

## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied .....	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen.....	3
<b>2.</b>	<b>PROJECTBESCHRIJVING</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Bedrijfsplan.....	6
2.2.	Stedenbouwkundige aanleiding .....	9
2.3.	Beeldkwaliteitparagraaf .....	10
2.4.	Fasering plannen.....	17
2.5.	Bouwplannen.....	19
2.6.	Gebruiksruimte .....	21
2.7.	Ontsluiting .....	21
2.8.	Waterretentie .....	21
<b>3.</b>	<b>GEBIEDSPROFIEL</b> .....	<b>23</b>
3.1.	Huidige situatie .....	23
3.2.	Beleidskader.....	25
<b>4.</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>30</b>
4.1.	Bodem .....	30
4.2.	Wartertoets .....	31
4.3.	Archeologie .....	38
4.4.	Flora en fauna .....	40
4.5.	Geluid .....	45
4.6.	Luchtkwaliteit.....	46
4.7.	Externe veiligheid .....	47
4.8.	Verkeersafwikkeling .....	49
4.9.	Vliegende verkopen.....	51
<b>5.</b>	<b>PLANOLOGISCHE AFWEGING</b> .....	<b>53</b>
5.1.	Planologische acceptatie.....	53
5.2.	Uitvoerbaarheid .....	53
5.3.	Kwaliteitsverbetering volgens Verordening Ruimte .....	54
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING</b> .....	<b>55</b>
6.1.	Indeling .....	55
6.2.	Artikelgewijze bespreking.....	55



## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Binnen en rond het hotel Van der Valk te Nuland is een aantal wijzigingen aanstaande, waarvoor het vigerende bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden bevat. Het betreft de volgende aspecten:

- Geleidelijke verbouwing van delen van het bestaand hotel en een uitbreiding van het terrein in noordelijke richting. Voor de uitbreiding is het noordelijke perceel aangekocht.
- Verruimde gebruiksregeling voor het hotel, met name gericht op een regeling voor de 'vliegende verkoop' en speelautomatenhal.
- Realisatie van een verbeterde ontsluiting op de Rijksweg met een goede ruimtelijke inpassing.
- Regeling voor waterretentie in een noordelijke strook.
- Regeling voor de bestaande woning/bedrijfsruimte.
- Verplaatsing van het tankstation van het hotel naar de overzijde van de Rijksweg, in combinatie met realisatie van een carpoolplaats. Dit alles in combinatie met versterking van de groenstructuur aan deze zijde van de woonkern.
- Verbeterde inrichting van de 'entree van Nuland'.

### 1.2. Plangebied

De planlocatie betreft de locatie van Hotel Van der Valk aan de rotonde op de kruising van de Rijksweg en Hoogstraat te Nuland. Tevens behoren de gronden noordelijk van het bestaande hotel tot het plangebied. Aan de noordzijde en oostzijde is het terrein begrensd door percelen aan respectievelijk de Heiweg en de Hoogstraat. Zuidelijk van de rijksweg wordt het plangebied ingesloten door de oude Rijksweg en de afrit van de nieuwe rijksweg en de Van Rijckevorselweg.

De ontwikkeling van enkele burgerwoningen ten noorden en zuiden van de bestaande bedrijfswoning wordt in een apart bestemmingsplan geregeld. Deze zijn weliswaar onderdeel van de realisatieafspraken die tussen de gemeente en Van der Valk zijn gesloten, maar staan ruimtelijk en functioneel los van de ontwikkelingen in onderhavig plangebied. De herstructurering van het hotel, verplaatsing van het tankstation en realisatie van de carpoolplaats zijn wel onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Vandaar dat deze in één bestemmingsplan worden geregeld.

### 1.3. Vigerende bestemmingsplannen

#### *Bestemmingsplan Kernen Maasdonk*

Voor het noordelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan Kernen Maasdonk, vastgesteld door de raad op 14 februari 2006, is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 mei 2006 vigerend.

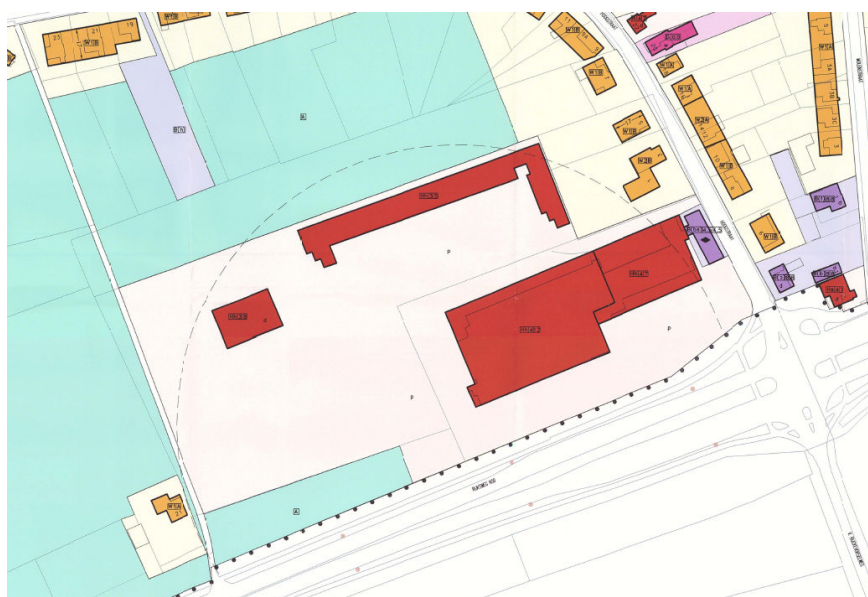
Bestaande horecabedrijven buiten de winkelconcentratiegebieden zijn hierin bestemd als "horeca".

Voor zover tevens dienstwoningen binnen de bestemming voorkomen, is dat met een aanduiding "d" op de plankaart aangegeven. Binnen deze bestemming is een nadere indeling in subbestemmingen gemaakt, overeenkomstig het in hoofdstuk 2 van de toelichting beschreven onderscheid tussen lichte en zware horeca. Hotel Van der Valk is met een specifieke subbestemming Hh (hotel) apart bestemd. Het begrip hotel is omschreven in artikel 1 en luidt: "horeca die tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies".

Bedrijven met de bestemming "horeca" zijn overeenkomstig de bestaande omvang bestemd door middel van een bouwvlak dat strak om de bestaande gebouwen is getekend. De vrijstellingsmogelijkheden zijn gelijk aan die voor detailhandel (zie paragraaf 4.2.3).

Verder is in de toelichting het volgende beschreven. Een bijzondere positie binnen de horecastructuur van Maasdonk wordt ingenomen door hotel Van der Valk. Voor wat betreft dit hotel, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling in het voorheen geldende bestemmingsplan. Met name met het oog op de problematiek rond de zogenaamde vliegende winkels in Hotel Van der Valk, geldt uitdrukkelijk het beleid dat de uitoefening van detailhandel in horecavestigingen niet is toegestaan. Een uitzondering wordt slechts gemaakt voor te houden veilingen, beurzen, demonstraties e.d.

Tegen laatstgenoemd onderdeel is door Van der Valk echter bezwaar gemaakt. Op basis daarvan hebben de gemeente en Van der Valk in overleg bepaald welke vormen van vliegende verkoop alsnog in een nieuw bestemmingsplan kunnen worden geregeld.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan kernen*

Op de plankaart zijn de bouwvlakken ingetekend waarbinnen het hotel is gerealiseerd. Daarbij gelden de volgende goot- en nokhoogtes:

- Hotel: 4/7 meter (oostelijk deel) en 4 /12 meter (westelijk deel);
- Vleugel achterzijde (noordkant): 3/5 meter;
- Bestaande dienstwoning: 3/8 meter.

Het meest noordelijke perceel (strook parallel aan hotelvleugel) is agrarisch bestemd.

Voor de overzijde van de Rijksweg, waar het tankstation en de carpoolplaats worden gerealiseerd, zal een actueel bestemmingsplan dienen te gaan gelden. De vigerende regeling biedt voor beide onderdelen geen mogelijkheden.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1. Bedrijfsplan

Van der Valk kenmerkt zich door een hoge kwaliteit tegen een betaalbare prijs. Om de veeleisende consument van nu aan zich te binden, wordt de strategie uitgebreid waarbij een bredere keuze op het gebied van hotelkamers, restaurants en entertainment wordt geboden. Daar ligt een meerledige doelstelling aan ten grondslag:

- bieden waar de hotelgast om vraagt;
- bieden van sport-, recreatie-, en entertainmentvoorzieningen voor bewoners van Nuland en omgeving;
- versterken van het toeristische profiel binnen Maasdonk in samenspraak met de gemeente;
- versterking en verbreding van de bedrijfsvoering met als doel continuïteit en werkgelegenheid.

Hotel Nuland is één van de vele hotels binnen het Van der Valk concern. Uiteraard wordt de bedrijfsontwikkeling voor een belangrijk deel mede bepaald door de lijn die het concern landelijk en zelfs internationaal voorstaat. Wel is Nuland daarbinnen een bijzonder hotel, omdat dit het eerste Van der Valk hotel was en is. Dit geeft een bijzonder band met de stichtingsplaats Nuland. Vandaar dat de hoteldirectie zich niet alleen richt op de concerndoelstellingen maar ook meer dan gemiddeld oog heeft voor de lokale betekenis.

Vandaar dat de hoteldirectie in de aanloop naar een nieuw bestemmingsplan voor het hotel en de omgeving in goed overleg met de gemeente beziet hoe naast het bedrijfsbelang ook lokale belangen gediend kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is dat men op bestuursniveau gesprekken zal aangaan over de rol van het hotel binnen het gemeentelijk toeristisch profiel. Tevens is het hotel nauw betrokken bij de organisatie en ondersteuning van lokale activiteiten, evenementen en verenigingen. Daarnaast wil het hotel zich weer meer – zoals vroeger ook het geval was – gaan richten op de inwoners van Nuland, door het aanbieden van sport- en recreatievoorzieningen.

In grote lijnen staat het hotel voor de opgave om het huidige hotel fysiek geschikt te maken voor een veranderende marktvraag. Het reeds enkele tientallen jaren oude hotel, het eerste Van der Valk hotel in Nederland, zal daartoe gefaseerd worden vernieuwd (zie paragraaf m.b.t. fasering). De onderliggende noodzaak is hierna toegelicht, te beginnen met een beschrijving van de huidige marktontwikkeling, waarna wordt beschreven hoe het bedrijfsconcept van het Van der Valk hotel daarop zal inspelen. Aangezien het casino een prominente plaats zal innemen binnen de hernieuwde hotel formule, zal hier specifiek op worden ingegaan.

### *Huidige ontwikkeling hotelmarkt*

De toeristische en recreatieve markt is in toenemende mate een beleveniseconomie. Als antwoord daarop dient het hotel een totaalconcept te bieden, waarbij wordt ingespeeld op de beleveniseconomie. Hiervoor is niet een eenzijdig traditioneel hotelkeraanbod benodigd, maar een totaalaanbod als waarborg voor de bedrijfscontinuïteit. De hotelgast komt niet alleen voor overnachting, maar voor een totaal pakket van vermaak. Dit laatste geldt eveneens voor de dag- en avondgast. De beleving van de hotel- en daggast staat centraal.

De huidige hotelgast verwacht een full service concept met diversiteit in hotelkamers, restaurants en entertainment aanbod. Het hotel biedt als basis voor het verblijf, recreatie en entertainment op locatie. Dit vraagt een brede en gedifferentieerde portfolio aan activiteiten en inspelen en aanpassen aan de diversiteit in verwachtingspatroon van gasten. Diversifiëren en meebewegen met de marktvraag versterkt de hotel formule en verbetert de bezettingsgraad. Deze verbetering is op de locatie Nuland temeer noodzakelijk omdat door de aanleg van de rijksweg hotel Nuland onzichtbaar is geworden.

De hotelgast verwacht naast een prettige accommodatie aanvullende faciliteiten, zoals werkplek, vergadermogelijkheden, spa & wellness, vermaak & entertainment. Daartoe zoekt hij naast een prettige accommodatie ruimte om zich te ontspannen, zich te laten verwennen, te sporten, en vooral om te vermaken. Voor het kunnen aanbieden van weekendarrangementen is een grote diversiteit aan extra faciliteiten nodig.

### *Bedrijfsontwikkeling Van der Valk hotel Nuland*

Het Van der Valk concern speelt in op bovenstaande ontwikkeling. De faciliteiten binnen de hotels worden waar mogelijk uitgebreid. De basis daarvoor wordt gelegd in het aanbod van verschillende type hotelkamers. Daarnaast zijn er vier belangrijke voorzieningsgroepen:

- Dining & nightlife.
- Conventie-centrum.
- Healthcentre, spa & wellness.
- Casino & entertainment.

Voor het hotel te Nuland betekent dit dat binnen de bestaande faciliteiten meer diversificatie plaats zal vinden en dat er faciliteiten worden toegevoegd:

Faciliteit hotel:

- Suites, wellness & sport suites, casino suites, diner & conferentie suites.

- Multimediakamers (cinema, soundsysteem, internet & gamezone), familiekamers.
- Standaard kamers, business kamers.

#### Faciliteit Dining & nightlife

- à la carte restaurant, live cooking, buffet restaurant,
- sport & health menu's.
- Zondag brunch, dinnershows, business lunch, kindermenu's inclusief vermaak.
- Grand café, lazy lobby, lounge & bar.
- Casino.

#### Faciliteit Conventie centrum

- Multimedia vergaderfaciliteiten.
- Product presentaties.
- Sportevenementen.
- Bedrijfsfeesten.
- Bruiloften.

#### Faciliteit Healthcentre, spa & wellness

- Fitness, cardio en groepslessen.
- Bedrijfsfitness, Total-care management.
- Revalidatieprogramma's, seniorenfitness, fysiotherapie.
- Beauty arrangementen, massage.
- Zwembad, sauna, zonnebank, stoombad.
- Organisatie van fiets- en wandeltochten.

Om deze faciliteiten mogelijk te maken, wordt het Van der Valk hotel grondig vernieuwd en gerenoveerd. Daarmee is reeds in 2008 een begin gemaakt, door het restaurant met het terras te vernieuwen. Daarmee is de ambitie voor wat betreft de uitstraling van het hotel in al zijn onderdelen neergezet. De hoteldirectie heeft voor de komende jaren een gefaseerd plan uitgewerkt om ook de rest van het hotel te moderniseren en aan te passen aan de bedrijfsfilosofie en de te bieden diversiteit in voorzieningen. De fasering is zo opgezet dat continu een deel van de hotelkamers wordt vernieuwd en een deel van de voorzieningen wordt gerealiseerd.

#### *Casino binnen Van der Valk hotel*

De hoteldirectie heeft besloten tot outsourcing van de casino activiteiten aan een professionele partner. Dit omdat daarmee een specialisatie in huis gehaald kan worden die een aanzienlijke meerwaarde heeft voor de all-over bedrijfsvoering van het hotel. Er is daartoe een strategische partnership met Hotel Gaming Services (HGS) aangegaan. Het partnership is daarbij integraal onderdeel van de Van der Valk hotel formule.

Binnen het partnership wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid gedragen voor alle casinogasten; zowel de hotelgast die het casino als hotelfaciliteit benut als de individuele casinobezoeker.

De beoogde aard van het casino, zijnde hotel-casino, richt zich op een nichemarkt. Regionale speelautomatenhallen zijn klein en richten zich op een ander publiek. De grote Holland Casino's zijn op relatief grote afstand gevestigd in de stadscentra van Breda, Eindhoven en Nijmegen. Het Jack's casino in Oss is de helft kleiner. Het toekomstige casino in hotel Nuland bevindt zich in een unieke situatie; het is centraal gelegen, makkelijk bereikbaar, het gebied (inclusief Oss-Den Bosch en omstreken) is dicht bevolkt en er bevinden zich relatief weinig casino's. Het vloeroppervlak van het casino wordt na volledige ingebruikname ca. 1000 tot 1200 m<sup>2</sup> en er komen maximaal 300 spelersplaatsen. Rondom het hotel is ruim voldoende parkeergelegenheid.

Het eerste jaar ligt de focus op de opstart van een ongeveer 600 m<sup>2</sup> groot casino in hotel Nuland met als resultaat een snelle en succesvolle implementatie van het concept. Doordat op korte termijn een stabiele inkomstenstroom gegenereerd kan worden, kan ook de beoogde kwaliteit in de bedrijfsstructuur en -processen worden geborgd. Vervolgens kan de opschaling plaatsvinden naar de beoogde eindomvang.

#### *De bouwopgave*

De hiervoor beschreven fasegewijze aanpak van het hotel leidt ertoe dat het hotel Nuland een volledig nieuwe en moderne uitstraling zal krijgen. Daartoe worden grote delen van het hotel gerenoveerd en wordt in de kern een nieuw hoogteaccent gerealiseerd. De bouw aan de westzijde van het hoogteaccent is bouwkundig ongeschikt voor de beoogde herstructurering en zal worden vervangen door een vergelijkbaar bouwvolume. De herstructurering zal in een periode die reeds is aangevangen tot aan ongeveer 2015 worden uitgevoerd. Voor de lange termijn wordt nog een uitbreiding verwacht van kamers aan de achterzijde van het hotel (noordzijde). De aard van deze kamers en het moment van realisatie zal afhangen van hoe de markt zich ontwikkeld.

## **2.2. Stedenbouwkundige aanleiding**

De hotels en restaurants van Van der Valk zijn vrijwel zonder uitzondering gelegen aan rijkswegen. Dit is een strategische keuze, resulterend in herkenbaarheid, regionale bekendheid en een voor de bedrijfsvoering goede mix van hotelbezoekers (langduriger verblijf) en bezoekers van het restaurant en andere faciliteiten (kort verblijf). Voor deze bedrijfsformule is de herkenning vanaf de rijkswegen van groot belang.

In Nuland is dit niet anders. Daar komt bij dat Nuland en Van der Valk als een twee-eenheid landelijk bekend staan: in Nuland is de eerste Van der Valk vestiging gesticht en de associatie tussen beide is groot.



Nuland, verscholen achter de geluidwal

Door de komst van de nieuwe rijksweg met bijbehorende geluidsschermen, is de kern Nuland en Van der Valk in het bijzonder letterlijk onzichtbaar geworden. Het milieukundige voordeel van het geluidsscherm heeft een stedenbouwkundig nadeel dat de kern vanaf de hoofdroute onherkenbaar is geworden. Voor Van der Valk is het bijkomende probleem dat de afzijdige ligging leidt tot een aanzienlijk lagere bezettingsgraad door een afname van zowel het aantal hotelgasten als kort bezoekers. Een afgeleid probleem dat voortkomt uit de herprofilering van de rijksweg is dat de entree van Nuland inmiddels van matige beeldwaarde is, omdat verkeersvoorzieningen ruimtelijk dominant zijn en leiden tot een matige dorpsrand.

Het doel is om met de herstructurering van hotel Van der Valk Nuland een drietal stedenbouwkundige doelen te realiseren:

1. herstel van de visuele relatie tussen hotel en rijksweg;
2. creëren van een beeldmerk/accent dat de ligging van Nuland achter het geluidsscherm markeert;
3. versterking van de dorpsrand waarin functies in een groene setting zijn ingebed en de dorpsentree Hoogstraat in het bijzonder.

Deze doelen leiden tot stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden, die zijn vertaald in voorliggende beeldkwaliteitparagraaf.

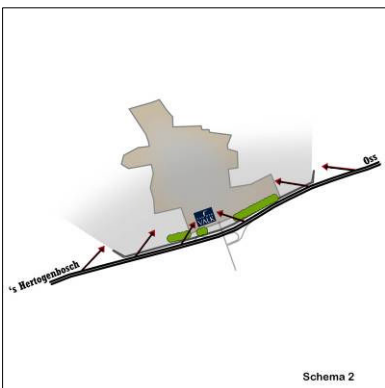
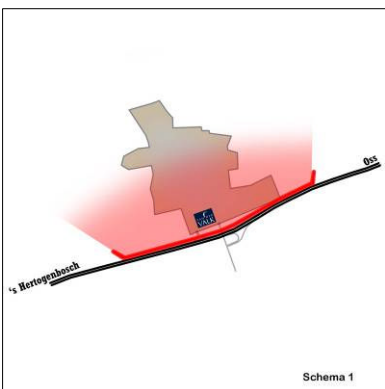
### 2.3. Beeldkwaliteitparagraaf

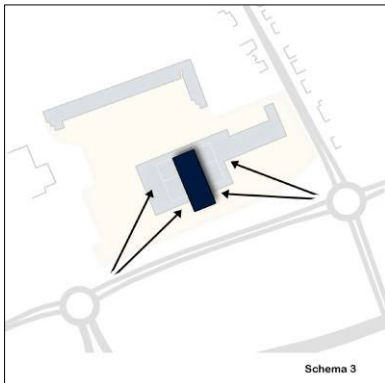
#### *Herstel van de visuele relatie tussen hotel en rijksweg*

Het recentelijk gerealiseerde wegprofiel van de rijksweg met middenberm met bomen en een geluidsscherm aan de zijde van de kern Nuland is een gegeven. De huidige bouwmassa van het hotel met een 18 meter hoge nok is daarbij vanaf de weg niet zichtbaar (schema 1, geluidsscherm als visuele barrière naar Nuland en Van der Valk). Een verhoging is stedenbouwkundig mogelijk, maar moet betrekking hebben op een ondergeschikt deel van het hotel (<50% van het bestaande bouwoppervlak) en moet leiden tot een hoogteaccent met een extra bouwhoogte die kleiner is dan de bestaande bouwhoogte van 18 meter. Aldus zal niet het beeld van een toren ontstaan maar blijft de bestaande gestrekte bouwmassa de hoofdvorm en is de opbouw een hoogteaccent daarin, dat past binnen de dorpsrand van Nuland (zie verderop in deze paragraaf).

Door de bouwmassa te verhogen tot ongeveer 30 meter is deze zichtbaar vanaf de rijksweg (schema 2, zicht over het geluidsscherm naar nok hotel);

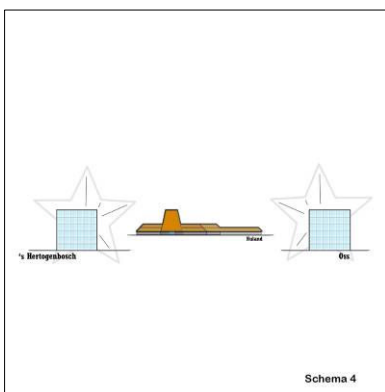
- vanaf de zijde Oss tot aan begin geluidsscherm;
- vanaf de zijde 's Hertogenbosch tot aan de afslag van de rijksweg bij het hotel.





Door de ligging nabij de snelweg zal voor het zicht en de herkenning van het hotel vanaf grotere afstand niet zo zeer de zuidelijk, naar de weg gekeerde gevel beeldbepalend zijn, maar het profiel van het gebouw gezien vanaf de zijkanten (schema 3, zichtbepalende gevels). Daarom is het voor de herkenning sterk als het hoogteaccent wordt uitgevoerd in een vanaf de zijde van de rijksweg en dorpskern gezien ranker bouwvolume en vanaf de zijkanten (Hoogstraat en andere zijde) diepere/breder bouwvolume.

Een reclame-uiting op de nok van het gebouw, in de vorm van het beeldmerk van Van der Valk, vergroot de zichtbaarheid en herkenning van het hotel.



Het resultaat van een dergelijk aanpassing aan het gebouw is dat het zowel zichtbaar als herkenbaar wordt vanaf de rijksweg, juist op de delen van de weg waar de aanloop naar de afslag gekozen kan worden.

#### *Creëren van een beeldmerk/accent dat de ligging van Nuland achter het geluidscherm markeert*

Op basis van voorgaande is bepaald op welke wijze een vanaf de rijksweg zichtbaar bouwvolume kan worden gerealiseerd. Voor de herkenning van veraf is met name de zichtbaarheid van het silhouet van het gebouw van belang. Voor de herkenning van dichtbij zijn ook de gevelaanzichten, materialisering en kleurstelling van belang. Aangezien de gemeente Maasdonk en de kern Nuland daarbinnen zich profileren als plattelandsgemeenschap met een dorps- en landelijke uitstraling, dient het hotel uitgevoerd te worden in een bij dit imago passende architectuur en uitstraling, in harmonie met de groene setting waarin de dorpsrand wordt afgerond. Hierdoor ontstaat een beeldmerk met een eigen identiteit, die afwijkt van de meer stedelijke uitstraling van de bebouwing rond Oss en 's Hertogenbosch (schema 4; stedelijke versus landelijke beeldmerken langs de rijkswegen).

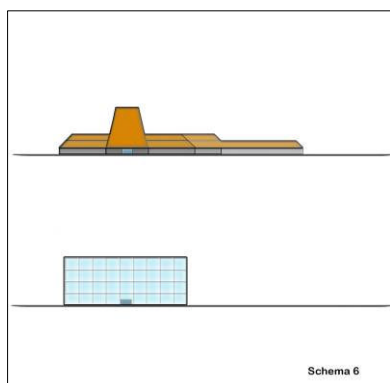
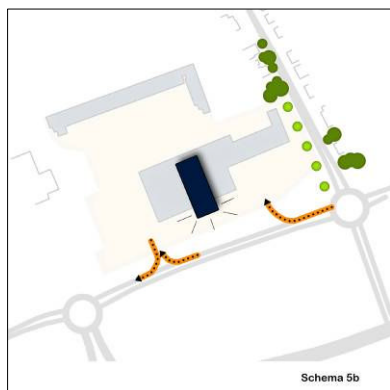
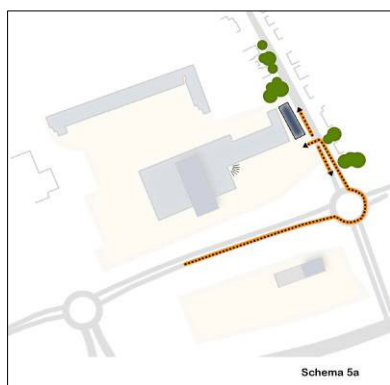
Een passend thema dat invulling kan geven aan de beoogde identiteit en uitstraling, is de 'boerderij'. Op basis van dit thema zijn in het verleden reeds vele hotels van Van der Valk gebouwd. Met de boerderij als metafoer heeft het huidige hotel de volgende bouwkenmerken:

- Langgerekt bouwvolume met lage goten;
- Grote dakvlakken, traditioneel schuin;
- Herkenbare materialen (bakstenen en glazen gevels, rieten dak (origineel hotel) en pannendak);
- Traditionele kleuren (aarden tinten, grijs, zwart, niet glimmend of sterk afwijkend).

Het is wenselijk om met deze stijkenmerken, materialisering en kleurstelling een hedendaagse interpretatie te geven aan het gebouw. Door deze basikenmerken een nieuwe betekenis te geven bij zowel de verbouwing van het bestaande hotel als bij de uitbreiding in de vorm van een hoogteaccent, ontstaat een duidelijke eenheid met een eigen en unieke uitstraling, dat net als voor de aanleg van de huidige rijksweg een beeldmerk vormt voor Nuland.

*Versterking van de dorpsrand en de dorpsentree Hoogstraat in het bijzonder*

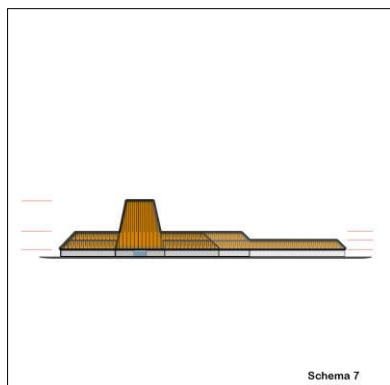
Het hotel is gesitueerd midden in de meest beeldbepalende dorpsrand van Nuland, aan de Hoogstraat; de entree naar de kern. Door de realisatie van de rijksweg is de oorspronkelijke logische loop van wegen, rooilijnen van bebouwing en visuele relatie tussen dorp en buitengebied grotendeels komen te vervallen. Met de structuurvisie Groene Schil Nuland wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele samenhang nagestreefd. Daarin speelt de bebouwing van het hotel een belangrijke rol, maar evenzeer de buitenruimte. Dit laatste aspect is daarom verderop in deze paragraaf beschreven.



De oude Rijksweg is door de aanleg van de nieuwe rijksweg 'van kleur veranderd'. Was het eerst de doorgaande route langs Nuland, nu is het een lokale weg die de dorpsrand vormt en waaraan percelen worden ontsloten. Tot op heden is het hotel ontsloten vanaf de Hoogstraat, wat functioneel logisch was in de oude situatie (schema 5a, ontsluitingsprincipe en verscholen hotelentree). Inmiddels is door de veranderde structuur het logisch en wenselijk om het hotel naar de Rijksweg te richten (schema 5b, veranderde ruimtereeks ten behoeve van verbeterde benadering hotel). Dit heeft de volgende voordelen en gevolgen:

- Verplaatsing entree en uitrit naar logische, meer prominente en centrale punten, combineren met hoogteaccent;
- Helderheid over voor- en zijkant;
- Hotel richten naar Rijksweg;
- Bestaande entree herstructureren en benzineverkoop verplaatsen;
- Verbeteren entreefunctie Hoogstraat en versterken ruimtelijk beeld dorpsentree.

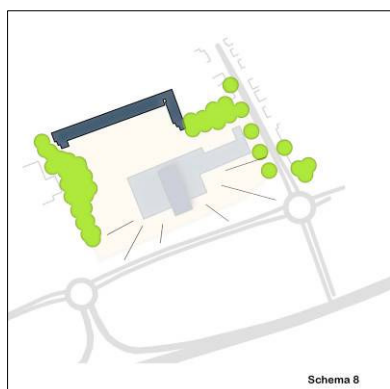
Hiervoor is aangegeven dat een hoogteaccent van 30 meter kan worden uitgevoerd, passend bij de bouwmassa van het bestaande hotel; een vertikaal accent in een overwegend horizontaal geleed gebouw. Belangrijk voor de beeldvorming in de dorpsrand van Nuland is dat het hotel qua schaal en maat past in de omgeving. Dit stelt nadere eisen aan de maat, vorm en uitstraling van het gebouw als geheel en specifiek het hoogteaccent (schema 6, maat vorm en schaal van de landelijke bouwmassa van hotel Nuland versus stedelijke bebouwing grenzend aan de gemeente Maasdonk). Dit dient een eenheid te zijn met de landelijke uitstraling van het bestaande gebouw.



In de dorpsrand is de huidige bouwmassa passend. Deze is de basis voor de toekomstige situatie. Het verhoogde middendeel en de lange gestrekte en lage bouwmassa aan de zijde Hoogstraat zijn daarbij ongewijzigd qua bouwmassa.

Het hoogteaccent richt zich daarbij naar de Rijksweg, de laagbouw voegt zich qua maat en schaal naar de korrel van de lintbebouwing aan de Hoogstraat, de feitelijke dorpsentree. Wel zal de detaillering van de gevels en daken worden aangepast en een nieuwe uitstraling krijgen.

De vormtaal van de bestaande hoofdbouw en het nieuwe hoogteaccent zal uniform zijn. De basiskenmerken worden bepaald door de lage goten, robuuste dakvlakken en in hoofdzaak ingetogen gevelexpressie. Het hoogteaccent is daarbij een smalle opbouw t.o.v. de basis van het gebouw en wordt voorzien ter plaatse van de bestaande hoogste nok van het gebouw. Hierdoor behoudt het gebouw zijn bestaande alzijdige asymmetrische karakteristiek, wat het informele en bescheiden karakter onderstreept. Het hoogteaccent versterkt daarbij de organisatie van het gebouw; onder het hoogteaccent wordt de centrale entree van het hotel voorzien.



Door de meer logische zonering en routing rond het hotel kan ook de expressie van het gebouw naar de verschillende richtingen meer onderscheidend worden (schema 8). Aan de zuidzijde is de hernieuwde voorzijde voorzien, waar het gebouw zich naar de omgeving, een hoogwaardige, groene ruimte, richt. Hier liggen de aanrijdroutes naar het hotel. De gast wordt hier verwelkomd door een representatieve uitstraling van het gebouw en een logische geleiding naar de entree.

De westgevel en de noordgevel zullen blijvend naar binnen gericht zijn waardoor ze een ingetogen karakter hebben. Behoudens het van veraf zichtbare hoogteaccent, zijn deze zijden van het hotel niet zichtbaar. Het zicht van aangrenzende percelen naar het hotel wordt hier door beplanting onttrokken. Het hotel gaat hierdoor geen ruimtelijke relatie aan met omliggende woningen (bestaande woningen aan de Heiweg en Hoogstraat en nieuwe woningen ten westen van het hotel).

De gevel of feitelijk de gevels van de oostelijke langgerekte uitbouw van hotelkamers sluiten aan bij de maat en schaal van de lintbebouwing van de Hoogstraat.

Door het verplaatsen van het tankstation zal de afstand tot de weg toenemen. Hierdoor zal er meer ruimte op het buitenterrein rond het hotel komen voor een representatieve en dorpse entree van Nuland. Het stenige karakter van de huidige toegang tot het hotel en tankstation zal daarbij plaats maken voor een meer groene en open inrichting.

Door dit in samenhang te doen met een verbeterde uitstraling van de gevels (door gevel- en dakrenovatie), ontstaat een meer dorpse entree aan de Hoogstraat.

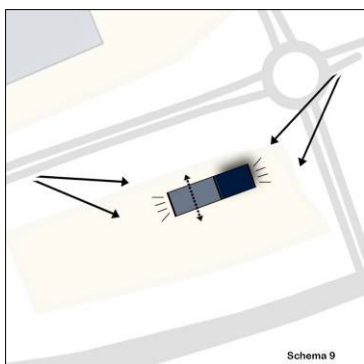
#### *Buitenruimte rond het hotel*

In de gemeentelijke structuurvisie Groen Schil Nuland is duidelijk aangegeven dat de gemeente na de realisatie van de nieuwe rijksweg streeft naar een nieuwe beeldtaal en uitstraling van de kernrandzone aan de oost-, zuid- en westzijde van Nuland. Van belang daarbij is niet alleen de expressie van de bebouwing in de kernrand maar ook de groene uitstraling van de openbare ruimte en aangrenzende niet openbare ruimte. Om deze doelstelling invulling te geven, zal een inmiddels afgerond terreininrichtingsplan op hoofdlijnen voor de buitenruimte rond het hotel en het tegenoverliggende terrein voor de toekomstige carpoolplaats en het tankstation verder uitgewerkt worden.

Hierin wordt aangegeven dat een groener karakter gerealiseerd zal worden in aansluiting op de brede wegbermen en middenberm langs de Rijksweg en de entree via de Hoogstraat. Door eenduidige blokhagen rond het gehele terrein van het hotel en de carpoolplaats te realiseren, met bomen op het terrein en groene plinten langs de gebouwen, sluit de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en private ruimte goed op elkaar aan. De ruimtelijke eenheid die hierdoor ontstaat is een visitekaartje voor de kern Nuland en het hotel en tankstation in het bijzonder.

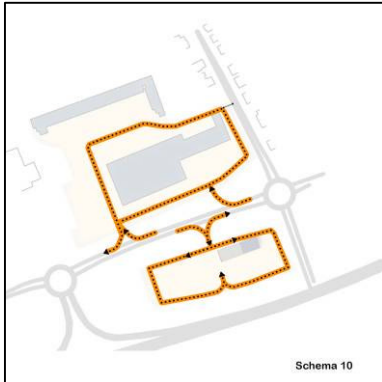
De groene inrichting zal een ondersteuning moeten zijn van de oriëntatie van de gebouwen, hun functies en de functie van de buitenruimte. Ook door een heldere groenstructuur rond de gebouwen en specifiek aan de zijde van de Hoogstraat, kan de accentverlegging naar de zijde van de Rijksweg worden versterkt. De Hoogstraat wordt daardoor een zijkant met uitsluitend een afsluitbare zijingang ter hoogte van de hoofdbouw van het hotel.

Met groene hagen langs de terreintoegangen kan ruimtelijke sturing worden gegeven aan de bezoeker naar de in- en uitritten van zowel het hotelterrein als de carpoolstrook met tankstation. De parkeerindeling en routing op de terreinen kan worden aangegeven door groene geleiding, aansluitend bij een logische verkeerscirculatie op het terrein (schema 10).



Doel is wel om te komen tot een functionele en utilitaire indeling t.b.v. parkeren en verkeersbewegingen zodat ruimte ook zo effectief en intensief mogelijk wordt gebruikt.

Groen op het terrein moet daarop worden ingericht; enerzijds door behoud van voldoende (over)zicht, anderzijds resulterend in voldoende visuele afscherming naar de omgeving en naar het hotel.



Daarom wordt de groenstructuur uitgevoerd met hagen en blokhagen tot maximaal 0,6 meter hoog en solitaire bomen, zodat transparantie op ooghoogte gegarandeerd is, gecombineerd met groene aankleding van de ruimte net boven maaiveld.

Tevens zal bestaand opgaand groen worden versterkt ten behoeve van de ruimtelijke scheiding tussen hotel en de westelijk daarvan te ontwikkelen woningen en bestaande woningen aan de noordzijde. Daartoe zal een menging van struik- en boomvormers worden aangeplant, aansluitend aan de bestaande beplanting. Hierdoor wordt het zicht vanuit de woningen en de tuinen naar het hotel afgeschermd.

#### *De carpoolplaats en het tankstation*

De keuze om het tankstation bij het hotel ruimtelijk los te koppelen en te verplaatsen naar de locatie zuidelijk van de Rijksweg leidt ertoe dat het tankstation een eigen beeldmerk kan worden gegeven binnen de groene omgeving. Dit beeldmerk dient de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (dorpsentree en visie Groene Schil Nuland) te ondersteunen. Daarnaast dient het tankstation (en de onderdelen daarvan) een herkenbare opzet te hebben, passend bij de routing en verkeersfunctie van de rijksweg en de andere op de rotondes uitkomende routes. Voor de herkenbaarheid en logische bereikbaarheid van de bezoeker zal het tankstation als een gestrekt gebouw worden opgezet, als een ruime overkapping en shop. Daarbij worden de onderdelen tankeilanden onder de overkapping, shop en kassa en tot slot een waspunt in één lijn met het functioneren van een tankstation gerealiseerd als een reeks van elementen onder één langgerekt dak. Het gebouw zal dusdanig compact zijn, dat het ruimtelijk op een goede wijze wordt opgenomen in de te versterken groene omgeving. De brede wegbermen langs de Rijksweg en de alzijdige groenelementen rond en op de carpoolplaats en langs de geluidwal, resulteren in een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig groene omgeving, waarin gebouwen en parkeerplaatsen een kleinschalig karakter behouden.

In lijn met de belangrijkste zichtrichtingen vanuit de omgeving, krijgt het tankstation een bescheiden uitstraling aan de lange noord- en zuidzijde, met een hoofdzakelijk transparant karakter. Aan de korte kopgevels aan de oost- en westzijde is een mogelijkheid voor de markering van de functie en logo van het tankstation, in de zichtlijn van de aanrijdroutes vanaf beide zijden van de Rijksweg. Zo ontstaat een helder leesbare massa met een sobere en functionele uitstraling met op de juiste plaatsen reclame-accenten. Een lichte en over de volle lengte van het tankstation doorlopende kapconstructie ondersteunt het beeld.

Het materiaalgebruik zal in hoofdzaak staal en glas betreffen, wat het transparante karakter van het gebouw versterkt. De reclamezuil die op de zuidoostelijke hoek van het terrein wordt voorzien, zal worden uitgevoerd in staal, passend bij de materialisering van het tankstation.

Door de zuil 10 meter boven het geluidscherm van de rijksweg uit te laten steken, krijgt deze door zijn totale hoogte een ranke vorm. De zuil dient als markering van de afslag Nuland met een verwijzing naar het hotel en het tankstation.

De carpoolplaats en de ruimte rond het tankstation zal van dezelfde groenstructuren en groenelementen worden voorzien als het buitenterrein bij het hotel. Dit betekent de aanleg van 0,6 meter hoge groene blokhagen aan de terreinranden en de in- en uitrit, in combinatie met bomen. Deze elementen worden tevens gebruikt voor een interne geleiding van de parkeervakken en de routing over het terrein (schema 10). Zoals ook bij het hotel zal de ruimtelijke sturing naar in- en uitrit van dit terrein plaatsvinden middels groene geleiding met hagen, overgaand in een logische verkeerscirculatie op het terrein.

Door de eenduidige inzet van hagen en solitaire bomen aan beide zijden van de Rijksweg ontstaat een representatieve eenheid tussen hotel, carpool, tankstation en openbare ruimte. Bijkomend voordeel is dat door de hoge dichtheid aan lage hagen de koplampinstraling vanuit de verschillende rijrichtingen en parkeerterreinen naar woningen en het hotel worden geminimaliseerd en dat er geen verblinding van/naar de wegen ontstaat.

De gemeente en Van der Valk zullen in gezamenlijkheid een definitief inrichtingsplan uitwerken waarin ook de ruimte rond de rotonde Hoogstraat – Rijksweg wordt uitgewerkt en rond de Van Rijkevorselweg, ten behoeve van het gewenste beeld van de groene entree van Nuland. Hierna is het concept inrichtingsplan weergegeven. In de openbare ruimte zullen in ieder geval de volgende onderdelen worden meegenomen:

- voetgangersoversteek tussen carpool en hotel;
- verplaatsing bushaltes;
- verplaatsing fietspaden.

Het inrichtingsplan (versie 26 juni 2012) is hierna verkleind weergegeven en is tevens als losse bijlage bij de toelichting gevoegd.



## 2.4. Fasering plannen

Het is de bedoeling om de korte termijn ontwikkeling (periode tot aan 2015) volledig bij recht te bestemmen. Dat wil zeggen dat voor deze ontwikkelingen op basis van het bestemmingsplan een bouwaanvraag ingediend kan worden. Voor de ontwikkeling na 2015 zal voorzien worden in de vorm van wijzigingsmogelijkheden. Dit omdat deze ontwikkelingen op langere termijn t.z.t. planologisch getoetst kunnen worden. Tot die tijd kan de onderliggende bestemming van kracht zijn.

De fasering is zodanig gekozen dat zowel het hotel als restaurant continu open kunnen zijn voor de gasten. Dit betekent dat gedurende de bouwperiode telkens onderdelen tijdelijk niet gebruikt worden. De fasering is zodanig bepaald dat logische eenheden kunnen worden gerenoveerd/vervangen, zonder dat dit al te veel overlast geeft voor de gasten. Het gevolg hiervan is dat de totale bouwperiode wel langer wordt door rekening te houden met deze randvoorwaarde. Hierna is de bouwfasering weergegeven in volgorde van tijd.

*2010 (op basis van het 'oude' bestemmingsplan)*

1. afronding renovatie restaurant en terras.
  2. start renovatie 50 kamers in de oostelijke hotelvleugel.
- Dit betreft in pandige aanpassingen die op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn.

*2012*

3. start voorbereidingen verplaatsing tankstation van locatie hotel naar locatie carpoolplaats. Daartoe zal eerst het nieuwe tankstation worden gerealiseerd voordat het bestaande station wordt gesaneerd. Hiervoor is het nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk.
4. start realisatie casino in de 'kleine variant'. Hiervoor wordt in de westzijde van het hotel ca 600 m<sup>2</sup> zaalruimte heringericht. Dit betreft een in pandige verbouwing die binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt aan de noordwestzijde van het hotel een tijdelijke casinotoegang gerealiseerd die dienst doet zolang de hoofdentree aan de zuidzijde niet gereed is.
5. start realisatie buitenruimte ten noorden van de noordelijke hotelvleugel:
  - aanleg regenwaterafvoersysteem en wadi;
  - groen t.b.v. inpassing en overgang naar tuinen en woningen;
  - aanleg parkeeroverloop t.b.v. langparkeren en voor de verschillende bouwfases en tijdelijke extra parkeercapaciteit voor piekmomenten, mocht het bestaande terrein incidenteel niet volledig beschikbaar zijn vanwege bouwwerkzaamheden.
6. start realisatie carpoolstrook zuidelijk van de Rijksweg (planning nader te bepalen in overleg met de gemeente).

*2012-2013*

7. start sloop 20 hotelkamers westelijk van het restaurant en middenschip westelijk van het restaurant.
  8. start bouw hoogteaccent direct aansluitend aan het restaurant met:
    - entree aan de zuidzijde met lobby, bar, live cooking etc;
    - health- en andere voorzieningen op de eerste verdiepingen;
    - hotelkamers in hogere verdiepingen.
- Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk i.v.m. de beoogde bouwhoogte.
9. start bouw uitbreiding casino tot ca 1.000 m<sup>2</sup>. Dit is binnen het huidige bestemmingsplan ook reeds mogelijk.
  10. afronding beplantingsplan rond nieuw tankstation en carpoolplaats.

*2013*

11. start in pandige bouw zwembad.
  12. start bouw woningen.
- Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk i.v.m. de beoogde bouwplaats ten westen van het bestaande hotel. Dit betreft een separaat bestemmingsplan.

13. Afronden beplantingsplan buitenruimte rond hotel.

2015 – 2020

14. optie verdubbeling noordelijke hotelvleugel door uitbreiding met enkele rij kamers in twee bouwlagen aan de noordzijde van de bestaande bouw. Het moment van realisatie zal op zijn vroegst in 2015 zijn en hangt af van de marktontwikkeling. Deze uitbreiding zal in dat geval gepaard gaan met een herinrichting van de noordelijke buitenruimte waarin langparkeren en waterretentie zijn ondergebracht. Wel waarborgt het bestemmingsplan een goed evenwicht tussen de omvang van bebouwing en de daarbij benodigde buitenruimte voor o.a. parkeren en een goede ruimtelijke inpassing.

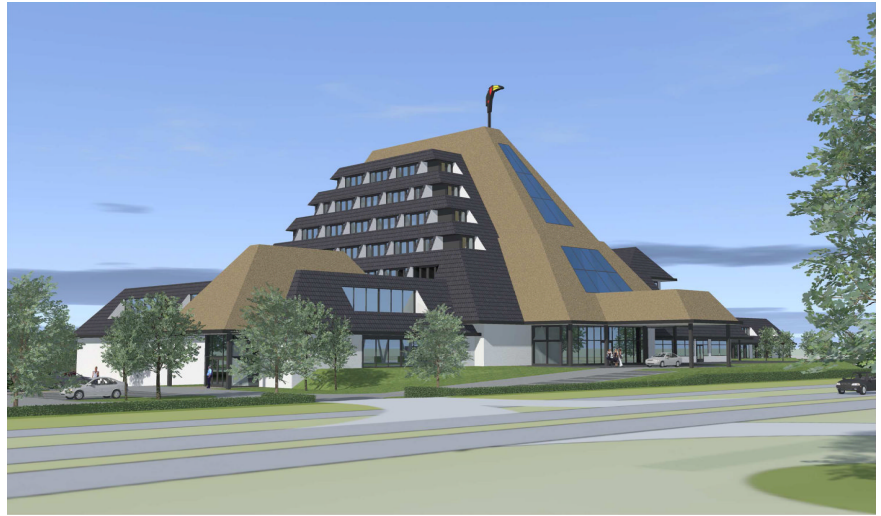
De inrichting van de groene ruimte in zowel private ruimte als openbaar gebied wordt in overleg tussen hotel en gemeente nader uitgewerkt op basis van het inrichtingsplan buitenruimte zoals eerder in deze toelichting beschreven.

## 2.5. Bouwplannen

Op basis van voornoemde stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve voorwaarden heeft Hooper Architects een VO ontwerp gemaakt voor het hotel en het nieuwe tankstation. Hierna is een aantal impressies en gevelaanzichten weergegeven van de bouwplannen. Deze zijn inmiddels samen met de beeldkwaliteitseisen door de welstandscommissie goedgekeurd (november 2010).



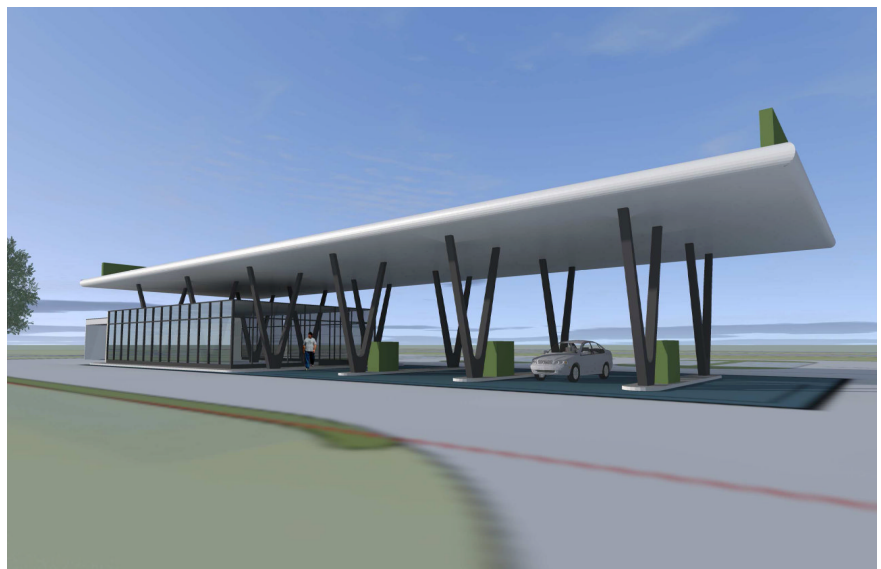
Vogelvluchtimpresie (Hooper)



Impressie aanzicht zuidwestzijde hotel (Hooper)



Impressie aanzicht zuidoostzijde hotel (Hooper)



Impressie tankstation noordgevel (Hooper)

## 2.6. Gebruiksruimte

Voor het hotel is een vrij algemene en brede bestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Moderne hotels bieden naast de kerntaak hotelovernachtingen ook tal van aanverwante voorzieningen en diensten aan die het verblijf voor toeristen, zakenlieden en tegenwoordig ook herstellende patiënten veraangenamen en mogelijk maken. Zonder dat dergelijke voorzieningen en diensten expliciet geregeld zijn in het bestemmingsplan, is hier in de huidige situatie ook reeds sprake van. Met het oog op de bedrijfszekerheid voor de ondernemer en helderheid omtrent de reikwijdte van de bestemming, hebben gemeente en hoteleigenaar gezamenlijk de gebruiksbepalingen nader ingevuld, wat ertoe leidt dat de volgende hotelfuncties op de locatie worden toegestaan:

- het verstrekken van logies, met daaraan verbonden;
- faciliterende diensten zoals receptie, restaurant, horeca, communicatievoorzieningen (internet, telefonie etc);
- speelautomatenhal;
- zorg(hotel) en sport- en revalidatievoorzieningen en zorgaanbod;
- conferenties, veilingen, modeshow, presentaties, beurzen;
- vliegende verkoop waarbij het aantal is gelimiteerd tot 12 maal per jaar.

## 2.7. Ontsluiting

In het kader van de aanleg van de nieuwe Rijksweg is het profiel van de oude Rijksweg gereconstrueerd. Daarbij is ter hoogte van de noordelijke afrit een rotonde in de oude Rijksweg aangelegd, alsmede ter hoogte van de Hoogstraat. Het tussen de rotondes gelegen wegvak zal in de toekomst ingericht blijven als 60-km/uur gebied. De weg zal in de toekomst rechtstreeks toegang bieden tot het parkeerterrein bij hotel Van der Valk, alsmede tot het zuidelijke terrein waar een carpoolplaats en tankstation worden gerealiseerd. Daartoe zal een nieuwe aansluiting worden aangelegd.

Dit betekent dat de huidige oostelijke ontsluiting als hoofdtoegang kan vervallen of veranderen in een ondergeschikte ontsluiting. Dit verbetert de verkeersveiligheid aan de Hoogstraat. De reconstructie van deze toegang zal ter hand worden genomen in combinatie met de sanering van het bestaande tankstation aldaar, dat verplaatst wordt naar de zuidelijke locatie.

## 2.8. Waterretentie

In het kader van duurzaam omgaan met regenwater wordt bij nieuwbouw van plannen indien mogelijk een voorziening gerealiseerd waarbij regenwater uiteindelijk niet naar het riool wordt afgevoerd, maar alsnog kan infiltreren in de bodem.

Daartoe zullen binnen het plangebied meerdere voorziening worden aangelegd voor waterretentie en waterinfiltratie, in de noordelijke strook langs de hotelvleugel, de bestaande vijver bij de bedrijfswoning en aan de noordrand van de te realiseren carpoolstrook. De verdere uitwerking van deze voorziening is beschreven in de waterparagraaf.

De waterbergingsvoorzieningen zijn niet alleen functioneel bepaald en ontworpen, maar de situering en inrichting wordt dusdanig, dat deze bijdragen aan de kwaliteit van de groene ruimte rond de bebouwing. De te realiseren waterbergingen worden aangelegd in de vorm van deels open water (permanent water) en deels wadi's die voornamelijk droog zullen zijn. Beide elementen worden uitgevoerd met grastaluds en dragen door hun situering bij aan de beeldwaarde van de buitenruimte.

### 3. GEBIEDSPROFIEL

#### 3.1. Huidige situatie

##### *Noordelijk deel plangebied*

Het noordelijke terreindeel waarop wijzigingen plaatsvinden bedraagt circa 2 hectare. Het huidige gebruik bestaat meest westelijk uit een villa met tuin, een tennisbaan, groen en een vijver. Daarnaast staat het hotel, bestaande uit de hoofdbouw en een achterliggende vleugel. Het tankstation binnen het plangebied zal t.z.t. worden verplaatst naar de zuidzijde van de Rijksweg. Het perceel noordelijk van het hotel is nu nog een weideperceel.



*Noordelijk deel plangebied (basis: www.bing.com)*

Voor de realisatie van de onlangs in gebruik genomen A59, lag hotel Van der Valk met het tankstation direct aan de Rijksweg; de toenmalige hoofdroute tussen Oss en 's Hertogenbosch. Door de komst van de nieuwe A59, de oprichting van geluidschermen en de gewijzigde verkeersstructuur van op- en afritten, is de ligging en ontsluiting van het hotel minder vanzelfsprekend geworden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd om de verkeerskundige en ruimtelijke inbedding van het hotel en de buitenruimte te herstellen en versterken.

### *Zuidelijk deel plangebied*

Het zuidelijke deelgebied is een terrein gelegen tussen de oude Rijksweg en de nieuwe A59 ter hoogte van afrit 51 Nuland. Aan de oostzijde is het terrein begrensd door de Van Rijckevorselweg. Het terrein is gelegen in de zogeheten “tussenstrook”; een 1,3 kilometer lange strook variërend in breedte tussen 10 en 70 meter. Deze tussenstrook is ontstaan na aanleg van de A59, tussen de oude Rijksweg en A59. De zone was voorheen buitengebied nabij de kernrand van Nuland, maar is door de nieuwe stedenbouwkundige en verkeerskundige situatie geworden tot een zich verstedelijkende zone die het entreegebied vormt van Nuland.



*Plangebied (basis: www.bingmaps.com)*

Noordelijk van de locatie is hotel Van der Valk Nuland gesitueerd met het BP tankstation, dat naar de zuidelijke locatie verplaatst dient te worden. Zuidwestelijk van de planlocatie zijn de op- en afritten van de noordelijke baan van Rijksweg A59 (richting 's Hertogenbosch).

De oude Rijksweg met bermen is reeds dusdanig breed, dat autoverkeer zich in deze zone kan opstellen bij het bezoeken of verlaten van de planlocatie, waarbij op een veilige en overzichtelijke wijze de Rijksweg kan worden verlaten en opgereden.

De beschrijving van relevante planologische en milieukundige aspecten is opgenomen in navolgend hoofdstuk. Daarbij zijn de resultaten van de diverse onderzoeken die zijn gedaan in het kader van onderhavige planontwikkeling thematisch gegroepeerd weergegeven.

## 3.2. Beleidskader

### *Wet ruimtelijke ordening*

Voor de vormgeving van bestemmingsplannen zijn nieuwe wettelijke standaarden opgesteld. Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 verplicht. Onderhavig plan is hierop reeds ingericht.

### *Rijksbeleid*

#### Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is echter nog niet in werking getreden.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Naast de hoofddoelen is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Hierbij stelt het Rijk zich ten doel een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, ondermeer door een ladder voor verstedelijking te introduceren.

Daarnaast streeft het Rijk naar regionaal maatwerk. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties, behoudens dat het Rijk concreet aangeeft dat de provincie een aantal belangen dient te borgen.

### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien

nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 1 januari 2012 in werking getreden.

Het Barro betreft voornamelijk alleen de regels afkomstig uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die reeds aan inspraak zijn onderworpen. Het betreft onderwerpen die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. Dit betreft ondermeer de Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren (exclusief Maas), Waddenzee en waddengebied, Defensie en Erfgoederen van universele waarde.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. Dit betreft onder andere de Rijksvaarwegen, Grote Rivieren (alleen Maas), Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen, EHS, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. De SVIR en de wijziging van het Barro zijn nog aan inspraak onderhevig. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking, maar zal, voor zover nu te overzien is, geen gevolgen hebben voor onderhavig plan.

#### *Provinciaal beleid*

Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan vormt het provinciaal ruimtelijk beleid. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 was het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de *Interimstructuurvisie Noord-Brabant* (Provinciale Staten, juli 2008) en de *Paraplunota ruimtelijke ordening* (Gedeputeerde Staten, juli 2008). Beide nota's waren vastgesteld in juni 2008.

Specifiek regionaal beleid was neergelegd in het *Uitwerkingsplan Waalboss*.

Sinds 2008 is het provinciaal ruimtelijk beleid ingrijpend vernieuwd en zijn trapsgewijs in 2010 en 2011 de provinciale *structuurvisie* ruimtelijke ordening en de *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011* vastgesteld. De opvolger hiervan, de *Verordening ruimte Noord-Brabant 2012*, is op 11 mei 2012 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden. De nieuwe verordening komt in de plaats van alle eerdere provinciale documenten.

Beleidsmatig is er echter nauwelijks iets veranderd ten opzichte van het streekplan uit 2002.

De provinciale verordening bevat een juridische basis voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is en bevat concrete eisen en normen waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen.

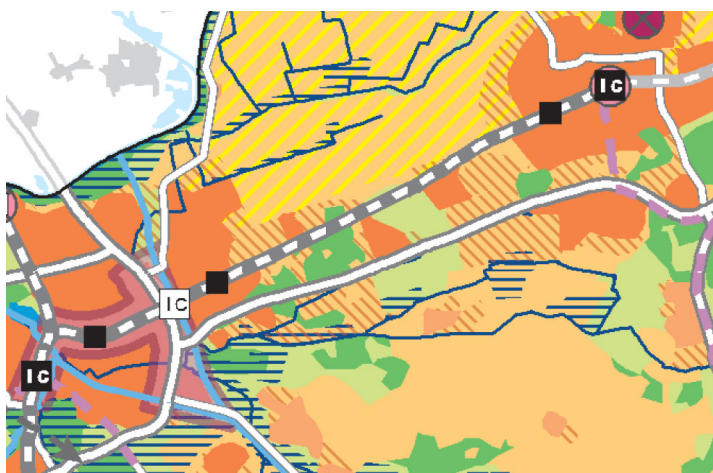
### Principes provinciaal ruimtelijk beleid

Het uitgangspunt voor het provinciaal beleid is het realiseren van een goed evenwicht tussen mens, economie en natuur. Hiervoor worden vijf leidende principes gehanteerd:

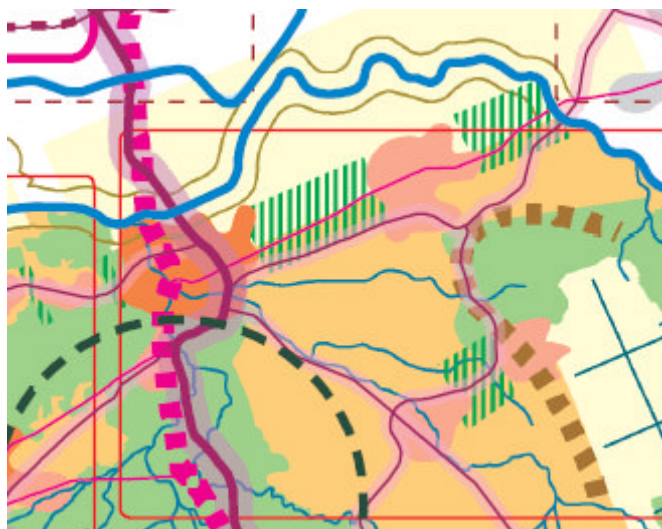
1. aandacht voor de onderste lagen (watersysteem, bodem, cultuurhistorie);
2. zuinig ruimtegebruik (inbreiden, herstructureren, intensiveren);
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonerings van buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de as Waalwijk - 's-Hertogenbosch – Nijmegen – geldt de volgende regionale doelstelling. Op de overgang van zand naar kleigebieden heeft zich een stedenrij ontwikkeld. De corridor Waalwijk – 's-Hertogenbosch – Oss – Nijmegen maakt hier deel van uit. Op deze as speelt een gecombineerde opgave, waarbij nieuwe verstedelijking optimaal wordt verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren.

Onderhavig plangebied ligt binnen de begrenzing van de structuur “kernen landelijk gebied” (oranje in volgende afbeelding) aan de rijksweg, zijnde een belangrijke drager voor de stedenrij en wordt omgeven door de “groenblauwe mantel”. Op de visiekaart is aangegeven dat de locatie onderdeel uitmaakt van de ‘geledingszone’ (zie groene arcering in tweede kaartuitsnede), waar met name voornoemde aspecten 1, 2 en 3 aan de orde zijn. Stedelijke vernieuwing en intensivering van het ruimtegebruik zijn daarbij belangrijke thema's. Hieraan wordt met voorliggend plan invulling gegeven.



Structuurvisie: Structurenkaart



Structuurvisie: Visiekaart

In paragraaf 3.14 van de structuurvisie is het beleid met betrekking tot “Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur” als specifiek aandachtspunt benoemd. De infrastructuur is belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte van Noord-Brabant.

De provincie vindt het daarom belangrijk dat ontwikkelingen langs het hoofdwegennet bijdragen aan de identiteit en de kwaliteit van Noord-Brabant. De beoogde beeldvorming van het hotel aan de rijksweg draagt bij aan deze beleidsdoelstelling.

#### *Gemeentelijk beleid*

##### Structuurvisie westrand, Structuurvisie Groene Schil Nuland

Voor de westelijke dorpsrand van Nuland heeft de provincie in 2004 de gemeente verzocht voor het kernrandgebied een integrale ruimtelijke visie op te stellen. Aanvankelijk is deze visie als structuurschets vormgegeven (2007), later met de nieuwe Wro is deze uitgebreid tot structuurvisie onder andere vanwege de mogelijkheden voor een exploitatiebijdrage voor onrendabele delen in het plan.

Uitgangspunt van de structuurvisie is dat de westrand van Nuland buitengebied blijft en het groene en landschappelijke karakter wordt behouden. De westrand heeft nu het karakter van een restzone, met enkele bedrijven, verspreide woning, weilandjes, sportvelden en recreatieve voorzieningen.

Om op een duurzame manier de aanwezige landschaps- en natuurwaarden veilig te stellen en te versterken zijn financiën nodig die kunnen worden gevonden in de vorm van enige woningbouw in de westrand.