

Ruimtelijke onderbouwing Trivium sport, leisure en winkelcomplex



d.d. maart 2008



locatie Trivium in vogelvlucht

Verzoek om vrijstelling

Het verzoek

Bij brief van 30 januari 2008 heeft G. van Hemert Trivium BV (verder ook wel aangeduid als de initiatiefnemer) een verzoek ingediend voor het verlenen van een vrijstelling op grond van een artikel 19 eerste lid Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van de bouw van het Trivium sport, leisure en winkelcomplex.

Bij de brief zijn gevoegd:

- het voorlopige ontwerp bouwplan bestaande uit geveltekeningen (ongenummerd d.d. 31 januari 2008), plattegrondtekeningen (tekeningen 503-VP-500 -1 t/m 7 d.d. 31 januari 2008), doorsnedetekeningen (tekeningen 503-VP-500-DRS en DRS1 d.d. 31 januari 2008) en tekeningen voor de toegang van de parkeergarages (tekening 503-VP-200-900 d.d. 31 januari 2008);
- een inrichtingstekening voor de totale infrastructuur rondom het Triviumcomplex (tekening: inrichting bedrijventerrein Trivium 178874-VO-2 wijzigingsnummer D0);
- de milieueffectrapportage Sport- en leisurecomplex Trivium;
- een concept aanvraag om milieuvergunning;
- de regeling park- en parkeermanagement Trivium;
- de brancheringsregeling sport- en outdoordetailhandel;
- de omschrijving van sport- en leisureactiviteiten.

De brief wordt verder aangeduid als het verzoek. Het Trivium sport, leisure en winkelcomplex wordt ook wel aangeduid als het Triviumcomplex.

Besluitvorming tot op heden

Het verzoek is het resultaat van een langdurig en uitvoerig voorbereidings- en besluitvormingsproces waarbij de volgende raadsbesluiten van belang zijn:

- het besluit van 4 juli 2005
- het besluit van 20 februari 2006
- het besluit van 18 september 2006
- het besluit van 21 mei 2007

In deze besluiten heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden geformuleerd om mee te werken aan een invulling van het gebied Trivium met onder andere de bouw van een nieuwe VMBO-school voor het Munnikenheidecollege en een sport, leisure en winkelcomplex.

De bouwvergunning voor de school is al met toepassing van een vrijstelling verleend op 12 april 2007 (afgifte verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit d.d. 6 februari 2007).

Het verzoek voldoet aan de door de gemeenteraad gestelde voorwaarden. Op grond van het raadsbesluit van 20 februari 2006 kunnen burgemeester en wethouders de verdere afhandeling van het verzoek verzorgen. Bij besluit van 4 maart 2008 hebben burgemeester en wethouders het verzoek van 30 januari 2008 aangemerkt als een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 eerste lid Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Omschrijving verzoek om vrijstelling

Omschrijving bouwkundige opzet complex

Het Trivium sport, leisure en winkelcomplex omvat een gebouw met een footprint van ca. 11.500 m². Het complex bestaat uit meerdere niveaus waarvan een niveau deels gelegen is onder maaiveld. De verdeling van de niveaus is als volgt:

Niveau - 1:	parkeren, technische ruimtes en bassins zwembad inclusief toegang parkeergarages
Niveau 0:	hoofdtoegang, detailhandel en zwembad
Niveau 1:	detailhandel, leisure (wellness) en zwembad (horeca, kleedruimte etc.)
Niveau 2:	parkeren, sporthal
Niveau 3:	parkeren, sporthal (horeca, tribune, kleedruimte etc.)
Niveau 4:	leisure waaronder bowling
Niveau 5:	sneeuwspeelparadijs en ijsbaan
Niveau 6:	restaurant sneeuwspeelparadijs en tribune ijsbaan
Niveau 7:	kantoor sneeuwspeelparadijs

De hoogte van het gebouw bedraagt 31 meter voor driekwart van het complex; het overige deel is 22 meter hoog.



Omschrijving inrichting omringend gebied

De toegang van het complex vindt plaats via de weg Trivium. De weg sluit aan op het kruispunt Bredaseweg – Lage Vaartkant. De (huidige) rotonde wordt vervangen door een kruispunt met verkeersregelinstantie. De autobezoeker van het complex maakt gebruik van een toegang tot de parkeergarage die deels onder maaiveldniveau is gelegen. De toegang ontsluit ook de parkeergarage onder nieuwbouw van de VMBO school en de (geplande) kantoren ten noorden van de weg Trivium. Het verkeer voor het ROC, SHL, het Trivium hotel en de VMBO-school wordt over de tunnelbak heen geleid.

Aan de voorzijde van het complex (zijde van de weg Trivium) is een voetgangersgebied voorzien. De toegang tot de winkelunits vindt rechtstreeks vanuit dit gebied plaats. Aan deze zijde zit ook de centrale entree voor de overige functies in het complex. Een afzonderlijke opstelplaats voor touringcars voorkomt oponthoud voor de verdere verkeersafwikkeling.

De bevoorrading vindt plaats aan de achterzijde van het complex. De bevoorradingstraat kent een oost-west rijrichting (éénrichtingsweg). De bevoorradingstraat kan ook door de hulpdiensten worden benut bij calamiteiten. Aanvullend zal de schouwstrook langs de watergang ten zuiden van de bevoorradingstraat worden voorzien van verharding met een aansluiting op de Oostpoort. De route langs de schouwstrook is alleen te gebruiken door hulpdiensten.

Omschrijving naar gebruik

Het Trivium sport- winkel en leisurecomplex bevat behoudens een centrale toegang en diverse verkeersruimten:

1. een zwembad (ca. 2814 m² bedrijfsvloeroppervlak);
2. een sporthal (ca. 3000 m² bedrijfsvloeroppervlak);
3. meerdere ruimten voor sport- en leisureactiviteiten bestaande uit:
 - een bowlingcentrum (ca. 1305 m² bedrijfsvloeroppervlak);
 - een sneeuwspeelparadijs (ca. 9153 m² bedrijfsvloeroppervlak, waarvan ca. 1283 m² kantoor);
 - een ijsbaan (ca. 2704 m² bedrijfsvloeroppervlak);
 - een wellnesscentrum (ca. 2196 m² bedrijfsvloeroppervlak);
 - overige vrij indeelbare leisure ruimten (ca. 4000 m² bedrijfsvloeroppervlak);
4. meerdere vrij indeelbare ruimten voor grootschalige winkels (units in twee bouwlagen variërend van ca. 1899 m² en 2530 m² bedrijfsvloeroppervlak) voor de verkoop van sport- en outdoor goederen met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van ongeveer 12.000 m² waarvan 3.000 m² voor de verkoop van volumineuze sport- en outdoor goederen en ABC goederen;
5. ondersteunende horeca ten dienste van de onder 1. t/m 3. genoemde functies met een variërende oppervlakte (geen zelfstandig restaurant);
6. ruimte voor kinderopvang (al niet in combinatie met de onder 3. genoemde functies);
7. een totaal van ca. 1000 inpandige parkeerplaatsen en 500 m² voor een fietsenstalling;
8. een gebouwde toegang tot de parkeergarages.

Omschrijving sport- en leisureactiviteiten

Onder sport- en leisure wordt verstaan:

- Zaal sport (individueel beoefend)
- Zaal sport (in teamverband beoefend)
- Kracht- en vechtsport
- Bowlen, kegelen, biljarten e.d.
- Denksport
- Zwem- en onderwatersport
- Schietbaan
- Kartbaan
- IJs- en skibaan
- Overige binnensport (omni-sport inbegrepen)
- Dagrecreatiecentra gericht op spel (geen theater, tentoonstellingen, beurzen of amusementsvoorziening)
- Amusementshal (geen gokautomaten)
- Schoonheidsverzorging
- Fitnesscentrum (maximaal 600 m² bedrijfsvloeroppervlak incl. ondersteunende ruimten)
- Sauna en badencentrum
- Zonnebankcentrum
- Massagesalon

Omschrijving detailhandel in sport- en outdoorartikelen

Het complex bevat ca. 12.000 m² vrij indeelbare ruimten voor de uitoefening van detailhandel binnen het thema sport- en outdoorrecreatie (ca. 9000 m² bedrijfsvloeroppervlak) alsmede hieraan gelieerde grootschalige detailhandel (ca. 3000 m² bedrijfsvloeroppervlak). De volgende winkelbranches worden gerekend tot het thema:

- detailhandel op het gebied van sport, zoals ballet en dans, fitness, squash, karten, duiken, kanoën, (indoor)golf, tennis, (inline)skaten, (beach)volleybal, klim- en outdooractiviteiten, skiën, aerobics, darten, biljarten, jacht- en schietsport, ruitersport, schermen, schaatsen, (wind)surfen, zeilen, overige watersport, vliegeren, wandelsport, sportvissen, bergsport, adventure en survival, kamperen, rijwielen en overige speciaalzaken, direct gericht op het thema sport, outdoor en rijwiel.
- onder aan het thema sport- en outdoorrecreatie verwante volumineuze detailhandel dient te worden verstaan: "grootschalige detailhandel op de onder de hiervoor genoemde gebieden met een sterk doelgericht bezoekmotief waarvoor in de hoofdwinkelcentra gewoonlijk geen goed vestigingsklimaat wordt geboden. Tevens wordt onder deze categorie verstaan de zogenaamde ABC-zaken (auto's, boten en caravans)

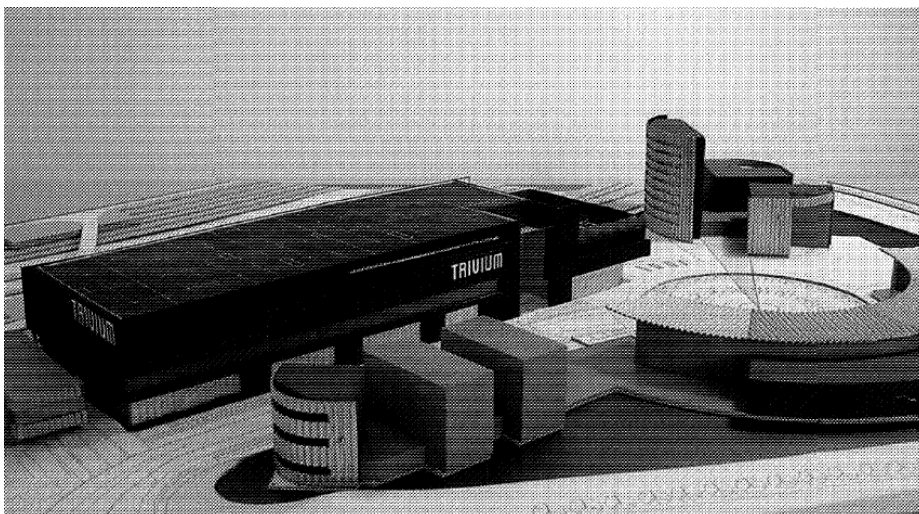
Op de bouwtekeningen is indicatief de omvang aangegeven van de units. De omvang varieert van 1899 m² tot 2530 m² bedrijfsvloeroppervlak in twee lagen.

De ruimten zijn vrij indeelbaar en de ondergrens ligt op 1500 m² bedrijfsvloeroppervlak per winkelunit.

Horeca-activiteiten

In het Triviumcomplex zijn de navolgende ondersteunende restaurantruimten opgenomen:

Zwembad	214 m ²
Sporthal	onbekend
Sneeuwspelparadijs	1265 m ²
Bowling	onbekend
Overig leisure	onbekend



Toets verzoek aan geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan

De locatie Trivium maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Parklaan – Oost". Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 4 maart 2002. Gedeputeerde Staten hebben op 21 juni 2002 goedkeuring aan het plan verleend. Op 15 augustus 2002 is het plan in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Geldende gebruiks- en bouwvoorschriften

Het verzoek heeft betrekking op gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden" die op de plankaart zijn gelegen in bouwvlak B. Dit bouwvlak omvat de totale bouwstrook aan de zuidzijde van het Trivium. Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak B mogen de gronden worden aangewend voor grootschalige detailhandel in meubels en woninginrichting (totaal 20.000 m²), bouwmarkt, persoonlijke dienstverlening (waaronder dienstverlening voor sociaal maatschappelijke functies), recreatieve doeleinden, sportdoeleinden, restaurants, ondersteunende horeca bij sport- en recreatie (via een vrijstelling), wegen en bevoorradingsstraten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De omvang voor sport- en recreatieve doeleinden is bepaald op maximaal 15.000 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Volgens het gebruiksvoorschrift horend bij deze bestemming geldt een verbod voor het uitoefenen van vormen van detailhandel anders dan detailhandel in meubels en woninginrichting-artikelen. Voor het bouwen gelden de navolgende voorschriften:

- uitsluitend bouwen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- bebouwingspercentage maximaal 80 % voor het totale bouwvlak B;
- afstand tussen de gebouwen in bouwvlak A en in bouwvlak B bedraagt minimaal 25 meter (tussen het complex en de gebouwen aan noordzijde van de weg Trivium);
- afstand tussen de gebouwen in bouwvlak B en in bouwvlak C bedraagt minimaal 50 meter (tussen het complex en het ROC - gebouw);
- hoogte gebouwen maximaal 25 meter;
- het parkeren vindt in hoofdzaak plaats in of onder de hoofdgebouwen;
- het bouwen geschiedt overeenkomstig het bij raadsbesluit van 4 maart 2002 vastgestelde beeldkwaliteitplan.

Op de gronden gelegen buiten het bouwvlak mag alleen een overdekte fietsenstalling worden gebouwd.

Toets aanvraag aan geldende gebruiks- en bouwvoorschriften

Vergelijking geldend bestemmingsplan – Triviumcomplex

	Bestemmingsplan	Complex	Toets
Omvang sport- en recreatie(leisure) (artikel 3 lid 3.5 sub g, onder 3)	maximaal 15.000 m ² bedrijfsvloeroppervlak	ca 29.000 m ² bedrijfsvloeroppervlak (inclusief toegang en verkeersruimten, maar exclusief parkeren)	Afwijking
Aard detailhandel (artikel 3 lid 3.4 sub d. onder 1)	meubels en woninginrichting	sport- en outdoor	Afwijking
Totaal omvang winkels (artikel 3 lid 3.4 sub d. onder 5)	20.000 m ² bedrijfsvloeroppervlak	12.000 m ² bedrijfsvloeroppervlak	Akkoord
Omvang per winkel (artikel 3 lid 3.4 sub d. onder 3)	> 1000 m ² bedrijfsvloeroppervlak	> 1500 m ² bedrijfsvloeroppervlak	Akkoord

Omvang ondersteunende horeca bij sport en recreatie (artikel 3 lid 3.4 sub f. onder 7)	maximaal 100 m ² per gebouw	> 100 m ² meerdere restaurants	Afwijking
Omvang overige horeca (artikel 3 lid 3.4 sub f. onder 3)	een (zelfstandig) restaurant < 1.000 m ² totaal omvang aan (zelfstandige) restaurants < 1500 m ²	niet in verzoek	Akkoord
Omvang persoonlijke dienstverlening (artikel 3 lid 3.4 sub h. onder 1)	maximaal 5000 m ²	kinderopvang < 5000 m ²	Akkoord
Locatie bebouwing (artikel 4 lid 4.2 sub a.)	binnen bouwvlak	ondergrondse toegang onder de weg geheel buiten bouwvlak	Afwijking
Bebouwingspercentage tot bouwvlak (artikel 4 lid 4.2 sub c.)	maximaal 80 %	< 80 %	Akkoord
Afstand tot ROC gebouw (artikel 4 lid 4.2 sub d.)	minimaal 50 m	50 m	Akkoord
Afstand tot kantoren noordzijde Trivium (artikel 4 lid 4.2 sub d.)	minimaal 25 m	> 28 m (uitgezonderd ondergrondse toegang tot garage)	Akkoord
Bouwhoogte (artikel 4 lid 4.2 sub f.)	maximaal 25 m	22 m en 31 m	Deels afwijking
Parkeernorm (artikel 3 lid 3.6)	diverse normen	> dan normstelling in bestemmingsplan	Akkoord
Locatie parkeren (artikel 3 lid 3.6)	in of onder hoofdgebouwen	in pandig in drie lagen	Akkoord
Beeldkwaliteit (artikel 3 lid 3.6)	volgens plan horend bij besluit van 4 maart 2002	zie advies welstandscommissie	Akkoord, voldoet op hoofdlijnen in samenhang algemene criteria Welstandsnota

De conclusie is dat op diverse onderdelen het Triviumcomplex afwijkt van het geldende bestemmingsplan (gebruiks- en bouwvoorschriften) en om die reden het verlenen van een bouwvergunning voor het complex alleen mogelijk is na herziening van het bestemmingsplan of met toepassing van een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening

Toepassing vrijstelling ex artikel 19 eerste lid Wet op de Ruimtelijke Ordening

Op grond van artikel 19 eerste lid WRO moet een vrijstelling worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Zoals hiervoor aangegeven, betreft de afwijking van het bestemmingsplan in hoofdzaak het gebruik. De afwijkingen van de bouwvoorschriften betreffen de bouwhoogte en de ondergrondse toegang tot de parkeergarage. Op grond van jurisprudentie is de mate van de ingreep in de bestaande situatie bepalend voor de eisen die gesteld kunnen worden aan het planologische kader waarop wordt vooruitgelopen. In de ruimtelijke onderbouwing voor het complex zal vooral in worden gegaan op de aspecten die in relatie tot dit gewijzigde gebruik van belang zijn.

De ruimtelijke onderbouwing gaat in op het algemeen ruimtelijk orderingsbeleid, de stedenbouwkundige inpassing, de verkeersafwikkeling, het parkeren, de diverse gebruiksfuncties en relevante milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Aan de hand van deze aspecten wordt het verzoek getoetst op zijn planologische aanvaardbaarheid.

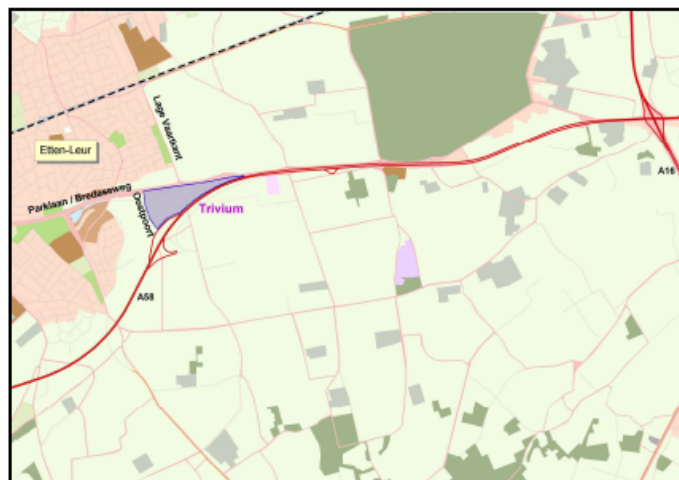
Voor andere aspecten zoals stedenbouwkundige opzet, bodem, archeologie, duurzaamheid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan “Parklaan–Oost”. Deze aspecten zijn ongewijzigd.

Ruimtelijke Onderbouwing

Profiel van de locatie Trivium

De bedrijvenlocatie Trivium is gelegen aan de oostzijde van het stedelijk gebied van Etten-Leur. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door rijksweg 58, aan de westzijde door afslag 18 plaatselijk aangeduid als Oostpoort en aan de noordzijde door de Bredaseweg. Aan de Oostpoort staat een tankstation.

Aan de oostzijde ligt de grens op de weg naar het viaduct over de rijksweg richting de Hoge Vaartkant.



ligging locatie Trivium

De locatie Trivium is volledig bouwrijp. Op de locatie zijn opgeleverd en in gebruik een kantoor met leslokalen van het ROC West Brabant en kantoorruimten voor het SHL, een hotel, een bouwmarkt, een Boerenbondvestiging, een fitnesscentrum, een family entertainment centrum en een fastfoodrestaurant.

Het schoolgebouw voor het Munnikenheidecollege wordt gebouwd aan de noordzijde van het plangebied (voorheen gereserveerd voor kantorenbouw). Het Triviumcomplex is gesitueerd tussen het ROC gebouw en de bouwmarkt op de plaats waar voorzien was in een gebouw voor grootschalige detailhandel in meubels en woninginrichtingartikelen. Nadien is een poging gedaan om op deze locatie een outletcentrum te vestigen.

De bedrijvenlocatie Trivium sluit aan de noordzijde aan op de kantorenlocaties Oostpoort en Parcstaete die de rand vormen van de woonwijk Het Hooghuis. Aan de westzijde van de Oostpoort bevindt zich een sportpark en de woonwijk Hoge Neerstraat. De locatie Trivium ligt geheel in een binnenstedelijk gebied, waarbij de rijksweg de overgang vormt naar het landelijk gebied.

De locatie ligt op een afstand van ca. 2.2 km tot het NS – station en ca.1.5 km van het winkelhart. De locatie Trivium ligt nabij halteplaatsen van de hoogwaardige openbaar vervoerslijn met Breda en Oosterhout en twee streeklijndiensten.

De locatie is te bereiken via het lokale fietspadennet dat aansluit op het regionale fietspadennet onder andere richting Breda.

Landelijk, provinciaal beleid en lokaal verstedelijkingsbeleid

Landelijk beleid

De Nota Ruimte vormt de basis voor het landelijk ruimtelijk beleid. De Nota Ruimte bevat vooral generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Deze kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In onderhavig geval is specifiek hoofdstuk 5 van de Nota Ruimte van belang. In dit hoofdstuk wordt gepleit voor een bundeling van verstedelijking en infrastructuur. Etten-Leur maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgesteld in het Streekplan. De vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid in het Streekplan zijn: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

Etten-Leur is opgenomen in de stedelijke regio Breda – Tilburg. Een nadere uitwerking van deze principes heeft plaats gevonden op het niveau van een uitwerkingsplan. Met betrekking tot voorzieningen vermeldt het Streekplan het volgende:

In de stedelijke regio's wordt ruimte geboden aan bezoekersintensieve voorzieningen zoals megabioscopen en evenementengebouwen. Dergelijke voorzieningen, die een groot publiek trekken met de daarbij horende verkeersbewegingen, horen thuis op goed ontsloten plekken. Dergelijke plekken zijn vooral te vinden in de stedelijke centra of aan de stadsranden, op multimodaal ontsloten knooppunten. Ook voorzieningen met een groot ruimtebeslag voor bebouwing en verharding horen thuis in de stedelijke regio's.

In het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda – Tilburg is de locatie Trivium aangewezen als een te ontwikkelen stedelijk knooppunt bij een afslag van de eerste orde. Dit knooppunt is tevens een knooppunt van vervoerssystemen. Ter plaatse wordt een ontwikkeling van gemiddeld intensieve vormen van werken met meervoudige en zakelijke autoafhankelijke functies voorgestaan. Dit in tegenstelling tot stedelijke knooppunten met een aanduiding IC: deze knooppunten zijn bestemd voor de ontwikkeling van werken met meervoudige en publieke functies.

De locatie Trivium ligt aan een stedelijke as binnen Etten-Leur richting het centrum en aan een ontwikkelingsas in de regio (A58). De doelstelling zuinig ruimtegebruik is in het uitwerkingsplan vertaald in het intensiever benutten van bestaand stedelijk gebied (multifunctioneel grondgebruik, meerlaags bouwen).

Lokaal beleid

Op 25 mei 2005 heeft de gemeenteraad vastgesteld de Structuurvisie Plus 2020. In deze structuurvisie is de locatie Trivium aangewezen als een locatie voor (zakelijke) dienstverlening. Zuinig ruimtegebruik is als algemene doelstelling voor het ruimtelijk beleid geformuleerd.

Het geldende bestemmingsplan laat kantorenbouw, perifere detailhandel en sport- en recreatie toe. De bouwhoogtebepaling beoogt bebouwing in meerdere bouwlagen.

Conclusie

Trivium maakt onderdeel uit van een stedelijk netwerk en moet worden beschouwd als een in ontwikkeling zijnde verstedelijkt gebied met knooppuntfuncties. Gelet op de huidige bestemming van de gronden vormt het beoogde complex geen onaanvaardbare afwijking van de doelstellingen van het verstedelijkingsbeleid.

Stedenbouwkundige inpassing

Het verzoek

Het verzoek bevat een bouwmassa met een footprint van ca. 11.500 m², een bouwhoogte van 22 en 31 meter en een deels onder maaiveld gelegen toegang tot de parkeergarages. Over de bouwhoogte van 31 meter en de toegang tot de parkeergarages moet een oordeel worden geveld ten aanzien van de planologische aanvaardbaarheid.

Toets stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is al een forse bouwmassa qua footprint en bouwhoogte ter plaatse mogelijk. De locatie is belangrijk voor de beleving van Etten-Leur vanaf de snelweg en mede bepalend voor de silhouet en de representatie van het karakter van de stad. Samen met de aanwezige bebouwing in de zuidwesthoek van het Trivium bepaalt het Triviumcomplex straks prominent het beeld van Etten-Leur vanaf de snelweg komend uit de richting Breda. Een extra bouwhoogte (tot 31 meter) op deze locatie wordt in ruimtelijk opzicht als passend ervaren. De extra hoogte maakt het gebouw meer zichtbaar vanaf de snelweg en zal daarmee minder als een platte doos worden ervaren. Dit vraagt wel om het stellen van hogere eisen aan de kwaliteit van de gevels, zowel aan de zijde van de snelweg als aan de zijde van het Trivium.

Gelet op de functie van de omringende gebouwen en de afstand van het complex tot deze gebouwen vormen aspecten zoals privacy, bezonning en daglichttoetreding geen argumenten om af te zien van medewerking aan extra bouwhoogte. Meervoudig grondgebruik past ook in het streven tot duurzaam grondgebruik (waartoe ook hoort parkeren in het complex).

De keuze om de toegang tot de parkeergarages te scheiden van de andere verkeersstromen leidt tot een verbetering van de verkeersafwikkeling in het gebied Trivium. De bebouwde voorziening (deels onder maaiveld) kan binnen de beschikbare ruimte worden ingepast.

Conclusie

De afwijking van de bouwhoogte en de bebouwde toegang tot de parkeergarages zijn in ruimtelijk opzicht te rechtvaardigen.

Verkeersafwikkeling

Bereikbaarheid van de locatie

De locatie Trivium is bereikbaar vanaf de Bredaseweg. Aan deze weg is de functie van gebiedsontsluitingsweg B toegekend (een weg ter ontsluiting van een wijk). De Bredaseweg heeft via de Oostpoort een directe verbinding met rijksweg A58. Voor de bezoeker van buiten de gemeente is er een korte route aanwezig.

De Bredaseweg sluit binnen de gemeente aan op andere wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie (Schoonhout en Lage Vaartkant). De aansluiting van de Bredaseweg op beide wegen bestaat nu nog uit een rotonde.

De ligging nabij wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie maakt de locatie in ruimtelijk opzicht geschikt voor verkeersaantrekkende functies zoals voorzien in het complex.

De fietser maakt gebruik van het fietspad aan de noordzijde van de Bredaseweg. Via de huidige rotonde Lage Vaartkant kan het gebied worden bereikt. De fietser vanuit het zuidelijk deel van de gemeente kan gebruik maken van de tunnel onder de Bredaseweg naar de noordzijde van de weg of van de fietstrap nabij de viaduct ter hoogte van de Hoge Vaartkant.

Huidig verkeersaanbod en prognose toekomstig aanbod

Het huidige verkeersaanbod op de directe toegangswegen (Bredaseweg, Oostpoort en Lage Vaartkant) zijn in beeld gebracht door tellingen (maart/april 2006 en oktober 2007). Op basis van deze telgegevens is met gebruikmaking van het gemeentelijk verkeersmodel een berekening gemaakt van de verkeersaanbod op deze wegen.

Etmaalintensiteiten uitgaande van weekdaggemiddelde¹

Weg	Verkeersaanbod 2007 (motorvoertuigen)	Verkeersaanbod 2018 (motorvoertuigen)
Bredaseweg (Schoonhout – Oostpoort)	19.130	23.660
Bredaseweg (Oostpoort Lage Vaartkant)	13.400	19.270
Bredaseweg (Lage Vaartkant – Lage Bremberg)	4.490	5.170
Lage Vaartkant (Bredaseweg – Nachtegaal)	10.310	13.980
Lage Vaartkant (Nachtegaal – Liesbosweg)	9.360	12.870
Trivium	400	2.520

Verbetering van de verkeersafwikkeling door aanpassing vormgeving kruispunt

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 21 mei 2007 besloten tot aanpassing van de rotonde op de kruising Bredaseweg – Lage Vaartkant naar een kruispunt met verkeerslichtinstallatie. Het besluit is gebaseerd op de navolgende stukken:

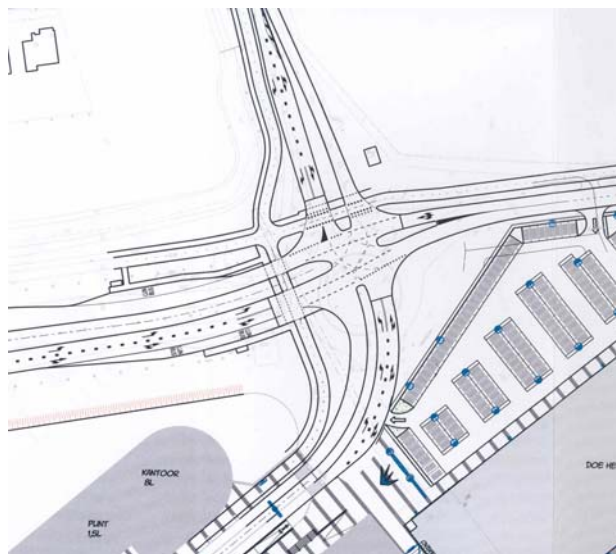
1. Memo DHV: Verkeerscijfers Trivium d.d. 30 januari 2006
2. Memo DHV: Beoordeling verkeersafwikkeling Trivium d.d. 30 januari 2006
3. Rapport DHV: Studie ongelijkvloerse verbinding langzaam verkeer Trivium d.d. april 2006
4. Rapport DHV: Gelijkvloerse oversteek Trivium d.d. augustus 2006
5. Verkeerstellingen d.d. maart – april 2006
6. Nota van toelichting horend bij raadsvoorstel d.d. 10 april 2007

¹ De aantallen wijken beperkt af van de aantallen in de milieueffectrapportage. De aantallen zijn gebaseerd op een weekdaggemiddelde, terwijl in het rapport een uitsplitsing wordt gemaakt tussen het verkeersaanbod op een werkdag en verkeersaanbod op de zaterdag.

De bouw van een VMBO-school, het Triviumcomplex en kantoren in het westelijk deel van het Trivium zal leiden tot een toestroom aan gebruikers. Het grootste deel van deze gebruikers zal per auto of met de fiets komen. Het aanbod aan weggebruikers zal toenemen. Aanvullende maatregelen ter bevordering van de verkeersafwikkeling zijn nodig temeer daar het gebied één toegang kent namelijk de rotonde Bredaseweg – Lage Vaartkant. Het is dus van groot belang dat een vlotte en veilige verkeersafwikkeling via deze toegang kan worden gegarandeerd.

In de diverse memo's en rapporten wordt de verwachting uitgesproken dat de bestaande rotonde Bredaseweg – Lage Vaartkant op den duur het extra aanbod niet aan kan. De omvang van de rotonde is beperkt. Dit heeft gevolgen voor de capaciteit en de snelheid waarmee het toestromende verkeer de rotonde kan passeren. Het statische karakter van de rotonde brengt met zich mee dat op elk uur van de dag dezelfde hoeveelheid verkeer vanuit alle richtingen kan worden verwerkt. Bij een groot aanbod kan vanuit een bepaalde rijrichting geen sturing worden gegeven. Dit kan leiden tot het vastlopen van het verkeer of rijvorming wat nadelig is voor de bereikbaarheid. De doorstroming wordt tijdens de ochtendspits mede beperkt door het aanbod van schoolgaande jeugd. De fietsers zitten namelijk volgens de huidige opzet van de rotonde in de voorrang. Bij een groot aanbod van fietsers kan de doorstroming van het overige verkeer worden gestremd. Een slechte verkeersafwikkeling zal tevens ten koste gaan van de verkeersveiligheid van de fietser en voetganger. Ten behoeve van een duurzame en veilige afwikkeling van het verkeer op de kruising Bredaseweg – Lage Vaartkant zijn maatregelen nodig.

Na weging van allerlei varianten (zie hiervoor genoemde stukken 1 t/m 6) is besloten tot omzetting van de rotonde naar een kruispunt met verkeersregelininstallatie. De aanpassing biedt op termijn een duurzame oplossing met voldoende garantie voor de verkeersveiligheid.



impressie van inpassing kruispunt

De diverse verkeersstromen (rechtsaf, rechtdoor of linksaf) worden gescheiden. Dit bevordert de doorstroming. De verkeersregelininstallatie maakt sturing van de capaciteit mogelijk. Er is namelijk sprake van een dynamisch systeem waarbij kan worden ingespeeld op het gevarieerde verkeersaanbod gedurende dag (bijvoorbeeld: de spitsuren zijn druk vanuit bepaalde richtingen en in de daluren is het aanbod meer gelijkwaardig vanuit de verschillende richtingen).

Met een verkeersregelininstallatie kan via de software bij een gevarieerd verkeersaanbod sturing worden gegeven aan een goede en veilige verkeersafwikkeling op de kruising. Via de software van de installatie kan ook een regeling worden getroffen ter bevordering van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de doorstroming van het openbaar vervoer.

De oplossing kent ook een logische en duidelijke afwikkeling van het fietsverkeer. De oplossing is ook veilig als de fietser zich aan de verkeersregels houdt. Een eventuele roodlichtnegatie door fietsers kan worden beperkt door een goede inregeling van de installatie (langer groen bij veel aanbod; aangeven hoe lang de roodlichtfase nog duurt).

De aanpassing van het kruispunt Bredaseweg – Lage Vaartkant bevordert de doorstroming en bereikbaarheid. De verkeersafwikkeling hoeft geen bezwaar te vormen om af te zien van meewerken aan de bouw van het complex.

Bevoorrading

Aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing in Trivium-Oost en het Triviumcomplex is een bevoorradingsstraat voorzien (zie tekening Inrichting bedrijventerrein nr. 178874-VO-2, wijzigingsnr. D0). Het vrachtverkeer wordt daarmee gescheiden van de bezoekers. De bevoorradingsstraat kent een éénrichtingsregiem. Dit regiem is in overleg met de ondernemers in het Trivium bepaald op een rijrichting van oost naar west.

Voor het laden en lossen is een aparte opstelstrook aanwezig. De doorstroming op de bevoorradingsstraat wordt zo niet geblokkeerd.

Bereikbaarheid bij calamiteiten

De hulpdiensten zullen vooral gebruik maken van de toegang via de Bredaseweg en de Lage Vaartkant. De aanpassing van de rotonde naar een kruispunt met verkeersregelininstallatie maakt het mogelijk de doorstroming op het kruispunt te reguleren en voor de hulpdiensten een vrije toegang te regelen. De locatie Trivium is via de zuidzijde te benaderen via het viaduct aan de Hoge Vaartkant.

De bevoorradingsstraat aan de zuidzijde kan in geval van calamiteit worden benut als toevoyeroute. Als extra route bij calamiteit wordt de schouwstrook ten noorden van de watergang langs de rijksweg voorzien van verharding met een toegang tot de Oostpoort (zie tekening Inrichting bedrijventerrein nr. 178874-VO-2, wijzigingsnr. D0). Het waterschap stemt in met de te treffen voorzieningen langs de watergang. Rijkswaterstaat is in beginsel akkoord, maar heeft nog geen schriftelijk fiat gegeven.

De brandweer en de politie hebben gemeld dat deze maatregelen voldoende zijn de bereikbaarheid bij calamiteiten te garanderen.

Bereikbaarheid openbaar vervoer

In de huidige situatie maakt de locatie Trivium geen onderdeel uit van de route van de Hoogwaardige openbaar vervoersverbinding met Breda en Oosterhout. De halteplaats bevindt zich op ongeveer 800 meter van het Triviumcomplex. Ook de streekbus richting Bergen op Zoom heeft daar een halteplaats. De streekbus 316 doet de locatie Trivium wel aan en heeft een halte op korte afstand aan de Lage Vaartkant. In het kader van de ontwikkeling in het Trivium is het initiatief genomen om voor het openbaar vervoer eigen in- en uitvoegstroken op de rijksweg te realiseren. De bereikbaarheid voor het openbaar vervoer wordt daardoor verder verbeterd. Het overleg met rijkswaterstaat over de aanleg van deze extra afslagen is gestart.

Conclusie

De voorgenomen maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid en verkeersdoorstroming geven voldoende garantie om in te stemmen met medewerking aan het complex.

Gebruik: sport- en leisure

Het verzoek

Het verzoek bevat meerdere ruimten voor de uitoefening van sport- en leisureactiviteiten (zie eerdere omschrijving van omvang en aard van activiteiten op bladzijde 5).

Toets planologische aanvaardbaarheid

Zoals uit de omschrijving van het geldende bestemmingsplan blijkt, is een gebruik voor sport- en recreatieve doeleinden toegestaan tot maximaal 15.000 m². De afwijking wordt door overschrijding van deze maat veroorzaakt (ca. 29.000 m² zonder parkeervoorzieningen). Dit leidt enerzijds tot meer bouwmassa (zie het oordeel over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid) anderzijds tot extra verkeersstromen (zie oordeel: verkeersafwikkeling). De regeling van het bestemmingsplan is afgestemd op dagrecreatie (geen recreatie met overnachting).

Conclusie

De toevoeging van extra ruimte voor de uitoefening van sport- en dagrecreatie (leisure)activiteiten is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gebruik: grootschalige detailhandel

Het verzoek

Het verzoek heeft betrekking op vrij indeelbare ruimte tot maximaal 12.000 m² bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel binnen het thema sport- en outdoorrecreatie in winkelunits groter dan 1500 m².

Van de totale omvang is 3000 m² bedrijfsvloeroppervlak bedoeld voor de verkoop van volumineuze goederen binnen dit thema aangevuld met zogeheten ABC-goederen (auto's, boten en caravans). Het assortiment sluit aan bij de overige activiteiten in het Triviumcomplex.

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft in haar "Beleidsbrief bedrijventerrein, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" haar beleid verwoord voor wat betreft de detailhandel. In deze brief wordt gesteld dat het detailhandelsbeleid gericht is op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuur. Als subdoelen zijn verwoord:

- het ondersteunen van de economische en culturele motorfunctie van de stedelijke regio's en de stedelijke centra in het bijzonder;
- het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving vooral in kleine kernen;
- afstemming van de aard, omvang en functie van de kern.

In de beleidsbrief wordt voor een aantal branches aanvaard dat winkels met een omvang van minimaal 1500 m² bedrijfsvloeroppervlak zich vestigen buiten winkelconcentratiegebieden.

Een dergelijke vorm van detailhandel dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied.

Indien uit een regionaal afgestemde onderbouwing (detailhandelstructuurvisie) blijkt dat er ruimtelijke en distributieplanologische mogelijkheden zijn voor geconcentreerde vestiging van grootschalige detailhandel binnen een stedelijke regio, dient deze bij voorkeur direct aansluitend aan een binnenstedelijk winkelconcentratiegebied gesitueerd te worden.

Indien dit niet mogelijk blijkt, dient gezocht te worden binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, op multimodaal ontsloten knooppunten. Ten aanzien van een dergelijke concentratie van grootschalige detailhandelsvestigingen met een minimale omvang van 1500 m² bedrijfsvloeroppervlak per vestiging gelden de branchebeperkingen niet (of niet volledig).

Geen ruimte in lokaal winkelconcentratiegebied

De concentratie van winkels in Etten-Leur bevindt zich in het winkelhart. Het winkelhart is een economische trekker in de regio. De toekomstige uitbouw van het winkelhart is voorzien aan de zuidzijde (omgeving Bisschopsmolenstraat). De visie voor de uitbouw is opgenomen in de Structuurvisie Detailhandel en Horeca van het bureau Droogh Trommelen en Partners (maart 2007). De visie is door de gemeenteraad op 17 december 2007 vastgesteld als leidraad voor het detailhandels- en horecabeleid. Aan de vaststelling is een inspraakperiode vooraf gegaan.

In de huidige visie wordt ter versterking van de winkelfunctie in het gebied ten zuiden van het winkelhart het accent gelegd op een extra aanbieder in dagelijkse artikelen (supermarkt).

In ruimtelijk opzicht wordt daarmee een belangrijk deel van de beschikbare ruimte benut.

De toevoeging van een nog grootschalige winkelruimte past niet binnen het karakter van de Bisschopsmolenstraat. Langs deze straat worden juist meer kleine winkels voorgestaan.

Indien de grootschalige detailhandel een regionale aantrekkingskracht heeft, biedt de locatie tevens onvoldoende ruimte tot parkeren.

Voor andere vrijkomende ruimten direct grenzend aan het winkelhart zijn al andere plannen in voorbereiding. Die locaties zijn dus ook niet beschikbaar voor grootschalige detailhandel.

Om die reden komt alleen een locatie op enige afstand tot het winkelhart voor de vestiging van grootschalige detailhandel in aanmerking.

Trivium: knooppunt met een multimodale ontsluiting

De locatie Trivium is in het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg aangewezen als knooppunt. De locatie is multimodaal ontsloten. De locatie kent met een bouwmarkt en een Boerenbondvestiging al detailhandelsactiviteiten (PDV).

Studies naar distributieve ruimte

Met betrekking tot de invulling met detailhandel zijn twee studies verricht namelijk door:

1. DTZ Zadelhoff Research: Trivium in perspectief. Visie en haalbaarheid winkelruimte Trivium-locatie Etten-Leur (d.d. oktober 2005);
2. BRO: Etten-Leur in beweging. Detailhandelsmogelijkheden locatie Trivium (d.d. 10 april 2006)

De studie onder 2 is tot stand gekomen in overleg met een klankbordgroep. In de klankbordgroep waren vertegenwoordigd de ondernemersvereniging MKB Etten-Leur, de Kamer van Koophandel, het Sociaal Economisch Samenwerkingsverband West-Brabant, het Hoofdbedrijf Detailhandel, Wereldhave en Fortis. De initiatiefnemer en DTZ Zadelhoff waren eveneens lid van de klankbordgroep.

Instemming regionaal samenwerkingsverband

Het Sociaal Economisch Samenwerkingsverband West Brabant is tot op heden niet gekomen tot het formuleren van een regionaal gedragen detailhandelsbeleid, o.a. op het gebied van perifere detailhandel. Om die reden was een vertegenwoordiger van dit samenwerkingsverband nauw betrokken bij het tot stand komen van het onderzoek naar de regionale distributieve ruimte. De inbedding in de regio is daarmee gegarandeerd. De effecten op de bestaande verzorgingsstructuur zijn onderzocht.

Het SES West Brabant heeft ingestemd met opdrachtformulering en de uitkomst van het onderzoek.

Rapport BRO d.d. 10 april 2006

Het adviesbureau BRO heeft onderzocht:

1. de aard van de (grootschalige) detailhandel;
2. de effecten van de (grootschalige) detailhandel op de detailhandelsstructuur in Etten-Leur en de regio;
3. welke branches (schaal van het aanbod) passen in een duurzame ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Etten-Leur en de regio;
4. bij welke omvang en branchering is er sprake van een duurzame ontwrichting in Etten-Leur en de regio.

BRO adviseert uit te gaan van een duidelijke samenhang tussen de detailhandel en de resterende functies in het Triviumcomplex. Het voorstel is om een thematische benadering te kiezen. Het uitgangspunt voor het thema is sport- en outdoorrecreatie. De klankbordgroep heeft zich in dit thema gevonden. Het realiseren van de locatie Trivium als locatie met grootschalige detailhandel (GDV) zonder thema zal voor het winkelhart namelijk een bedreiging kunnen vormen.

Bij een thematische inzet kunnen relatief veel bezoekers van in en buiten regio worden getrokken en kan het winkelhart daarvan profiteren. De tamelijk korte afstand tussen het Triviumcomplex en het winkelhart en de rechtstreekse verbinding zijn positief voor een combinatiebezoek. Er is in dit geval sprake van een kans.

De marktruimte voor GDV in sport- en outdoorrecreatiegoederen bedraagt hooguit 9.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. Aanvullend kan worden gedacht aan showroomachtige detailhandel met een maximale omvang van 3.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. BRO heeft in een nadere toelichting te kennen gegeven dat met showroomachtige detailhandel is bedoeld "detailhandel in volumineuze artikelen". Het bevat volumineuze artikelen in genoemde branches. Vanwege de aard van deze artikelen is inpassing in reguliere winkelgebieden niet aan de orde. BRO komt in haar rapport tot de conclusie dat met inachtneming van het thema er zich geen ongewenste ontwikkelingen voordoen (zie bladzijden 45, 46 en 47 van het BRO-rapport). Het rapport kent de volgende overwegingen.

Uiteraard zijn er ontwikkelingen te verwachten waarbij in het licht van de (beperkte) marktruimte het zelfs waarschijnlijk is dat er enkele bestaande winkels verdwijnen. Maar daarmee worden de keuzemogelijkheden voor de Etten-Leurse consument niet minder: er komt immers ook nieuw winkelaanbod bij. Ook een eventuele verschraving van het aanbod in bepaalde branches in het winkelhart zal niet resulteren in duurzame ontwrichting. Het verdwijnen van alle aanbod in de betrokken winkelbranches is niet waarschijnlijk. De functie van het winkelhart zal niet wijzigen. De kracht van het winkelhart blijft de combinatie van boodschappen doen en recreatief winkelen. Sport- en outdoorrecreatiedetailhandel in het Trivium houdt in dat het accent in het winkelhart meer komt te liggen op het aanbod in de modedetailhandel. Met de ontwikkeling in het Trivium zal de detailhandelstructuur in Etten-Leur veranderen: de belangrijkste centra zullen meer gespecialiseerd raken op bepaalde soorten koopgedrag. Maar deze verandering leidt niet tot een duurzame aantasting van de verzorgingsstructuur.

Volgens het onderzoek is er geen sprake van duurzame ontwrichting. De locatie Trivium past voorts in het provinciale vestigingsbeleid. De leden van de klankbordgroep hebben deze conclusie onderschreven.

De uitkomsten van het onderzoek zijn integraal opgenomen in de Ruimtelijke structuurvisie detailhandel en horeca van Droogh Trommelen en Partners (maart 2007).

Het verzoek is geënt op de aanbevelingen uit het rapport van BRO (zie beschrijving op bladzijde 6).

Aanvullende privaatrechtelijke regeling en afspraken met MKB Etten-Leur

Bestemmingen en (planologische) voorschriften moeten ruimtelijk relevant zijn en vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd. Branche- of assortimentsbepalingen zijn in beginsel niet toegestaan. Er zijn twee ruimtelijk relevante motieven om hiervan af te wijken. Ten eerste de eisen die een bepaalde branche stelt aan gronden en opstallen wijken af van de eisen van andere branches. Ten tweede er is sprake van ontwrichtende effecten op de ruimtelijke verzorgingsstructuur.

Een branche- of assortimentscriterium moet in ieder geval ruimtelijk relevant zijn. Dit vereist een overtuigende motivering (redengeving). Vanwege de aard en omvang van goederen (volumineus of brandgevaarlijk) is het onderscheid tussen PDV-branches en de algemene bestemming detailhandel ruimtelijk relevant gebleken. Voor branches of formules die niet vallen onder het PDV- beleid (zoals sportwinkels, supermarkten of multimediawinkels) is het moeilijk ruimtelijk relevante criteria te vinden, die vestiging buiten winkelgebieden mogelijk maken. De rijksoverheid onderzoekt of branchering van perifere detailhandel (niet zijnde PDV-branches) wettelijk kan worden verankerd.

Voor grootschalige detailhandel geldt dat zonder de beperking tot het thema detailhandel in sport- en outdoorrecreatiegoederen er mogelijk nadelige gevolgen voor bestaande winkelgebieden kunnen ontstaan. Om die reden kan een planologische regeling worden gerechtvaardigd. Aanvullend wordt de branchering ook via het privaatrecht geregeld. De initiatiefnemer heeft ingestemd met een bepaling in de (gewijzigde) realisatieovereenkomst voor het Trivium. Op deze bepaling is een kettingbeding en een boetebeding van toepassing. In de bepaling is voor het thema de volgende omschrijving qua branches opgenomen:

- detailhandel op het gebied van sport, zoals ballet en dans, fitness, squash, karten, duiken, kanoën, (indoor)golf, tennis, (inline)skaten, (beach)volleybal, klim- en outdooractiviteiten, skiën, aerobics, darten, biljarten, jacht- en schietsport, ruitersport, schermen, schaatsen, (wind)surfen, zeilen, overige watersport, vliegeren, wandelsport, sportvissen, bergsport, adventure en survival, kamperen, rijwielen en overige speciaalzaken, direct gericht op het thema sport, outdoor en rijwielen.
- onder aan het thema sport- en outdoorrecreatie verwante volumineuze detailhandel dient te worden verstaan: "grootschalige detailhandel op de onder de hiervoor genoemde gebieden met een sterk doelgericht bezoeks-motief waarvoor in de hoofdwinkelcentra gewoonlijk geen goed vestigingsklimaat wordt geboden. Tevens wordt onder deze categorie verstaan de zogenaamde ABC-zaken (auto's, boten en caravans)

Tussen de initiatiefnemer en MKB Etten-Leur zijn aanvullend afspraken gemaakt over de toewijzing van de winkelruimten en het toezicht (zie acte d.d. 29 januari 2008).

Conclusie

Het hanteren van een thema voor grootschalige detailhandel en het hanteren van een minimale maat voor de winkelunits maakt de totale omvang voor detailhandel in het Triviumcomplex acceptabel.

Gebruik: horeca

Het verzoek

In het verzoek zijn opgenomen restaurants ten dienste van de diverse sport- en leisureactiviteiten. De omvang van de restaurants varieert van 215 m² tot 1265 m².

Ruimtelijke Structuurvisie Detailhandel en Horeca d.d. maart 2007

Op 18 december 2007 heeft de gemeenteraad vastgesteld de "Ruimtelijke Structuurvisie Detailhandel en Horeca". Het beleid is vooral gericht op een uitbouw van het winkelhart als centraal horecagebied. In de visie voor het horecabeleid is het volgende opgenomen:

Gemeentelijk horecabeleid

Deze horecavisie voor Etten-Leur biedt een helder beleidskader voor de gemeente. Aan de hand van dit beleidskader kan zij initiatieven voor de vestiging van horecabedrijven beoordelen en gewenste ontwikkelingen stimuleren. Bovendien kan een vertaling plaatsvinden naar andere beleidsdocumenten en bestemmingsplannen waarin het ruimtelijk beleid planologisch juridisch wordt vastgelegd.

Verspreid horeca-aanbod

Buiten deze horecagebieden wordt vestiging van horecabedrijven zoveel mogelijk tegen gegaan. Een uitzondering hierop zijn de bijzondere plekken en bijzondere gebouwen. Hier is onder voorwaarden de vestiging van een solitair functionerend horecabedrijf mogelijk, uit oogpunt van bijvoorbeeld bereikbaarheid of sfeer (bijv. Trivium, Nobelaer)

Toets planologische aanvaardbaarheid

Op de locatie Trivium zijn aanwezig de MacDonalds, de brasserie Pertissimo als onderdeel van het family entertainmentcentrum Zalinaz en het hotel-restaurant Trivium. De mogelijkheden voor horeca die volgens het geldende stemmingsplan "Parklaan-Oost" aanwezig waren zijn daarmee optimaal benut. Alleen bij sport- en recreatievoorzieningen mag volgens dit plan als ondergeschikte activiteit horeca plaatsvinden met een omvang van maximaal 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (per gebouw).

In aansluiting op het horecabeleid is een beperking van de horeca-activiteiten gewenst.

In het Triviumcomplex worden alleen toegestaan ondersteunende restaurants² ten dienste van de in het complex opgenomen sport- en leisurevestigingen. De omvang van de restaurants bedraagt maximaal 12,5 % van de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging.

Een afzonderlijk (zelfstandig) restaurant wordt niet toegestaan. De bestaande restaurants in de locatie Trivium voldoen. Een extra (zelfstandig) restaurant ondergraaft het streven het accent van de horeca in het winkelhart te leggen.

Horeca-activiteiten gekoppeld aan de detailhandel is uitgesloten. De combinatie wordt ongewenst gevonden (zie ook verbod in Drank- en horecawet en Algemene plaatselijke verordening). Met betrekking tot de functies in Triviumcomplex geldt voor wat betreft de horeca dus het volgende:

² Volgens de begripsomschrijving in het bestemmingsplan "Parklaan-Oost" is een restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet alcoholische dranken.

Uitwerking regeling horeca

Functie	Restaurant ten dienste van functie	Totaal bedrijfsvloeroppervlak	Indicatie maximale omvang restaurant uitgaande van 12,5 % totaal bedrijfsvloeroppervlak
Zwembad	ja	ca. 2800 m ²	ca. 350 m ²
Sporthal	ja	ca. 3000 m ²	ca. 375 m ²
Sneeuwspeelparadijs + ijsbaan	ja	ca.11.857 m ²	ca.1458 m ²
Bowling	ja	ca. 1305 m ²	ca. 165 m ²
Wellness	ja	ca. 2196 m ²	ca. 265 m ²
Overige leisureruimten	ja	ca. 4000 m ²	afhankelijk van indeling
Winkelunits	neen	ca. 12.000 m ²	0 m ²

Conclusie

Indien de horeca in het Triviumcomplex wordt beperkt tot restaurants bij de sport- en dagrecreatieactiviteiten (leisure) als een integraal onderdeel van de vestiging en de omvang per vestiging hooguit 12,5 % van het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging bedraagt, is er sprake van een regeling die aansluit bij het (ruimtelijk) horecabeleid.

Parkeren

Parkeervoorzieningen in het plangebied

Na oplevering van alle nieuwbouw zijn op de locatie Trivium de volgende parkeervoorzieningen naar verwachting aanwezig:

Inpandig	
▪ Parkeergarage school:	230 p.p.
▪ Parkeergarage kantoren:	130 p.p.
▪ Parkeergarage Triviumcomplex:	1.000 p.p.
Op maaiveld	
▪ Parkeerplaats ROC:	270 p.p.
▪ Parkeerplaats Praxis:	115 p.p.
▪ Parkeerplaats Boerenbond:	100 p.p.
▪ Parkeerplaats Zalinaz:	50 p.p.
Totaal	1895 p.p.

Studies naar vraag parkeren

De volgende studies voor het parkeren zijn opgesteld:

1. memo DHV: Parkeerplan Sport- en Leisurecomplex Trivium(d.d. 30 januari 2006)
2. rapport BRO: Parkeren in Trivium, Etten-Leur (d.d. 26 juni 2006)
3. rapport DHV: Parkeerregime Trivium (d.d.mei 2006)
4. berekening HBD: Etten-Leur, Parkeren op Trivium (november 2006)

De memo 1 is uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer. Het rapport 2 is uitgevoerd in opdracht van de ondernemers in het Trivium. De studies 1 en 2 verschillen ten aanzien van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. In het rapport onder 3 wordt ingegaan op de mogelijkheden en effecten van het instellen van een parkeerregime bij het Trivium (in opdracht van de initiatiefnemer). Rapport 4 is het resultaat van de bemiddeling door het Hoofdbedrijf-schap Detailhandel tussen de initiatiefnemer en alle ondernemers in het Trivium.

Leidraad bepalen omvang aantal parkeerplaatsen

De meeste betrokken partijen hebben rapport 4 onderschreven; dit rapport is leidend voor het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

In de notitie van het HBD is aan de hand van de in november 2006 bekende gegevens een berekening gemaakt van het gemiddelde aantal parkeerplaatsen dat nodig is in het totale gebied het Trivium volgens de kengetallen in het ASVV³ van het CROW. Als piekmoment is genomen de zaterdagmiddag.

Deze kengetallen zijn omgezet naar een parkeernorm die recht doet aan bezoekersvriendelijkheid enerzijds en het voorkomen van overinvesteringen anderzijds. Dit leidt tot een nuancering naar minimum- en maximaal aantallen. Het verschil is de bandbreedte tussen minimaal noodzakelijk en een klantvriendelijke benadering.

Het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen bedraagt 1800 tot 1950 plaatsen voor de gehele locatie Trivium. Ten opzichte van de toepassing van de gemiddelde kengetallen uit het ASVV bedraagt de marge 300 tot 450 parkeerplaatsen extra voor de gehele locatie Trivium.

Het HBD beveelt aan om in elk geval bij het hanteren van het minimale aantal in de begroting middelen te reserveren en om in het plangebied fysieke ruimte aan te wijzen en deze ruimte in het bestemmingsplan te verankeren voor het geval dat de prognoses achter blijven ten opzichte van de werkelijke situatie. Indien niet tot reservering wordt besloten, moet men uitgaan van 1950 plaatsen. Hierbij wordt de waarschuwing afgegeven dat in de normering geen rekening is gehouden met een onverwachte sterke groei van het autogebruik.

Toets verzoek aan leidraad parkeren

De invulling van het Triviumcomplex is ten opzichte van de gegevens van november 2006 gewijzigd. In onderstaande tabel is de berekening voor de functies in het complex in overeenstemming gebracht met de juiste oppervlaktes zoals opgenomen op de tekeningen bij het verzoek.

Aantal benodigde parkeerplaatsen zaterdagmiddagpiek⁴

Functie	Omvang	Gemiddelde P norm ASVV	Aanwezigheidspercentage	Parkeren bij Gemiddelde P norm ASVV	Nuancering HBD min	Nuancering HBD max
Sneeuwspeelparadijs	ca. 7900 m ²	8.5 per 100 m ²	60 %	403	410	450
Sneeuwspeelparadijs Kantoor	ca. 1300 m ²	1.75 per 100 m ²	25 %	6	6	10
Zwembad	ca. 700 m ² bassin	11 per 100 m ² bassin	70 %	54	55	60
Bowling	28 banen	2 per baan	70 %	39	40	45
Leisure (waaronder wellness)	ca. 6200 m ²	7.5 per 100 m ²	75 %	197	197	210
Sporthal	ca. 3000 m ²	2.75 per 100 m ²	75 %	62	62	70
Ijsbaan	ca. 2700 m ²	2.75 per 100 m ²	75 %	57	57	63
Detailhandel	12.000 m ²	3.25 per 100 m ²	100 %	390	490	540
				1208	1317	1448

³ In het ASVV zijn algemene standaardvoorschriften opgenomen waarmee bij het uitwerken van bijvoorbeeld het parkeren rekening moet worden gehouden.

⁴ De oppervlaktes op de tekeningen horend bij het verzoek wijken af van de oppervlaktes op grond waarvan eerdere berekeningen (waaronder in het MER) zijn gemaakt. De conclusie blijft overigens ongewijzigd.

Op basis van de berekening voor de zaterdagmiddagpiek kan worden gesteld dat het aantal inpandige parkeerplaatsen (ca. 1360) volgens de berekening HBD minimaal voldoet ervan uitgaande dat het gebruik van de parkeervoorzieningen onder de school en kantoren ten behoeve van deze functies minimaal is. Om een goede marge in te bouwen moeten er wel afspraken worden gemaakt met het ROC, SHL en het hotel over medegebruik van de parkeervoorziening op maaiveld tijdens de piekuren. Onafhankelijk van het eigen gebruik is er volgens de berekening ruimte beschikbaar om gebruik te maken van deze voorzieningen. Het instellen van park- en parkeermanagement moet medegebruik in goede banen leiden.

De ijsbaan en sporthal kennen beide een tribunefunctie voor ongeveer 150 à 200 bezoekers. Volgens de ASVV zal rekening moet worden gehouden met 0.1 à 0.2 parkeerplaats per bezoeker. In de berekening van het HBD is hiermee geen rekening gehouden. Ten eerste zal over het geheel bezien het aantal wedstrijden met bezoekerspubliek beperkt zijn. Ten tweede kan bij het plannen van de wedstrijden rekening worden gehouden met de andere activiteiten in het complex. Bijvoorbeeld op de zaterdagavond en de zondag (behoudens koopzondag) kan de ruimte gereserveerd voor de detailhandel worden benut door de bezoekers van de wedstrijden. Bij een gezamenlijk park- en parkeermanagement kan hierop worden ingespeeld.

Parkeren in Trivium-Oost

De notitie van het HBD betreft geheel Trivium. Met betrekking tot parkeren in Trivium-Oost wordt vastgesteld dat het aanwezige aantal parkeerplaatsen (265) voor de zaterdagmiddag piek niet overeenstemt het aantal plaatsen volgens de berekening HBD minimaal – HBD maximaal zijnde resp. 310 en 340 parkeerplaatsen.

Een tekort in het oostelijk deel kan niet worden toegeschreven aan de nieuwe functies in het westelijke deel van het Trivium. Het zou niet terecht zijn om te eisen dat in het westelijk deel het berekende parkeertekort voor het oostelijk deel moet worden opgelost.

De aanpassing van de rotonde naar een kruispunt biedt de optie ruimte toe te voegen aan de parkeervoorziening van de Praxis. Dit levert extra parkeerplaatsen op. Een deel van het tekort voor de zaterdagmiddagpiek kan daarmee worden aangepakt. Het is echter de vraag of daarnaast in ruimtelijk opzicht nog aanvullende maatregelen moeten worden getroffen dan wel dat via park- en parkeermanagement de tekorten zijn op te lossen. Voorlopig wordt de tweede oplossing voorgestaan.

Opdracht onderzoek aanvullend parkeerterrein

Bij raadsbesluit van 21 mei 2007 is besloten een studie uit te voeren naar de mogelijkheden voor het realiseren van een overlooptgebied voor parkeren in de directe omgeving op de locatie Trivium. Voornoemd besluit is gevolgd in een formele raadsopdracht d.d. 17 december 2008. De studie zal moeten resulteren in een direct uitvoerbaar plan dat kan worden uitgevoerd indien blijkt dat een structureel tekort aan parkeerplaatsen op de locatie Trivium aanwezig is. De studie betreft de volgende locaties en onderzoeksopdracht.

Omgeving Oude Baan

Het onderzoek betreft het bepalen van de maximale capaciteit voor parkeren in samenhang met de al bestaande visie voor de invulling van de locatie Oude Baan en een studie naar de effecten voor de verkeersafwikkeling op het kruispunt Oostpoort-Bredaseweg bij de aanleg van een oversteek voor fietsers en voetgangers.

Retentiebekken Bredaseweg

Het onderzoek voor deze locatie is naast de bepaling van de capaciteit gericht naar de mogelijkheden van deze locatie in relatie tot de functie als retentiebekken. De opties dubbel grondgebruik en verplaatsing van het retentiebekken worden in beeld gebracht.

Lage Vaartkant

Het onderzoek voor de Lage Vaartkant blijft niet beperkt tot een inpassing van een parkeerterrein, maar zal een bredere context krijgen. Voor het gebied tussen de Lage Vaartkant en de ooststrand van het beekdal van de Brandse Vaart wordt nagegaan in hoeverre de functie voor waterberging, ecologie en (extensieve) recreatie kan worden verbeterd.

Het is de bedoeling om najaar 2008 een beslissing te nemen over de locatie van het overloopgebied voor het parkeren op de locatie Trivium.

Park- en parkeermanagement

Het gebruik van de parkeergarages in het Triviumcomplex, onder de VMBO-school, de geplande kantoren, het medegebruik van het parkeerterrein van het ROC en het getalsmatige tekort aan parkeerplaatsen in Trivium Oost vragen om park- en parkeermanagement. Dit management moet tot een goed parkeerbeheer leiden en voorkomen dat in de praktijk binnen de locatie Trivium en daarbuiten een onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat. Het voorstellen om voor het parkeren in het parkeergarages in het Triviumcomplex en onder de school en kantoren een vergoeding te vragen, kan bovendien nog tot een extra druk leiden. Door het eerste uur vrij van vergoeding te houden (conform raadsbesluit d.d. 21 mei 2007), wordt het gebruik van de garages ook voor kortparkeerders aantrekkelijk. Met (nagenoeg) alle betrokken eigenaren en gebruikers van de locatie Trivium zijn afspraken gemaakt over park- en parkeermanagement. Het management wordt ondergebracht bij een parkeerbeheerder.

Alle parkeerplaatsen in de locatie Trivium maken onderdeel uit van de afspraken. Via een duidelijk bewegwijzering worden de bezoekersstromen gereguleerd. In geval van topdrukke door een bijzondere activiteit regelt de organisator op zijn kosten in nauw overleg met de parkeerbeheerder afdoende parkeerbegeleiding.

In Trivium Oost wordt een parkeerduurbeperking ingesteld van 1 uur en 15 minuten tussen 0.900 uur en 21.00 uur. Voor personeel van de aanwezige bedrijven en voor de bezoekers van Trivium Sport wordt een ontheffingsbeleid uitgewerkt. Het toezicht op de parkeerduurbeperking wordt in overleg met de gemeente nader uitgewerkt.

Het gebruik van de parkeerplaatsen op maaiveld in Trivium West wordt gegarandeerd, waarbij afspraken zijn gemaakt voor medegebruik ten behoeve van bezoekers van het Trivium complex. Het personeel van het Triviumcomplex kan gratis parkeren, waarbij de parkeerplaatsen onder de VMBO-school zijn aangewezen als parkeervoorziening.

Touringcars maken gebruik van de speciale busstrook langs de weg Trivium. Het parkeren van de touringcars vindt plaats op een nader te bepalen plaats buiten de locatie.

Fietsparkeren

Het verzoek gaat uit van 500 m² voor fietsparkeren; voldoende voor 1000 fietsen. In piekuren kan gebruik worden gemaakt van de stalling bij de VMBO-school (ook ca. 1000 fietsen).

Om een idee te krijgen in het benodigde aantal stallingsplaatsen voor fietsen is aansluiting gezocht bij de Leidraad fietsparkeren van het CROW. In de leidraad wordt verwezen naar het Bouwbesluit. Volgens dit besluit moet een bepaald percentage van het gebruiksoppervlak van het gebouw worden benut voor de stalling van fietsen (voor sportgebouwen 5 %). Het CROW adviseert niet de norm uit het Bouwbesluit te nemen maar de richtlijnen uit de leidraad te hanteren. De richtlijnen zijn gerelateerd of aan de bezoekerscapaciteit of aan het vloeroppervlak. Binnen het Triviumcomplex zullen vooral de lokale voorzieningen de meeste bezoekers per fiets aantrekken. Het gaat om het zwembad, de ijsbaan en de sporthal.

Voor de overige voorzieningen geldt dat het accent ligt op regionale bezoekers. Slechts een beperkt deel van deze bezoekers komt met de fiets. Een stalling in het complex met ongeveer 1000 plaatsen met in de piekuren medegebruik van de stalling van het Munnikenheide-college is ruim voldoende.

Conclusie

Het aantal (auto)parkeerplaatsen, de afspraken over park- en parkeermanagement en het onderzoek naar de aanleg van een extra overloopterrein leiden tot de conclusie dat voldoende maatregelen zijn getroffen om nadelige gevolgen voor de directe omgeving als gevolg van de komst van het Triviumcomplex te voorkomen. Ruimte voor fietsparkeren is gegarandeerd.

Milieu

Milieueffectrapportage

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage uit de Wet milieubeheer moet een milieueffectrapportage worden doorlopen voor de realisatie van een (recreatieve) voorziening wanneer deze meer dan 500.000 bezoekers per jaar genereert. Het Triviumcomplex kent naar verwachting straks jaarlijks ongeveer 875.000 bezoekers.

Het doel van een milieueffectrapportage is om de besluitvormers op een systematische en zorgvuldige wijze te voorzien van zo objectief mogelijke informatie over de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit en van eventuele alternatieven. Daartoe worden de te verwachten milieugevolgen van de aanleg, het gebruik en het beheer van de voorzieningen in beeld gebracht. Op deze wijze wordt het milieuaspect volwaardig meegewogen in het besluitvormingsproces.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 20 februari 2006 de richtlijnen uit de startnotitie en het advies van de Commissie vastgesteld als de richtlijnen voor het op te stellen milieueffectrapport. De gemeenteraad heeft gelijktijdig besloten de besluitvorming te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Op 8 januari 2008 is de Milieueffectrapportage Sport- en leisurecomplex Trivium (januari 2008) ingediend. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7.18 Wet milieubeheer hebben burgemeester en wethouders op 4 maart 2008 de rapportage aanvaard.

Het oordeel over alle betrokken milieuaspecten is verwoord in de milieueffectrapportage. De ruimtelijke onderbouwing blijft beperkt tot een samenvatting van de conclusies. Voor uitvoerige onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage. Afhankelijk van de conclusie in de rapportage wordt waar nodig een aanvullend oordeel geveld aan de hand van de gegevens horend bij de concept aanvraag om milieuvergunning.

Wet geluidhinder

De toename van het verkeersaanbod tengevolge van de komst van het Triviumcomplex is vergeleken met de toename van het verkeersaanbod bij de autonome ontwikkeling. De conclusie is dat de geluidbelasting horend bij eerstgenoemd verkeersaanbod op de geluidgevoelige objecten in de directe omgeving niet of nauwelijks afwijkt van de belasting horend bij de autonome ontwikkeling.

De geluidsbelasting wijzigt wel tengevolge van de reconstructie van het kruispunt Bredaseweg – Lage Vaartkant⁵. De reconstructie wordt vooruitlopend op de komst van het complex gerealiseerd. Ten behoeve van deze reconstructie is een afzonderlijk akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek reconstructie kruispunt Bredaseweg-Lage Vaartkant) verricht. Op grond van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder (geen toename van het geluid met 2 dB).

Luchtkwaliteit

Het onderzoek naar het effect van het extra verkeersaanbod op de luchtkwaliteit wijst uit dat voor de jaren 2010 en 2020 de PM₁₀ en NO₂ jaargemiddelde concentraties voldoen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. De norm van 35 dagen overschrijding van de etmaalgemiddelde PM₁₀- grenswaarde (fijnstof) wordt ook niet overschreden.

De emissie van fijnstof van de warmtekrachtkoppelinginstallatie kan met toepassing van de juiste roetfilters worden beperkt.

Externe veiligheid

Het onderdeel externe veiligheid heeft betrekking op het transport via de rijksweg A58, de LPG tankstationinstallatie aan de Oostpoort en de ammoniakkoelinstallatie in het complex. Voor geen van de bronnen is het plaatsgebonden risico een kwestie. De rijksweg en de ammoniakinstallatie hebben geen PR 10⁻⁶ contour. Binnen deze contour horend bij het tankstation liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten.

De realisatie van het complex is voor het Groepsrisico (GR) evenmin een discussiepunt.

Lichthinder

In de MER zijn verwoord de criteria voor het toetsen van lichthinder. Bij de concept aanvraag voor milieuvergunning is een berekening van de lichthinder door het bureau Peutz gevoegd (rapport d.d. 20 december 2007). Op basis van deze berekening kan worden geconcludeerd dat de richtlijnen van het NSVV voor de lichtemissie worden gerespecteerd.

Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Parklaan-Oost" zijn de gronden onderzocht. De algemene conclusie was dat op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken er geen belemmeringen waren voor het gebruik voor andere dan agrarische doeleinden. Het terrein is nadien bouwrijp gemaakt.

Meest milieuvriendelijk alternatief

In het Milieueffectrapport is opgenomen het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA). De initiatiefnemer geeft in zijn brief van 30 januari 2008 aan hoe hij met dit alternatief is omgegaan. De tekst wordt hieronder weergegeven.

Verkeer en vervoer

Het MMA gaat uit van een ongelijkvloerse oversteek voor fietsers en voetgangers en bevordering van het openbaar vervoer. De ongelijkvloerse oversteek is in het proces tot op heden uitvoerig bestudeerd en besproken. Het raadsbesluit van 21 mei 2007 is daarbij leidend en om die reden wordt het MMA niet gevolgd.

Het voorstel om de toegankelijkheid voor het openbaar vervoer te verbeteren door de aanleg van eigen af- en toerit voor de bus wordt door ons ondersteund. Wij zien geen directe taak voor ons weg gelegd om het aanbrengen van de eigen af- en toerit in overleg met rijkswaterstaat te regelen.

⁵ Reconstructie van kruispunt maakt geen onderdeel van het verzoek.

Energie

Wij volgen het MMA door een duurzame energie opwekinstallatie toe te passen. Deze installatie leidt tot een aanzienlijke CO₂ reductie. Het nadeel voor fijn stof wordt ondervangen door het toepassen van roetfilters.

Het toepassen van CO₂ als koudemiddel wordt niet overgenomen. Als koudemiddel wordt ammoniak gehanteerd. De ammoniakinstallatie zal voldoen aan de modernste technieken en voldoet aan de veiligheidsnormen. In het rapport wordt omschreven waarom het voorstel in het MMA niet voldoet en geen duurzame oplossing vormt.

Het bouwplan bevat een ander uitgangspunt voor de verlichting dan in het oorspronkelijke plan (voorkeursalternatief) was voorzien. Behoudens het feit dat daarmee het nadeel van lichthinder voor de directe omgeving wordt beperkt, wordt daarmee eveneens het energieverbruik beperkt.

Water

Het MMA gaat uit van een beperking van de omvang aan de verharding. Gelet op het gekozen concept met inpandig parkeren en gedeeltelijke ondergrondse verkeersafwikkeling is het niet haalbaar het MMA op dit onderdeel te volgen. Dit zal tot aanpassing van het concept leiden.

Overigens leidt het concept in vergelijking tot de autonome ontwikkeling niet tot een aanzienlijke verslechtering voor de waterhuishouding. In deze autonome ontwikkeling is al optimaal ingespeeld op de opvang van gebiedseigen water.

Met dit standpunt van initiatiefnemer kan worden ingestemd. Met betrekking tot de vrije busbaan voor het openbaar vervoer wordt verwezen naar het onderdeel Verkeersafwikkeling, openbaar vervoer.

Conclusie

De komst van het Triviumcomplex leidt op grond van milieuhygiënische redenen niet tot een onaanvaardbare planologische situatie.

Waterhuishouding**Overleg waterschap**

In het Trivium is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het hemelwater en gebiedseigen water worden opgevangen in een retentievijver aan de Oostpoort en de Breda-seweg. Het waterschap heeft eerder al ontheffing verleend voor de waterhuishouding in het Trivium. Indien er wijziging optreedt, is hernieuwd overleg nodig.

Ingenieursbureau Oranjewoud Oosterhout heeft een berekening gemaakt voor de aanpassing van de waterbalans. Uit deze berekening blijkt dat de aanpassing van de invulling van het Trivium voor het watersysteem geen gevolgen heeft. De bergingscapaciteit van de waterpartij is voldoende om te voldoen aan de normen van het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft bij brief van 9 juli 2007 enkele opmerkingen kenbaar gemaakt die bij de verdere uitwerking van de plannen moeten worden meegenomen. Deze opmerkingen vormen overigens geen belemmering voor het realiseren van het Triviumcomplex. Wel zal een nieuwe ontheffing van de Keur moeten worden aangevraagd.

Conclusie

De komst van het Triviumcomplex leidt op grond van waterhuishoudkundige redenen niet tot een onaanvaardbare planologische situatie.

Toets aan beeldkwaliteitplan en welstandsnota

Toets welstandscommissie

Voor de locatie Trivium geldt als basis voor de beeldkwaliteit het door de gemeenteraad op 4 maart 2002 vastgestelde beeldkwaliteitplan (ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.5 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Parklaan-Oost"). De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.

De welstandscommissie heeft bij de beoordeling van het bouwplan een relatie gelegd met de algemene criteria uit deel A van de Welstandsnota (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2004).

De welstandscommissie heeft bij haar advies van 31 januari 2008 verklaard dat het complex op hoofdlijnen aan de gestelde beeldkwaliteitseisen en welstandsuitgangspunten voldoet.



De toetsing van het bouwplan aan de navolgende overwegingen leidt tot de volgende conclusie.

Toetsingscriterium	Toets
Onderlinge afstemming van het gebouw op de andere gebouwen aan de zuidzijde van het Trivium.	Voldoet in hoofdlijnen
Door middel van een sterke verticale geleding dient de grote massa van het gebouw geleed zijn.	Door het overschrijden van de maximale bouwhoogte is een verticale geleding niet strikt nodig. De geleding kan op andere wijze gebeuren. Behoudens de gemaakte opmerkingen voldoet de aangegeven geleding volgens het oordeel van de commissie, dit in afwijking van het Beeldkwaliteitplan
Aan de voorzijde moet het gebouw een behoorlijke transparantie hebben.	Voldoet in hoofdlijnen
Het gebouw moet aan de oostzijde een hoogwaardige architectonische uitstraling krijgen vanwege het direct zicht vanaf de rijksweg.	Voldoet in hoofdlijnen. Met de kanttekening dat de geveluitwerking conceptueel is voorgelegd en behoudens de gemaakte opmerkingen voldoet. Gezien de importantie van de gevels is het echter noodzakelijk dat de uitwerking daarvan in alle stadia voorgelegd wordt aan de commissie.
Het geveldeel langs de rijksweg dat uitsteek boven de geluidwal dient een gelijkwaardige representatieve uitstraling als aan de voorzijde te krijgen.	Voldoet in hoofdlijnen

Een eenduidige presentatie van de gevels van de detailhandelszaken (o.a. door toepassing van een uniforme reclamevoering).	Nog niet beoordeeld
Reclame-uitingen moeten worden geïntegreerd in het ontwerp en een ingetogen karakter te hebben.	Nog niet beoordeeld

De algemene criteria van de Welstandsnota kunnen worden gebruikt in bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte criteria ontoereikend zijn: bijvoorbeeld wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet. De toets aan de algemene criteria moet wel overtuigend kunnen worden aangetoond. Voor het oordeel van de commissie wordt verwezen naar het advies van de commissie.

Conclusie

Het bouwplan voor het complex voldoet met toepassing van de algemene criteria in de Welstandsnota in hoofdlijnen aan het beeldkwaliteitplan.

Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de economische haalbaarheid worden aangetoond.

Het gaat om een particulier initiatief waarbij het risico geheel ten laste komt van de initiatiefnemer. Het gemeentelijk risico met betrekking tot mogelijke planschade is afgedekt en wordt deels door de initiatiefnemer gedragen.

Maatschappelijk draagvlak

In artikel 10 Bro wordt eveneens verwezen naar een onderbouwing van het maatschappelijk draagvlak. Aan de totstandkoming van het verzoek ligt een lange voorbereidingsperiode ten grondslag. Tijdens deze periode is gelegenheid geboden tot inspraak (bijvoorbeeld op de kaders september/oktober 2005) en overleg met direct belanghebbende partijen. Ook zijn diverse informatiebijeenkomsten belegd. Bij de komst van het Triviumcomplex zijn vooral direct belanghebbenden kritische kanttekeningen geplaatst. Gelet op de reacties is er sprake van een maatschappelijk draagvlak.

Bijlagen

Deze ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van het verzoek zoals omschreven op bladzijde 3. Dit verzoek kent diverse bijlagen die niet nogmaals bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. Als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd:

- het besluit van 4 juli 2005 met bijhorend voorstel van 6 juni 2005
- het besluit van 20 februari 2006 met bijhorend voorstel van 31 januari 2006
- het besluit van 18 september 2006 met bijhorend voorstel van 22 augustus 2006
- het besluit van 21 mei 2007 met bijhorend voorstel en toelichting van 10 april 2007
- Memo DHV: Verkeerscijfers Trivium d.d. 30 januari 2006
- Memo DHV: Beoordeling verkeersafwikkeling Trivium d.d. 30 januari 2006
- Rapport DHV: Studie ongelijkvloerse verbinding langzaam verkeer Trivium d.d. april 2006
- Rapport DHV: Gelijkvloerse oversteek Trivium d.d. augustus 2006
- Verkeerstellingen d.d. maart – april 2006
- DTZ Zadelhoff Research: Trivium in perspectief. Visie en haalbaarheid winkelruimte Triviumlocatie Etten-Leur (d.d. oktober 2005);
- BRO: Etten-Leur in beweging. Detailhandelsmogelijkheden locatie Trivium (d.d. 10 april 2006)
- Overeenkomst G. van Hemert Trivium BV en ondernemersvereniging MKB Etten-Leur
- memo DHV: Parkeerplan Sport- en Leisurecomplex Trivium(d.d. 30 januari 2006)
- rapport BRO: Parkeren in Trivium, Etten-Leur (d.d. 26 juni 2006)
- rapport DHV: Parkeerregime Trivium (d.d. mei 2006)
- berekening HBD: Etten-Leur, Parkeren op Trivium (november 2006)
- berekening lichtemissie Peutz d.d. 20 december 2007
- brieven Waterschap d.d. 23 november 2000 en 12 januari 2001
- rapport Oranjewoud Watersysteem Trivium d.d. 13 januari 2006
- brief Waterschap d.d. 19 juli 2007
- Advies welstandscommissie d.d. 31 januari 2008