoende gewaarborgd.

b. Buisleiding

Parallel aan N261 ligt een hoofdgasleiding (zie figuur 4.6). Het plaatsgebonden risicocontour van deze buisleiding reikt niet over de beoogde uitbreiding en vormt daarmee geen belemmering.

Door Cauberg Huygen is inzichtelijk gemaakt welke gevolgen externe veiligheid heeft, vanuit het perspectief van de aanwezige gasleiding, voor de ontwikkeling van het plangebied (*Tilburgseweg 1 te Waalwijk; onderzoek hogedruk gasleiding*, d.d. 31 juli 2019, zie bijlage VI). Cauberg Huygen komt tot de volgende conclusies:

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedruk gasleiding. Ter plaatse van de leiding blijft het plaatsgebonden risico op de leiding liggen. De maatgevende kilometer van de leiding ligt op afstand van de herontwikkeling. Een toename van het aantal aanwezige personen ter plaatse van de herontwikkeling leidt niet tot een verschuiving van de maatgevende kilometerleiding. Echter, een PR 10-6 contour is niet aanwezig. Op basis van dit onderzoek vormt de herontwikkeling geen belemmering voor het aspect externe veiligheid.



Fig. 4.6 Uitsnede Risicokaart Nederland (met projectlocatie: rode pijl)

De PR 10-6 contour van de leiding is 0 meter, wat neerkomt op de ligging binnen de belemmeringenstrook. De PR 10-6 contour geeft geen belemmering voor het plangebied.

c. Overige bronnen (DSM en Stahl Europe)

Door Cauberg – Huygen is eveneens een beoordeling uitgevoerd van overige omliggende EV-inrichtingen, namelijk DSM (gelegen aan de Sluisweg 12 te Waalwijk) en Stahl Europe (gelegen aan de Sluisweg 10 te Waalwijk). Zie bijlage VII voor wat betreft de beoordeling (Herontwikkeling Tilburgseweg 1 Waalwijk; Beoordeling EV Inrichtingen, d.d. 8 augustus 2019). Cauberg Huygen komt tot de volgende bevindingen:

- *DSM NeoResins BV*

Op 28-03-2013 is ten behoeve van herziening van bestemmingsplan Waalwijk een QRA opgesteld, welke is uitgevoerd middels wettelijk voorgeschreven rekenprogramma Safeti-NL 6.53. Op basis hiervan blijkt dat het invloedsgebied maximaal 3.526 meter bedraagt. Echter, de hoogte van het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet.

De bijbehorende FN-curve is opgenomen in figuur 4.1. De PR 10-6 contour ligt nabij de bronlocatie en vormt geen risico voor de ontwikkeling van het plangebied.

- *Stahl Europe BV*

Op 15-02-2015 is ten behoeve van een revisie omgevingsvergunning een QRA opgesteld, welke is uitgevoerd middels wettelijk voorgeschreven rekenprogramma Safeti-NL 6.54. Op basis hiervan blijkt dat het invloedsgebied maximaal 2.796 meter bedraagt. Echter, de hoogte van het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet.

De bijbehorende FN-curve is opgenomen in figuur 4.2 De PR 10-6 contour ligt nabij de bronlocatie en vormt geen risico voor de ontwikkeling van het plangebied.

Voorts geldt t.a.v. de verantwoording van het groepsrisico nog het volgende. Voor het toxisch scenario (giftige wolk) wordt door bevoegd gezag geadviseerd om een afsluitbare mechanische ventilatie toe

te passen. De overige aspecten aan gevels, ramen en kozijnen dienen conform de geldende Bouwbesluitvoorschriften te worden uitgevoerd.

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft op 20 september 2019 een positief advies afgegeven over het plan (zie bijlage VIII). In het kader van de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de gebouwen zal worden beoordeeld in hoeverre het plan voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit. In dat kader kunnen ook nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de verbetering van de zelfredzaamheid van personen in de betreffende gebouwen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk.

4.6 Geluid

De functies welke middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn niet geluidgevoelig. Dat betekent dat er geen onderzoeksplicht geldt. Dat neemt niet weg dat ter plaatse van, met name het hotel, wel sprake moet zijn van een goed verblijfsklimaat. Dat betekent dat gezorgd moet worden voor voldoende geluidwering. Hier zal dan ook in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning in het bijzonder aandacht aan worden besteed.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voorts noodzakelijk om de akoestische gevolgen van de toename van de verkeersintensiteit in kaart te brengen voor omliggende gevoelige functies. Die gevoelige functies betreft hier de woningen aan de Tilburgseweg, de Jan de Rooijstraat, de Koetshuislaan en het Oosteind. Van Kooten Akoestisch Advies heeft hiernaar een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek, Tilburgseweg 1 in Waalwijk, 6 september 2019, zie bijlage III). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat op een aantal woningen (Jan de Rooijstraat, Oosteind) de geluidsbelasting vanwege het verkeerslawaaï gelijk blijft of een fractie afneemt. Op een aantal woningen aan de Koetshuislaan neemt de geluidsbelasting 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.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen gevoelige functies.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. *er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. *de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. *het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*

- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor dit plan is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Langelaar Milieuadvies (*Rapportage Luchtkwaliteit onderzoek, Tilburgseweg 1 Waalwijk, gemeente Waalwijk*, d.d. 3 juni 2019, zie bijlage IX).

Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- *Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Toetsing aan de grenswaarden binnen de onderzoek zones van provinciale en rijkswegen in het plangebied is op grond van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk;*
- *Met de NSL-rekentool is aangetoond dat de verkeersemisies niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet nodig;*
- *Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteit onderzoek kan geconcludeerd worden dat vanuit de Wet milieubeheer luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.*

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

4.8 Natuur

4.8.1 Algemeen

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet Natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'streng' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

4.8.2 Natuurtoets

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Tilburgseweg 1, Waalwijk, d.d. 6 oktober 2017, zie bijlage X*). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- *Er valt op voorhand niet uit te sluiten dat de activiteiten de doelstellingen van Natura 2000-gebieden zullen aantasten.*
- *Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.*
- *In het te ontwikkelen deel van het plangebied (exclusief het woonhuis, schuur en zuidelijke bomensingel) bestaat geen potentie voor verblijfplaatsen of essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.*
- *Het plangebied is wel potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Nesten van algemene vogels vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van de wet. Door werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 augustus) uit te voeren kunnen schadelijke effecten op nesten van algemene vogels worden voorkomen.*
- *In het te ontwikkelen deel van het plangebied (exclusief het woonhuis, schuur en zuidelijke bomensingel) bestaat geen potentie voor de aanwezigheid van voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van habitatrichtlijn soorten. Deze soorten zijn op basis van habitatvoorkeur redelijkerwijs uit te sluiten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk, de Wnb wordt niet overtreden.*
- *Het te ontwikkelen deel van het plangebied (exclusief het woonhuis, schuur en zuidelijke bomensingel) is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op algemene soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.*

Uit de bevindingen van Ecoresult blijkt dat er voor de projectlocatie zelf geen nader onderzoek nodig is. Er zijn binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna te verwachten. Ecoresult geeft echter ook aan dat op voorhand niet is uit te sluiten dat de activiteiten de doelstellingen van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Dan gaat het om de stikstof gevoelige habitats in de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Om die reden is een nader onderzoek nodig naar de stikstofdepositie vanwege dit plan. Zie hierover nader onderstaande paragraaf (4.8.3).

4.8.3 Stikstofbeoordeling

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Tilburgseweg 1 Waalwijk, d.d. 31 juli 2019, bijlage XI*). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Een bestemmingsplan dat vanwege de stikstofdepositie gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied moet passend beoordeeld worden, tenzij significante gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten.*
- *Uit de uitgevoerde effectbeoordeling, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkeling van een hotel, restaurant, conferentieruimten, kantoren (zonder baliefunctie), maatschappelijke dienstverlening in de vorm van zorg en medische dienstverlening en consumentgerichte dienstverlening (kantoor met baliefunctie) aan de Tilburgsweg 1 te Waalwijk, 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.*
- *Er is geen melding-, dan wel vergunningplicht of grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Voor de uitvoerige onderbouwing van deze effectbeoordeling wordt verwezen naar het rapport van Langelaar Milieuadvies. Aanvullend wordt nog het volgende opgemerkt.

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 Aerijs 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 Aerijs Calculator een geschikte methode is om de berekening uit te voeren.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat uit het oogpunt van flora en fauna er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan. Voorts blijkt dat dit plan wat betreft stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.9.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.9.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling aan de Tilburgseweg 1 kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Dit plan wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor de Tilburgseweg onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende.

4.9.3 Beoordeling diverse milieuwaarden

Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de NSL-rekentool is immers aangetoond dat de verkeersemisies niet in betekenende mate leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geluid en geur

Tevens zijn er geen negatieve en/of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies ten aanzien van geluids- en geuremissie.

Externe veiligheid

Ook voldoet het plan aan de eisen rondom externe veiligheid, waarbij opgemerkt wordt dat met deze ontwikkeling geen nieuwe risicobron wordt toegevoegd.

Waterhuishouding

Verder voldoet het plan aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat het plan zelf geen risico's met zich meebrengt wat betreft vervuiling van gronden.

Natuur

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat uit het oogpunt van flora en fauna er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan. Voorts blijkt dat dit plan wat betreft stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

4.9.4 Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Tilburgseweg in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

5 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

5.1 Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart is beoordeeld of er cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het plangebied. De uitsnede van de CHW-kaart wijst uit dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten en/of structuren aanwezig zijn.

Binnen het projectgebied bevinden zich voorts geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Derhalve gelden er geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

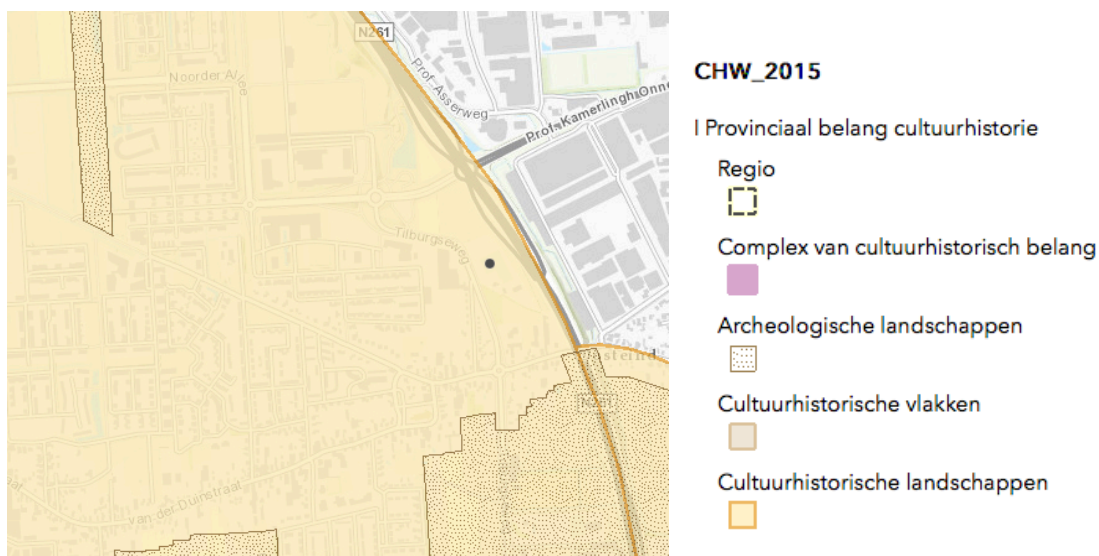


Fig. 5.1 Uitsnede uit CHW-kaart (projectlocatie: zwarte stip)

5.2 Archeologie

5.2.1 Inleiding

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde. Voorts heeft de gemeente Waalwijk op 15 december 2016 de 'Erfgoedverordening Gemeente Waalwijk 2016' vastgesteld. In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten in een erfgoedverordening nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden,

en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

5.2.2 Archeologisch onderzoek

Voor de locatie aan de Tilburgseweg 1 is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd (*Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase*, Transect-rapport 1443, d.d. 19 december 2018, zie bijlage XII). In dit rapport komt Transect tot de volgende bevindingen en conclusies.

Vanuit het bureauonderzoek blijkt een middelhoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Paleolithicum tot en met de Bronstijd in de top van het dekzand en een middelhoge verwachting op resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd in/op een eventueel aanwezig eerddek. Voor de overige archeologische perioden geldt een lage verwachting, aangezien het plangebied te nat zal zijn geweest voor bewoning.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de ondergrond grotendeels recentelijk verstoord is en dat er in de top van het dekzand geen aanwijzingen zijn voor bodemvorming. De verwachting op de aanwezigheid van archeologisch resten binnen het plangebied kan daarmee worden bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is geen aanwijzing gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied. Op grond van deze lage verwachting van het plangebied is geen aanvullend onderzoek nodig alvorens de voorgenomen plannen te realiseren. Wel blijft te allen tijde de wettelijke verplichting tot het melden van toevalsvondsten (Erfgoedwet, artikel 5.10 en 5.11) van kracht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

6. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

Uitgangspunt voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte zijn de kencijfers uit het CROW 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Waalwijk 2015'. In dit beleid is vastgesteld welke stedelijkheidsgraad en gebiedstypen voor Waalwijk van toepassing zijn bij het raadplegen van de CROW-publicatie.

Hieronder volgt een weergave van de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid:

- Voor de parkeerkecijfers wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in 'Parkeernormennota Waalwijk 2015'. Deze normen komen grotendeels overeen met de gemiddelde kencijfers van de bandbreedte van het CROW;
- Het plangebied ligt in de 'rest bebouwde kom';
- Voor Waalwijk is stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' van toepassing;
- Voor de kencijfers ten aanzien van verkeersgeneratie wordt, op basis van cijfers van het CBS ten aanzien van het autobezit in de gemeente Waalwijk in vergelijking met andere 'matig stedelijke' gemeenten, uitgegaan van het gemiddelde van de door de CROW gegevens bandbreedte. Op deze manier wordt tevens zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid met betrekking tot parkeren.

6.1 Verkeersafwikkeling en bereikbaarheid

Voor de realisatie van dit plan is het van belang dat er sprake is van een goede verkeersafwikkeling en bereikbaarheid. Om die reden is Goudappel Coffeng verzocht een verkeer- en parkeerstudie uit te voeren naar de gevolgen van dit bouwplan voor de verkeerssituatie ter plaatse (*Ontwikkeling hotel Waalwijk*, 3 juni 2019, zie bijlage XIII). Goudappel Coffeng heeft onderzoek uitgevoerd naar de bestaande verkeerssituatie, naar de verkeersaantrekkende werking van het plan en de mogelijkheden wat betreft de verwerking via de N261.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid komt Goudappel Coffeng in het onderzoek van 3 juni 2019 tot de volgende conclusies:

- De mate van doorstroming op een wegennet wordt voor het belangrijkste deel bepaald door de capaciteit op kruispunten. Een rijstrook heeft namelijk een capaciteit van 1.800 tot 2.000 auto's per uur. De N261 heeft twee rijstroken per richting. De capaciteit is daarmee 3.600 tot 4.000 auto's per uur per richting. De verkeersgeneratie van de nieuwbouwontwikkeling valt daarbij in het niet (139 extra auto's vanuit meerdere richtingen).
- In het geval van de N261 wordt de doorstroming dus met name bepaald door de kruispunten van de N261 op de Noorder Allee. Het effect is bepaald van de planontwikkeling op de nabij gelegen rotondes Tilburgseweg – Noorder Allee en N261 – Noorder Allee. Hiervoor zijn kruispuntberekeningen met behulp van de meerstrooksrotondeverkenner gemaakt. De verkeersintensiteiten, die gebruikt zijn voor deze studie, zijn afkomstig uit het verkeersmodel van GOL. Daarin zijn allerlei verbeteringen doorgevoerd voor Waalwijk (ten opzichte van het verkeersmodel Hart van Brabant). Vrijwel alle studies van de afgelopen 2 jaar zijn met dit GOL-model uitgevoerd in Waalwijk.

- In bijlage 2 van het rapport van Goudappel Coffeng zijn de kruispuntstromen voor de ochtend- en avondspits weergegeven voor de referentievariant (situatie 2030 met tuincentrum en woning). Het betreft 2-uurs cijfers. Voor de kruispuntberekening wordt het maatgevende ochtend- en avondspitsuur bepaald.
In tabel 4.1 van het rapport van Goudappel Coffeng zijn de onderzoeksresultaten voor de rotonde Tilburgseweg – Noorder Allee weergegeven voor de referentie- en planvariant (2030). In bijlage 2 zijn de onderzoeksresultaten in detail weergegeven.
De referentie- en planvariant voor de rotonde N261 – Noorder Allee (2030) is weergegeven in tabel 4.2. De verzadigingsgraad van de rotonde blijft in zowel de referentie- als planvariant onder de 80%. Deze waarde wordt nog als acceptabel gezien. Er is daarmee na realisatie van de planontwikkeling op de Tilburgseweg 1 in Waalwijk sprake van een acceptabele situatie in 2030.
- Met de methode Harders is de mate van doorstroming bij de inrit van het perceel Tilburgseweg 1 berekend voor de plansituatie. De verkeersintensiteiten zijn weergegeven in tabel 4.3 van het rapport van Goudappel Coffeng. De uitkomsten van de Methode Harders zijn weergegeven in figuur 4.1 en 4.2. Er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie op alle kruispunttakken.

Zie voor wat betreft de situering van de inrit paragraaf 3.2.3.

Herberekening Goudappel Coffeng

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 ook de actuele en harde plannen opgenomen. De conclusie van de herberekening is dat ook met toepassing van het nieuwe verkeersmodel, en met daarbij de voornoemde programmawijziging, nog steeds sprake is van een acceptabele verkeerssituatie ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan op basis van het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng worden geconcludeerd dat de realisatie van onderhavig plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid van de omliggende verkeersinfrastructuur.

6.2 Parkeren

De parkeerbehoefte is getoetst aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Waalwijk. De Tilburgseweg bevindt zich in het gebied ‘Sprang Capelle, Driessen, Waspik, bebouwde kom’. Aan de hand van deze parkeernormen heeft Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van dit bouwplan (*Ontwikkeling hotel Waalwijk*, 3 juni 2019, zie bijlage XIII). Omdat niet iedere functie op elk moment van de week een even hoge parkeervraag genereert, is tevens rekening gehouden met aanwezigheidspercentages per functie.

Goudappel Coffeng komt tot de conclusie dat met deze ontwikkeling er een behoefte bestaat aan 472 parkeerplaatsen.

Binnen de planlocatie is voldoende ruimte voorhanden om te kunnen voorzien in deze parkeernorm (zie de figuren 6.1 en 6.2, waarbij er 481 parkeerplaatsen zijn ingetekend).

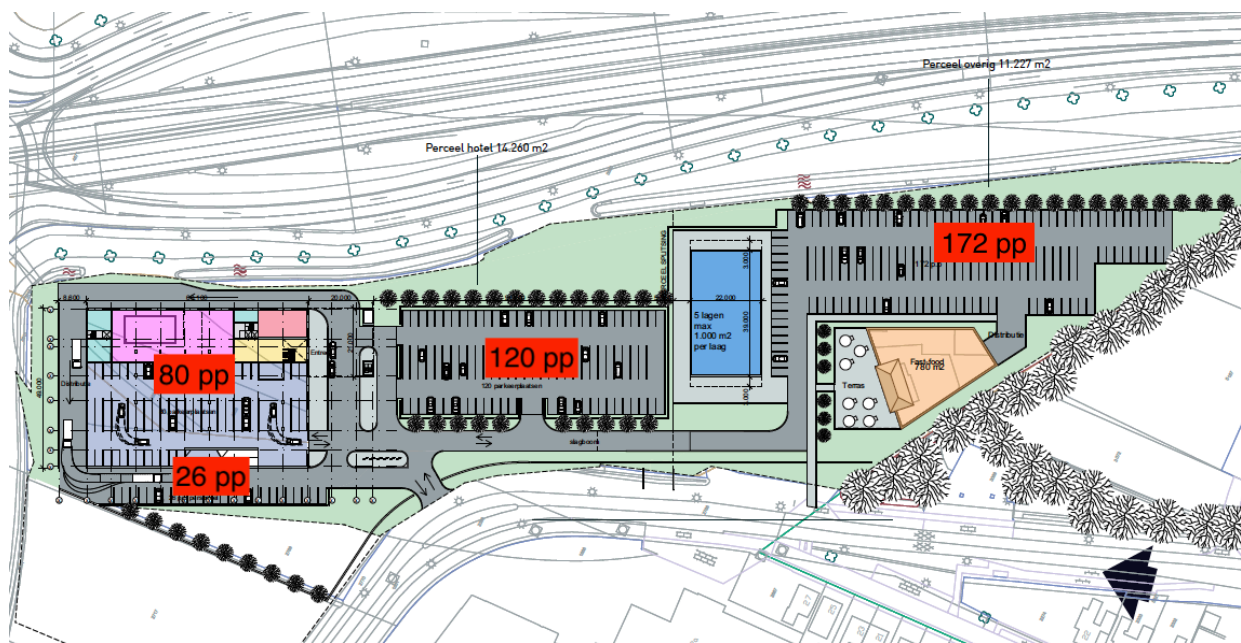


Fig. 6.1 Overzicht parkeren maaiveld

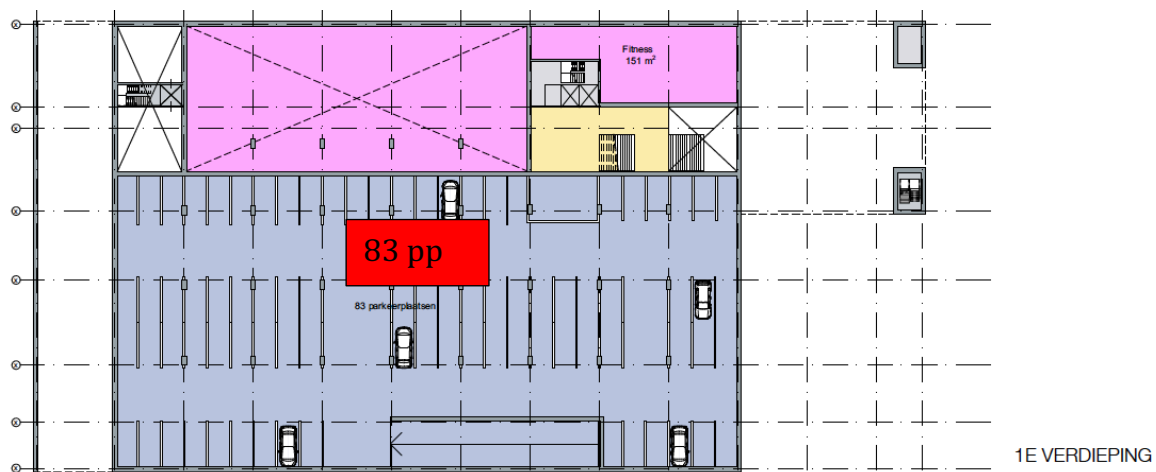


Fig. 6.2 Overzicht parkeren 1^e verdieping

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat bij dit plan kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

7 JURIDISCHE PLANREGELING

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkelbestemming’ (dat is dé bestemming) en soms geldt er een ‘dubbelbestemming’ (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regels hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Methodiek

7.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

7.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Voorts zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Indien bij de betreffende bestemming dat noodzakelijk is, wordt er ten slotte ook een parkeerregeling opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent één bestemming, namelijk 'Gemengd', wat aansluit bij de huidige bestemmingsregeling van het bestemmingsplan 'Gemengd gebied' (vastgesteld 7 juni 2018) voor het plangebied en de directe omgeving.

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van het perceel aan de Tilburgseweg 1 te Waalwijk is een ontwikkeling van projectontwikkelaar. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Bij ieder besluit dient de gemeente alle betrokken feiten, omstandigheden en belangen evenredig af te wegen. Ook de belangen van omwonenden spelen daarbij een belangrijke rol. Dat geldt echter ook voor de belangen die gediend zijn bij de realisatie van deze ontwikkeling.

Door het college 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). Het college is van mening dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden tot gevolg heeft. In deze inspraaknota en in de toelichting op het bestemmingsplan wordt dat nader gemotiveerd.

Bij de belangenafweging worden ook de belangen betrokken die gediend zijn met de realisering van dit plan. Daarbij denkt het college aan het maatschappelijk en economische belang, alsook aan het belang van het uitvoeren van haar ruimtelijk beleid.

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

Informatieavond

Op d.d. 5 februari 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de plannen.

Voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Waalwijk, Tilburgseweg 1' heeft ter inzage gelegen vanaf 24 januari 2019, voor een periode van 6 weken. Gedurende deze termijn zijn er 12 inspraakreacties binnengekomen. Voor de inhoud van de inspraakreacties, de beoordeling en beantwoording ervan zij verwezen naar de inspraaknota welke als bijlage XV bij deze toelichting is gevoegd. In de inspraaknota is ook aangegeven in hoeverre en op welke wijze het ontwerp-bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn in dat kader echter geen reacties ingediend. Voor een overzicht verwijzen wij naar het eindverslag inspraak / verslag overleg instanties. Deze is als bijlage XV bij deze toelichting gevoegd.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Waalwijk, Tilburgseweg 1' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen, van 13 juni 2019 t/m 24 juli 2019. Tijdens deze periode zijn 9 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Voor de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling en beantwoording ervan zij verwezen naar de zienswijzennota welke als bijlage XVI bij deze toelichting is gevoegd. In de zienswijzennota is ook aangegeven in hoeverre en op welke wijze het vastgestelde bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Waalwijk; Behoeftte onderzoek ontwikkeling N261, BRO, 15 januari 2019*
- II. *Verschil verkeersgeneratie fastfood en restaurant, Goudappel Coffeng, d.d. 14 augustus 2019*
- III. *Akoestisch onderzoek, Tilburgseweg 1 in Waalwijk, Van Kooten Akoestisch Advies, 6 september 2019*
- IV. *Verkennd bodemonderzoek Tilburgseweg 1, Waalwijk, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, januari 2019*
- V. *Tilburgseweg 1 te Waalwijk aspect Externe Veiligheid, Cauberg Huygen, d.d. 23 mei 2019*
- VI. *Tilburgseweg 1 te Waalwijk; onderzoek hogedruk gasleiding, Cauberg Huygen, d.d. 31 juli 2019*
- VII. *Herontwikkeling Tilburgseweg 1 Waalwijk; Beoordeling EV Inrichtingen, Cauberg Huygen, d.d. 8 augustus 2019*
- VIII. *Advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, d.d. 20 september 2019*
- IX. *Rapportage Luchtkwaliteit onderzoek, Tilburgseweg 1 Waalwijk, gemeente Waalwijk, Langelaar Milieuadvies, d.d. 3 juni 2019*
- X. *Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Tilburgseweg 1, Waalwijk, Ecoresult, d.d. 6 oktober 2017*
- XI. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Tilburgseweg 1 Waalwijk, Langelaar Milieuadvies, d.d. 31 juli 2019*
- XII. *Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect-rapport 1443, d.d. 19 december 2018*
- XIII. *Ontwikkeling hotel Waalwijk, Goudappel Coffeng, d.d. 3 juni 2019*
- XIV. *Mobiliteitsstudie Tilburgseweg 1 Waalwijk, Doorrekening met het nieuwe verkeersmodel, Goudappel Coffeng, d.d. 6 september 2019*
- XV. *Inspiraaknota*
- XVI. *Zienswijzennota*

Legalexion

Bezoekadres

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres

Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer

0418 - 577 580

E-mail

info@legalexion.nl