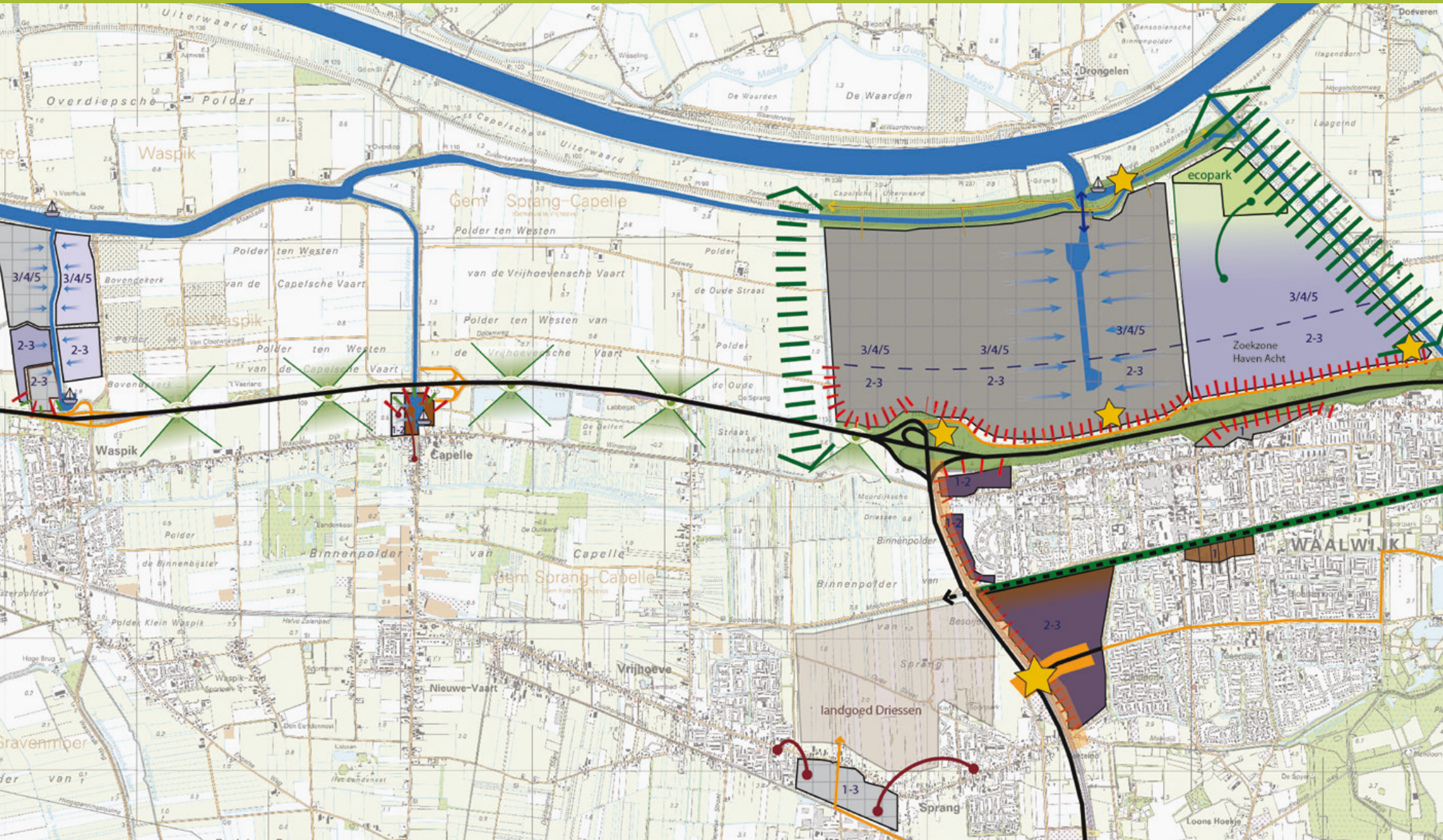
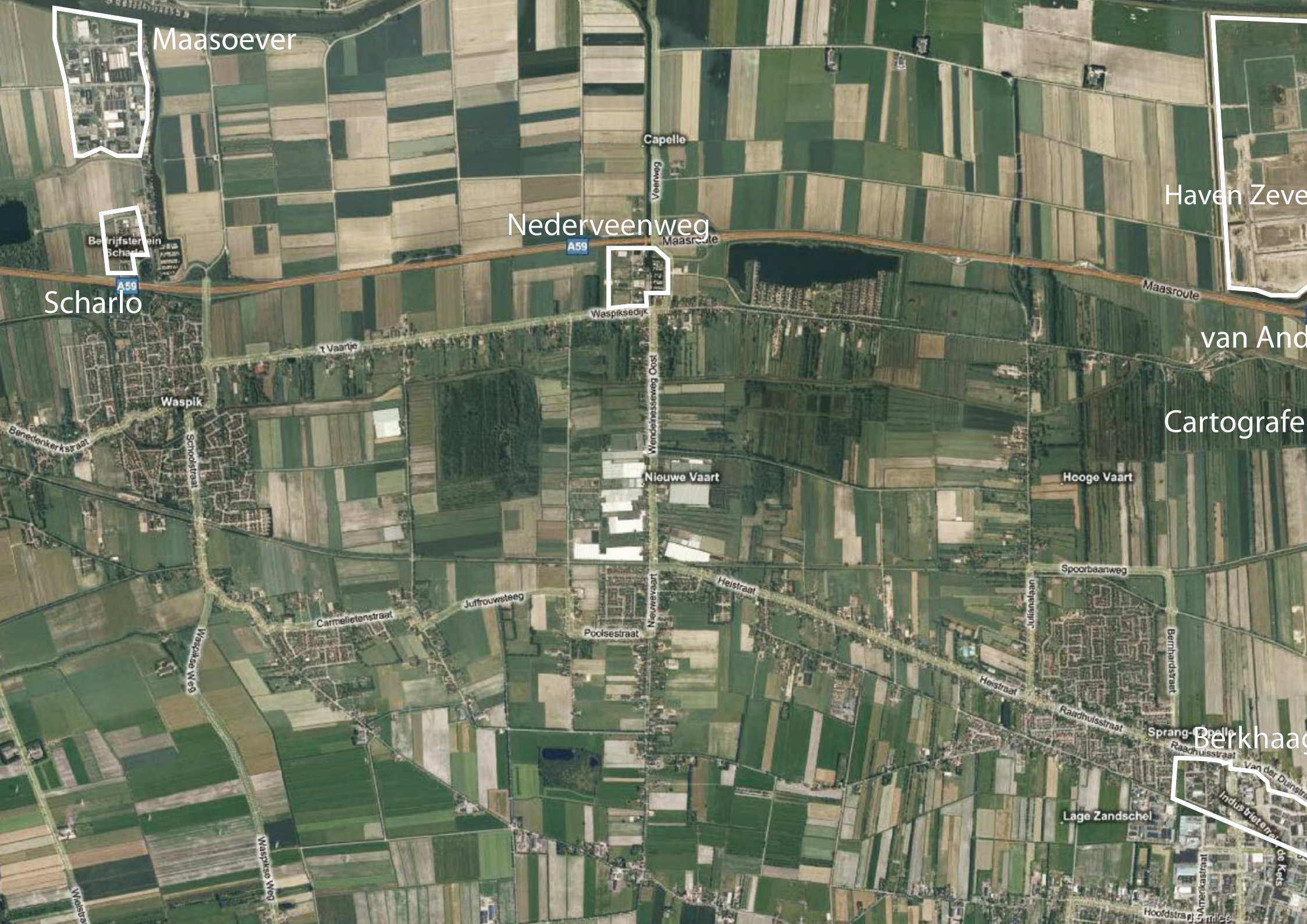


# Nota | wensbeelden, uitgangspunten en bouwstenen bedrijventerreinen







Maasoever

Nederveenweg

Scharlo

Haven Zeve

van And

Cartografie

Berkhaag

Capelle

Veerweg

A59

Waspikse dijk

Wandelaarweg Oost

Nieuwe Vaart

Hooge Vaart

Waspik

Bedrijfs terrein Scharlo

Benedenkerkestraat

Schroefstraat

Carmelietenstraat

Juffrouwsteeg

Poelstraat

Heistraat

Nieuwe Vaart

Spoorbaanweg

Julianalaan

Berhardstraat

Raadhuisstraat

Sprang-Donelle

Raadhuisstraat

Lage Zandschel

Van der Duinstraat

Industrieplein

00 Kerk

Hoofdstraat 5 mil

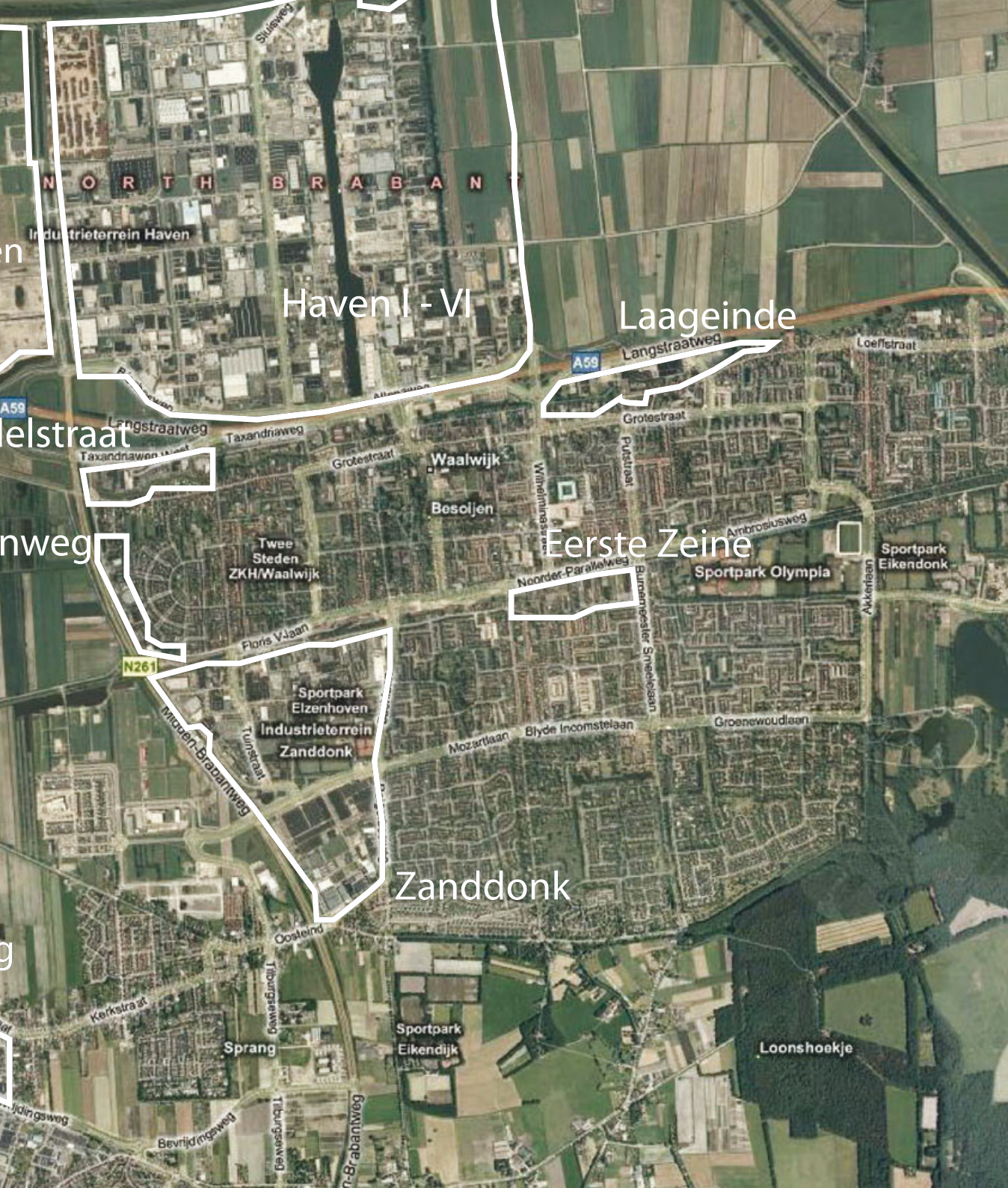
Amersfoort

Nieuwstraat

Waspikse Weg

Waspikse Weg

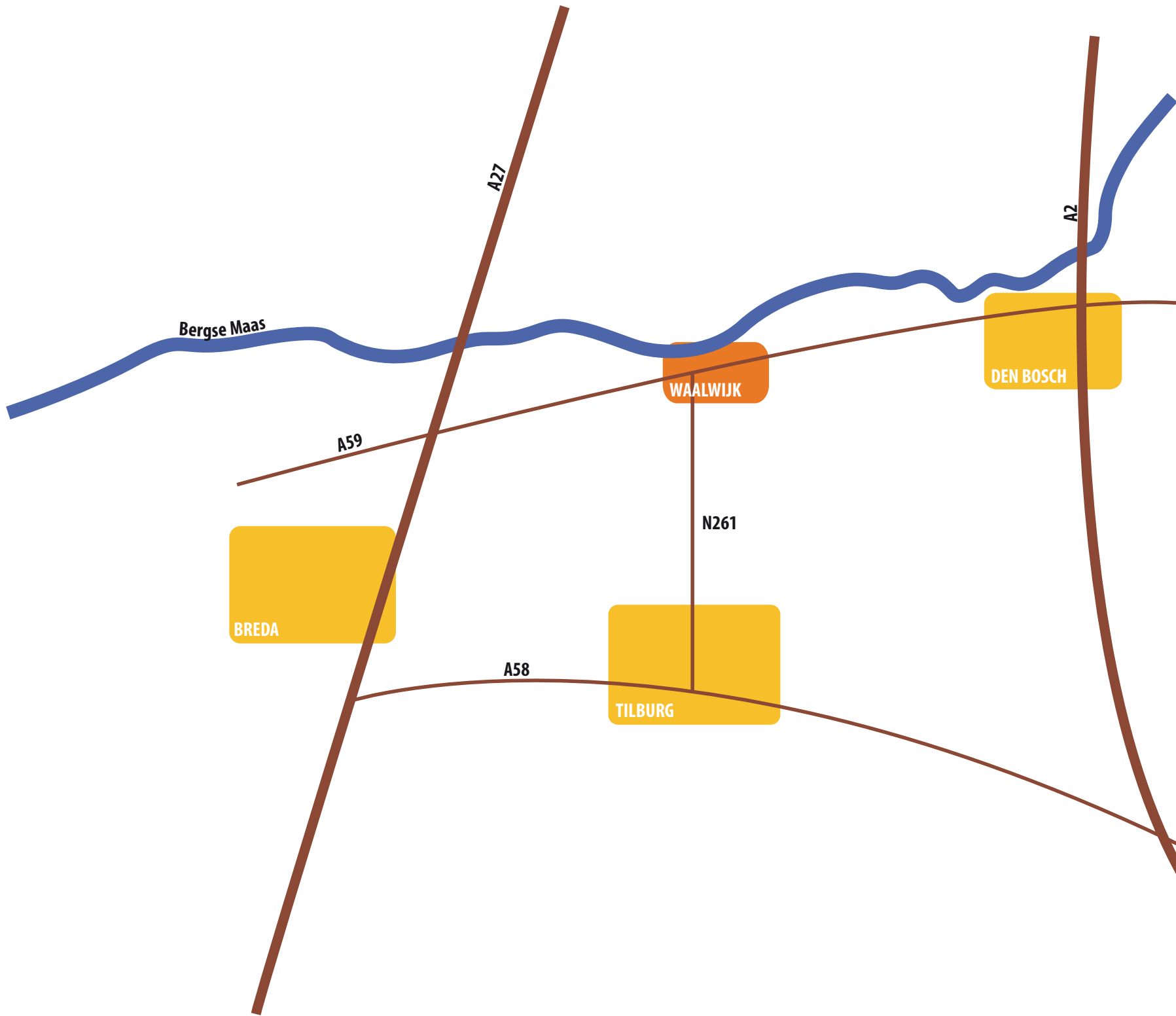




Gemeente **Waalwijk**

**METRUM**  
GEBIEDSONTWIKKELING \ VASTGOEDECONOMIE





Bergse Maas

A27

A2

A59

WAALWIJK

DEN BOSCH

BREDA

N261

A58

TILBURG



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstellingen nota	7
1.3 Communicatie	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>2. Algemeen wensbeeld en uitgangspunten/bouwstenen bedrijventerreinen Waalwijk</b>	<b>11</b>
2.1 Doelstellingen bedrijventerreinen Waalwijk	11
2.2 Wensbeeld 2020	11
2.3 Visie en opgave bedrijventerreinen Waalwijk	11
2.4 In te zetten uitvoeringsinstrumentarium	16
<b>3. Visie per bedrijventerrein</b>	<b>17</b>
3.1 Haventerreinen	17
3.2 Van Andelstraat	22
3.3 Cartografenweg	24
3.4 Eerste Zeine	26
3.5 Laageinde	28
3.6 Zanddonk	31
3.7 Berkhaag	34
3.8 Nederveenweg	38
3.9 Maasoever	40
3.10 Scharlo	43
3.11 Overzicht	44
<b>4. Doorwerking</b>	<b>47</b>
4.1 Status	47
4.2 Vervolgacties	47
4.3 In te zetten uitvoeringsinstrumentarium	47
<b>BIJLAGE 1 Overheidsbeleid</b>	<b>49</b>
<b>BIJLAGE 2 Ontstaansgeschiedenis</b>	<b>57</b>





VAN DEN NOOFT

5

M  
U  
S  
E  
U  
M



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De herindeling van 1997 heeft ertoe geleid dat de voormalige, zelfstandige gemeenten Sprang-Capelle, Waalwijk en Waspik werden samengevoegd tot één nieuwe gemeente. Met deze herindeling is een gemeente ontstaan met een groot aantal bedrijventerreinen. Deze terreinen zijn deels verschillend en complementair, maar deels ook op elkaar lijkend. Hiermee is een situatie ontstaan van een grote verscheidenheid aan functies in een tamelijk willekeurige en achterhaalde schikking. Deze bedrijventerreinen zijn deels verouderd.

Vanwege de gewijzigde Wet op de ruimtelijke ordening en de daarop aangepaste instrumentaria is het bestuurlijke landschap aan het veranderen. Dit geeft tevens aanleiding voor de hogere overheden om hun beleid opnieuw onder het licht te houden. Ook het veranderde economische klimaat is mede aanleiding om voor bepaalde segmenten tot een heroverweging van het eerdere beleid te komen.

Gelet op bovenstaande vraagt de situatie om een analyse en visievorming.

## 1.2 Doelstellingen nota

Deze nota is opgesteld vanuit de wens om:

- een afwegingskader te bieden voor de vestiging van ondernemingen;
- een samenhang bij het (her) ontwikkelen van de bedrijventerreinen te bevorderen;
- de bestaande capaciteit aan bedrijventerreinen goed te benutten;
- ongewenste situaties op bedrijventerreinen op te lossen;
- gewenste situaties op bedrijventerreinen te realiseren;
- voldoende nieuwe terreinen te ontwikkelen met passend profiel;
- het juiste instrumentarium in te zetten;
- de Waalwijkse ambities op het gebied van de werk-

gelegenheidsterreinen als input voor de op te stellen structuurvisie te formuleren;

- de Waalwijkse ambities binnen de te ontwikkelen beleidskaders van de hogere overheden te blijven positioneren;
- als basis te dienen voor verdere afstemming op regionaal niveau.

Voorliggende nota formuleert, mede op basis van het bestaande beleid van de hogere overheden en het eigen gemeentelijke beleid, de Waalwijkse wensbeelden, uitgangspunten en bouwstenen ten aanzien van bedrijventerreinen. Daarbij is ook rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Waalwijk en de huidige situatie van de bedrijventerreinen. Deze wensbeelden, uitgangspunten en bouwstenen zijn de basis voor een gewenste doorontwikkeling van de huidige terreinen en





voor een weloverwogen ontwikkeling van nieuwe terreinen. De gewenste eindsituatie en het in te zetten financiële- en juridisch-planologische instrumentarium maken daar deel van uit. Daarnaast zal de nota een bouwsteen vormen voor de nieuwe structuurvisie en invulling geven aan de groei-doelstelling van Waalwijk. Ook zal de nota de noodzakelijke input zijn voor de gemeentelijke standpuntbepaling op de provinciale beleidsplannen en regels (verordening ruimte) op het gebied van werken, die momenteel in voorbereiding zijn en die, uiteindelijk voor een

groot gedeelte, de context zullen gaan bepalen waarbinnen tot een verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen gekomen kan worden.

Bij de nota hoort een strategie met uitvoeringsprogramma, waarin concreet wordt beschreven hoe de ambities bereikt kunnen worden. Deze strategie wordt in een latere fase uitgewerkt waarin de herstructureringsopgave en de uitleglocaties aan bod komen.

### 1.3 Communicatie

Het is van belang dat de geformuleerde wensbeelden en uitgangspunten, nadat zij zijn bepaald, met derden worden gecommuniceerd. Het is namelijk belangrijk, dat er voldoende draagvlak is bij de partijen die de kaders moeten scheppen. Belangrijke kaderstellende partijen zijn de provincie en het samenwerkingsverband met de regiogemeenten. Als er met deze partijen een overeenstemming bereikt kan worden zal daardoor een (regionaal) uitvoeringsprogramma effectiever tot stand komen.





Ook voldoende draagvlak bij de partijen die binnen deze kaders moeten gaan werken is van belang. Daarom moeten partijen als het Waalwijks Bedrijven Platform (WBP), Waalwijkse Ondernemersfederatie (WOF) en de Kamer van Koophandel Brabant worden geïnformeerd. Deze partijen informeren bedrijven en hebben veel interne kennis over de bedrijventerreinen. Tussen de gemeente en partijen vindt regelmatig overleg plaats over de zaken die spelen op de bedrijventerreinen en het gemeentelijk beleid hieromtrent. Genoemde overheden en partijen zijn in de gelegenheid gesteld op de ontwerpnota te reageren. Een

aantal van de ingekomen reacties is aanleiding geweest om de nota aan te passen. Ook is begin 2012 een ieder de mogelijkheid gegeven om te reageren. Ook hier is gebruik van gemaakt en gaf dit aanleiding de nota aan te passen.

#### 1.4 Leeswijzer

Deze nota heeft 4 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk betreft de inleiding waar het doel en de aanleiding voor deze visie is beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de algemene doelstellingen geformuleerd, en wordt de gewenste situatie van 2020 geschetst. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het wensbeeld per bedrijventerrein beschreven. Hierin wordt aan de hand van een analyse (lees: omschrijving van de huidige situatie) omschreven wat de mogelijkheden en opgaven zijn per terrein. In hoofdstuk 4 wordt tenslotte ingegaan op de doorwerking van deze nota.

In bijlage 1 wordt het bestaande beleid van de overheden waar deze nota op is gebaseerd nader beschreven.

In bijlage 2 worden de ontstaansgeschiedenis nader beschreven. Tevens is een begrippenlijst toegevoegd, om over de rijkwijdte daarvan een zo duidelijk mogelijk beeld te schetsen. De begrippenlijst staat op pagina 62.









# 2. Algemeen wensbeeld en uitgangspunten/ bouwstenen bedrijventerreinen Waalwijk

Dit hoofdstuk formuleert de doelstellingen t.a.v. bedrijventerreinen in zijn algemeenheid in Waalwijk, schetst de gewenste situatie in 2020, en concretiseert de opgave om dat wensbeeld te bereiken. Binnen deze kaders wordt in het volgende hoofdstuk de wensbeelden, uitgangspunten en bouwstenen per bedrijventerrein uiteengezet. Deze doelstellingen zijn deels gebaseerd op geldend beleid van de hogere overheid dat nog niet aan wijziging onderhevig is en deels op het gemeentelijke beleid zoals dat vastligt in beleidsvisies/-nota's. Deze beleidsstukken sommen wij op in de bijlage voor die onderdelen die van belang zijn geweest voor de opstelling van deze nota.

## 2.1 Doelstellingen bedrijventerreinen Waalwijk

De doelstellingen van de gemeente Waalwijk ten aanzien van de toekomst van haar bedrijventerreinen zijn als volgt:

- Waalwijk is en blijft een werkgelegenheidsgemeente. Zij heeft een expliciet herkenbare positie in de regio op het gebied van werkgelegenheid en economische groei, waardoor de werkgelegenheid behouden en vergroot kan worden. Dit draagt bij aan het behoud van de overige (regionale) voorzieningen die binnen Waalwijk aanwezig zijn en die Waalwijk wenst te behouden. Er zijn voldoende gedifferentieerde bedrijventerreinen met ieder een eigen herkenbare identiteit;
- Bedrijventerreinen zijn vitaal, duurzaam en hebben een goede balans tussen people, planet en profit;
- De gemeente streeft naar een zo hoog mogelijk aantal

- arbeidsplaatsen per hectare;
- Bedrijventerreinen beïnvloeden zo min mogelijk de kwaliteiten van de omringende (woon)omgevingen;
- De terreinen dienen te voldoen aan de milieuzonering conform de VNG;
- Waalwijk is in 2043 klimaatneutraal en de bedrijventerreinen leveren daar een substantiële bijdrage aan;
- Bestaande bedrijven worden gerespecteerd op de huidige locatie;
- De gemeente Waalwijk benut de gunstige geografische ligging en maakt optimaal gebruik van de multimodale ontsluiting van de bedrijventerreinen, in het bijzonder de terreinen Haven I t/m VI en Zeven en Acht;
- Marktconforme maatregelen, zoals uitgiftebeleid en vestigingsvoorwaarden, voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik;
- Goede regionale samenwerking en afstemming;
- Middels de visie wordt de gewenste situatie weergegeven, waarop actief of passief beleid kan worden gevoerd.

## 2.2 Wensbeeld 2020

*In 2020 is Waalwijk een bron van economische activiteit. In de regio wordt zij gezien als een echte 'werkstad' waar niet alleen inwoners uit de eigen gemeente werkzaam zijn maar ook mensen daarbuiten. Het is er prettig werken en ondernemen. De werknemers zijn dusdanig gekwalificeerd, dat ondernemingen adequaat bediend kunnen worden. Het aantal arbeidsplaatsen per hectare is hoog. De hoogwaardige*

*en multimodale ontsluitingsmogelijkheden worden volop benut. Er bestaat een breed aanbod aan bedrijventerreinen met elk een eigen identiteit; van hoogwaardige kantoorlocaties tot watergerelateerde productie. En van grootschalige bedrijventerreinen tot kleinschalige werkterreinen, waarbij ook ruimte zal zijn voor gemengde gebieden met perifere detailhandelsvoorzieningen. Op deze terreinen zijn de vestigingsvoorwaarden optimaal voor de specifieke ondernemingen. Ieder terrein is in zijn segment duurzaam en een prettige gezonde omgeving om te werken en te ondernemen. Van overlast naar de omgeving is geen sprake. Bedrijven voelen zich in Waalwijk "thuis" en zijn niet genegen om naar elders te vertrekken, waardoor er nauwelijks leegstand is. Gemeente en ondernemers werken samen aan het bereiken van klimaat- en milieudoelstellingen en aan de veiligheid van de bedrijventerreinen.*

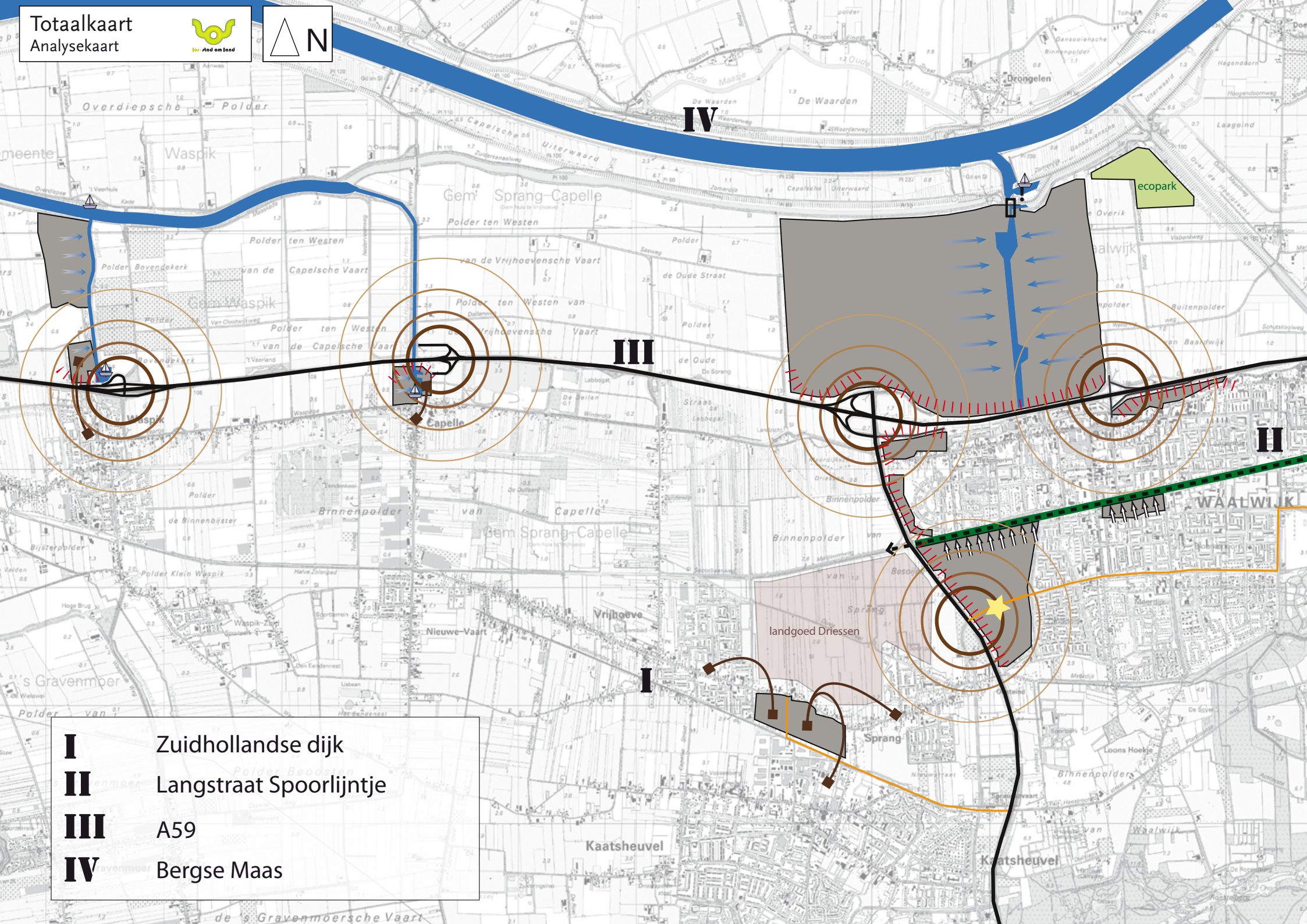
## 2.3 Visie en opgave bedrijventerreinen Waalwijk

De vraag is nu: waaraan moet worden gewerkt om de doelstellingen en het geschetste wensbeeld te realiseren? Waar liggen de kansen, met andere woorden: wat willen we bereiken? (uitgangspunten en bouwstenen) Hoe denken we dit te bereiken? (opgave). Deze paragraaf gaat daar op in. Hierbij wordt de (her)ontwikkelingsopgave gekoppeld aan de thema's:

1. ruimte om te ondernemen;
2. inspelen op nieuwe markten;
3. investeren in bereikbaarheid;
4. terreinen met een eigen identiteit;
5. milieu en duurzaamheid.

1. Bron: strategische visie





- I** Zuidhollandse dijk
- II** Langstraat Spoorlijntje
- III** A59
- IV** Bergse Maas



Per thema worden eerst de uitgangspunten en bouwstenen beschreven en vervolgens de opgave.

### Ad 1. Ruimte om te ondernemen

Uitgangspunten/bouwstenen:

- Vanuit de ondernemers, werknemers en bewoners ontstaat een veranderende vraag naar de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Hierop dient optimaal te worden ingespeeld;
- Er moet in kwantitatieve zin voldoende up-to-date ruimte blijven voor reguliere bedrijventerrein sectoren. Het gaat daarbij – naast de kleinere lokale gebruikers – ook om middelgrote tot grote logistieke en productiebedrijven. Daarbij is een differentiatie in kavelgrootte van belang;
- Om te kunnen reageren op de marktontwikkelingen dient bij de ontwikkeling van het beleid voor de bedrijventerreinen voldoende flexibiliteit nagestreefd te worden. Hiervoor worden in het bestemmingsplan flexibiliteitsregels opgesteld. Daarin wordt opgenomen dat bestaande bedrijven niet onevenredig mogen worden aangetast in de bedrijfsvoering bij toepassing van deze regels. Daarnaast dient de nagestreefde flexibiliteit wel te passen binnen de identiteit van de terreinen;
- De realisatie van nieuwe terreinen is noodzakelijk om aan de vraag van groeiende bestaande bedrijven, verplaatsing van bestaande bedrijven en vestiging van nieuwe bedrijven (van zowel binnen als buiten de gemeente) te voldoen;
- Om (ongewenste) bestaande bedrijven te verplaatsen binnen de gemeente en de vrijkomende ruimte binnen de kaders van de visie in te vullen is het wenselijk dat er voldoende schuifruimte is. Daarnaast is schuifruimte nodig voor transformatieprocessen;
- De bestaande voorraad bedrijventerreinen moet goed worden benut;
- Waalwijk wil een actieve rol op het gebied van de herstructurering<sup>2</sup> van haar bestaande bedrijventerreinen. Daarbij geldt dat terreinen zoveel mogelijk hun economische functie behouden. Bij enkele bedrijventerrei-

nen wordt een gehele of gedeeltelijke transformatie als einddoel voorgesteld.

Opgave

- Het optimaal benutten van de bedrijventerreinen kan bereikt worden door een goede (ontwikkel)visie per bedrijventerrein en het creëren van goede vestigingsmogelijkheden (ontsluiting, uitstraling, ruimte, groei-mogelijkheden, passende bestemmingsplankaders) op de terreinen;
- Vanuit de veranderende vraag naar de kwaliteit van de bedrijventerreinen dienen meer hoogwaardige werklandschappen te worden aangeboden die landschappelijk goed zijn ingepast. Ook moet er voldoende aanbod blijven voor nette maar meer sobere bedrijventerreinen;
- Waalwijk moet inspelen op veranderingen in de samenstelling van de bedrijventerreinenvraag (vraaggericht bedrijventerreinenbeleid);
- Op termijn zou de grotere bedrijvigheid (industrie en kavelgrootte > 5.000 m<sup>2</sup>) op de kleinere terreinen (landelijkere terreinen) moeten worden verplaatst naar Haventerreinen. Uitbreiding van bedrijventerrein Maasoever (oostelijke richting) zou geschikt zijn voor relatief kleinere bedrijven welke mogelijk watergerelateerd zijn;
- Niet alleen fysiek (voornamelijk Haven Zeven), maar ook vanuit toekomstige ontwikkelingen (Haven Acht en uitbreiding Scharlo ) is er, indien tijdig gerealiseerd, voldoende potentiële schuifruimte voor transformatie;
- Haven Acht moet op termijn worden gerealiseerd omdat er naar verwachting na 2012 nauwelijks nog aanbod beschikbaar is. Hierbij moet aandacht zijn voor een gefaseerde realisatie, mede ook vanuit de huidige economische omstandigheden;
- Om een facelift of de revitalisering van bedrijventerreinen te stimuleren zullen bedrijven de mogelijkheid moeten krijgen om te kunnen groeien op de bestaande locatie en soms ook om te verplaatsen. Door een gefaseerde ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen

in combinatie met de afbouw van bestaande bedrijventerreinen wordt voldoende schuifruimte gecreëerd om de gewenste transformatie en herprofilering te kunnen faciliteren en alternatieve ruimte aan te kunnen bieden.

- De herstructurering van bestaande terreinen is een moeizaam proces. Het kost veel geld en er zijn vele partijen met diverse belangen bij betrokken. Gezocht moet worden naar mogelijkheden om dit proces te versnellen. Een goede organisatie op de terreinen met professioneel parkmanagement en een goed accountmanagement/facilitymanagement zijn hierbij voorwaarden. Hiervoor dragen zowel het bedrijfsleven als de overheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

### Ad 2. Inspelen op nieuwe markten

Uitgangspunten/bouwstenen:

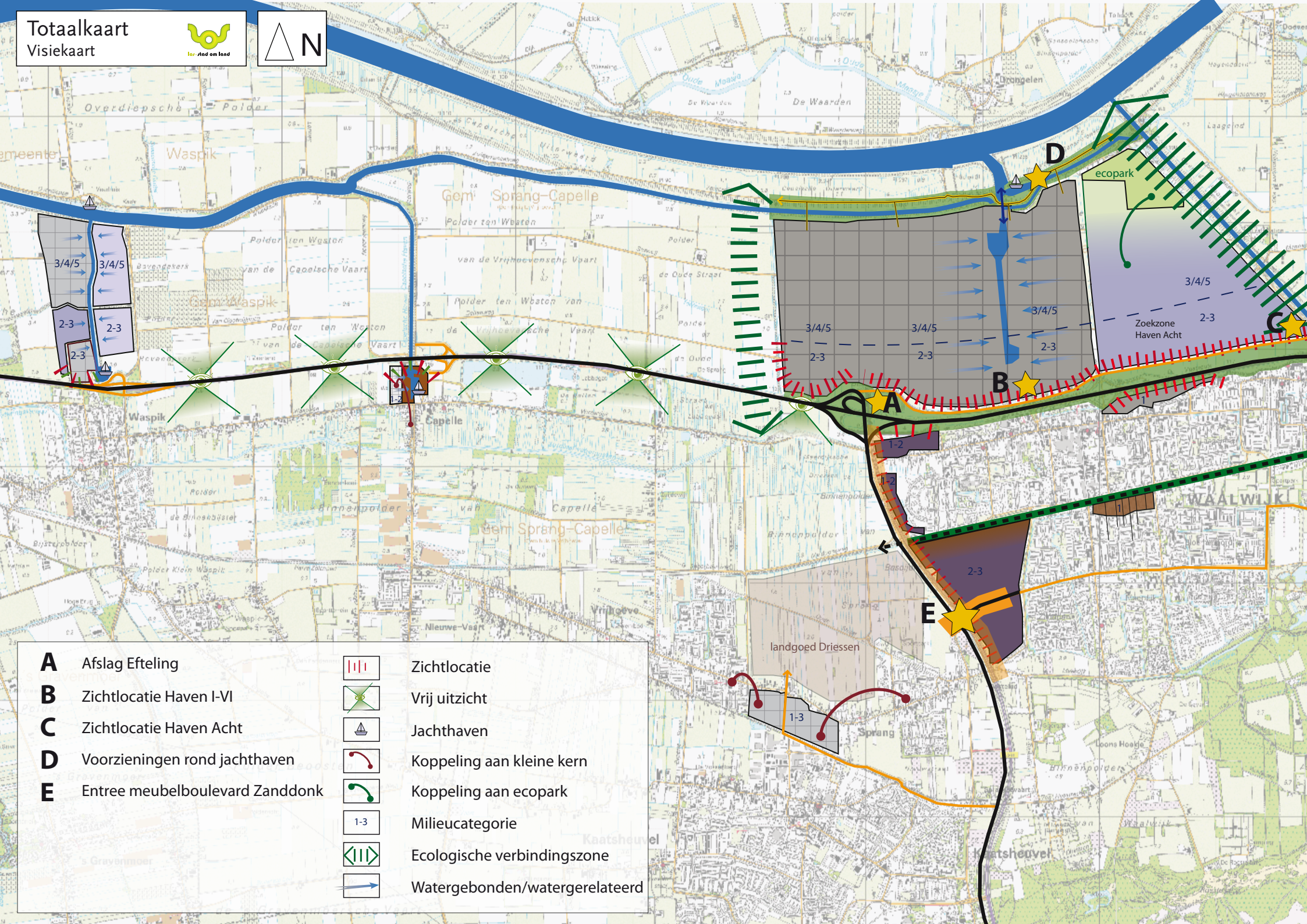
- Waalwijk wil ruimte bieden aan de groei van en aan nieuwe markten/ondernemingen om daarmee in te spelen op de trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt. Met name de belangstelling van bovenregionale logistieke bedrijvigheid is voor Waalwijk aantrekkelijk. Zo wil Waalwijk bijvoorbeeld plaats bieden aan de Vallue Added Logistics. Detailhandel, zorg, retail, leisure, wellness, lifescience en fitness zijn sectoren waaraan Waalwijk voldoende ruimte wil bieden. Met name op het gebied van leisure is sprake van de ontwikkeling van een Leisure Boulevard van Midden Brabant. Ook Waalwijk maakt hiervan onderdeel uit.

Opgave:

- Ruimte bieden door het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook de bestaande terreinen zodanig inrichten dat op basis van de ligging en de aanwezige en te creëren voorzieningen een optimaal vestigingsklimaat wordt geschapen voor de gewenste nieuwe markten;
- Binnen de bestaande bedrijventerreinen en de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen dient afgewogen te worden of en zo ja waar deze nieuwe sectoren zich kunnen ontwikkelen. Geografische ligging, het verzorgings-

2. Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen van herstructurering, namelijk facelift, revitalisering, zware revitalisering, herprofilering en transformatie (zie de begrippenlijst voor verdere toelichting).





- |          |                                 |  |                                |
|----------|---------------------------------|--|--------------------------------|
| <b>A</b> | Afslag Efteling                 |  | Zichtlocatie                   |
| <b>B</b> | Zichtlocatie Haven I-VI         |  | Vrij uitzicht                  |
| <b>C</b> | Zichtlocatie Haven Acht         |  | Jachthaven                     |
| <b>D</b> | Voorzieningen rond jachthaven   |  | Koppeling aan kleine kern      |
| <b>E</b> | Entree meubelboulevard Zanddonk |  | Koppeling aan ecopark          |
|          |                                 |  | Milieucategorie                |
|          |                                 |  | Ecologische verbindingzone     |
|          |                                 |  | Watergebonden/watergerelateerd |



niveau van de betreffende functies en de afstand tot het verzorgingsgebied zijn factoren waarmee rekening gehouden moet worden.

### Ad 3. Investeren in infrastructuur

Uitgangspunten/bouwstenen:

- Een betere bereikbaarheid en een betere doorstroming verbeteren het vestigingsklimaat voor de bedrijven. Ook is het van belang, dat de multimodale ontsluiting verder wordt ontwikkeld. Hierdoor kan de uitbreiding (middels effectief ruimtegebruik) van watergerelateerde en –gebonden bedrijvigheid gerealiseerd worden en is de haven toegerust op de ontwikkelingen in de scheepvaartsector
- Het openbaar vervoer en andere vormen van groepsvervoer verdienen in de ontwikkeling van de terreinen zeker de aandacht.
- Bezoekers van de Efteling die vanuit het noorden over de A59 komen, zullen de afslag naar de N261 als de Efteling-afslag ervaren. Dit gegeven zou de gemeente Waalwijk als kans moeten benutten.

Opgave:

- De volgende aanpassingen van de infrastructuur zijn gewenst:
  - knooppunt A59 / N261;
  - verbetering N261;
  - vermindering afslagen A59 en realisering van een volwaardige op- en afrittenstructuur naar Waalwijk-Oost en Drunen-West in combinatie met parallelweg structuur, onder meer om de ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein Haven te verbeteren;
  - verbetering van de bereikbaarheid via water zodanig dat ingespeeld wordt op de ontwikkelingen in de scheepvaart zoals het toenemende volume van de schepen;
  - verbetering openbaar(of gezamenlijk) vervoer waarbij er aandacht moet zijn voor alternatieve vervoersvormen en aandacht voor vervoersmanagement;
  - een verwijzing naar de Efteling om de afslag naar de N 261 vanuit de A 59 een eigen identiteit te geven en te benutten voor de profilering van Waalwijk;

### Ad4.Terreinen met een eigen identiteit

Uitgangspunten/bouwstenen:

- Clustering van bedrijvigheid, eventueel gethematiseerd, zal bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en gezonde ondernemingen;
- Los verspreide grootschalige en/of perifere detailhandel binnen de gemeente moet worden tegengegaan. Wel moeten er mogelijkheden voor grootschalige en/of perifere detailhandelsvoorzieningen worden geboden. Dit geldt zowel voor de groei van de bestaande bedrijven als voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Dit dient slechts op die bedrijventerreinen mogelijk gemaakt te worden waar de uitbreiding of vestiging het karakter/de identiteit van het terrein versterkt. Nieuwvestiging van GDV en/of PDV in het bestemmingsplan moet passen binnen de vastgestelde detailhandelsvisie (oktober 2012 nr. 204X00389.067113\_6). Via een flexibiliteitsbepaling in het bestemmingsplan kan vestiging van grootschalige en/of perifere detailhandel plaatsvinden op daarvoor aangewezen locaties, onder nader te bepalen voorwaarden.
- Alle bedrijventerreinen binnen Waalwijk hebben hun eigen sterke en zwakke punten. Met name zal voor de bedrijventerreinen worden gekeken naar de sterke punten. Het betreft dan de ligging van het terrein in relatie tot de woonomgeving maar ook ten opzichte van de infrastructuur. Ook de indeling van de terreinen speelt hierbij een rol. Door de nadruk te leggen op de sterke punten zal elk bedrijventerrein uniek worden ten opzichte van de andere terreinen waardoor het een eigen identiteit krijgt. Deze identiteit biedt vervolgens kansen voor een clustering van sectoren van bestaande en nieuwe bedrijven;
- De bereikbaarheid van de haven op bedrijventerrein Haven waarborgt een 'bindingsfactor' voor watergerelateerde / watergebonden bedrijven en vergroot economische stabiliteit binnen de gemeente

Opgave

- De geschiktheid van de bedrijventerreinen voor clustering en thematisering dient beoordeeld te worden op

basis van hun geografische ligging, ontsluitingsmogelijkheden en relatie tot het woongebied. Clustering of thematisering kan plaatsvinden aan de hand van de bestaande bedrijfssegmenten (o.a. logistiek en watergerelateerdheid). Ook dient er aandacht te zijn voor thematisering of clustering voor zorg, bepaalde vormen van retail, wellness, lifescience en fitness. Speciale aandacht in dit verband dient er, mede gelet op de grote kansen op dit gebied, te zijn voor het onderdeel leisure;

- Verbetering bereikbaarheid over water door aanpassing en verbreding sluis of realiseren van een buitengaatse voorziening.

### Ad 5. Milieu en duurzaamheid

Uitgangspunten/bouwstenen:

- Waalwijk wil toekomstbestendige en duurzame terreinen ontwikkelen, waarbij zuinig ruimtegebruik en klimaatneutraliteit voorop staan;
- Clustering en zoning op milieucategorieën, als leidend uitgangspunt, zijn noodzakelijk voor effectief ruimtegebruik en flexibiliteit;
- Er dient aandacht te blijven voor de vestigingsvoorwaarden van bedrijven op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen;
- Aandacht moet worden geschonken aan bestaande knelpunten welke veroorzaakt worden door milieuzoneringen (geluid & lucht). Bij het opstellen van de bestemmingsplannen worden de definitieve begrenzingen van de milieuzonering opgesteld.

Opgave

- Door bedrijven, welke zijn gevestigd op milieutechnisch ongewenste locaties, te stimuleren te verplaatsen en de vrijkomende ruimte vervolgens in te vullen binnen de gestelde milieukaders (zoning VNG) kan invulling worden gegeven aan de milieuzonering.
- In het kader van Waalwijk Klimaatneutraal zal er op collectief schaalniveau en per bedrijventerrein beleid moeten worden gemaakt, waarin de invloed op vestigingsvoorwaarden worden geconcretiseerd.

- De doorontwikkeling van het Eco-park, het bedrijfsleven kan hierop aansluiten.
- Bewustwordingsproces duurzaamheid op gang blijven brengen.

## 2.4 In te zetten uitvoeringsinstrumentarium

De in de vorige paragraaf opgenomen opgaven zullen nader vormgegeven moeten worden. Hiervoor kunnen de traditionele instrumenten worden ingezet, maar ook minder conventionele.

Het is buiten kijf, dat het ruimtelijke instrumentarium (met name bestemmingsplannen) een heldere scheiding van ongewenste ontwikkelingen en gewenste ontwikkelingen zal aanbrengen. Eenzelfde doel wordt beoogd met het welstandsbeleid. Het bestemmingsplan en het welstandsbeleid zijn op zichzelf beschouwd relatief passieve faciliterende instrumenten.

Op het moment dat er een meer actieve houding van de gemeente gewenst is, kunnen andere instrumenten worden ingezet. In bepaalde situaties kan de Wet Voorkeursrecht Gemeenten worden ingezet of, bijvoorbeeld in het geval van verbetering van beeldkwaliteit, kan subsidiering overwogen worden.

Bij een erg actieve rol voor de gemeente passen instrumenten als een actieve grondpolitiek door zelf gronden te verwerven, maar ook parkmanagement en facilitymanagement. Een actief beheer van de openbare ruimte is zeker ook een element dat kan bijdragen aan de opgaven.

Niet voorbij gegaan kan worden aan de rol van de gemeente binnen de regio. Ook over deze rol en de daaruit voortvloeiende taakstelling zullen door middel van uitvoeringsinstrumenten afspraken gemaakt moeten worden. Dit is mogelijk door middel van overleg en samenwerkingsovereenkomsten. Hierin kunnen afspraken worden gemaakt over kwalitatieve en kwantitatieve taken. Voorbeelden van inmiddels gemaakte regionale afspraken zijn de nieuw te

ontwikkelen bedrijventerreinen en het gronduitgifteprotocol, dat zuinig ruimtegebruik beoogt.

Per opgave en per bedrijventerrein moet steeds overwogen worden welke instrumenten het meest geschikt zijn om het na te streven doel te bereiken. Gebiedsgerichte aanpak is daarbij essentieel. Met name herstructurering kan een belangrijke rol spelen in het integrale ontwikkelingsproces om de visie uit te voeren en de opgaven te realiseren.

Voor de bedrijventerreinen zal, na vaststelling van de wensbeelden en uitgangspunten/bouwstenen met de daarbij behorende opgave een uitvoeringsprogramma dienen te worden opgesteld. Hier zullen enerzijds de meer passieve instrumenten worden ingezet (bijvoorbeeld aanpassen bestemmingsplan), maar kan per bedrijventerrein ook worden bezien of, en zo ja op welke wijze, tot een herstructurering kan worden gekomen, welke meer actieve rollen de gemeente daarin kan vervullen en welke middelen daarvoor kunnen worden ingezet.





# 3. Visie per bedrijventerrein

## 3.1 Haventerreinen

De Haventerreinen zijn onderverdeeld in Haven I t/m VI, Haven Zeven en het toekomstige Haven Acht.

### 3.1.1 Haven I t/m VI

#### Analyse Haven I t/m VI

Direct ten noorden van Waalwijk is vanaf de jaren 60 op de kleigrond tussen de Bergse Maas en de Langstraat Haven I t/m VI ontstaan, door de nabijheid van insteekhavens vanaf de Bergse Maas en de ligging aan de A59. Het Haventerrein ligt ten noorden langs de A59 (zichtlocatie) aan het knooppunt met de N261 en heeft een uitstekende ontsluiting. Mede door de uitstekende ligging en goede ontsluiting is dit bedrijventerrein uitgegroeid tot een werkgebied met een regionale functie. Het regionale bedrijventerrein Haven I t/m VI is te karakteriseren als een terrein met veel en grote contrasten.

De belangrijkste tegenstellingen hebben te maken met de grootte van bedrijven, de leeftijd van gebouwen en bedrijven en de representativiteit hiervan en van het terrein in het algemeen. Tevens is er sprake van een grote menging aan milieucategorieën. Daarbij valt op dat soms de huisvesting van bedrijven die vallen onder de hogere milieucategorieën (te) dicht bij de kern liggen.

De volgende ruimtelijke, functionele en milieukenmerken komen uit de analyse naar voren:

- Ongewenste woningen aanwezig;
- Rommelig en verouderd;
- Over het algemeen onvoldoende beeldkwaliteit;

- Ontbreken oriëntatiepunten;
- Heldere opzet wegenstructuur niet overal doorgezet;
- Veel druk op de (enige) aansluiting op A59;
- Onvoldoende zonering naar de gevoelige functies;
- Matige verbinding met de woonkern Waalwijk;
- De haven ligt verstopt op het terrein;
- Matige bereikbaarheid over het water;
- Onvoldoende ontwikkelruimte;
- Er is geen akoestische ruimte voor nieuwestigging en uitbreiding van bedrijven in grote delen van Haven I t/m VI;
- Een grote geluidemissie naar de woonkern Waalwijk;
- Groepsrisico's (veiligheid) met grote effectafstanden naar de woonkern Waalwijk;
- Vanuit milieuopectiek zit het bedrijventerrein ingeklemd tussen enerzijds de woonkern Waalwijk en anderzijds de ecologische hoofdstructuur.

#### Huidige situatie Haven I t/m VI:

Bruto oppervlakte	333,1 hectare
Netto oppervlakte	225,3 hectare
Aantal bedrijven	34 <sup>1</sup>
Aantal niet-bedrijven	43
Milieucategorie(en)	milieucategorie 2 t/m 6 (zonering)
Functies	Lichte tot zwaardere bedrijvigheid, logistiek
Omvang / Kavels	Variërend van kleinschalig tot grootschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Variërend van functioneel tot hoogwaardig
Infrastructuur	Aansluiting op A59 en N261, aanwezigheid haven
Openbaar vervoer	Buslijn 192 (Waalwijk-Almkerk) Autoveer Drongelen-Waalwijk
Deelgebieden	Langs de randen zichtlocatie





### Wensbeeld Haven I t/m VI

Naast beeldkwaliteit geeft de ontwikkeling in de scheepvaart en milieuwetgeving ook een impuls voor revitalisering. Door de schaalvergroting in de scheepvaart zullen fysieke maatregelen getroffen moeten worden om deze ontwikkeling voldoende te kunnen faciliteren en het multimodale karakter ook voor de toekomst te waarborgen. Er zal een separaat voorstel worden gedaan met betrekking tot de bereikbaarheid over water. Dit zal mede be-



zien kunnen worden vanuit de toekomstige onderhoudsmaatregelen aan de bestaande sluis. Herschikking rond de haven en eventuele demping van het meest zuidelijke stukje haven geeft extra ruimte voor herstructurering.

### Zichtlocaties

Er ligt een mogelijkheid om de zichtlocatie van Haven I t/m VI aan de A59 beter te benutten. Momenteel zijn hier bedrijven gevestigd welke (te) weinig aandacht besteden

aan de beeldkwaliteit voor een dergelijke locatie. Door verplaatsing van deze bedrijven te realiseren komen er nieuwe ontwikkelmogelijkheden op de zichtlocaties. Hier kunnen kantoorgebouwen worden toegestaan, danwel bedrijven met een representatief karakter en dito uitstraling. De parallelweg die nu direct langs de snelweg ligt kan daardoor meer meanderend gelegd worden zodat er een afwisseling ontstaat tussen gebouwen direct aan de snelweg en met wat meer voorruimte.

Als concept voor de uitstraling van de bedrijventerreinen zou de prachtige parkstrook van de winterdijk aan de A59 gebruikt kunnen worden. Deze kwaliteit dient als leidraad voor de inrichting van openbare ruimte. De uitvoering van het zoneringsbeleid zorgt op termijn voor een ander soort bedrijvigheid direct aan de A59.

### Functiemenging

Het beeld is om de huidige situatie te behouden en juist functiemenging te weren van de Haventerreinen. Functiemenging kan voordelen opleveren op terreinen waar lichtere bedrijvigheid zich kan mengen met andere functies. Echter op dergelijke terreinen als de Haventerreinen werkt functiemenging juist averechts. Verschillende functies zullen elkaar op de Haventerreinen juist belemmeren in plaats van versterken. Daarom wordt allereerst het advies gegeven om de huidige situatie op Haven I t/m VI te behouden. Haven I t/m VI biedt de mogelijkheid voor de vestiging van bedrijvigheid met milieucategorie 4 en 5 en in het zuidwestelijke gedeelte voor de verkoop van ABC-goederen. Gezien deze categorie zijn bedrijfswoningen niet wenselijk.

Ondanks het feit dat vrij recent een kinderdagverblijf is gevestigd op Haven VII blijft de visie om dergelijke functies in principe niet op de Haventerreinen te vestigen en functiemenging te weren, tenzij zij een functionele binding met het bedrijventerrein hebben c.q. de functie van het bedrijventerrein als zodanig ondersteunen en de bedrijfsvoering van anderen niet onevenredig beperken.



### Milieuzonering

De VNG-zonering heeft een duidelijk invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein Haven. De zonering zal primair leidend zijn bij de toetsing van vestigings- of uitbreidingsverzoeken. Door de uitvoering van de zonering (zie kaart) van milieucategorieën, zullen watergebonden activiteiten zoals multimodale overslag meer naar het noorden verschuiven. Dat betekent dat er een efficiëntieslag plaats moet vinden zodat alle kades optimaal gebruikt kunnen gaan worden.

Door de zonering zouden er mogelijk minder watergebonden bedrijven kunnen worden gevestigd aan de haven. De vestigingscriteria aan de zuidzijde (milieucategorie 2 en 3) bieden kansen voor de hoogwaardige vestiging van bedrijven of niet-bedrijven (zoals kantoren). Bij het opstellen van de bestemmingsplannen worden de definitieve begrenzings van de milieuzonering opgesteld. Hierbij zal extra aandacht worden geschonken aan de zone waarbinnen categorie 2-bedrijven worden toegelaten.

De geluidproblematiek wordt enerzijds veroorzaakt doordat een beperkt aantal bedrijven teveel geluidruimte in hun vergunningen hebben en anderzijds doordat bedrijven van rechtswege teveel ruimte krijgen. Door middel van een geluidreductieplan+ is aangegeven hoe de situatie kan worden verbeterd. Gedacht kan worden aan herzonering van het industrieterrein, het toepassen van Best Beschikbare Technieken bij bedrijven in combinatie met een aanpassing van de omgevingsvergunning en het toekennen van een planologische geluidsruimte aan bedrijfskavels.

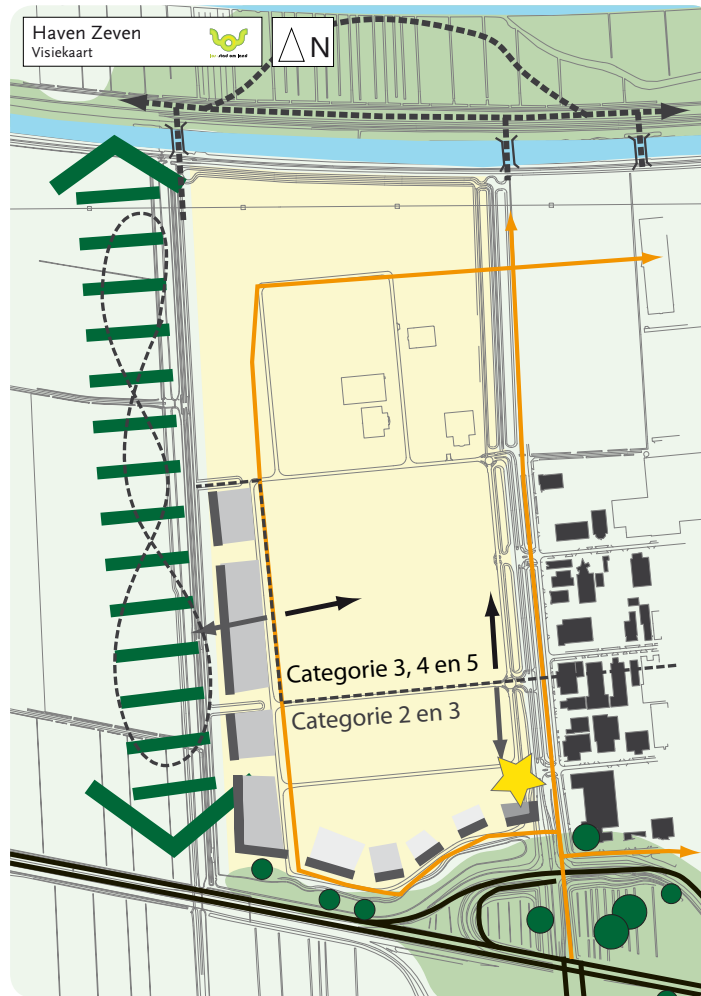
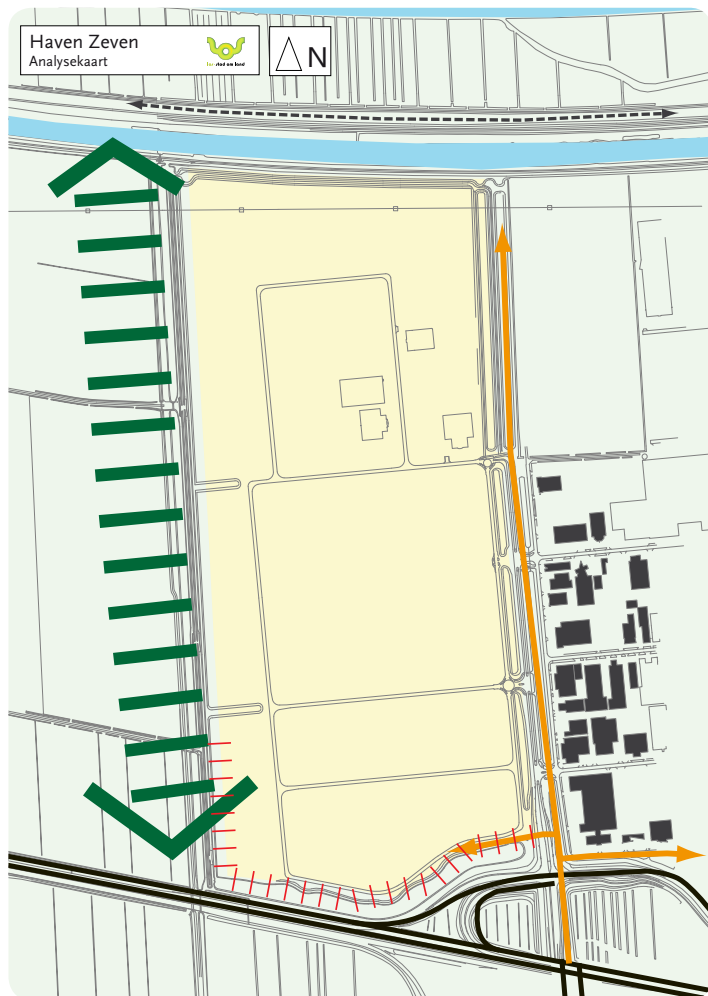
De begrenzing van het bedrijventerrein zal aan de noordoostzijde op een logische wijze worden afgerond. Hierdoor ontstaat er een beperkt aantal nieuwe kavels. Door deze “korte termijn”-ontwikkeling kan een eerste aanzet worden gegeven aan Haven Acht en kan ruimte worden geboden aan nieuwvestiging en aan schuifruimte voor transformatie en herprofilering.

### Gewenste situatie Haven I t/m VI:

Milieucategorie(en)	Milieucategorie 2 t/m 5 (zonering) Geluidproblematiek opgelost.
Functies	Grootschalige bedrijvigheid, logistiek. Beperk verkoop ABC-goederen
Omvang / Kavels	Variërend van kleinschalig tot grootschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Variërend van functioneel tot hoogwaardig
Infrastructuur	Aansluiting op A59 en N261, aanwezigheid haven.
Deelgebieden	Langs randen zichtlocatie, zonering naar milieucategorie



Presentatie van de haven aan de A59



### 3.1.2 Haven Zeven

#### Analyse / Visie Haven Zeven

Haven Zeven presenteert zich met de korte kant aan de A59. Op dit moment wordt een mooi front gemaakt naar de A59 met een hoge beeldkwaliteit.

Haven Zeven, als uitbreiding op Haven I t/m VI, is voor een groot gedeelte uitgegeven. Naast de zichtlocatie aan de zuidzijde komt er aan de westzijde van Haven Zeven een natuurlijke wandelpromenade wat ook mogelijkheden geeft tot het bieden van een zichtlocatie. Dit beleid is inmiddels geëffectueerd door middel van een recent vastgesteld bestemmingsplan.

#### Huidige situatie Haven Zeven:

Bruto oppervlakte	93,3 hectare
Netto oppervlakte	89,2 hectare
Aantal bedrijven	Nog niet bekend
Milieucategorie(en)	milieucategorie 2 t/m 6 (zoning)
Functies	Lichte tot zwaardere bedrijvigheid, logistiek
Omvang / Kavels	Variërend van kleinschalig tot grootschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Variërend van functioneel tot hoogwaardig
Infrastructuur	Aansluiting op A59 en N261
Openbaar vervoer	Niet aanwezig, bushalte lijn 192 (Waalwijk-Almkerk) op meer dan 1 km
Deelgebieden	Nvt

#### Gewenste situatie Haven Zeven:

Milieucategorie(en)	Milieucategorie 2 t/m 5 (zoning) Geluidproblematiek opgelost
Functies	Lichte tot zwaardere bedrijvigheid, logistiek
Omvang / Kavels	Variërend van kleinschalig tot grootschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Variërend van functioneel tot hoogwaardig
Infrastructuur	Aansluiting op A59 en N261, aanwezigheid haven.
Deelgebieden	Langs randen zichtlocatie, zoning naar milieucategorie



### 3.1.3 Haven Acht

#### Analyse Haven Acht

Dit terrein wordt in de toekomst ontwikkeld tussen het huidige haventerrein en het Drongels kanaal. Aan de noordzijde kan in aansluiting op het huidige Ecopark tot een uitbreiding daarvan worden gekomen.

De planvorming voor het Haven Acht is voor het meest noordwestelijke deel gestart. De uitbreidingsmogelijkheden en kaders zijn vanuit de hogere overheden benoemd. Haven Acht betreft het bedrijventerrein aan de oostkant van Haven I t/m VI.. Belangrijke vraagstukken voor Haven Acht zijn de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve opgaven vanuit de hogere overheden en de visie daarover door de regio Hart van Brabant en voor welke milieucategorieën het terrein vestigingsmogelijkheden moet en kan bieden en welke segmenten gevestigd mogen worden

Haven Acht zal aan de zuidkant ook gesitueerd zijn aan de A59 waardoor er mogelijkheden ontstaan als zichtlocatie. Daarnaast dient er ook rekening gehouden te worden met een milieuzonering gezien de aanwezigheid van Waalwijk aan de overkant van de A59.

#### Uitgangspunten/bouwstenen Haven Acht

Het karakter van Haven Acht zal, ten aanzien van milieuzonering en functiemenging aansluiten bij het karakter van de andere Haventerreinen. Wel kan er een inhoudelijke koppeling gemaakt worden, zodat het als duurzaam bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. In het licht van de doelstelling Waalwijk klimaatneutraal zullen bij dit nieuwe bedrijventerrein de thema's energiebesparing en duurzame energie een zwaar accent moeten krijgen in de planvorming.

Aan de A59 zal het een gezicht krijgen dat de uitstraling en identiteit van het bedrijventerrein gaat bepalen. Gezien het lange lint aan zichtlocatie (Haven I t/m VI, Zeven en Acht) is het beeld om bedrijven op Haven Acht iets terug te leggen, waardoor er in combinatie met een moge-

lijke parallelweg een groene zichtlocatie gerealiseerd kan worden.

Aan het Drongels kanaal zal een geleidelijke overgang komen van bedrijven naar kanaal.

Door het uitgiftetempo van Haven Zeven is niet uit te sluiten dat na 2012 nauwelijks nog aanbod is. Het slechte economisch tij van nu geeft enige lucht en zorgt dat de krapte wat later optreedt. Om tegemoet te komen aan de vraag naar bedrijfskavels en te kunnen voorzien in voldoende schuifruimte zal de begrenzing van het bestaande industrieterrein logisch worden afgerond. Dit betekent feitelijk ook de eerste fase van Haven Acht. Door dit nieuwe terrein is er op korte termijn voldoende ruimte beschikbaar. Om ook voor de langere termijn voldoende flexibel in te blijven spelen op de vraag blijft het (ook in regionaal verband) structureel monitoren van de markt essentieel. Kwalitatief gezien kan Haven Acht worden benut voor vestiging van grotere logistieke (regionale) bedrijven en (watergerelateerde) bedrijven uit hogere milieucategorieën (waar dat vanuit de zonering mogelijk is). De locatie moet bij voorkeur dan ook via een (nieuwe) oostelijke ontsluiting van de A59 en via het water ontsloten worden, waarmee de 'bindingsfactor' en dus economische stabiliteit kan worden benut.

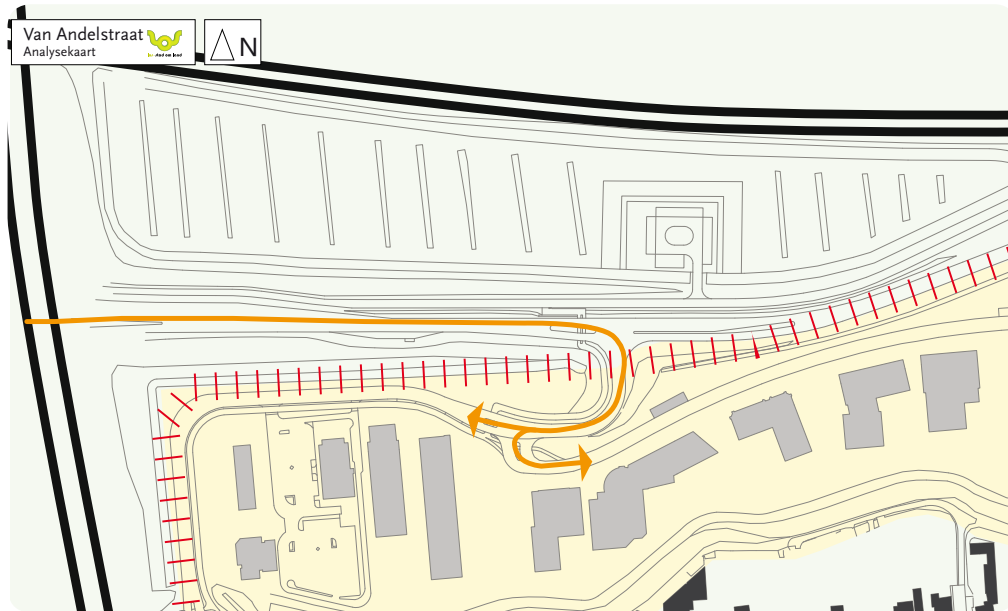
#### Gewenste situatie Haven Acht:

Milieucategorie(en)	Milieucategorie 2 t/m 5 (zonering)
Functies	Zwaardere bedrijvigheid, logistiek
Omvang / Kavels	Flexibel, maar voornamelijk grootschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Variërend van functioneel tot hoogwaardig
Infrastructuur	Aansluiting op A59, aanwezigheid haven.
Deelgebieden	Langs randen zichtlocatie, zonering naar milieucategorie



Ommetje maken langs de Bergse Maas





### 3.2 Van Andelstraat

#### Analyse Van Andelstraat

Op bedrijventerrein Van Andelstraat bevindt zich geen bedrijvigheid die valt onder de bestemming 'bedrijven', maar vooral bedrijvigheid met de bestemming 'handel in ABC-goederen' (auto showrooms) en in beperkte mate horeca.

De gebouwen kenmerken zich door een grote gelijkvormigheid in architectuur en massa. Omdat het overwegend autodealers zijn, ontstaat er een grote homogeniteit. Ze functioneren in het algemeen goed.

De 'Knoop A59-N261' zou hét visitekaartje van de bedrijventerreinen in Waalwijk kunnen zijn. De aansluiting van de A59 op de Midden-Brabantweg vormt niet alleen een verbinding met Tilburg, maar vormt ook:

- de hoofdentree van Waalwijk;
- de verbinding met attractiepark de Efteling;
- de route naar de Loonse en Drunense Duinen.

Tevens vormt 'de knoop' voor talloze passanten over de drukke A59 een belangrijk oriëntatiepunt. Voor deze unieke locatie ligt dan ook een scala aan kansen te wachten.

De volgende ruimtelijke, functionele en milieu kenmerken komen uit de analyse naar voren:

- ontbreken van duidelijke oriëntatiepunten;
- entree van Waalwijk stedenbouwkundig niet optimaal vormgegeven;
- autoboulevard lijkt 'klem' te zitten;
- geen milieuproblemen;
- grote (parkeer)druk op de openbare weg;
- onduidelijke invulling openbaar gebied.



### Huidige situatie Van Andelstraat:

Bruto oppervlakte	7,5 hectare
Netto oppervlakte	3,9 hectare
Aantal bedrijven	0
Aantal niet-bedrijven	11
Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 3
Functionies	Zichtlocatie autoshowrooms en horeca
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Hoogwaardig
Infrastructuur	Bereikbaar via A59 en N261
Openbaar vervoer	Bushalte op 300 meter
Deelgebieden	Langs de randen zichtlocatie

### Uitgangspunten/bouwstenen Van Andelstraat

Het park Van Andelstraat voldoet in de huidige situatie functioneel prima. De zichtlocatie als zodanig wordt optimaal benut en de juiste bedrijven zitten hier gevestigd. Er is daarom geen directe aanleiding om veranderingen aan te brengen aan de huidige invulling van het terrein. Van Andelstraat is vooral gericht op handel in ABC-goederen in combinatie met bedrijfsactiviteiten (garagebedrijven) alsmede op horeca en voldoet dusdanig in de huidige situatie dat het mogelijk toepassen van functiemenging geen toegevoegde waarde zal hebben.

Bezoekers van de Efteling die vanuit het noorden over de A59 komen, zullen de afslag naar de N261 als de Efteling-afslag ervaren. Dit gegeven zou de gemeente Waalwijk als kans moeten benutten, door initiatieven die een ruimtelijk onderscheidend beeld kunnen realiseren, te ondersteunen.

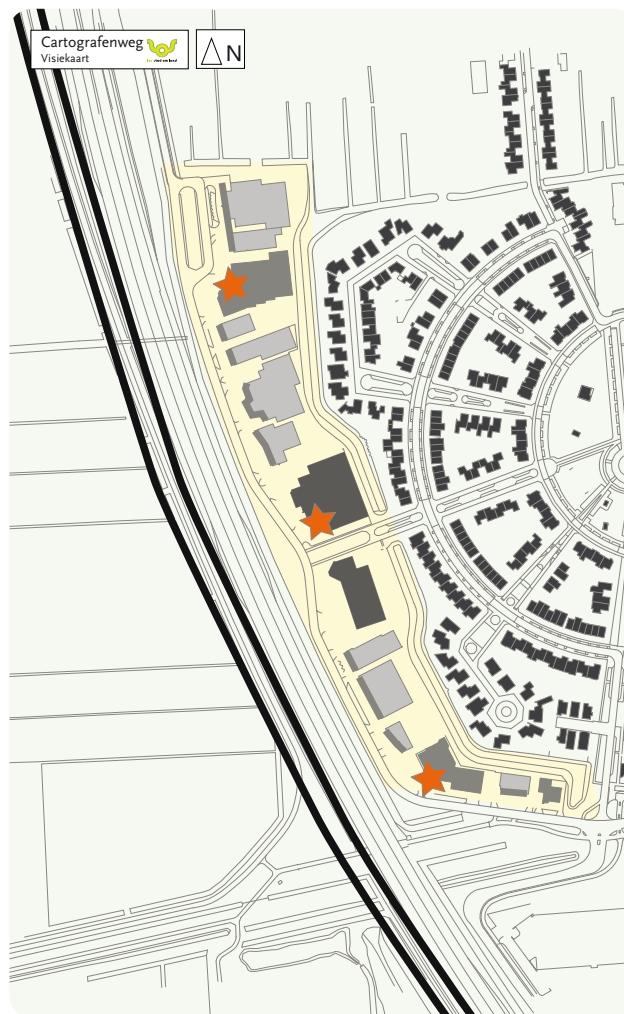
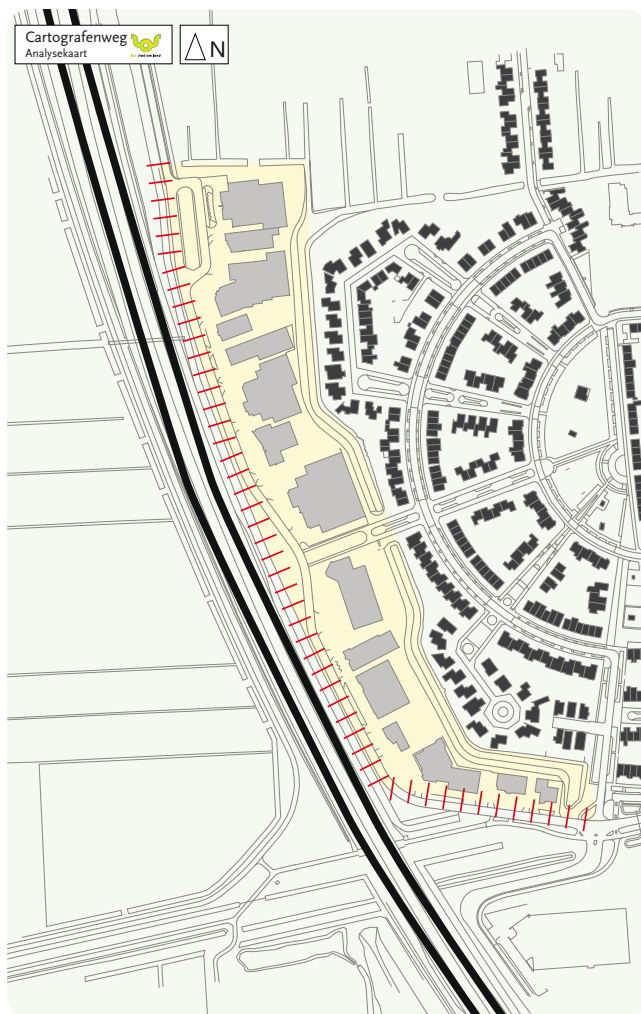
Evident is dat nieuwe ontwikkelingen in ruimtelijke zin ook op verkeerskundige aspecten beoordeeld zullen worden bij de concrete toekenning van een nieuwe bestemming.

*Gewenste situatie Van Andelstraat:*

Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 2
Functionies	Zichtlocatie handel in ABC-goederen
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Hoogwaardig
Infrastructuur	Aangrenzend aan N261
Deelgebieden	Nvt



*Impressie mogelijke ontwikkeling*



### 3.3 Cartografenweg

#### Analyse Cartografenweg

Bedrijventerrein Cartografenweg is te karakteriseren als een representatieve kantorenlocatie. Deze bestaat uit een rijtje bedrijfsgebouwen met dezelfde leeftijd en architectuur, maat en schaal.

De volgende ruimtelijke, functionele en milieu kenmerken komen uit de analyse naar voren:

- monofunctioneel bedrijventerrein, merendeel kantoren en groothandels;
- aantrekkelijke en functionele kantorenlocatie;
- geen milieuproblemen;
- duurzame afscheiding naar het achterliggende woongebied;
- mogelijke verbetering in de inrichting van de openbare ruimte;
- hoge verkeersdruk op de openbare weg.

*Huidige situatie Cartografenweg:*

Bruto oppervlakte	5,9 hectare
Netto oppervlakte	3,5 hectare
Aantal bedrijven	23
Aantal niet-bedrijven	3
Onbekend	3
Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 2
Functies	Kantoorlocatie, groothandelsbedrijven
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit / Uitstraling	Hoogwaardig
Infrastructuur	Aangrenzend aan N261
Openbaar vervoer	Op 5 minuten loopafstand dichtstbijzijnde bushalte
Deelgebieden	Nvt



### Uitgangspunten/bouwstenen Cartografenweg

De huidig gevestigde bedrijven aan de westkant op Cartografenweg passen niet volledig binnen het gewenste profiel voor een zichtlocatie. De gebouwen kenmerken zich door een grote gelijkvormigheid in architectuur en massa.

Aangezien de huidige situatie wel voldoet vanuit economisch en ruimtelijk opzicht, is het niet wenselijk om hier direct verandering in aan te brengen. Het beeld is daarom om de huidige vorm van functiemenging toe te staan en het terrein ook in de toekomst te blijven benutten als zichtlocatie. Herstructurering in deze zou betekenen meer variatie in hoogte toestaan en stimulering van goede architectuur en tevens aanpak van het openbaar gebied om verkeer- / parkeerdruk en bereikbaarheid (lange voertuigen) te verbeteren.

*Gewenste situatie Cartografenweg:*

Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 2
Functies	Kantoorlocatie, groothandelsbedrijven
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Hoogwaardig
Infrastructuur	Aangrenzend aan N261
Deelgebieden	Nvt



*Meer hoogte en variatie aan de Cartografenweg*

### 3.4 Eerste Zeine

#### Analyse Eerste Zeine

Eerste Zeine ligt ingeklemd tussen woongebieden. Op het terrein zelf zijn eveneens op enkele plaatsen woningen aanwezig. Doordat het terrein aan de noordzijde begrensd wordt door een parkachtig gebied met een brede rijweg, bestaat er een 'zachte' overgang naar de noordelijk gelegen woningen. Echter op het grootste gedeelte van het gebied grenst het terrein direct aan het park. De overgangen naar de overige zijden zijn ook direct.

Doordat het merendeel van de bedrijven direct aan de Eerste Zeine gesitueerd is en de bedrijfspanden niet diep het gebied insteken, zijn er veel anonieme, onbebouwde ruimten te vinden die (visueel) grenzen aan de parkzone. Het gebied kent geen doorsteken, waardoor het feitelijk een barrière vormt tussen de verschillende woongebieden.

#### Huidige situatie Eerste Zeine:

Bruto oppervlakte	7,0 hectare
Netto oppervlakte	6,7 hectare
Aantal bedrijven	15
Aantal Niet-bedrijven	34
Onbekend	8
Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 3
Functies	Variërend van bouwmarkt tot moskee, restaurant tot woningen
Omvang / Kavels	Kleinschalig tot gemiddeld
Beeeldkwaliteit/Uitstraling	Functioneel tot gemiddeld
Infrastructuur	Aansluiting op centrum
Openbaar vervoer	Busstation Vredesplein op 100 meter.
Deelgebieden	nvt

De volgende ruimtelijke, functionele en milieukenmerken komen uit de analyse naar voren:

- Gemengd bedrijventerrein;
- Kleine verkaveling (< 5.000 m<sup>2</sup>);
- Leegstand en braakliggende percelen;
- Sprake van extensief ruimtegebruik;
- Onduidelijke ruimte/onduidelijke stedenbouwkundige structuur;
- Karakteristieke historische bedrijfspanden afgewisseld met anonieme 'dozen';
- Milieucategorieën conflicteren met elkaar;
- Er is weinig ruimte binnen de milieucategorieën;
- Er is sprake van verkeersaantrekkende bedrijvigheid/horeca;
- Tegelijk zijn de bereikbaarheid over wegen en de interne verkeersafwikkeling onvoldoende.





### Uitgangspunten/bouwstenen Eerste Zeine

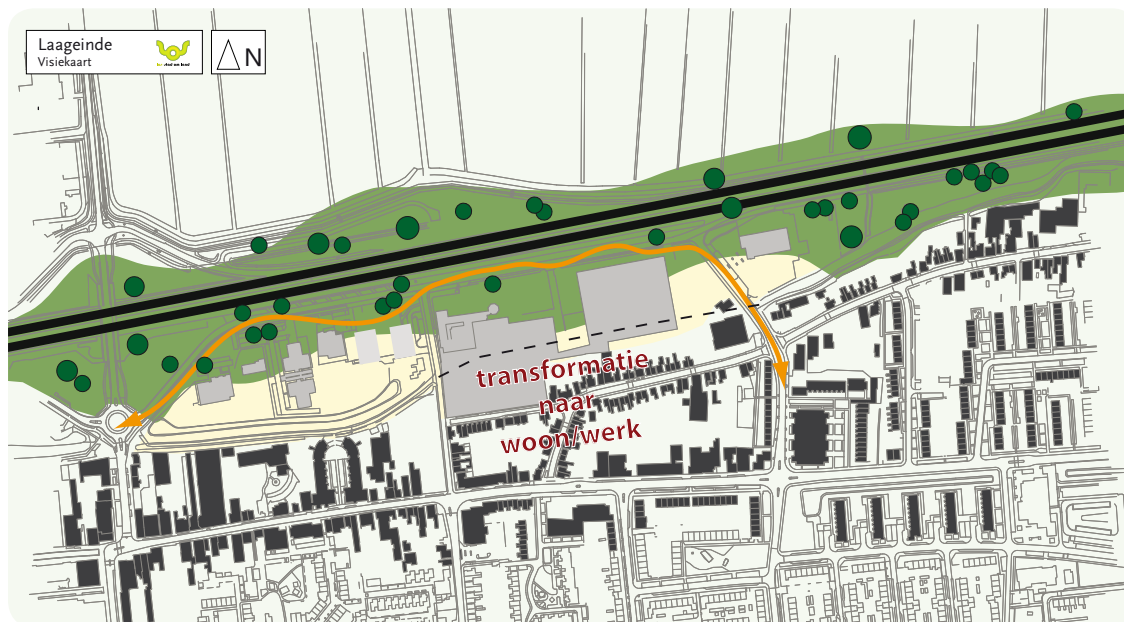
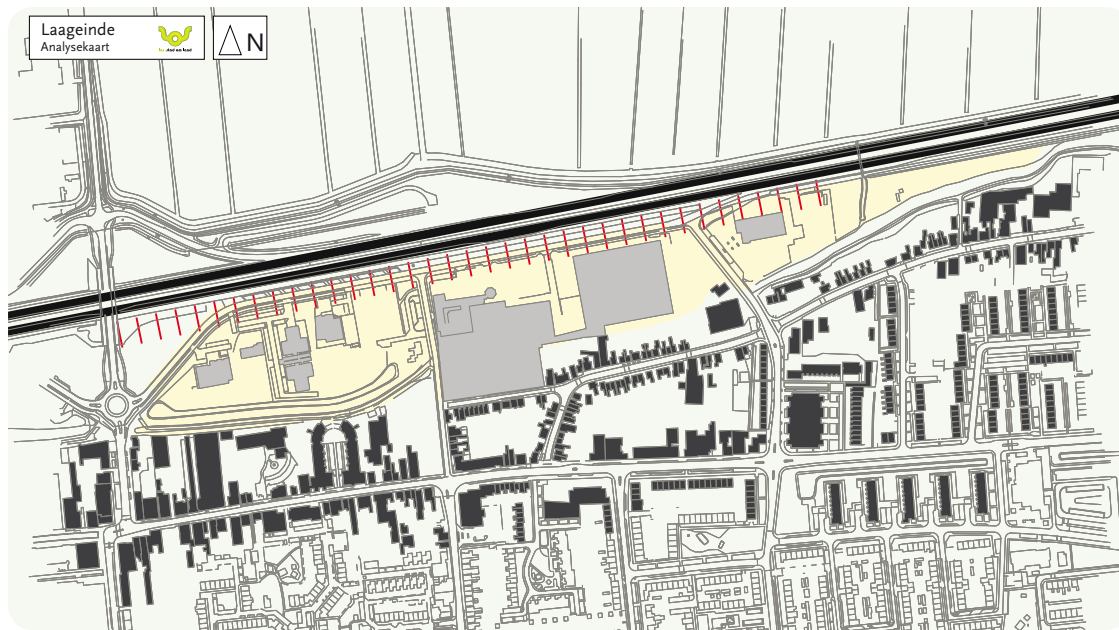
Voor de Eerste Zeine is stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie “de Groene Wig” vastgesteld. De Groene Wig onderschrijft dat bedrijventerrein Eerste Zeine een verrommeld gebied is. Gezien de ligging tussen de woonwijken is de huidige situatie met de aanwezigheid van milieuhinderlijke bedrijven niet langer wenselijk. Het aangrenzende Halve Zolenpark biedt een extra kwaliteit voor de Eerste Zeine. Eerste Zeine moet niet langer als puur industrieterrein dienen maar een meer open, groen en milieuvriendelijk karakter krijgen.

In de stedenbouwkundige visie wordt het toekomstige Eerste Zeine bestempeld als een groen woonmilieu. Uitplaatsing van (milieu)hinderlijke bedrijven en verbreding van het aangrenzende Halve Zolenpark zijn daarbij hoofddoelstellingen. Deze doelstellingen scheppen mogelijkheden voor een aantrekkelijk woongebied, eventueel samen met werken.

#### Gewenste situatie Eerste Zeine:

Milieucategorie(en)	Milieucategorie 1
Functies	Wonen gecombineerd met werken
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Hoogwaardig
Infrastructuur	Aansluiting op centrum en park
Deelgebieden	nvt





### 3.5 Laageinde

#### Analyse Laageinde

De ligging van dit bedrijventerrein, direct aan de A59 zonder enige visuele belemmering, biedt een enorme potentie als zichtlocatie. In de inrichting van het terrein is dit echter niet terug te vinden. De ontsluiting van het bedrijventerrein is nogal onduidelijk. In de huidige situatie wordt de locatie gedomineerd door een tankstation met een aangrenzend autoreparatiebedrijf en een tapijtfabriek. Ten westen van het bedrijventerrein ligt een zone met kantoren en maatschappelijke functies. Deze hebben allen een presentatie naar de A59. Een nadeel is dat het beeld vanaf de weg sterk wordt bepaald door het parkeren. De huidige functies brengen een zodanig grote parkeerbehoefte met zich mee die in de huidige situatie in de openbare ruimte aan de voorzijde wordt opgelost.

De volgende ruimtelijke, functionele en milieukenmerken komen uit de analyse naar voren:

- Onaantrekkelijke situatie in het zicht van de A59;
- Grootschalige bedrijvigheid met industriële uitstraling;
- Oriëntatie slechts zeer beperkt benut (entrepertij fabriek en tankstation);
- Harde overgangen naar de omliggende woonbebouwing van het historische lint;
- Bedrijfsbebouwing voegt niets toe aan de omgeving;
- Ter plaatse van de grootschalige bedrijfspanden is de winterdijk doorbroken;
- Hoge snelheden verkeer door oprit A59 (invoegen).



### Huidige situatie Laageinde:

Bruto oppervlakte	10,2 hectare
Netto oppervlakte	5,6 hectare
Aantal bedrijven	1
Aantal niet-bedrijven	5
Onbekend	2
Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 4
Functies	Productiebedrijf, touringcarbedrijf, tankstation en autoreparatiebedrijf
Omvang / Kavels	Productiebedrijf groot, ander kavel gemiddeld
Beeldkwaliteit / Uitstraling	Gemiddeld
Infrastructuur	Aansluiting op A59
Openbaar vervoer	Diverse bushaltes op 100 meter
Deelgebieden	Nvt

### Uitgangspunten/bouwstenen Laageinde

De locatie en ontsluitingsmogelijkheden maken van terrein Laageinde één van de toplocaties binnen de gemeente Waalwijk. Echter de afslag naar de A59 vervalt in de toekomst en zal via een noordelijke parallelstructuur in oostelijke richting verplaatst worden ten oosten van kanaal. De winterdijk die als een rand tussen de binnenstad en de A59 in ligt is hier gedeeltelijk verdwenen. Deze zal weer terug moeten komen. De kwaliteit van het park kan als leidraad voor de inrichting van openbare ruimte dienen.

Als concept voor de uitstraling van het bedrijventerrein kan de hoge kwalitatieve uitstraling van het park vanuit oostelijke richting worden doorgetrokken, waardoor er een hoogwaardig terrein kan ontstaan voor de vestiging van woon-werk functies of kantoren en dat aansluit op de westelijk gelegen strook kantoren. Grotendeels passen de huidig gevestigde bedrijven niet in dit beeld, waardoor transformatie een wenselijke vorm van herstructurering is.

### Gewenste situatie Laageinde:

Milieucategorie(en)	Milieucategorie 1
Functies	Kantoorpanden, Woon-werk functies
Omvang / Kavels	Gemiddeld
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Hoogwaardig
Infrastructuur	Geen aansluiting op A59
Deelgebieden	Nvt



Parkachtige inpassing aan de A59







### 3.6 Zanddonk

#### Analyse Zanddonk

Zanddonk is een groot bedrijventerrein in het zuiden van Waalwijk met grote leeftijdsverschillen tussen de bedrijven. Er is sprake van een grote mate aan menging van bedrijvigheid. Het huisvest een aantal ongewenste bedrijven en er is sprake van leegstand. Naast de groot-schalige bedrijvigheid met loods en buitenopslag, bevinden zich ook woningen en een museum op het terrein.

De noordkant is het oudste en is ontstaan direct aan het Langstraat-Spoorlijntje. Hier is de transformatie opgave de verkleuring naar wonen/voorzieningen/kleinschalige bedrijven met kantoren.

In het hart van Zanddonk rond de de Kamerlingh Onnesweg is de eerste meubelboulevard van Nederland ontstaan. Hierin ligt een andere transformatie opgave en zal de uitdaging gezocht moeten worden in het maken van een tweede generatie meubelboulevard i.c. een woonboulevard met als thema wonen, in en om het huis en buitenleven. De entree van de aangepaste verkeersknoop Kamerlingh Onnesweg vanaf de N261 zal hiervan het gezicht worden.

De gebouwen aan de westzijde van Zanddonk aan de N261 kenmerken zich door een grote gelijkvormigheid in architectuur en massa. Ze functioneren in het algemeen goed. Door de reconstructie van N261 zullen de gebouwen meer voorruimte krijgen.

De noordzijde van de Bachlaan aan de oostzijde van Zanddonk zal in de toekomst nog meer een onderdeel worden van de verkeershoofdstructuur. Op dit moment zijn de bedrijven niet zichtbaar en hebben een lage beeldkwaliteit. Bij transformatie zal een hogere zichtbaarheid en beeldkwaliteit de inzet moeten zijn.

De volgende ruimtelijke, functionele en milieukenmerken komen uit de analyse naar voren:

- onvoldoende beeldkwaliteit;
- leegstand aanwezig;



- open plekken aanwezig (voormalige sportvelden);
- weinig rationeel verkaveld;
- type bedrijven en locatiemarken matchen niet met elkaar.

#### Huidige situatie Zanddonk:

Bruto oppervlakte	69,9 hectare
Netto oppervlakte	55,2 hectare
Aantal bedrijven	51
Aantal niet-bedrijven	76
Milieucategorie(en)	Maximaal t/m milieucategorie 4
Functies	Detailhandel, zakelijke dienstverlening, leisure en industrie
Omvang / Kavels	Variërend van klein tot gemiddeld, enkele grote uitzonderingen
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Deels hoogwaardig (meubelboulevard en kantoren N261), rest gemiddeld
Infrastructuur	Gelegen aan N261 en aansluiting richting centrum
Openbaar vervoer	3 bushaltes op en nabij het terrein
Deelgebieden	Kantoorlocatie aan N261, meubelboulevard, "verkleurde buitenranden", industrie in kern.

#### Uitgangspunten/bouwstenen Zanddonk

De algemene visie is om terrein Zanddonk te transformeren tot een gemengde economische zone (GEZ) ofwel een werklandschap, waarbij de uitbreiding van de woonboulevard en de verbetering van de N261 een grote rol spelen. Bij het creëren van een GEZ komt de focus te liggen op bedrijvigheid in de sectoren recreatie, zorg, leisure en detailhandel. Bedrijvigheid in deze vormen is reeds aanwezig op Zanddonk.

De noordzijde van Zanddonk zal aan het nieuwe Halve Zolen park komen te liggen. De vorm van de transformatie houdt rekening met een korrel en structuur wat refereert aan het naar het noorden liggende weefsel. Daarnaast zal het een representatief front moeten geven naar het Halve zolen park.

#### Uitbreiding Woonboulevard op Zanddonk

Om de bestaande woonboulevard voldoende toekomstbestendig te maken en om de beeldkwaliteit aan de Kamerlingh Onnesweg te verbeteren is het wenselijk om, naast de reeds toegestane functies, het themacentrum ook aan de noordzijde van deze weg verder vorm te geven door uitbreiding. Voor de woonboulevard ligt de focus op de functionele en ruimtelijke versterking. De uitbouw van de Woonboulevard vindt plaats middels verbreding van het oorspronkelijke woonthema naar het thema "wonen, in & om het huis en buitenleven" en het toestaan van andere branches, zoals dat is beschreven in de detailhandelsnota (oktober 2012 nr. 204X00389.067113\_6). Verruiming van het gebied van het themacentrum aan de noordzijde geschiedt middels een flexibiliteitsbepaling. Binnen de overige deelgebieden van Zanddonk wordt de geconditioneerde verdere ontwikkeling van bepaalde vormen van detailhandel via de toepassing van flexibiliteitsbepalingen mogelijk gemaakt. Een en ander is uitvoerig beschreven in de genoemde detailhandelsnota. De milieucategorie bedraagt maximaal 3.

De ruimtelijke uitstraling aan de noordzijde zal een representatief front moeten geven aan het Halve Zolenpark. De beeldkwaliteit dient ook aan de zijde gelegen aan de N261 van een hoogwaardige kwaliteit te zijn/blijven, waarbij extra aandacht is voor de entree van het gebied vanaf de N261.

Door de (vergrote) woonboulevard meer als een grootchalig winkelgebied te beschouwen, wordt het gebruik en de uitstraling van de openbare ruimte veel belangrijker. De openbare ruimte wordt nu opgesoupeerd door bewegende en stilstaande auto's. Door centraal (bijvoorbeeld op het dak) een of twee parkeer terreinen te maken ontstaat er een openbare ruimte die gebruikt wordt door mensen die zich tussen de winkels bewegen. De Kamerling Onnesweg moet fungeren als hart van het terrein, niet als scheiding. Oversteekbaarheid is een ontwerp vraag.

De entree vanaf de N261 is beeldbepalend, hier moeten, rekening houdende met de nieuwe verkeersknoop, een of twee bijzondere gebouwen komen met meer massa en hoogte.





*Gewenste situatie Zanddonk:*

Milieuategorie(en)	Milieuategorie 2 / 3
Functionies	Focus op ABC-goederen, PDV, detailhandel passend binnen het thema wonen, leven en buitenleven, GDV, detailhandel in volumineuze goederen, zorg en leisure
Omvang / Kavels	Variërend van klein tot gemiddeld, enkele grote uitzonderingen
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Hoogwaardig (woonboulevard en kantoren), rest gemiddeld
Infrastructuur	Aansluiting OV, aandacht voor bereikbaarheid terrein
Deelgebieden	Kantoorlocatie aan N261, centraal woonboulevard, kleine zone industrie, rest leisure + detailhandel en zorg



*Impressie poort Waalwijk*



### 3.7 Berkhaag

#### Analyse Berkhaag

De Berkhaag ligt ten zuiden van Sprang, ingeklemd tussen het lint en de Zuidhollandse dijk.

De oude lijn van de Zuidhollandse dijk scheidt Berkhaag van de Kets, het bedrijventerrein van Kaatsheuvel. Het ter-

rein kent een grote diversiteit aan soorten bedrijvigheid. Daarnaast kenmerkt Berkhaag zich door de grote hoeveelheid aanwezige woningen, vaak in combinatie met een bijbehorend bedrijf op het kavel.

Vanwege de aanwezigheid van zwaardere bedrijven zijn woningen nu uitgesloten. Gelet op de korte afstand van sommige zwaardere bedrijven tot de lintbebouwde struc-





tuur is het de vraag of bedrijven met een dergelijke impact wenselijk zijn op die lokaties. In het bestemmingsplan is de bevoegdheid opgenomen om de bestemming van de zwaardere bedrijven te veranderen in een bestemming voor lichtere bedrijven.

Er is sprake van een grote verkeersaantrekkende werking door de ligging van Berkhaag. Daarnaast is het, gezien het kleinschalige karakter van Sprang, de vraag of een terrein van dergelijke omvang wenselijk is op deze locatie.

Er is wel een splitsing te maken in beeldkwaliteit. Vooral het westelijke gedeelte oogt pover. De oostkant levert op dat onderdeel een meer genuanceerd beeld op, dat per perceel varieert.

De Dick Flemingstraat zal in de toekomst een nog belangrijker rol vervullen in de hoofdinfrastructuur van Sprang. Het kenmerkt zich nu door verouderde bedrijven, verouderde infrastructuur en een lage beeldkwaliteit van openbare ruimte en architectuur.

De volgende ruimtelijke, functionele en milieukenmerken komen uit de analyse naar voren:

- Slechte beeldkwaliteit (veel golfplaten en dichte dozen) ook bij openbaar gebied Dick Flemmingstraat;
- Bedrijventerrein is een achterafgebied, achter de linten;
- Aanwezigheid woningen op het terrein en in de directe omgeving;
- Wisselende uitstraling in het oostelijke deel, slechte uitstraling in het westelijke deel;
- Veel buitenopslag en goedkoop materiaalgebruik (golfplaten en loodsen);
- Open plekken op het terrein wachten op invulling.



### Huidige situatie Berkhaag:

Bruto oppervlakte	21,8 hectare
Netto oppervlakte	16,2 hectare
Aantal bedrijven	56
Aantal niet-bedrijven	24
Onbekend	2
Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 3 voor het zuidelijke deel. Voor het resterende gebied maximaal categorie 2: Beperkte dienstverlening.
Functies	Woningen met bedrijven, industrie gerelateerd
Omvang / Kavels	Kleinschalig tot gemiddeld
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Gemiddeld
Infrastructuur	Zowel via noordzijde als zuidzijde bereikbaar, bushalte
Openbaar vervoer	3 bushaltes aan noordzijde van terrein
Deelgebieden	Noordzijde woningen met bedrijven, rest louter bedrijven

### Uitgangspunten/bouwstenen Berkhaag

Gezien de samenstelling en de eigenschappen van het terrein worden kansen gezien om terrein Berkhaag deels te herbestemmen voor bedrijvigheid in combinatie met woningen onder bepaalde voorwaarden.

Door de overgang tussen woningen en bedrijvigheid vloeiender en minder direct te maken kan er een soort tussenzone gecreëerd worden. Daarnaast is het ook wenselijk om in de nieuwe situatie rekening te houden met de aanwezigheid van woningen.

Op basis hiervan is gekozen voor een combinatie van wonen en werken. Idee hierachter is om een goede ruimtelijke inpassing te creëren tussen de lintbebouwing en het resterende deel van het bedrijventerrein met daarachter de Kets. Er is gekozen voor deze woonwerk combinatie om zowel bij de lintbebouwing als de



achterliggende bedrijven geen belemmeringen te vormen. Dit kan vorm worden gegeven door aan de zijden van het bedrijventerrein die aan de woongebieden grenzen maximaal categorie 2 bedrijven toe te staan. Binnen de andere deelgebieden zouden ook categorie 3

bedrijven denkbaar kunnen zijn. Vanuit het behoud van de lokale verzorgingsstructuur wordt een flexibiliteitsbepaling opgenomen voor bepaalde dienstverlening die qua aard, schaal en omvang niet in het lint passen maar wel van belang zijn voor de



lokale verzorgingsstructuur. Zelfstandige detailhandel en zelfstandige horeca worden niet toegestaan. Verder zal steeds per verzoek onder meer worden beoordeeld of de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

De uitstraling van de bedrijven en de inrichting van de weg zal in eerste instantie moeten worden aangepakt. Op de lange termijn volgt een complete transformatie naar woon-werk.

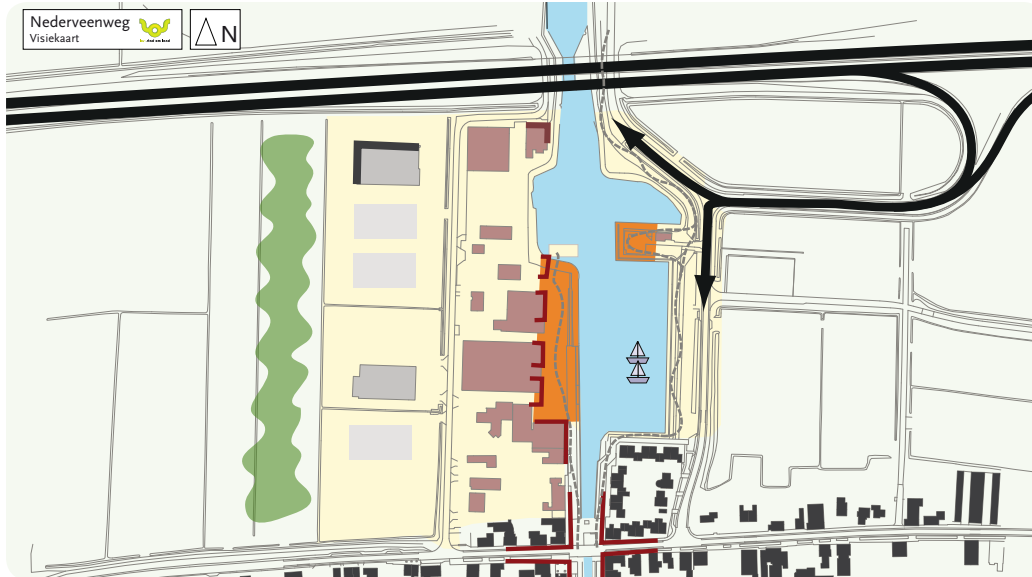
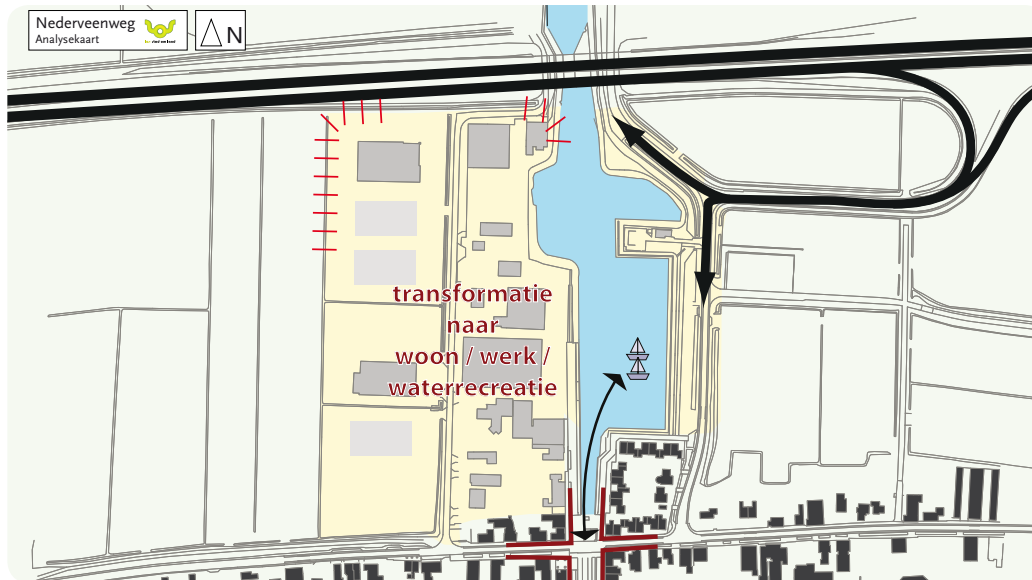
*Gewenste situatie Berkhaag:*

Milieucategorie(en)	Zuidelijk deel maximaal milieucategorie 3 Rest maximaal milieucategorie 2
Funcities	Woningen met bedrijven, kleinschalig
Omvang / Kavels	Kleinschalig tot gemiddeld
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Gemiddeld
Infrastructuur	Ontlasting Van der Duinstraat, focus op Bevrijdingsweg
Deelgebieden	Uitbreiding randen woningen met bedrijven. Rest alleen bedrijven



*Verbeterde beeldkwaliteit aan de Dick Flemingstraat*





### 3.8 Nederveenweg

#### Analyse Nederveenweg

Het kleinschalige bedrijventerrein aan de Nederveenweg in Capelle vormt de noordzijde van het kruis van wegen. De bedrijven die aan de westzijde van de jachthaven zijn ontwikkeld hebben aan de oostkant een oriëntatie op de jachthaven en aan de westzijde op de Nederveenweg. Aan de westzijde van deze weg is een manege te vinden en een aantal lokale bedrijven welke zich met de achterzijde naar het landschap 'presenteren'.

Het gehele bedrijventerrein wordt van de A59 afgeschermd door een aantal groenstructuren. Hierdoor heeft het gebied een intieme kwaliteit gekregen. Naar het oosten wordt de intimiteit doorgezet, naar de westzijde ligt een meer open landschap.

Ruimtelijk gezien komt de ligging van het terrein niet overeen met het omliggende woongebied en het recreatieve karakter van de jachthaven.

*Huidige situatie Nederveenweg:*

Bruto oppervlakte	9,7 hectare
Netto oppervlakte	8,4 hectare
Aantal bedrijven	12
Aantal niet-bedrijven	7
Milieu-categorie(en)	Maximaal milieu-categorie 3
Functies	Industrieel gemengd met lichtere bedrijvigheid
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Laag tot gemiddeld
Infrastructuur	Aansluiting op A59, aanwezigheid haven
Openbaar vervoer	Aan zuidzijde terrein een bushalte
Deelgebieden	Nvt



De volgende ruimtelijke, functionele en milieukenmerken komen uit de analyse naar voren:

- Harde onaantrekkelijke overgang naar het open landschap;
- Kleinschaligheid;
- Cultuurhistorisch cluster;
- Hoge kwaliteit jachthaven;
- Intimiteit aansluitend op de historische linten;
- Goede ontsluiting op de A59;
- Benzinepomp in woonwijk (zuidwest kant).

### Uitgangspunten/bouwstenen Nederveenweg

Verkeer afkomstig van de A59 moet eerst door de smalle straat van de dorpskern om het bedrijventerrein te bereiken. In dit kader bezien is de huidige situatie niet wenselijk en wordt gedacht om het terrein minder industrieel te maken en daarnaast te focussen op recreatie, gekoppeld aan de jachthaven.

De lichte bedrijvigheid zoals enkele kantoren, een kleine autohandelaar en een manege waar eveneens recreatie plaatsvindt, kunnen in deze situatie gehandhaafd blijven. Daarnaast staan er op het terrein enkele woningen, deze zouden ook binnen dit plan kunnen blijven bestaan. De zwaardere en intensievere bedrijven kunnen plaats maken voor recreatieve voorzieningen die de functie van de jachthaven versterken. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige horeca en/of watergerelateerde recreatie.

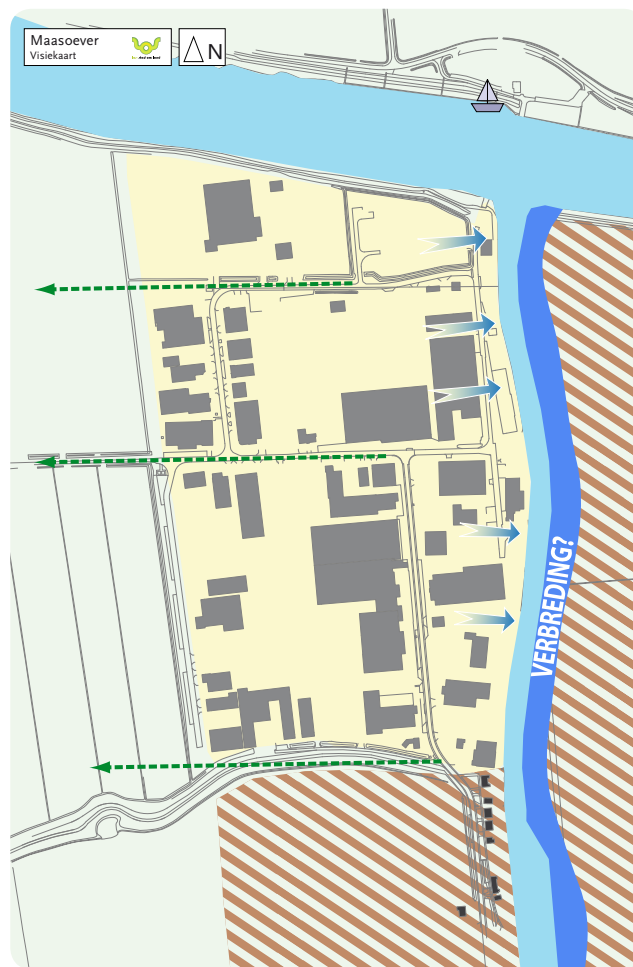
De aanwezigheid van recreatieve voorzieningen kunnen als een toevoeging aan de leefbaarheid gezien worden.

### Gewenste situatie Nederveenweg:

Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 2
Functionies	Lichte bedrijvigheid gekoppeld aan recreatieve functies
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Gemiddeld
Infrastructuur	Niet langer verkeersaantrekkende werking (m.n. zwaar verkeer)
Deelgebieden	Recreatief deel rondom jachthaven, rest licht industrieel



Ontwikkeling van een recreatieve haven



### 3.9 Maasoever

#### Analyse Maasoever

Ten noorden van Waspik ligt aan een haven het bedrijventerrein Maasoever. Maasoever is te vergelijken met het noordelijke gedeelte van Haven 1-6, waar de milieucategorieën 4-5 mogelijk zijn. Het bedrijventerrein ten zuiden daarvan (Scharlo) is kleinschaliger van opzet en heeft voornamelijk een lokale functie. Via de afslag Waspik heeft het bedrijventerrein een uitstekende ontsluiting op de A59. Door de Kerkvaart heeft dit bedrijventerrein een aansluiting op het waterwegennet.

De huidige situatie laat een verouderd en rommelig beeld zien. De bedrijvigheid maakt beperkt gebruik van de aanwezige havenfaciliteiten. De harde en onaantrekkelijke overgang naar het open polderlandschap tast de ruimtelijke kwaliteit van een groot gebied aan. De aanwezige woningen tussen de twee afzonderlijke bedrijventerreinen beperken de functionaliteit van de terreinen.

De volgende ruimtelijke, functionele en milieukennmerken komen uit de analyse naar voren:

- aansluiting op het Oude Maasje;
- rommelig en verouderd;
- harde overgang naar het landschap;
- onduidelijke routing;
- ongewenste woningen.



### Huidige situatie Maasoever:

Bruto oppervlakte	33,6 hectare
Netto oppervlakte	31,2 hectare
Aantal bedrijven	40
Aantal niet-bedrijven	3
Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 5
Functies	Lichte en zwaardere industriële bedrijvigheid
Omvang / Kavels	Kleinschalig tot gemiddeld
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Functioneel
Infrastructuur	Aangesloten op de A59, eveneens via water
Openbaar vervoer	Niet aanwezig
Deelgebieden	nvt

### Uitgangspunten/bouwstenen Maasoever

Maasoever wordt gezien als een potentiële uitbreidingslocatie met een regionale opvangfunctie voor bedrijven die zich willen vestigen binnen een landelijke kleinschalige kern. Maasoever is daardoor geschikt voor de opvang van bedrijven die uitgeplaatst worden uit de kleinere kernen in de regio.

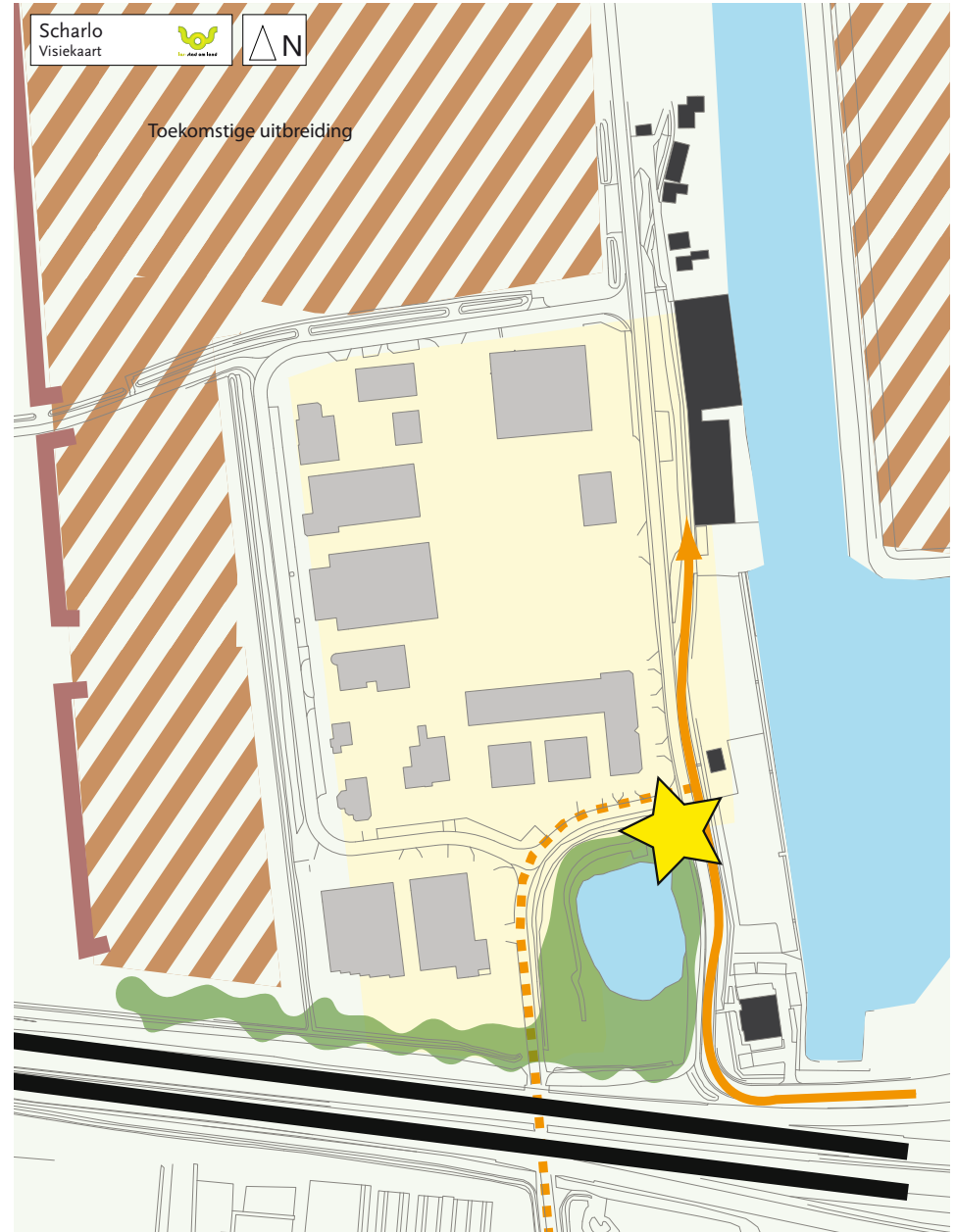
Het hele bedrijventerrein heeft de potentie uit te groeien door aan de oostzijde van het water uit te breiden. Gelet op de huidige prognoses en de daarop gebaseerde regionale afspraken over bedrijventerreinen, moet dit vooral gezien worden als langetermijnvisie.

### Gewenste situatie Maasoever:

Milieucategorie(en)	Maximaal milieucategorie 5, minimaal milieucategorie 3
Functies	Lichte tot zwaardere industriële bedrijvigheid
Omvang / Kavels	Variërend van kleinschalig tot grootschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Gemiddeld
Infrastructuur	Ontsluiting via water (haven) , over de weg via bedrijventerrein Scharlo.
Deelgebieden	Nvt



*Uitbreiding aan de oostzijde van het water*





### 3.10 Scharlo

#### Analyse Scharlo

Scharlo is van oorsprong gebonden aan de kern Waspik en hier is de presentatie aan de A59 een belangrijke opgave.

De volgende ruimtelijke, functionele en milieukeurmerken komen uit de analyse naar voren:

- fraaie jachthaven met horeca;
- aansluiting met A59 onduidelijk;
- weinig benutte zichtlocatie (A59);
- woningen;
- korte, directe verbinding met de kern Waspik.

#### Huidige situatie Scharlo:

Bruto oppervlakte	5,7 hectare
Netto oppervlakte	4,4 hectare
Aantal bedrijven	14
Aantal niet-bedrijven	5
Milieu-categorie(en)	Maximaal milieucategorie 3
Functies	Lichte industrie
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Functioneel - gemiddeld
Infrastructuur	Aangesloten op de A59, ontsluiting via water (jachthaven)
Openbaar vervoer	Niet aanwezig
Deelgebieden	nvt

#### Visie Scharlo

Scharlo wordt gezien als een potentiële uitbreidingslocatie met een regionale opvangfunctie voor bedrijven die zich willen vestigen binnen een landelijk kleinschalige kern. Scharlo is daardoor geschikt voor de opvang van bedrijven die uitgeplaatst worden uit de kleinere kernen in de regio. Gelet op de huidige prognoses en de daarop gebaseerde regionale afspraken over bedrijventerreinen, zal deze uitbreiding pas op lange termijn aan de orde zijn.

De haven zal bij deze ontwikkeling geen primaire rol spelen. Beeld is om de haven met name verder te ontwikkelen voor kleinschaliger watergerelateerde en/of watergebonden bedrijvigheid.

Voor profilering van het bedrijventerrein kan de zichtlocatie aan de A59 van betekenis zijn. Tussen Scharlo en de Blokenweg is een ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle plek gesitueerd, hierin zou bijvoorbeeld een horecafunctie kunnen komen.

#### Gewenste situatie Scharlo:

Milieu-categorie(en)	Maximaal milieucategorie 3, minimaal milieucategorie 2
Functies	Lichte bedrijvigheid
Omvang / Kavels	Kleinschalig
Beeldkwaliteit/Uitstraling	Gemiddeld
Infrastructuur	Niet langer verkeersaantrekkende werking (m.n. zwaar verkeer)
Deelgebieden	Nvt



### 3.11 Overzicht

Hieronder is een beknopt overzicht weergegeven van de aanwezige industrie op de afzonderlijke bedrijventerreinen en de gewenste situatie.

Bedrijventerrein	Huidige situatie (analyse)			Gewenste situatie (visie)		
	Functies	Milieucategorie	Ruimtelijke en fysieke aspecten	Functies	Milieucategorie	Ruimtelijke en fysieke aspecten
<b>Haventerreinen</b>	Licht tot zwaardere bedrijvigheid, logistiek	maximaal milieucategorie 6	Rommelig en verouderd, algehele onvoldoende beeldkwaliteit, ontbreken oriëntatiepunten, heldere opzet wegenstructuur niet overal doorgezet, onvoldoende zonering naar de gevoelige functies, haven is verstopt op het terrein, matige bereikbaarheid over het water	Grootschalige bedrijvigheid, logistiek. Beperkt ABC-goederen.	Milieucategorie 2 t/m 5 (zonering)	Schaalvergroting (vernieuwing sluis), hoogwaardig inrichting (groen) openbaar gebied, optimaal (blijven) benutten van de zichtlocaties, functiemenging bedrijven beperken (milieuzonering), extra voorzieningen.
<b>Van Andelstraat</b>	Voorname-lijk autobedrijven (-showrooms), kantoren en horeca	maximaal milieucategorie 3	Detailhandel in ABC-goederen en horeca, gelijkvormige architectuur en massa (homogeniteit). Ontbreken van duidelijke oriëntatiepunten, entree van Waalwijk stedenbouwkundig matig vormgegeven, autoboulevard lijkt 'klem' te zitten, geen milieuproblemen, grote (parkeer) druk op de openbare weg, onduidelijke invulling openbaar gebied.	ABC-goederen en horeca	maximaal milieucategorie 2	Huidige ruimtelijke en fysieke aspecten hoofdzakelijk behouden. Streven naar ruimtelijk onderscheidend beeld. Zichtlocatie.
<b>Cartografenweg</b>	Kantoorlocatie en groothandel.	maximaal milieucategorie 2	Monofunctioneel bedrijventerrein, merendeel kantoren en groothandels, aantrekkelijke en functionele kantoorlocatie, geen milieuproblemen, duurzame afscheiding naar het achterliggende woongebied, mogelijke verbetering in de inrichting van de openbare ruimte, hoge verkeersdruk op de openbare weg.	Kantoorlocatie, groothandelsbedrijven	maximaal milieucategorie 2	Huidige functiemenging toestaan, zichtlocatie benutten, meer variatie in hoogte van gebouwen, goede beeldkwaliteit / architectuur, lage verkeers- / parkeerdruk, goede interne bereikbaarheid van bedrijven.



<b>Eerste Zeine</b>	Variërend van bouwmarkt en moskee tot restaurant en woningen	maximaal milieucategorie 3	Gemengd bedrijventerrein, kleine verkaveling (< 5.000 m <sup>2</sup> ), leegstand en braakliggende percelen, sprake van extensief ruimtegebruik, onduidelijke ruimte/onduidelijke stedenbouwkundige structuur, karakteristieke historische bedrijfspanden afgewisseld met anonieme 'dozen', milieucategorieën conflicteren met elkaar, er is weinig ruimte binnen de milieucategorieën, er is sprake van verkeersaantrekkende bedrijvigheid/horeca, tegelijk zijn de bereikbaarheid over wegen en de interne verkeersafwikkeling onvoldoende.	Wonen gecombineerd met werken	milieucategorie 1	Geen milieuhinderlijke bedrijven, verbreding van Halve Zolen park, open, groen en milieuvriendelijk karakter, hoogwaardige beeldkwaliteit (Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie "de Groene Wig")
<b>Laageinde</b>	Productiebedrijf, touringcarbedrijf, tankstation en autoreparatiebedrijf	maximaal milieucategorie 4	Onaantrekkelijke situatie in het zicht van de A59, grootschalige bedrijvigheid met industriële uitstraling, oriëntatie slechts zeer beperkt benut, harde overgangen naar de omliggende woonbebouwing van het historische lint, bedrijfsbebouwing voegt niets toe aan de omgeving, ter plaatse van de grootschalige bedrijfspanden is de winterdijk doorbroken, hoge snelheden verkeer door oprit A59 (invoegen)	Kantoorpanden Woon-werk functies	milieucategorie 1	Transformatie naar kantoren / woon-werk, Afslag A59 vervalt, Winterdijk terug laten komen, hoogwaardige beeldkwaliteit en openbaar gebied.
<b>Zanddonk</b>	Detailhandel, zakelijke dienstverlening, leisure en industrie	maximaal t/m milieucategorie 4	Leegstand aanwezig, open plekken aanwezig (voormalige sportvelden), weinig rationeel verkaveld, type bedrijven en locatietekens niet met elkaar.	Focus op ABC-goederen, PDV, detailhandel passend binnen het thema wonen in en om het huis en buitenleven, detailhandel in volumineuze goederen, GDV, zorg en leisure.	max. milieucategorie 3, min. 2	Transformatie naar een gemengd economische zone (GEZ) ofwel werklandschap, Uitbreiding woonboulevard, hoogwaardige beeldkwaliteit (meubelboulevard en kantoren, rest gemiddeld).



<b>Berkhaag</b>	Woningen met bedrijven, industrie gerelateerd (kleinschalig)	maximaal milieucategorie 3	Slechte beeldkwaliteit, bedrijventerrein is een achterafgebied, aanwezigheid woningen op het terrein en in de directe omgeving, veel buitenopslag en goedkoop materiaalgebruik, interne verkeersstructuur onduidelijk en incompleet, open plekken op het terrein wachten op invulling.	Woningen met bedrijven.	max milieucategorie 3 (alleen zuidelijk deel). Rest max. 2	Vloeiende overgang tussen woningen en bedrijvigheid, gemiddelde beeldkwaliteit.
<b>Nederveenweg</b>	Kleinschalig industrieel gemengd met lichtere bedrijvigheid	maximaal milieucategorie 3	Harde onaantrekkelijke overgang naar het open landschap, kleinschaligheid, cultuurhistorisch cluster, hoge kwaliteit jachthaven, intimiteit aansluitend op de historische linten, goede ontsluiting op de A59, benzinepomp in woonwijk (zuidwest kant)	Lichte bedrijvigheid gekoppeld aan recreatieve functies.	Maximaal milieucategorie 2	Betere overgang naar de omgeving, goede verkeersafwikkeling, gemiddelde beeldkwaliteit.
<b>Maasoever</b>	Lichte en zwaardere industriële bedrijvigheid.	maximaal milieucategorie 5	Aansluiting op het Oude Maasje, rommelig en verouderd, harde overgang naar het landschap, onduidelijke routing, ongewenste woningen.	Lichte tot zware bedrijvigheid.	maximaal milieucategorie 5, minimaal milieucategorie 3	Verbreiding van de haven, uitbreiding aan de oostzijde, grootschalige bedrijvigheid weren, gemiddelde beeldkwaliteit.
<b>Scharlo</b>	Lichte industriële bedrijvigheid.	maximaal milieucategorie 3	Fraaie jachthaven met horeca, aansluiting met A59 onduidelijk, weinig benutte zichtlocatie (A59), woningen, korte directe verbinding met de kern Waspik.	Lichte bedrijvigheid.	maximaal milieucategorie 3, minimaal milieucategorie 2	Profilering aan A59, behouden ecologische plekken, uitbreidingsmogelijkheden, gemiddelde beeldkwaliteit.



# 4. Doorwerking

## 4.1 Status

De nota “wensbeelden en uitgangspunten/bouwstenen bedrijventerreinen” beoogt richting te geven aan de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in Waalwijk. Dit in zijn algemeenheid maar ook per afzonderlijk bedrijventerrein. De nota moet niet worden gezien als een structuurvisie vanuit de Wro of als beleidsregel en zal daarmee geen juridische status hebben. Daarmee is de nota uitsluitend zelfbindend voor het gemeentebestuur.

## 4.2 Vervolgacties

De nota kan dienen als input om de Waalwijkse belangen op het gebied van de werkgelegenheidsterreinen op een gedegen wijze in te brengen en te positioneren binnen de processen van hogere overheden (zoals de structuurvisie van de provincie en mogelijke toekomstige aanpassingen van de verordening ruimte) en de regio (regionale structuurschets, visievorming met Heusden en Loon op Zand).

De nota en de daarin opgenomen opgaven zal dan ook dienen als basis voor de op te stellen structuurvisie. Ook zal de nota moeten leiden tot een uitvoeringsprogramma. Dat kan dan uiteen vallen in enerzijds een passief instrumentarium en anderzijds een actief instrumentarium. Vanuit het passieve instrumentarium wordt uitvoering gegeven aan het project “actualisering bestemmingsplannen” door nieuwe bestemmingsplannen voor de bestaan-

de bedrijventerreinen op te stellen die de wensbeelden juridisch doorvertalen.

Vanuit het actieve instrumentarium kan een herstructureringsnota worden opgesteld, waarin aandacht wordt geschonken aan de noodzaak tot herstructurering, de mate waarin dat dient plaats te vinden en het daarbij in te zetten instrumentarium. De aanwezige havens zullen vanuit de modaliteit “water” en hun toekomstige functie op een adequate wijze bereikbaar moeten kunnen zijn. Inmiddels wordt voor de haven in Waalwijk een businesscase opgesteld.

Daarnaast kan de nota dienen als inspiratiebron en richtinggevend kader voor autonome ontwikkelingen. Deze nota vraagt om een aantal vervolgacties om de wensbeelden/uitgangspunten en bouwstenen die er in genoemd zijn verder te brengen.

## 4.3 In te zetten uitvoeringsinstrumentarium

In bepaalde situaties kan de Wet Voorkeursrecht Gemeenten worden ingezet of, bijvoorbeeld in het geval van verbetering van beeldkwaliteit, kan subsidiëring overwogen worden.

Bij een erg actieve rol voor de gemeente passen instrumenten als een actieve grondpolitiek door zelf gronden te verwerven, maar ook parkmanagement en facilitymanagement. Een actief beheer van de openbare ruimte is zeker ook een element dat kan bijdragen aan de opgaven.

Niet voorbij gegaan kan worden aan de rol van de gemeente binnen de regio. Ook over deze rol en de daaruit voortvloeiende taakstelling zullen door middel van uitvoeringsinstrumenten afspraken gemaakt moeten worden. Dit is mogelijk door middel van overleg en samenwerkingsovereenkomsten. Hierin kunnen afspraken worden gemaakt over kwalitatieve en kwantitatieve taken. Voorbeelden van inmiddels gemaakte regionale afspraken zijn de regionale afspraken over bedrijventerreinen en het gronduitgifteprotocol dat zuinig ruimtegebruik beoogt.

Per opgave en per bedrijventerrein moet steeds overwogen worden welke instrumenten het meest geschikt zijn om het na te streven doel te bereiken waarbij voor verschillende deelgebieden verschillende instrumenten mogelijk zijn. Gebiedsgerichte aanpak is daarbij essentieel. Met name herstructurering kan een belangrijke rol spelen in het integrale ontwikkelingsproces om de visie uit te voeren en de opgaven te realiseren.

Voor de bedrijventerreinen zal, na vaststelling van de wensbeelden en uitgangspunten/bouwstenen met de daarbij behorende opgave en nadat het beleidskader van de hogere overheden verder is uitgekristalliseerd, een uitvoeringsprogramma dienen te worden opgesteld. Hier zullen enerzijds de meer passieve instrumenten worden ingezet (bijvoorbeeld aanpassen bestemmingsplan), maar kan per bedrijventerrein ook worden gezien of, en zo ja op welke wijze, tot een herstructurering kan worden gekomen, welke meer actieve rollen de gemeente daarin kan vervullen en welke middelen daarvoor kunnen worden ingezet.





# BIJLAGE 1 Overheidsbeleid

## Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Om dit te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet').

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de pro-

vincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### Vertrouwen is de basis; een nieuwe rolverdeling

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening.

### Ontwikkelingen en ambities

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel

bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

### Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

Voor de concurrentiekracht van Nederland is het van belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhoudend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk.

Het gaat daarbij niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Het Rijk kiest voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur door het integraal benutten en uitbouwen van de kracht van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren, internationale verbindingen en mainports.



### **Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid**

In het mobiliteitssysteem van Nederland zet het Rijk de gebruiker (zowel reiziger als verlader) centraal. Het Rijk wil de robuustheid en samenhang bereiken door op basis van daadwerkelijke vraag de verschillende modaliteiten (weg, openbaar vervoer, vaarwegen) ieder voor zich te versterken en beter met elkaar te verknopen (inzet op ketenmobiliteit en multimodale knopen). Daarbij wordt ook de samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen versterkt. Voor het verbeteren van de bereikbaarheid zet het Rijk in op een beleidsmix van slim investeren, innoveren en instandhouden. Het Rijk prioriteert de investeringen uit het Infrastructuurfonds (2021-2028) voor het versterken van de bereikbaarheidskwaliteit in stedelijke regio's rond mainports, brainport en greenports en hun achterlandverbindingen.

De investeringen moeten 'slim' gedaan worden: over de modaliteiten heen en niet alleen op basis van verkeerskundige principes, maar ook kijkend naar de gebruiker en het ruimtelijk-economisch functioneren van de regio's en Nederland als geheel.

Op de weg wordt doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer zoveel mogelijk gescheiden. Op de hoofdverbindingen buiten de Randstad waar congestie een structureel probleem is, wordt 2x3 rijstroken de standaard. Naast de noodzakelijke investeringen in het mobiliteitssysteem ziet het Rijk goede mogelijkheden om de capaciteit van het bestaande hoofdnet met innovatieve maatregelen te vergroten. Het Rijk is verantwoordelijk om samen met de centrale overheden en marktpartijen sterke multimodale knooppunten te stimuleren.

Het Rijk werkt samen met de sector en de regio's een nationaal kernnetwerk uit. Dit moet leiden tot één logistiek systeem (over spoorwegen, vaarwegen en wegen) dat goed is aangesloten op omliggende landen.

De binnenvaart is een belangrijk alternatief om de drukke

wegen te ontlasten. Schepen moeten daarvoor zo efficiënt en betrouwbaar mogelijk kunnen doorvaren.

### **Waarborgen kwaliteit leefomgeving**

Een gezonde en veilige leefomgeving voor burgers en ondernemers, vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed en unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet worden beschermd tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast.

## **Provinciaal beleid**

Noord-Brabant is een dynamische provincie. Deze dynamiek gaat gepaard met forse veranderingen in de Brabantse ruimte, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei vragen om een herijking van het ruimtelijke beleid. Ook de wensen met betrekking tot het wonen, werken en recreëren in Noord-Brabant veranderen. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte.

### **Behoud aanwezige kwaliteiten**

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker gelegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

### **Concentratie verstedelijking**

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

De concentratie van verstedelijking vindt onder meer plaats in het zogenaamde "kralensnoer" van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.



Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden.

Voor het stedelijk gebied is dit principe uitgewerkt door de toepassing van de zogenaamde SER-ladder. Voor het landelijk gebied wordt een vergelijkbare werkwijze uitgewerkt. Daarnaast geldt dat het bieden van nieuwe planologische ruimte aan ontwikkelingen (al dan niet met bouw mogelijkheden) in beginsel niet mogelijk is. Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied.

### **Voldoende gedifferentieerde bedrijventerreinen**

Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. Hierbij wordt expliciet rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtevraag van deze bedrijven. Het is daarom belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware bedrijventerreinen. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen.

Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

### **Regionale afstemming**

Regionale afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerreinen vindt plaats via de regionale agenda's voor werken. Hierbij is specifiek aandacht voor de problematiek van het ruimtegebrek voor bedrijven met een hinder- en risicoprofiel en de opvangtaak voor grootschalige bedrijven in het stedelijk concentratiegebied en op de regionale en specifieke bedrijventerreinen.

### **Verordening ruimte**

Om te kunnen borgen dat de provinciale ambities en uitgangspunten ook daadwerkelijk op gemeentelijk niveau vorm krijgen heeft de provincie meerdere instrumenten. Een belangrijk instrument is de verordening ruimte, fase 1. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening, kan de provincie daarmee vooraf de juridische kaders aangeven voor gemeentelijke bestemmingsplannen en is het mogelijk achteraf corrigerend op te treden.

In de verordening ruimte, fase 1 heeft de provincie het bestaande beleid vanuit de strategische visie vertaald. In deze verordening is onder meer opgenomen, dat gemeenten bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen de wijze waarop de afspraken in het regionale planningsoverleg worden nagekomen, verantwoorden.

### **Regionaal planningsoverleg**

In de verordening ruimte is bepaald dat er regionale planningsoverleggen dienen plaats te vinden. Dit is een plat-

form voor een gestructureerd overleg over de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid van de provincie en de regio. Daarbij heeft het overleg tot doel om afspraken te maken over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij zijn de provinciale prognoses van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen richtinggevend.

## **Gemeentelijk beleid**

### **Coalitieprogramma 2010-2014 “veerkracht en inventiviteit”**

Het coalitieprogramma geeft als missie aan dat Waalwijk in 2020 een stedelijk knooppunt is dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van Brabant.

De innovatie kracht van de toekomst wordt, meer dan door technologische vernieuwing, bepaald door de wijze waarop het innovatieproces wordt vormgegeven in strategieën, concepten, ideeën en organisaties waarin de mens en zijn omgeving centraal staan. De komende jaren zullen in het teken staan van het leggen van verbindingen tussen de diverse economische actoren (bedrijven, onderwijs, zorg en sociale infrastructuur) waardoor lokale projecten met een regionale dimensie een hogere slagingskans krijgen.

De ligging op het snijvlak van 's-Hertogenbosch en Tilburg, aan belangrijke transportassen zoals de A59 en de steeds belangrijker wordende N261 en de Bergsche Maas met de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een multimodale haven ten behoeve van schepen van grotere omvang, maakt Waalwijk tot een ideale vestigingsplaats. Waalwijk heeft een regionale werkgelegenheidsfunctie voor de regio Midden Brabant. De werkgelegenheid is vooral geconcentreerd langs de A59, de woonboulevard en het stedelijk centrum. Ontwikkelingen hangen nauw samen met arbeidsmarktbeleid en regionale taakstelling. De regionale functie moet worden behouden en verder

worden uitgebouwd. Ten behoeve van een betere ontsluiting van industrieterrein Haven dient de wegenstructuur aangepast te worden. Hoe de reserve revitalisering zal worden ingezet, wordt nader bezien op het bereiken van een maximaal effect door de inzet van de middelen.

Er dient uiterlijk eind 2011 helderheid te bestaan m.b.t. de sluis in de haven van Waalwijk. De keuze kan bijvoorbeeld zijn of groot onderhoud, of vervangen van de huidige sluis in samenhang met een nieuwe ontsluiting via het Oude Maasje (in relatie tot vrachtwagenparkeerterrein en containermogelijkheden), of vervangen en verbreden ten behoeve van de doorvaart van grotere schepen.

De problematiek van de sluis moet bezien worden in samenhang met de ontwikkeling van Haven VIII. De lokale bedrijvigheid in de kernen Sprang-Capelle en Waspik moet worden behouden en daar waar mogelijk, is uitbreiding een optie.

Voor een aantal concrete projecten geeft het coalitieprogramma een verdere uitwerking. Voor de Taxandriaweg blijft uitgangspunt kantoorontwikkeling en de realisering van een parkeergarage. Derealiserings/bekostiging van de parkeergarage is alleen mogelijk in combinatie met de kantoorontwikkeling. Voor Haven Zeven wordt verwacht dat eind 2010 nagenoeg alle grond is uitgegeven. In 2010 kan gestart worden met de realisering van een vrachtwagenparkeerplaats inclusief faciliteiten ten behoeve van chauffeurs op Haven Zeven.

### Strategische visie

Het wensbeeld van Waalwijk vanuit de strategische visie is “De gemeente Waalwijk is een stedelijk knooppunt dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van Midden Brabant.” Op het gebied van de werkgelegenheid is deze missie verder geconcretiseerd in de volgende ambities:

- Waalwijk is stedelijk knooppunt in Midden Brabant
- Waalwijk is vitaal door ondernemende gemeenschappen in kernen en wijken

- Waalwijk is duurzaam regionaal werkgelegenheidscentrum
- Waalwijk heeft toegevoegde waarde in de leisure regio

Deze ambities zijn vervolgens vertaald in de strategische visie. Onderstaand zijn een aantal cruciale onderdelen van de visie weergegeven die betrekking hebben op de werkgelegenheidsrol die Waalwijk wil innemen:

Waalwijk maakt als middelgrote stad deel uit van een dynamisch netwerk. De economische ontwikkeling, de bereikbaarheid en daarvan afgeleid de welvaart en het welzijn van de inwoners en ondernemers zijn afhankelijk van de ontwikkelingen in het netwerk.

De economische positie die de gemeente Waalwijk anno 2010 heeft, is vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling. De ligging en ontsluiting van Waalwijk maken de stad tot blijvend aantrekkelijke vestigingsplaats van regionaal belang. Regionale afweging volgens de SER ladder geeft aan dat door ontwikkeling van de Haven terreinen waardevolle landschappelijke kwaliteiten elders in de regio kunnen worden behouden.

Tot 2020 is sprake van een behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. De afnemende behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen op langere termijn gaat samen met een herstructureringsopgave van het bestaande aanbod.

Ruimtelijk-economisch is sprake van een herkenbare structuur, waarbij de A59 als scheidslijn geldt tussen grootschalig regionaal werklandschap aan de noordzijde en gevarieerde kleinstedelijke bedrijvigheid aan de zuidzijde.

De ligging van Waalwijk aan de Maas biedt perspectieven in een wereld waarin vervoer over de weg steeds meer tot infarcten leidt. Waalwijk buit zijn positie in dit opzicht uit. Waalwijk ontwikkelt een goede vaarverbinding en daarmee een moderne industriehaven die mogelijkheden biedt aan schepen van grotere omvang. Multimodaal vervoer, waarbij ook het transport van goederen over water een belangrijke rol speelt, is voor Waalwijk interessant. Het investeren in de infrastructuur van binnenhavens

waardoor vrachtverkeer van de weg gehaald wordt, blijft van belang.

Vestiging van bedrijven is voor een belangrijk deel niet te sturen door de gemeente. De gemeente is afhankelijk van private partijen. Wel kan de gemeente bepaalde ontwikkelingen via het ruimtelijk juridisch beleid stimuleren en ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Ook kan de gemeente in haar keuzen meer de ontwikkeling van kleine arbeidsintensieve bedrijven kunnen stimuleren.

Waalwijk kiest voor duurzaamheid en duurzame successen. Er wordt ingespeeld in op de kwaliteiten waarmee de gemeente een sterke, eigenstandige positie kan ontwikkelen: kleinstedelijkheid, economische kracht en karakteristieke kernen en omgeving. Met deze missie vindt de gemeente Waalwijk - bijna als vanzelfsprekend – de alomgezochte duurzame balans tussen people, planet en profit. Duurzame ontwikkeling betekent verstandig omgaan met schaarse ruimte, afwegingen in regionaal verband, inzet van lokaal aanwezig sociaal kapitaal. De ontwikkeling van de bedrijvigheid richt zich daarmee vooral op arbeidsintensieve werkgelegenheid, een hoge toegevoegde waarde (bijvoorbeeld Value Added Logistics) en verduurzaming van producten en productietechnieken (klimaatneutrale productie).

In Midden-Brabant is in het kader van De Ideale Connectie sprake van een actief ‘leisureboulevard-concept’. Er loopt een vrijetijds-as van De Beekse Bergen in Hilvarenbeek, via Tilburg (onder andere Textielmuseum) via De Efteling in Kaatsheuvel naar de vestingstad Heusden aan de Maas. Waalwijk wil actief bijdragen aan de toeristisch/recreatieve kracht van de regio. Waalwijk heeft een aantal blikvangers die bijdragen aan de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. De woonboulevard heeft een bovenregionale functie met landelijke uitstraling en naamsbekendheid. Ook het centrum heeft goede winkelvoorzieningen met een regionale functie. Waalwijk is via de meubelboule-



vard, het centrum en schoenenmuseum onderdeel van De Ideale Connectie. Groei in verzorgende bedrijvigheid is cruciaal, via bevordering van het ondernemerschap en het aanbod van opgeleiden in bijvoorbeeld de zorg en recreatie en toerisme. Het bevorderen van werk-leer en andere stageplaatsen speelt hierin een belangrijke rol.

Met de verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen, de uitbreiding van recreatieve en toeristische functies, de versterking van het centrum en de woonboulevard ontwikkelt de gemeente Waalwijk een zeer divers werkgelegenheidsaanbod voor zowel lager als hoger opgeleiden.

### **Structuurvisie**

Op grond van de nieuwe Wet Ruimtelijk Ordening zal de gemeente Waalwijk een structuurvisie opstellen. Deze structuurvisie zal dienen als kader voor de borging ten behoeve van het behoud van bestaande kwaliteiten. Feitelijk geeft de structuurvisie een bepaalde boven- en ondergrens aan. Het betreft hier zowel nieuwe ontwikkelingen als behoud van bestaande situaties binnen het stedelijke gebied en het landelijke gebied.

De structuurvisie dient tevens te worden beschouwd als gemeentelijk beleid dat dient als basis voor uitvoering. De structuurvisie kan daarbij uitspraken doen met betrekking tot de perioden waarbinnen tot uitvoering kan worden overgegaan. De structuurvisie dient dus een uitvoeringsprogramma te bevatten waardoor deze visie een programmatisch karakter krijgt en ook op het gebied van de uitvoering als sturingsinstrument kan worden gezien. Inmiddels is er voor het opstellen van de structuurvisie een plan van aanpak door het college op 24 augustus 2010 vastgesteld. De visie zal naar verwachting eind 2011 worden vastgesteld.

### **Sociaal Economisch beleidsplan 2006 - 2010**

De visie van Waalwijk ten aanzien van de sociaal-economische ontwikkeling nu en in de nabije toekomst kan worden samengevat in de volgende omschrijving:

Waalwijk ontwikkelt zich tot een aansprekende middelgrote regio tussen belangrijke stedelijke regio's als Den Bosch, Tilburg en Breda. Daarbij buit zij de gunstige geografische ligging (snijpunt van belangrijke verbindingswegen) en haar perspectiefvolle kwaliteiten (bedrijventerreinen, divers samengesteld bedrijfsleven, goed opgeleide beroepsbevolking, uitstekend woon- en leefklimaat) maximaal uit. Waalwijk streeft er actief naar de positie op sociaal en economisch gebied, als aantrekkelijke industriële topregio, op eigen kracht te handhaven en verder uit te bouwen.

Waalwijk kiest in haar sociaal-economisch beleid voor de volgende doelstellingen:

- versterking van de economische structuur van de regio. Het oogmerk hierbij is het behoud, c.q. het verwerven van een zelfstandige positie in het gebied tussen Den Bosch en Tilburg;
- verdere ontwikkeling van de economische bedrijvigheid van de regio, en daarmee het zeker stellen op langere termijn van de (economische) continuïteit van de regio;
- het verbeteren van de aansluiting van vraag en aanbod op de (lokale en regionale) arbeidsmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van werken, wonen en leven in deze regio (welzijn).

### **Masterplan Bedrijventerrein Haven 2007**

Het masterplan vormt het kader voor de nog openstaande herstructureringsopgave van Bedrijventerrein Haven en geeft richting aan het gemeentelijk uitgangspunt "groeien in kwaliteit". Naast de al bereikte resultaten geeft het masterplan ook inzicht in de manier waarop partijen de kwaliteitsimpuls als resultaat van de herstructurering voor de lange termijn willen behouden en uitbouwen.

De ontwikkeling van een visie op de gewenste ruimtelijke structuur van het gehele bedrijventerrein Haven is onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van Haven VII. Door de ontwikkeling van dit nieuwe terrein ontstaan im-

mers kansen voor verplaatsing van een aantal bedrijven van het bestaande bedrijventerrein Haven I t/m VI naar nieuwe terrein van Haven VII op basis van een integrale visie.

In verband hiermee worden, gekoppeld aan de ontwikkeling en uitgifte van het nieuwe terrein, fondsen gevormd die ter beschikking kunnen worden gesteld aan de herstructurering van het bestaande terrein Haven. Op deze wijze wordt het principe "nieuw voor oud" toepasbaar. Naast deze financiële koppeling zal Parkmanagement Waalwijk de organisatorische koppeling moeten gaan vormen tussen het nieuwe en het bestaande bedrijventerrein. Met dit masterplan brengen de partijen de problemen op het bestaande bedrijventerrein Haven in beeld en stellen op basis van de speerpunten uit de integrale visie hun ambities en beoogde resultaten vast. Aanleiding voor dit masterplan is de vaststelling door gemeente en bedrijfsleven dat bedrijventerrein Haven I t/m VI aan een verdere structurele verbetering toe is. Gemeente en bedrijfsleven vinden dat het gezamenlijk aanpakken van de problemen noodzakelijk is om te voorkomen dat een negatieve spiraal optreedt, waardoor bedrijventerrein Haven (verder) in verval raakt. De partijen streven er naar om van bedrijventerrein Haven weer een modern en dynamisch terrein te maken. Hierdoor zal het aantal arbeidsplaatsen toenemen en krijgen de lokale, regionale en landelijke economie een belangrijke impuls.

### **Masterplan Havens Midden Brabant 2007**

Het Masterplan heeft tot doel: inzicht te geven in de inspanningen die voor de regio Midden Brabant nodig zijn om op het gebied van vervoer over water de concurrentiepositie van de regio te versterken.

Deze doelstelling is gedurende het traject aangescherpt waardoor er niet uitsluitend aandacht zal zijn voor het versterken van de concurrentiepositie van Midden Brabant, maar ook voor de structurele samenwerking en versterking van de logistieke functie, gericht op meer toegevoegde

waarde voor de regio en meer multimodaal vervoer (vervoer over weg, water én spoor).

Evaluatie en actualisatie Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2006

Op 20 december 2004 heeft de gemeenteraad het verkeerscirculatieplan voor de Waalwijk-Stad vastgesteld als nadere uitwerking van het GVVP. Dat plan gaat uit van een stadsring en een centrumring.

Middels de centrumring kan een verkeersstructuur worden gerealiseerd die het verkeer dat in het centrum, of in de stad Waalwijk moet zijn, de gelegenheid biedt daar te komen.

De noodzaak van de realisatie van de stadsring is gelegen in het feit dat doorgaand verkeer, dat geen herkomst of bestemming in de stad Waalwijk heeft, om de stad wordt geleid.

Bovengenoemde doelen vallen binnen het kader van het "Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss". Er is een samenwerkingsverband aangegaan met de gemeenten Heusden en 's-Hertogenbosch, de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat om een studie te starten teneinde onder meer bovengenoemde doelen te realiseren. Deze "Corridorstudie A59" betreft het gebied rond de A59, voor zover gelegen tussen de N261 bij Waalwijk en knooppunt Empel bij 's-Hertogenbosch.

Doel van de corridorstudie is het opstellen van een visie die ingaat op de knelpunten op het hoofdwegennet (A59) en het onderliggende wegennet, in combinatie met het versterken van de ecologische samenhang die binnen de corridor is gelegen (Baardwijkse Overlaat, Bokhoven en Vlijmense Polder/Moerputten).

### **Concept Milieubeleidsplan 'De Waalwijkse visie op milieu een milieubeleidsplan voor de langere termijn'.**

Dit milieubeleidsplan is opgesteld aan de hand van 9 verschillende milieuthema's die voor de gemeente Waalwijk van toepassing zijn: water, energie en klimaat, licht, natuur

en stedelijk groen, afval, bodem, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en geur. Ieder thema wordt in een apart hoofdstuk volgens dezelfde structuur besproken: als eerste paragraaf een beschrijving van de visie voor de lange termijn gevolgd door een beknopte beschrijving van de uitgangspositie voor het betreffende thema. De volgende paragraaf beschrijft welke kernwaarden of principes binnen dit thema voor Waalwijk belangrijk zijn. Omdat Waalwijk te maken heeft en krijgt met (autonome) lokale, regionale, en (inter)nationale ontwikkelingen en trends worden hiervan in de vierde paragraaf van ieder hoofdstuk de belangrijkste aangestipt. In de slotparagraaf van ieder themahoofdstuk wordt de inzet voor de komende jaren beschreven: "Waar ligt de focus van onze rol en ons inhoudelijk beleid?"

Ons handelen ten aanzien van milieu wordt bepaald door een aantal kernwaarden of principes die wij in Waalwijk belangrijk vinden, namelijk:

- Milieu heeft voor ons een eigen intrinsieke waarde;
- duurzaamheid is in Waalwijk een leidend principe;
- minder gemeentelijke uitgaven staan niet synoniem aan verschraving van de milieukwaliteit in onze gemeente;
- gekozen wordt voor tenminste behoud en waar mogelijk versterking van de milieukwaliteit;
- milieuproblemen pakken we eerst bij de bron aan.

Vanuit deze kernwaardes en principes is de visie op milieu:

#### ***De Waalwijkse visie op milieu:***

Wij beschouwen het als onze plicht om de ontwikkeling van de generaties na ons niet te belemmeren door de impact van onze huidige activiteiten en keuzes op het milieu. Daarmee is duurzaamheid voor ons een leidend principe. In ons handelen is de eigenwaarde van natuur en milieu in balans met een gezonde economische ontwikkeling en het welzijn van onze burger.

Wij zoeken in Waalwijk naar evenwichtige groei van de kwaliteit van milieu, leven en economie.

Duurzaamheid was, is en blijft voor Waalwijk een belangrijke drager van ons handelen.

Bij duurzaamheid is sprake van een evenwicht tussen milieu, economische en sociale belangen (de mens). Bij nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente op welk deel terrein dan ook, is het van belang dat dit evenwicht op de lange termijn in evenwicht blijft.

Dit milieubeleidsplan is met name gericht op het milieu. Hoewel de milieuthema's als lucht, geluid en externe veiligheid nadrukkelijk ook worden ingevuld vanuit het effect op de mens en daarmee overlappen milieu en sociale belangen elkaar dus al.

Het evenwicht tussen milieu, economische en sociale groei kunnen we alleen bereiken door integraal aan de slag te gaan. Duurzaamheid is het maken van integrale afwegingen!

Onderstaand wordt per thema het beleid samengevat. Waar relevant voor de bedrijventerreinen wordt op een thema dieper ingegaan.

#### ***Afval***

In de toekomst is er geen plek meer voor afval. Althans niet in de betekenis die afval nu heeft in de zin van iets onbruikbaar of relatief laagwaardige grondstof. Afval is in de toekomst geworden tot een hoogwaardige grondstof die oneindig herbruikbaar is of die opgaat in het natuurlijke systeem zonder hieraan schade toe te brengen. Nuttige toepassing van afval met het Cradle-2-Cradle (C2C) is als concept de inspiratiebron. Voor een toekomst zonder afval verruimen we de reikwijdte van onze blik van de afvalstoffase naar de gehele (materiaal)keten.

#### ***Bodem***

Ons bodembeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die wij in Waalwijk belangrijk vinden:

- De (chemische) bodemkwaliteit levert geen risico's op voor mens en milieu.



- Verbetering van de bodemkwaliteit (saneringen) vindt plaats wanneer nieuwe ontwikkelingen en projecten op “vervuilde” locaties plaatsvinden.
- We bekijken bodem als multifunctioneel inzetbaar voor verschillende (beleids)doelen en functies (bijvoorbeeld energie, water, biodiversiteit, en ruimtelijke ontwikkeling)

Om de verbreding van bodem te bewerkstelligen willen we in 2011 starten met het opstellen van lokale bodemambities.

#### *Energie en klimaat*

Omdat de gemeente Waalwijk op de lange termijn veranderingen, een energietransitie wil bewerkstelligen is voor de periode tot aan 2013 in een energieprogramma al verschillende acties uitgewerkt. We focussen ons daarbij op een paar hoofdthema's.

Naast aandacht voor energie bij de Waalwijkse burger en onze eigen inspanningen, vinden we het belangrijk dat ook binnen de bedrijvigheid in Waalwijk kansen liggen voor energie en klimaat. Die kansen moeten aangegrepen worden zeker gezien het feit dat een belangrijke hoeveelheid van het Waalwijkse energieverbruik in deze sector omgaat. De komende jaren zetten we dan ook in op zaken als energiezuinige bedrijven en bedrijfsterreinen, doorontwikkeling van windenergie voor haven- en industrieterreinen, realisatie van een bio-energiecentrale in Waalwijk en een stimuleringsfonds voor klimaatprojecten.

#### *Externe veiligheid*

In de beleidsvisie externe veiligheid (juni 2008) is de volgende ambitie opgenomen: “De gemeente Waalwijk wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving.”

Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Waalwijk belangrijk zijn:

- Voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd.
- Nieuwe kwetsbare objecten met verminderde zelfredzaam (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) staan wij niet toe binnen invloedsgebieden.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen.
- Vanuit economische en sociaal perspectief wordt bedrijven voldoende kansen geboden om zich in Waalwijk te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.
- Door de in 2010 vastgestelde parapluherziening van bedrijfsterreinen en BEVI zijn alle latente saneringsituaties op de bedrijfsterreinen opgelost. Tevens is daarin geregeld dat nieuwe bevi bedrijven slechts op bedrijventerrein Haven worden toegestaan, waarbij de risicocontour moet zijn gelegen op eigen terrein of openbare gronden, wegen en wateren.

#### *Geluid*

Het geluidbeleid wordt nu, en zal ook in de toekomst, worden gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes. Relevant voor de bedrijventerreinen zijn dat:

- Het beperken van klachten over industriële geluids-overlast in Waalwijk
- Beheersing van geluidhinder door toepassing van de voorkeursvolgorde: eerst bronmaatregelen, dan overdrachtsmaatregelen en dan pas maatregelen bij het ontvangende object toepassen.
- Passende geluidsruimte t.b.v. ontwikkeling van bedrijvigheid op bedrijventerreinen.

In het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Haven VII is een geluidzoneringsplan opgenomen. Dit plan verdeelt op een eerlijke manier de beschikbare geluidsruimte. Bij het gezoneerde industrieterrein Haven I-VI is

dit misgegaan, met als gevolg dat er geen geluidruimte meer is voor nieuwe en bestaande bedrijven.

Vergunningen van bedrijven worden regelmatig geactualiseerd, waarbij zij verplicht worden om de best beschikbare middelen toe te passen. Daarnaast wordt bij nieuwe bedrijven en bedrijven welke een geluidrelevante veranderingen doorvoeren een akoestisch onderzoek gevraagd als ze zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Op het gezoneerd industrieterrein Haven VII ligt de geluidruimte per kavel vast. In 2010 zal nog worden gestart met het opstellen van een Geluidreductieplan voor Haven I-VI dat door de raad vastgesteld dient te worden. Na vaststelling kan een zonebeheerplan voor Haven worden vastgesteld in combinatie met het bestemmingsplan bedrijventerreinen. In Waalwijk geven we hier uitvoering aan bijvoorbeeld door het zonebeheerplan bedrijventerrein Haven I t/m VI.

Af scherming kan niet alleen door geluidsschermen of geluidswallen, maar ook door de situering van nieuwe gebouwen en ontwikkelingen. Door een slimme locatiekeuze en situering kan daarmee namelijk een geluidsafschermende functie voor de omgeving gecreëerd worden. Op Haven I-VI kan dit een deel van de oplossing bieden. Het Geluidreductieplan zal onder andere het instellen van zones op het bedrijventerrein bevatten. De zwaardere bedrijven, inclusief de geluidsproducenten zouden zover mogelijk van de woonbebouwing naar het noorden moeten worden geplaatst. Op korte termijn is dit uitvoeringstechnisch en financieel praktisch niet uitvoerbaar. Op langere termijn liggen hier echter wel de definitieve oplossingen en kansen. Hier is nader onderzoek voor nodig en intensieve afstemming met de betrokken bedrijven. De oplossingen zullen vertaald moeten worden naar het bestemmingsplan bedrijventerreinen.

#### *Licht*

Lichtvervuiling is de verhoogde helderheid van de nachtelijke omgeving door overmatig gebruik van kunstlicht. Waalwijk zal haar aanpak afstemmen op het provinci-

aal lichtbeleid. De provincie is voornemens om lichtvervuiling te beperken door gebieden binnen de EHS aan te wijzen die beter beschermd dienen te worden. Verschillende bedrijventerreinen in Waalwijk liggen naast de EHS.

#### *Luchtkwaliteit en geur*

Schone lucht is van levensbelang; hieraan wordt niet getornd. De inwoners van Waalwijk hebben dan ook nu én op langere termijn recht op frisse lucht. Bestaande en nieuwe bedrijven zullen moeten voldoen aan de wettelijke normen.

#### *Natuur en groen*

Het natuur en stedelijk groenbeleid wordt nu, en zal ook in de toekomst, worden gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die wij in Waalwijk belangrijk vinden.

Dit zijn:

- Kwetsbare soorten, aardkundige en hydrologische waarden die in onze gemeente voorkomen worden beschermd en in stand gehouden (beleidsnotitie buitengebied);
- Verdroging in natuurgebieden wordt tegengegaan (waterplan);
- Water in natuurgebieden heeft een hoge kwaliteitsnorm, watersystemen in de omgeving van een mindere kwaliteit worden zo nodig gescheiden (waterplan);
- Groen is geïntegreerd in de gebouwde omgeving door middel van stedenbouwkundig ontwerp, groene daken etc.;
- Bij ruimtelijke aanpassing ten behoeve van klimaatadaptatie wordt de dubbelfunctie met natuurontwikkeling gerealiseerd;
- We benutten kansen voor de dubbelfunctie natuur en recreatie.

Veel bedrijventerreinen grenzen aan de EHS of aan

het buitengebied. Voor de bedrijventerreinen liggen hier uitdagingen die onder andere bestaan uit de toepassing van “Groene daken”, beperken van geluid en licht en het vasthouden van hemelwater.

#### **Water**

Vanuit het milieubeleidplan focussen wij de komende periode op:

- Verbeteren van de waterkwaliteit.
- Beheersen van de waterkwantiteit.
- Kansen voor de koppeling van water en natuur benutten.
- Verbetering doorstroming.





# BIJLAGE 2 Ontstaansgeschiedenis

## 2.1 Algemeen

Voor het opstellen van een visie is het nodig inzicht te hebben in de ruimtelijke waarden en eigenschappen van de gemeente Waalwijk. De algemene vraag hoe de gemeente er ruimtelijk voorstaat kan worden onderverdeeld in een aantal subvragen: hoe is de gemeente opgebouwd, hoe is dat zo gekomen, welke kwaliteiten kent de gemeente, en op welke wijze kunnen deze kwaliteiten worden benut? Deze waarden worden in beeld gebracht met de lagenbenadering. Er wordt middels deze methode onder meer gekeken naar de ondergrond (bodem, geomorfologie, water, ecologie en cultuurhistorie), de infrastructuur en de occupatie (het ruimtegebruik). Tevens wordt aangegeven welke veranderingen plaatsvinden of zullen plaatsvinden vanuit de ruimtelijke ordening.

HOOG-DYNAMISCH: ruimtelijke inrichting



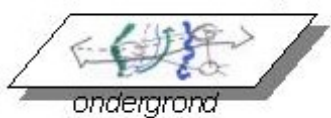
Invulling

MIDDEL-DYNAMISCH: ruimtelijke structuur



structuur

LAAG-DYNAMISCH: ruimtelijke drager



ondergrond

De ondergrond: water, bodem en het zich daarin bevindende leven, ook wel de ruimtelijke drager genoemd. Dit is het laagdynamische niveau, omdat veranderingen zich langzaam voltrekken; verandertijd >100 jaar.

De netwerken: alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur, aangeduid als de ruimtelijke structuur. Deze vormen het middeldynamische niveau; verandertijd 20-80 jaar.

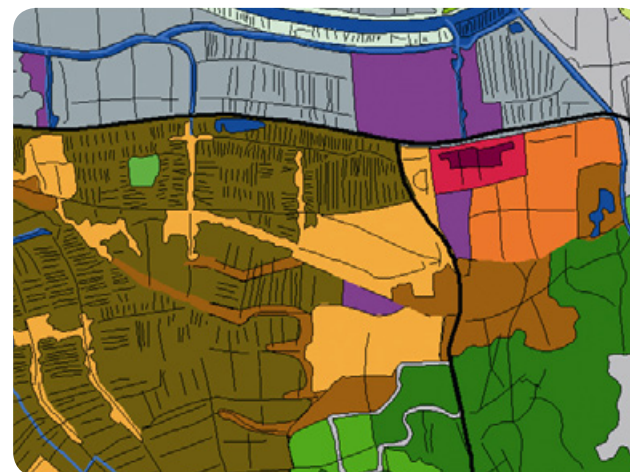
De occupatie: ruimtelijke patronen tengevolge van menselijk gebruik, ofwel de ruimtelijke inrichting. Dit is het hoogdynamische niveau; verandertijd 10-40 jaar.

Behalve de drie dimensies van ruimte: lengte, breedte en hoogte, is de vierde dimensie: de tijd een belangrijk element in de lagenbenadering. Alle lagen veranderen in de tijd, maar niet alle drie even snel. Kenmerkend voor de lagenbenadering is dat er eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen wordt gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag (de occupatielaag) kan worden gedaan. Hoe lager de dynamiek, des te minder mogelijkheden er zijn om op dit niveau in te grijpen.

## 2.2 Bodem en water

### 2.2.1 Bodem in relatie tot grondgebruik

Binnen het grondgebied de gemeente Waalwijk is een duidelijk zichtbare overgang van kleinschalige zandgebieden in het zuiden, naar open kleigebieden in het noorden. De overgang tussen het rivierengebied en het zandgebied wordt gevormd door een oost-west gerichte dekzandrug, de 'Naad van Brabant'



-  ZEEKLEI
-  VEENWEIDE
-  STROOMRUG  
ZAND > KLEI
-  ZANDGROND

De verschillende grondtypen vormen lijnvormige zones van oost naar west. In noord-zuid richting zijn overgangen duidelijk zichtbaar in het landschap. Gezien vanaf de Bergsche Maas loopt het gebied richting het zuiden van de Uiterwaarden naar de hoger gelegen Maasterrasvlakten. Daarna gaat het gebied over in de veenweidegebieden waar hoge grondwaterstanden en kwel domineren. Verder naar het zuiden gaat het daarna over in de hoger gelegen zandgronden. Typisch voor de gemeente is de ligging van de (dorps)kernen op de hoger gelegen gronden aangrenzend aan de veenweidegebieden.



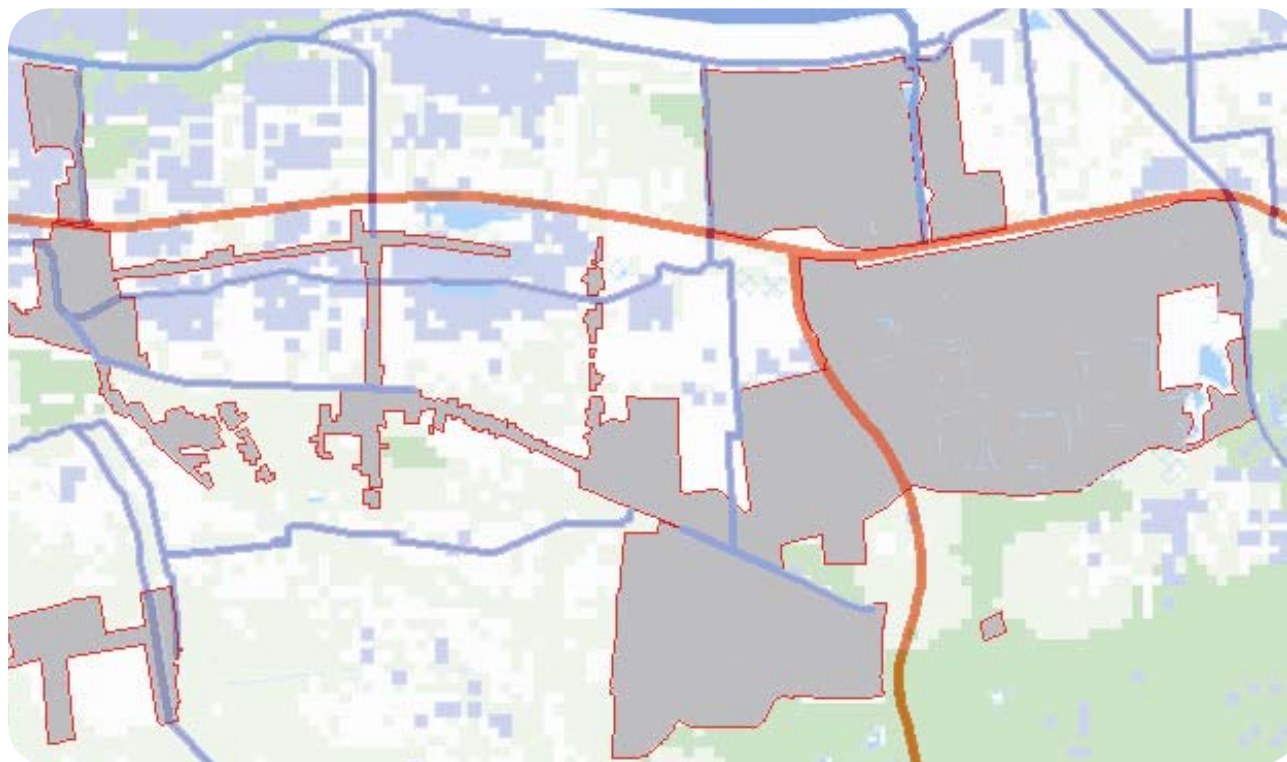
De opbouw van het landgebruik is gerelateerd aan de structuur van de bodem. De sterke overgang van noord naar zuid wordt getypeerd door de Bergsche Maas aan de noordzijde en bossen en stuifduinen van de Loonse en Drunense duinen aan de zuidoostzijde.

### 2.2.2 Water in relatie tot grondgebruik

Water speelt een grote rol in de gemeente Waalwijk door het overwegend agrarisch gebruik van de gronden. Op de waterkanskaart is het gebied grotendeels aangeduid als kwelgebied. De kwelgebieden zijn te verdelen tussen kwel uit rivieren in de uiterwaarden van de Bergsche Maas en gebieden met diepe kwel. De gebieden met diepe kwel liggen op de overgang van zand naar klei.

De intermediaire gebieden vormen de overgang tussen de relatief hooggelegen infiltratiegebieden (buiten de gemeente) en de laaggelegen kwelgebieden.

Voor een aantal bedrijventerreinen kan de ligging aan/nabij de (Bergsche) Maas een belangrijke rol spelen ten behoeve van ontwikkeling. Hierbij moet met name gedacht worden aan de bedrijventerreinen met een directe verbinding (over water) naar de Bergsche Maas. Deze bedrijventerreinen zijn Maasoever/Scharlo en Haven. Voor de bedrijventerreinen Maasoever/Scharlo ligt er potentie in uitbreiding en ontwikkeling van de haven, zodat de commerciële binnenvaart hiervan gebruik kan maken. Het industrieterrein Haven is hiervoor reeds goed ontsloten.



*Kwel en infiltratie*

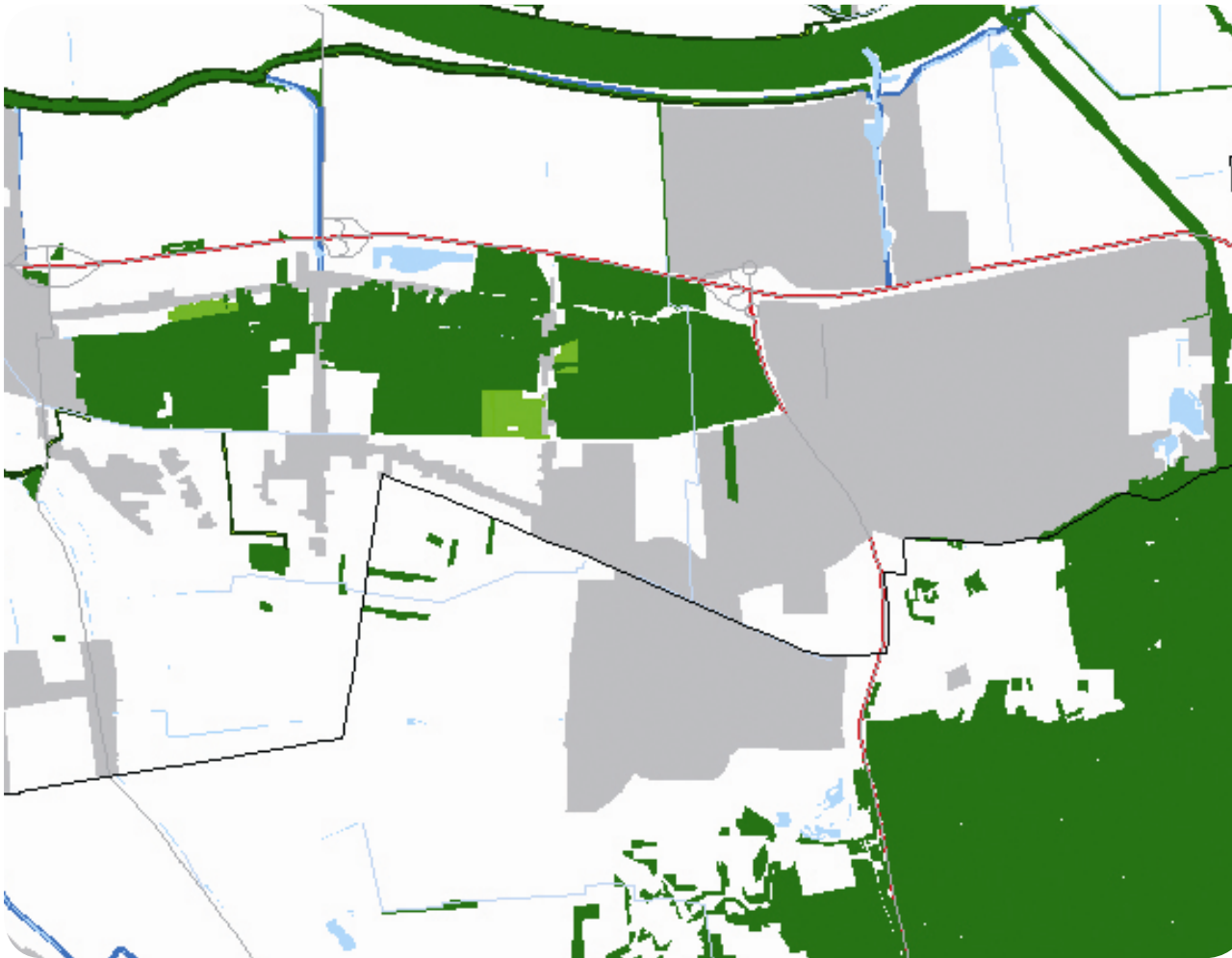
## 2.3 Natuur en landschap

Het landschap van de gemeente Waalwijk wordt gedomineerd door overwegend agrarisch gebruik dat duidelijk te zien is door het polderlandschap. De kavelstructuur geeft een duidelijke overgang tussen zones weer. Zo is het zeekleigebied zeer grootschalig verkaveld en is er in het veenweidegebied een sterke smalle lijnvormige verkaveling. Het gebied zuidelijk hiervan vormt de overgang tussen het veenweidegebied en organische verkavelingspatroon van de zandgronden. De landschapsecologische zones vormen duurzame buffers tussen stedelijke gebieden en verbinden de zandgebieden en de kleigebieden met elkaar.

De Maas is een lineaire structuurdrager met de uiterwaarden als een kenmerkend en open landschap. Langs de Maas is het patroon van oeverwallen zichtbaar. Dit landschap heeft als belangrijkste kenmerk de afwisseling tussen besloten en open delen. De openheid van een poldergebied is karakteristiek voor deze omgeving. Voor het landschappelijke karakter van het gebied is het dan ook wenselijk de verspreid voorkomende bebouwing te beperken en deze zo veel mogelijk te concentreren bij de kernen (en dan bij voorkeur Waalwijk).

Kenmerkende zones waar natuur een belangrijke rol (kan gaan) spelen zijn de uiterwaarden van de Bergsche Maas en Binnepolder Capelle. Grote delen van deze gebieden zijn benoemt tot GHS-natuurparel. De uiterwaarden bestaan voornamelijk uit vochtig schraalland en moeras. Hierdoor is het gebied interessant voor moerasvogels, weidevogels en lokaal struweelvogels. De Binnepolder van Capelle bestaat uit vochtig schraalland en kleine stukken elzenbroekbos en moeras. De strookvormige percelen zijn dikwijls omgeven door elzenhagen en rietkragen. Daarnaast zijn de polders en houtopstanden buiten de GHS-gebieden aantrekkelijk voor diverse beschermde vogelsoorten, amfibieën, reptielen, zoogdieren en plantensoorten.





*Ecologische hoofdstructuur*

## 2.4 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie

De Langstraat, waar de kernen Waalwijk, Waspik en omgeving deel van uit maakt, heeft een occupatiegeschiedenis die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse delta.

In dit overgangsgebied, tussen moerassen met rivieren en zeearmen aan de noordwestzijde en de droge zandgronden aan de zuidoostzijde, ontstond in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking. In de gemeente Waalwijk is de actieve rol van de cultuurhistorie terug te vinden in de relatie tussen het occupatiepatroon en ondergrond.

De Langstraat bestaat uit een ketting van dorpen en stadjes langs de zandrand, opgespannen tussen de steden Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch. De langgerekte occupatielinten liggen te midden van een brede strook vruchtbaar veenkleigebied. Het occupatiepatroon van de 'Langstraat' is geënt op de landschappelijke structuur van het veenweidegebied. De Langstraat wordt gekenmerkt door een 'weefsel' van geconcentreerde bebouwde gebieden en langgerekte bebouwde lijnen van de occupatielinten (de lintbebouwing).

### Waalwijk

Het huidige Waalwijk is ontstaan uit de drie dorpen Baardwijk, Waalwijk en Besoijen, welke waren gelegen op een oeverwal van het Oude Maasje. De landschappelijke onderlegger van het slagenlandschap is uiteindelijk bepalend geweest voor de latere stedelijke ontwikkeling van Waalwijk. Vanuit de oude ontginningsbasis is het stedenbouwkundig raster ontstaan.

De noord-zuidgerichte stegen en de oost-westelijk georiënteerde Langstraat en zeines vormden de latere hoofden van het stedenbouwkundig netwerk van Waalwijk. Langs de assen van het stedelijk raster is de grootschalige

stedelijke groei van Waalwijk, binnenpolder na binnenpolder ingevuld. Zo is een grid ontstaan met lange lijnen, met een heldere structuur als kenmerk.

Een opvallend langgerekte oost-west georiënteerde lintbebouwing langs de as Hoogeinde, Loefstraat, Laageinde, Hoekeinde/Nieuwstraat, Grotestraat en Westeinde in het noorden van Waalwijk vormt de historische hoofdstructuur van de kern. Aan dit lint vestigde zich met name leernijverheid. De ligging op de rand van zand (eikenschors) en klei (waterstromen) bood een ideale ondergrond voor een florerende leerindustrie. Pas na 1940 begon een daadwerkelijke uitbreiding in de breedte, vooral naar het zuiden, waardoor omvangrijke delen van de landbouwgronden werden ingevuld met woonhuizen en de lintbebouwing aan de zuidzijde meer en meer werd omsloten door woonwijken. Na 1960 werd ten noorden van Waalwijk, rond de Waalwijkse Haven, een omvangrijk industriegebied aangelegd.

### Waspik

Dit dorp is ontstaan uit een oudere en meer noordelijk gelegen nederzetting. Na de st. Elisabethsvloed van 1421 waarbij grote delen van het dorp wegspoelden ontstond op de huidige locatie nieuwe bebouwing. Aan de Haven en de Kerkvaart concentreerde zich sinds het eind van de 19e eeuw enige industriële bedrijvigheid. In 1950 werd de Haven gedempt. Ten noorden van de A59 is het 'nieuwe bedrijventerrein' van de voormalige gemeente Waspik ontstaan. De structuur ervan alsmede de aanliggende bebouwing is echter nog steeds heel goed te herkennen. Waspik is via langgerekte lintbebouwing verbonden met Raamsdonk.

### Capelle

Een dorp gesitueerd op het punt waar Winterdijk en Waspikse Dijk samenkomen met de Wendelnessegeweg en de Capelse Haven. Het dorp ontstond in de periode 1400-1500 bij de herontginningen na de Sint Elisabethsvloed.

Vanaf de haven voerde een turfvaart naar Nieuwe Vaart, deze turfvaart is gedicht en vormt tegenwoordig de middenberm van de Wendelnessegeweg. Rond de haven bevindt zich enige bedrijfsbebouwing.

### Nieuwe Vaart:

Een langgerekte noord-zuid georiënteerde bebouwingsas ligt tussen Waspik en Waalwijk. Het buurtschap dankt zijn naam aan de voormalige turfvaart, thans de middenberm. Het dorp ontstond tussen 1400 en 1500, net als Cappelle, bij de herontginningen na de Sint Elisabethsvloed, het overwegend eenlaags bebouwingsbeeld dateert eveneens voornamelijk uit de periode 1850-1940. Het dorp sluit aan op Capelle en de uitloper van de bebouwingsas Sprang-Vrijhoeve. De structuur van het dorp is deels intact, maar bebouwingsbeeld en infrastructuur zijn sterk gewijzigd.

### Bebouwingsas Vrijhoeve - Sprang

De lintbebouwing Vrijhoeve-Sprang loopt tussen Waalwijk en Waspik. De opvallend langgerekte zuidoost-noorwest georiënteerde lintbebouwing ligt langs de as Kerkstraat, v.d. Duinstraat, Raadhuisstraat en Heistraat en een gedeelte van de parallel hieraan lopende Zuidhollandse Dijk. Deze dijk ligt vlak ten zuiden van de bebouwingsas, is deels bebouwd en was lange tijd de grens tussen Brabant en Holland. De bebouwing heeft voornamelijk een agrarisch karakter. De overwegend eenlaagse bebouwing wordt gekenmerkt door de karakteristiek van de Langstraat en is gesitueerd op een smal, diep perceel, met de nokrichting in een lichte hoek op de straat. Ingeklemd tussen de lintbebouwing is het bedrijventerrein Berkhaag ontstaan.



Cultuurhistorische waardenkaart



## 2.5 Archeologie

Op de Cultuurhistorische kaart is de gemeente Waalwijk grotendeel aangeduid met lage indicatieve waarden. Gebieden tussen het buurtschap Capelle en Waalwijk hebben een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Het gebied ten zuidoosten van Waalwijk, (rond de Loonse en Drunense Duinen) zijn aangeduid met middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarden. De buurtschappen en bebouwinglinten zijn overwegend aangeduid met een hoge tot zeer hoge historische stedenbouw. Met name de bebouwingssas Vrijhoeve en Sprank worden hoog gewaardeerd. De binnenpolder Capelle en de uiterwaarden hebben een belangrijke historische geografie.

## 2.6 Ruimtelijke opbouw

### Bebouwing

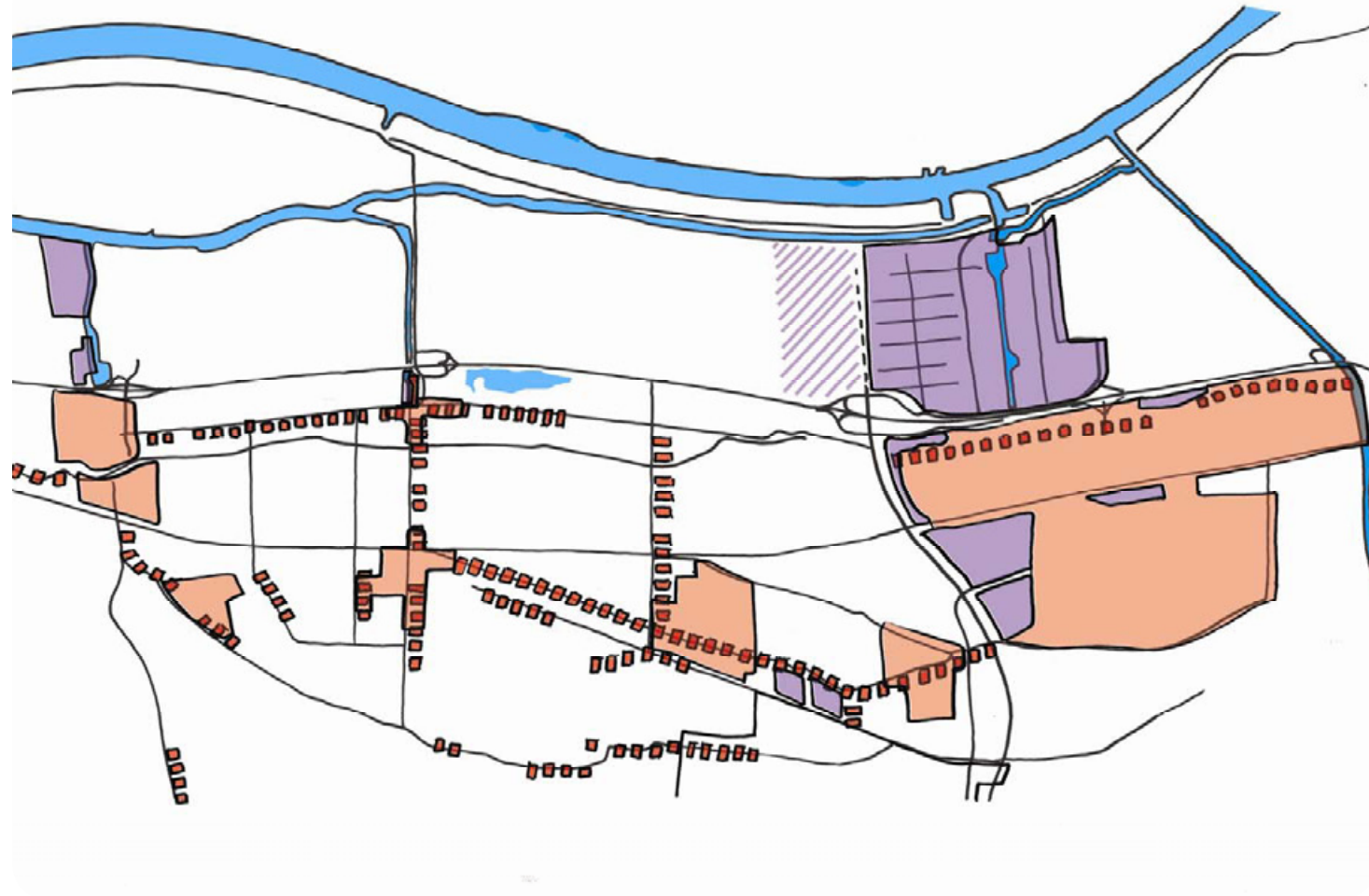
Woongebieden:

Waalwijk is de hoofdkern binnen de gemeente Waalwijk heeft een klein stedelijk voorzieningenniveau. Het centrum van Waalwijk ligt met name in het noordwesten van de kern, langs de oude bebouwingsslinten liggen ook diverse voorzieningen en winkels. De overwegend woongebieden liggen ten zuiden van de historische linten en het centrum en zijn voornamelijk planmatig van opzet.

Ten zuidwesten van Waalwijk begint de bebouwingssas Vrijhoeve – Sprang, die raakt aan het stedelijk gebied van Kaatsheuvel. De bebouwingssas wordt functioneel gescheiden door het bedrijventerrein Berkhaag dat aansluit op het bedrijventerrein 'de Kets' in Kaatsheuvel. De bebouwingssas bestaat uit de buurtschappen Vrijhoeve en Sprang, die onderling verbonden worden door een doorlopend bebouwingsslint richting Nieuwe-Vaart. Qua bebouwingstypologie onderscheidt deze bebouwingssas zich duidelijk met het zuidelijk gelegen bedrijventerrein en de woongebieden van Kaatsheuvel.

Westelijk van Vrijhoeve – Sprang ligt het buurtschap Nieuwe-Vaart. Ruimtelijk gezien is het een doorlopend bebouwingsslint van gedifferentieerde bebouwing haaks op het lint. Nieuwe Vaart is tevens met een lint verbonden met het buurtschap Capelle. Het totale gebied bestaat uit diverse bebouwingsslinten die opgespannen zijn tussen de buurtschappen.

In het westen van de gemeente Waalwijk ligt het dorp Waspik. Vanwege de functie als hoofdkern van de vroegere gemeente Waspik is dit het enige dorp binnen de gemeentegrenzen met een lokaal voorzieningenniveau. De woongebieden binnen de gemeente Waalwijk liggen allen ten zuiden van de A59. Ten noorden van de Rijksweg liggen enkel werkgebieden.



bebouwingstructuur

## Begrippenlijst

### TYPEN HERSTRUCTURERING BEDRIJVENTERREINEN

#### **Herprofilering**

Hierbij is sprake van een zware vorm van revitalisering die leidt tot functiewijziging waarbij echter wel sprake is van behoud van de werkfunctie.

Een alternatieve invulling met hogere grondprijzen is mogelijk. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie bijvoorbeeld kantorenlocatie of detailhandel.

Dit vraagt veelal om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.

#### **Revitalisering**

Hierbij blijft de bestaande economische functie (bedrijventerrein) gehandhaafd. Er is sprake van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein. Forse ingrepen zijn nodig om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren: aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte.

#### **Transformatie**

In tegenstelling tot herprofilering wordt het terrein aan de voorraad onttrokken en worden nieuwe, niet-economische functies op de locatie gevestigd. Er is sprake van een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen.

(BCI, 2008)

#### **Zware revitalisering**

Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt.

Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.





# Colofon

Gert Moolenschot, Gemeente Waalwijk

Joost Okkema, Metrum  
Eric Spies, Metrum

Foke de Jong, LOS stadomland  
Peter Droog, LOS stadomland

**Metrum**

Postbus 6645  
6503 GC Nijmegen

Wijchenseweg 102  
6538 SX Nijmegen  
Telefoon: +31 (0)24 388 85 05  
Fax: +31 (0)24 360 60 13  
[www.metrum.nl](http://www.metrum.nl)

**LOS stadomland B.V.**

Telefoon: 073 - 7113770  
[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)  
[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)

**Nota | wensbeelden, uitgangspunten en  
bouwstenen bedrijventerreinen**