

Nota van wijzigingen herstelbesluit

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Waalwijk

Inhoud

1. Inleiding
2. Toelichting wijzigingen
3. Wijzigingen in bestemmingsplan

Bijlagen bij deze nota (zie afzonderlijke bestanden):

Bijlage 1 Tabel Detailhandel Woonthemapcentrum Zanddonk (toelichting bestemmingsplan)

Bijlage 2 Vaststellingsbesluit 14 juni 2013

Bijlage 3 Tussenuitspraak 6 augustus 2014

Bijlage 4 Effectenanalyse uitbreiding detailhandel Zanddonk

Bijlage 5 Detailhandel woonthemapcentrum Zanddonk (regels bestemmingsplan)

1. Inleiding

Op 14 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Bedrijventerreinen vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn voor bedrijventerrein Zanddonk ruime mogelijkheden opgenomen voor perifere detailhandel vanuit de wens van een flexibel bestemmingsplan en de detailhandelsvisie. Vanaf de vaststelling van de detailhandelsvisie in 2012 hebben zich veel ontwikkelingen voorgedaan op dit thema. Zo heeft zich het afgelopen half jaar jurisprudentie ontwikkeld op het gebied van detailhandel en de ladder van duurzame verstedelijking. Op basis van deze jurisprudentie is bijvoorbeeld duidelijk geworden dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan gemaximeerd moeten worden beoordeeld in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking (ook bij wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden).

Op 6 augustus 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vanwege het bovenstaande een tussenuitspraak gedaan voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Via een bestuurlijke lus heeft de gemeente de kans een herstelbesluit te nemen op grond van artikel 8:51d, Awb. Dit betekent dat de raad:

- Met inachtneming van de tussenuitspraak een besluit moet nemen waardoor het plan beter wordt onderbouwd dan wel gewijzigd wordt door een andere planregeling vast te stellen.
- De Afdeling de uitkomst mede moet delen en een eventuele wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend moet maken en mede moet delen.

In deze nota zijn de aanpassingen op basis van het herstelbesluit toegelicht en opgenomen ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan van 14 juni 2013.

2. Toelichting

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is op basis van deze nota op de volgende onderdelen aangepast:

a. Algemene onderbouwing ladder

In de toelichting van het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen van de ladder voor duurzame verstedelijking op basis van artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

b. Onderbouwing en aanpassing uitbreidingsmogelijkheden detailhandel

Op basis van de tussenuitspraak van de Afdeling is er niet voor gekozen het volledige plan zoals dat is vastgesteld in juni 2013 in stand te laten wat betreft de detailhandelsmogelijkheden voor Zanddonk. In het herstelbesluit zijn de volgende onderdelen nader onderbouwd:

- Kleinschalige havengebonden detailhandel (Maasoever-Scharlo en Nederveenweg).
- Afwijkingsbevoegdheid voor ABC-goederen (Zanddonk).
- Uitbreiding woonthemapcentrum ruimtelijk en functioneel (Zanddonk) met versobering ten opzichte van het vastgestelde plan in juni 2013.

Zie voor de verdere uitwerking de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zijn een aantal begrippen in relatie tot detailhandel verduidelijkt.

c. Vervallen mogelijkheden detailhandel

Vanwege de versoberde mogelijkheden wat betreft detailhandel op het woonthemapcentrum maakt het volgende geen onderdeel meer uit van het hersteld vastgestelde bestemmingsplan:

- Thematische detailhandel van 500 tot 1000 m² bvo, behalve voor een bepaald maximum oppervlak voor de branche-soort wonen.
- Thematische en themagerelateerde detailhandel indien dit voor die betreffende branche groter wordt dan de toegestane maximale oppervlakte voor geheel Zanddonk.

d. Begrippen

Een aantal begrippen in relatie tot detailhandel zijn verduidelijkt zonder de inhoud en systematiek van het bestemmingsplan te wijzigen.

Om het herstelbesluit inhoudelijk te kunnen onderbouwen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking is nader onderzoek gedaan in de vorm van een effectenanalyse voor uitbreiding van detailhandel op Zanddonk. Deze effectenanalyse is opgenomen als bijlage bij deze nota en het bestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn voor het herstelbesluit is het, gelet op het feit dat nog een aantal noodzakelijke onderzoeken moet worden verricht, niet mogelijk de onderbouwing voor de bovenstaande vervallen punten deel te laten uitmaken van het herstelbesluit. Bij het actualiseren van de detailhandelsvisie zal worden onderzocht of en in welke mate er nog behoefte bestaat aan deze onderdelen. Indien er in de tussentijd een verzoek komt voor een gewenste perifere detailhandelsvestiging zal de gemeente overwegen om hieraan al dan niet medewerking te verlenen met een buitenplanse afwijkingsprocedure. Ook dan is een onderbouwing nodig maar het is voor een specifiek verzoek eenvoudiger de gevolgen van de vestiging te onderzoeken.

3. Wijzigingen

De gemeente Waalwijk wenst op basis van het herstelbesluit een aantal wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Hieronder zijn alle inhoudelijke wijzigingen als volgt aangegeven:

Toegevoegd

Verwijderd

Tekst niet gewijzigd

Onderwerp	Aanpassing
Algemeen	
Titel	Benaming op titelpagina en in kopteksten wijzigen: <ul style="list-style-type: none"> Hersteld vastgesteld - ontwerp
IMRO nummer	IMRO-nummer aanpassen: <ul style="list-style-type: none"> Bij terinzagelegging herstelbesluit: NL.IMRO.0867.bpWWbdrijvnterrein-va02 (ipv va01) Na terinzagelegging herstelbesluit zoals vast te stellen: NL.IMRO.0867.bpWWbdrijvnterrein-va03
Nummering paragrafen en artikelen	Nummering aanpassen waar nodig.
Toelichting	
Hoofdstuk 1 Inleiding	
Paragraaf 1.4 Proces	<p>Aanvullen met een toelichting op het proces van vaststellingsbesluit, tussenuitspraak en herstelbesluit:</p> <p><i>Het ontwerp bestemmingsplan heeft zal (datum) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegen. De vooraankondiging op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wettelijke vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 Bro heeft reeds plaatsgevonden.</i></p> <p><i>Op 14 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Bedrijventerreinen vastgesteld, zie bijlage 9. In dat bestemmingsplan zijn voor bedrijventerrein Zanddonk ruime mogelijkheden opgenomen voor perifere detailhandel vanuit de wens van een flexibel bestemmingsplan en de detailhandelsvisie. Vanaf de vaststelling van de detailhandelsvisie in 2012 hebben zich veel ontwikkelingen voorgedaan op dit thema. Zo heeft zich het afgelopen half jaar jurisprudentie ontwikkeld op het gebied van detailhandel en de ladder van duurzame verstedelijking. Op basis van deze jurisprudentie is bijvoorbeeld duidelijk geworden dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan gemaximeerd moeten worden beoordeeld in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking (ook bij wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden).</i></p> <p><i>Op 6 augustus 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vanwege het bovenstaande een tussenuitspraak gedaan voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen, zie bijlage 10. Via een bestuurlijke lus heeft de gemeente de kans binnen 20 weken een herstelbesluit te nemen op grond van artikel 8:51d, Awb. Dit betekent dat de raad vóór 24 december 2014:</i></p>

Onderwerp	Aanpassing
	<ul style="list-style-type: none"> • Met inachtneming van de tussenuitspraak een besluit moet nemen waardoor het plan beter wordt onderbouwd dan wel gewijzigd wordt door een andere planregeling vast te stellen. • De Afdeling de uitkomst mede moet delen en een eventuele wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend moet maken en mede moet delen. <p>Als onderdeel van de voorbereiding is overlegd met de WOF, DMG en de regio Hart van Brabant. Ook de regio-gemeenten zijn geïnformeerd over het herstelbesluit tijdens de Hart van Brabantdag op 25 september 2014. Zij hebben ingestemd met een aangepaste planregeling voor Zanddonk met versoerde vestigingsmogelijkheden voor detailhandel. Eerder hebben de regio-gemeenten al ingestemd met de uitgebreide vestigingsmogelijkheden.</p> <p>Op basis van de tussenuitspraak van de Afdeling is er niet voor gekozen het volledige plan zoals dat is vastgesteld in juni 2013 in stand te laten wat betreft de detailhandelsmogelijkheden voor Zanddonk. In het herstelbesluit van november 2014 zijn de volgende onderdelen nader onderbouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige havengebonden detailhandel (Maasoever-Scharlo en Nederveenweg). • Afwijkingsbevoegdheid voor ABC-goederen (Zanddonk). • Uitbreiding woonthema-centrum ruimtelijk en functioneel (Zanddonk) met versoering ten opzichte van het vastgestelde plan in juni 2013. <p>Zie voor de verdere uitwerking paragraaf 5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking.</p> <p>Daarnaast zijn een aantal begrippen in relatie tot detailhandel verduidelijkt.</p> <p>Vanwege de versoerde mogelijkheden wat betreft detailhandel op het woonthema-centrum maakt het volgende geen onderdeel meer uit van hersteld vastgestelde bestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Thematische detailhandel van 500 tot 1000 m² bvo, behalve voor een bepaald maximum oppervlak voor de branche-soort wonen. • Thematische en themagerelateerde detailhandel indien dit voor die betreffende branche groter wordt dan de toegestane maximale oppervlakte voor geheel Zanddonk. <p>Binnen de gestelde termijn voor het herstelbesluit is het, gelet op het feit dat nog een aantal noodzakelijke onderzoeken moet worden verricht, niet mogelijk de onderbouwing voor de bovenstaande vervallen punten deel te laten uitmaken van het herstelbesluit. Bij het actualiseren van de detailhandelsvisie zal worden onderzocht of en in welke mate er nog behoefte bestaat aan deze onderdelen. Indien er in de tussentijd een verzoek komt voor een gewenste perifere detailhandelsvestiging zal de gemeente overwegen om hieraan al dan niet medewerking te verlenen met een buitenplanse afwijkingsprocedure. Ook dan is een onderbouwing nodig maar het is voor een specifiek verzoek eenvoudiger de gevolgen van de vestiging te onderzoeken.</p>
Hoofdstuk 3 Beleid	
Paragraaf 3.1 Beleid van hogere overheden	Bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk aanvullend de ladder voor duurzame verstedelijking noemen:

Onderwerp	Aanpassing
	<p>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) <i>(...)laat het Rijk los. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is daarom de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.</i></p>
	<p>Bij de provinciale Verordening Ruimte opnemen dat de ladder voor duurzame verstedelijking nu ook deel uitmaakt van de Verordening Ruimte 2014:</p> <p><i>Bevordering van zuinig ruimtegebruik door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • (...) • <i>In de provinciale Verordening Ruimte 2014 maakt bovendien de ladder voor duurzame verstedelijking deel uit van de algemene regels via de toets op zorgvuldig ruimtegebruik.</i>
	<p>Bij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan opnemen dat de ladder voor duurzame verstedelijking uitgewerkt wordt in het hoofdstuk over de beleidskeuzes:</p> <p>Uitgangspunten voor het bestemmingsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • (...) • <i>Tegengaan oneigenlijk ruimtegebruik en bevorderen zuinig ruimtegebruik, in het bijzonder via de ladder voor duurzame verstedelijking. Op de bestaande bedrijventerreinen (...) toe te staan.</i> <p><i>In het hoofdstuk Beleidskeuzes worden deze punten verder uitgewerkt. De onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is uitgewerkt in paragraaf 5.4.</i></p>
Hoofdstuk 5 Beleidskeuzes	
Paragraaf 5.1 Inleiding	<p>Aanvullen vanwege toegevoegde paragraaf 5.4:</p> <p><i>In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke beleidskeuzes ten aanzien van de bedrijventerreinen geschetst. Eerst worden de algemene uitgangspunten benoemd en daarna zijn de beleidskeuzes per bedrijventerrein uitgewerkt. Tot slot worden een aantal specifieke onderwerpen die van belang zijn voor het bestemmingsplan, uitgewerkt in concrete beleidskeuzes.</i></p> <p><i>Eerst worden de algemene uitgangspunten benoemd en worden een aantal specifieke onderwerpen die van belang zijn voor het bestemmingsplan uitgewerkt in concrete beleidskeuzes. In een afzonderlijke paragraaf is de onderbouwing opgenomen voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Het hieraan ten grondslag liggende onderzoek is opgenomen in 'Bijlage 12 Effectenanalyse uitbreiding detailhandel Zanddonk'. Tot slot zijn de beleidskeuzes per bedrijventerrein uitgewerkt.</i></p>
Paragraaf 5.3 Specifieke onderwerpen	<p>De alinea over zuinig ruimtegebruik aanvullen met de ladder voor duurzame verstedelijking:</p> <p>Zuinig ruimtegebruik</p>

Onderwerp	Aanpassing
	<p><i>Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik (...) en de omgeving.</i></p> <p><i>Ook de ladder voor duurzame verstedelijking op basis van het Besluit ruimtelijke ordening en de provinciale Verordening Ruimte is een vorm van zuinig ruimtegebruik. Een uitwerking van deze 'ladder' is opgenomen in de volgende paragraaf.</i></p>
<p>Paragraaf 5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking</p>	<p>Nieuwe paragraaf invoegen ter onderbouwing van het plan:</p> <p>5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking</p> <p><i>In zijn algemeenheid wordt steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'¹ (hierna te noemen: de ladder).</i></p> <p><i>Zoals gezegd moet de ladder verplicht toegepast worden bij ruimtelijke besluiten die een zogenaamde 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. In art. 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat hieronder valt. Een ruimtelijke ontwikkeling van detailhandel valt hier ook onder.</i></p> <p><i>De ladder omvat de volgende stappen:</i></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>a) <i>"Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;</i></p> <p>b) <i>indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;</i></p> <p>c) <i>indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."</i></p> </div> <p>Trede 0: nieuwe stedelijke ontwikkeling</p> <p><i>Grofweg worden er in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 3 verruimingen op het gebied van detailhandel mogelijk gemaakt die potentieel onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zouden kunnen vallen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Kleinschalige, havengebonden detailhandel;</i>

¹ Eerder ook wel SER-ladder genoemd.

Onderwerp	Aanpassing
	<p>2. <i>Aanpassing regeling detailhandel in ABC-goederen;</i></p> <p>3. <i>Uitbreiding woonboulevard Zanddonk (ruimtelijk en functioneel).</i></p> <p><i>In deze paragraaf wordt hierna deze verruimingen op het gebied van detailhandel nader onderbouwd.</i></p> <p>1) Kleinschalige havengebonden detailhandel</p> <p><i>De eerstgenoemde detailhandelsmogelijkheid is uitsluitend mogelijk na afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Aan deze afwijking zijn voorwaarden verbonden. De relevante voorwaarden in dit kader zijn:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Het brutovloeroppervlak per vestiging bedraagt niet meer dan 200 m²;</i> 2. <i>Het aanbod is afgestemd op de behoefte van de havenrecreanten;</i> 3. <i>De verlening van de omgevingsvergunning mag niet leiden tot onevenredige leegstandseffecten.</i> <p><i>Deze mogelijkheid is dusdanig beperkt en daarnaast juridisch ingeperkt dat dit niet of nauwelijks effect kan hebben op de voorzieningsstructuur. Dit valt dan ook niet onder een detailhandelsontwikkeling van enige omvang zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.</i></p> <p>2) ABC-goederen</p> <p><i>In het geval van de afwijkingsbevoegdheid voor ABC-goederen is er sprake van een nieuwe planologische ontwikkeling op een locatie waar het voorheen niet mogelijk was, dus moet deze in beginsel worden getoetst aan artikel 3.1.6, lid 2, Bro.</i></p> <p><i>Trede 1: Actuele regionale behoefte</i></p> <p><i>De afgelopen jaren zijn door de slechte economische omstandigheden erg lastig geweest voor deze branche. Het aantal nieuwe auto's dat wordt verkocht is de afgelopen twee jaar met bijna 20% gedaald. Sinds 1990 is het aantal autodealers in Nederland afgenomen van circa 4.500 tot circa 2.500 in 2013. Daarbij is er sprake van schaalvergroting en samengaan van dealers. Deze schaalvergroting wordt sterk gestimuleerd door de importeurs, mede op basis van de huidige Europese distributieverordening. In de toekomst zal ook het aantal vestigingen verder moeten gaan afnemen.</i></p> <p><i>Door samenvoeging van dealers en opschaling van showrooms, is er behoefte aan grote locaties en panden. Clustering blijft van groot belang om de consument compact te bedienen. Daarbij is er ruimte voor grotere showrooms en mogelijkheden om geclusterd te kunnen vestigen nodig. Dat is ook het geval in de regio Hart van Brabant² en de drie tot het Land van Heusden en Altena behorende gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg. Er is dus sprake van een actuele regionale behoefte.</i></p> <p><i>De gemeente Waalwijk wil hier ruimte voor bieden, maar wel gedoseerd. Vandaar dat ervoor gekozen is om voor deze vorm van</i></p>

² Hart van Brabant omvat de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk.

Onderwerp	Aanpassing
	<p><i>detailhandel een afwijkingsbevoegdheid op te nemen, waarmee men onder voorwaarden mogelijkheden kan scheppen. Bij het afwegen of de omgevingsvergunning voor afwijken al dan niet verleend moet worden, moet de gemeente opnieuw voor die specifieke aanvraag toetsen aan de ladder.</i></p> <p><i>Trede 2: benutting bestaande panden en leegstand</i> <i>Vanwege de aard en omvang van detailhandelsvestigingen in ABC-goederen is het onmogelijk en bovendien onwenselijk om dit soort detailhandel in reguliere winkelcentra zoals het centrumgebied te vestigen. Het centrum heeft hier ook geen belang bij, aangezien het een totaal ander type bezoeker genereert en ook de benodigde bebouwing niet past bij centrumwinkelgebieden. Op Zanddonk zijn van oudsher al verschillende detailhandelsvestigingen in ABC-goederen gevestigd, ook het gemeentelijk beleid is altijd gericht geweest op de situering van dit detailhandelstype aldaar.</i></p> <p><i>Trede 3: multimodale ontsluiting</i> <i>Deze trede van de ladder is niet aan de orde omdat de locatie in stedelijk gebied ligt.</i></p> <p>3. Uitbreiding woonboulevard Zanddonk <i>Een meer uitgewerkte onderbouwing van de ladder voor de uitbreiding woonboulevard Zanddonk is opgenomen in de bijlage Effectenanalyse uitbreiding detailhandel Zanddonk. Hierna wordt volstaan met de hoofdlijn.</i></p> <p><i>Trede 1: Actuele regionale behoefte</i></p> <p><i>Versterking</i> <i>De uitbreiding van Woonboulevard Zanddonk betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling nu het een detailhandelsontwikkeling van een aanzienlijke omvang is (art. 1.1.1 Bro, definitie begrippen). Gelet hierop is de ontwikkeling getoetst aan art. 3.1.6. Bro, door middel van een effectenanalyse. Op basis van de effectenanalyse blijkt dat dat Zanddonk niet mee is geëvolueerd met de landelijke en regionale ontwikkelingen rondom (grotere) woonboulevards. Als dat niet alsnog gebeurt dan zal de concurrentiepositie van Zanddonk verder verslechteren, met als gevolg dat verdere vernieuwing uitblijft en het aanbod zal verschrompelen. Gelet hierop bestaat er in algemene zin een actuele regionale behoefte voor de uitbreiding van Zanddonk. Uit de effectenanalyse blijkt voorts dat er een actuele regionale behoefte is voor een uitbreiding van de detailhandelsmogelijkheden voor de branches waarin Zanddonk voorziet. Met het oog hierop heeft de gemeente Waalwijk al in 2012 in haar beleid³ aangegeven dat gestreefd wordt naar een uitbouw van de Woonboulevard naar een meer compleet perifeer winkelgebied gericht op doelgericht aankopen doen. Hierbij wordt ingezet op een functionele versterking, die op haar beurt bij kan dragen aan een ruimtelijke versterking. De randvoorwaarden om dit te bereiken zijn aanwezig in de vorm van de bekendheid, de aanwezigheid van grootschalige trekkers, zicht vanaf een doorgaande route, een goede autobereikbaarheid uit een ruime regio via de A 59 en de aangepaste N261 en de afstand tot Breda en Ekkersrijt. Behalve het</i></p>

³ Detailhandelsvisie Waalwijk, sept. 2012

Onderwerp	Aanpassing
	<p>vergroten van de variëteit aan winkelaanbod en daarmee het verhogen van de aantrekkelijkheid van het winkelgebied, zijn uitgangspunten voor de versterking:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zo veel mogelijk ruimtelijk concentreren in en bij de huidige woonboulevard. • Schaalvergroting faciliteren. • Complementariteit met en zo min mogelijk negatieve effecten voor centrum Waalwijk. <p>Om er zorg voor te dragen dat slechts ondernemingen die voorzien in de geconstateerde actuele regionale behoefte zich op Zanddonk kunnen vestigen is in dit plan voorzien in een aantal beperkingen.</p> <p>Branchebeperking</p> <p>Om de noodzakelijke functionele versterking te bewerkstelligen, is er voor gekozen de huidige monofunctionaliteit te doorbreken en het oorspronkelijke woonthema te verbreden tot het hoofdthema "wonen, in & om het huis en buitenleven". Daarbij wordt ingezet op het mogelijk maken van een uitbreiding van het aantal gespecialiseerde woonwinkels. Daarnaast wordt de vestiging van branches op en/of in de nabijheid van de woonboulevard mogelijk gemaakt gericht op doelgerichte aankopen gerelateerd aan het hoofdthema. Er is echter gekozen voor een duidelijke beperking in het soort branche dat zich op Zanddonk zal mogen vestigen. In de tabel hierna zijn de toegestane branches aangegeven.</p> <p>Minimale oppervlakte</p> <p>In het kader van uitgangspunten voor versterking zijn behalve de branchebeperkingen ook minimumeisen gesteld aan de omvang van de winkels en daarnaast maxima aan de totaal mogelijk toe te voegen winkelruimte. Voor de klassieke branche wonen is een minimummaat van 1.000 m² bvo aangehouden met voor een beperkt deel een minimummaat van 500m²-1000m² bvo. Voor de PDV-branches doe-het-zelf, tuin en volumineuze artikelen is een minimummaat van 1.000 m² bvo aangehouden. Met deze maatvoering is het ook voor meer gespecialiseerd winkelaanbod mogelijk om zich te vestigen. Voor de overige, nieuw toegevoegde GDV-branches gaat het om 1.500 m² bvo. Grootschaligheid vormt hiervoor het uitgangspunt en landelijk geldt deze omvang als maatstaf voor grootschalig aanbod op perifere locaties. Met deze insteek wordt bereikt dat kleinschalig winkelaanbod in deze branches zich in de bestaande winkelcentra zal moeten blijven vestigen. Voor de tussencategorie van 500-1000 m² geldt dat dit alleen gaat om de branches van wonen⁴ die niet in de bestaande winkelcentra gewenst zijn vanwege de gewenste concentratie aan de woonboulevard.</p> <p>Maximale oppervlakte</p> <p>Voor de verschillende branches zijn op basis van de analyses met betrekking tot de distributieve mogelijkheden, de marktontwikkelingen (o.a. gebruikelijke maatvoering grootschalige winkels) en de eventuele effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur, maximale oppervlaktes voor uitbreiding bepaald. Zie de tabel hierna. De onderbouwing van de opgenomen maximale oppervlakten volgt uit de effectenanalyse, zie bijlage.</p>

⁴ Het gaat niet om winkels als Blokker, Xenos, Action etc. welke tot een andere branche behoren dan die op het woonthema centrum worden toegestaan.

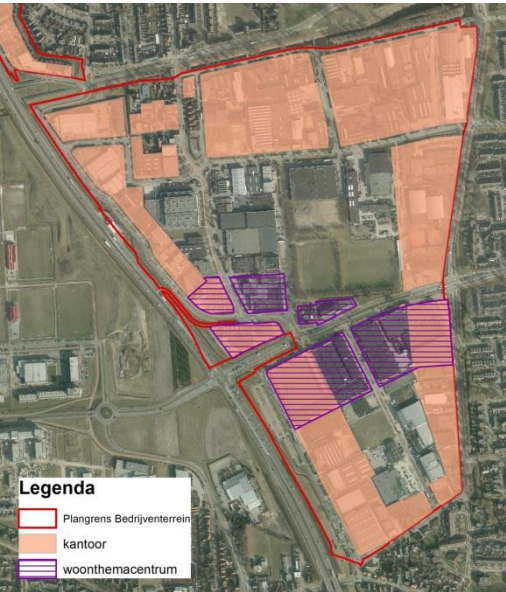
Onderwerp	Aanpassing
	<p>Er van uitgaande dat de winkelverkoopoppervlakte (wvo) gemiddeld 80% van de bedrijfsruimte (bvo) uit maakt, komt de maximaal mogelijke toevoeging uit op ca. 35.000 m² wvo. Dat lijkt een aanzienlijke uitbreiding, maar deze is op kwantitatieve en/of kwalitatieve gronden goed te onderbouwen, zoals uit de effectenanalyse in de bijlage blijkt. In veel branches wordt ook maar de vestiging van één of hooguit twee grootschalige zaken mogelijk gemaakt gelet op het maximaal toegestane totale oppervlakte per branche. Indien de maximale mogelijkheden daadwerkelijk worden benut, dan is de omvang van de woonboulevard vergelijkbaar met Breda en blijft deze iets achter bij Ekkersrijt. Daarmee zou Noord-Brabant (weer) over drie woonboulevards beschikken met een (boven)regionale functie, goed verdeeld over het westen, midden en oosten van de Provincie.</p> <p>Voorkeursvolgorde locatie</p> <p>Door de gewenste concentratie in (de nabijheid van) de huidige woonboulevard en het opnemen van maximale uitbreidingsmogelijkheden is het gewenst een voorkeursvolgorde te hanteren voor de locatie van uitbreidingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Huidige woonthema-centrum; 2. Uitbreidingsgebied voor het woonthema-centrum ten noorden Prof. Kamerlingh Onnesweg (wijzigingsgebied 1); <p>Voor alle branches met uitzondering van de branche-soort wonen wordt daarnaast de volgende optie opgenomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Gebied ten zuiden van het woonthema-centrum (afwijkingsgebied 1). <p>Conclusie</p> <p>Met de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Dit blijkt uit de aan dit plan ten grondslag gelegde effectenanalyse. Door het opnemen van branchebeperkingen, minimale/maximale oppervlakte en een voorkeursvolgorde voor de locatie van uitbreidingen wordt voorts gewaarborgd dat slechts ondernemingen die deze actuele regionale behoefte kunnen vervullen zich op Zanddonk kunnen vestigen.</p> <p>Trede 2: Benutting bestaande panden en leegstand</p> <p>Er staan volgens de meest recente Locatus-gegevens in de regio enkele winkelpanden van 1.000 m² wvo of meer leeg, waarvan 1 in Waalwijk (1.400 m² wvo, verspreide bewinkeling), maar met name door hun locatie in een kleinere kern of buiten winkelgebieden zijn deze panden niet of minder geschikt voor herinvulling met grootschalige winkels met een bovenlokaal verzorgingsbereik. De vestiging van dergelijke winkels op de woonboulevard Zanddonk draagt voorts bij aan de versterking van de regionale detailhandelsstructuur. Door clustering ontstaat helderheid voor de consument en kunnen de bedrijven van elkaars aantrekkingskracht profiteren. Bovendien worden onnodige verkeersbewegingen beperkt.</p> <p>Impact op leegstand</p> <p>Ondanks het feit dat er distributieve ruimte⁵ beschikbaar is, is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen door de versterking van Zanddonk effecten op het bestaande winkelaanbod kunnen zijn in de regio (en in het bijzonder het centrum van Waalwijk) en dat er hierdoor elders leegstand zal ontstaan. Uit de effectenanalyse blijkt dat er sprake is</p>

⁵ uitbreidings- en groeimogelijkheden voor de detailhandel

Onderwerp	Aanpassing
	<p>van de spreiding van effecten waardoor het niet zal gaan om grote aantallen en zeker niet in één plaats of winkelgebied. Deels zal het winkels in bedrijfspanden op bedrijventerreinen betreffen. Verder zal het gaan om ongunstig (bijvoorbeeld solitair) gelegen en/of verouderde winkels. Voor wat betreft het centrum van de gemeente Waalwijk blijkt dat door de ruime bestemming die op het centrumgebied rust en het schaalverschil tussen het aanbod op Zanddonk en het aanbod in het centrumgebied er slechts zeer beperkte leegstandseffecten zullen kunnen zijn. Ook op het bedrijventerrein zullen de leegstandseffecten zeer beperkt zijn gelet op het feit dat vrijwel overal primair een bedrijfsbestemming opgenomen is. Eventuele vertrekkende detailhandel kan dus eenvoudig door andere bedrijven worden vervangen. Bovendien is er binnen Waalwijk nog steeds een grotere vraag naar bedrijfspanden als dat er aanbod is. Dit blijkt onder meer uit het feit dat er geen structurele leegstand van bedrijfsobjecten is. Er is slechts sprake van frictieleegstand. Gelet op het voorgaande is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand afwezig.</p> <p>Het bovenstaande in acht nemende, zal daarom ook van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zijn.</p> <p>Effecten op andere woonboulevards</p> <p>Door de versterking van Zanddonk zal de concurrentie voor de bestaande middelgrote en grote woonboulevards in de omgeving van de regio Waalwijk wel iets toenemen. De concurrentiedruk voor bijvoorbeeld De Meerstoel in Oosterhout zal iets toenemen, maar dit perifere cluster heeft met name een lokale/beperkt regionale functie. In totaal zal het verdringingseffect voor de (middel)grote woonboulevards in de omgeving van de regio Waalwijk echter gering zijn, mede omdat zij beschikken over grote primaire verzorgingsgebieden (minimaal 200.000 inwoners) en er ook daar sprake zal zijn van bevolkingsgroei. Bovendien versterken deze woonboulevards zich de komende jaren ook nog. De kans op structurele negatieve effecten op deze woonboulevards is daarmee te verwaarlozen.</p> <p>Effecten lokaal en regionaal</p> <p>Door een versterking van woonboulevard Zanddonk wordt de (boven)regionale verzorgingsfunctie versterkt, de dynamiek in de detailhandel gefaciliteerd en de consument beter bediend (meer keuzemogelijkheden). Dit heeft positieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Waalwijk en omliggende gemeenten. Mede gezien de geconstateerde distributieve mogelijkheden zullen de negatieve effecten lokaal en regionaal minimaal zijn. Op voorhand kan niet met zekerheid worden uitgesloten dat er een incidentele zaak zal verdwijnen, maar voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat geen onaanvaardbare effecten hebben. Een versterking van Zanddonk zal naar verwachting resulteren in meer bezoekers van buiten de stad. Dit kan een positief effect hebben op het functioneren van het centrum van Waalwijk, omdat een deel van de bezoekers hun bezoek zullen combineren met een bezoek aan het centrum. Door samenwerking tussen de ondernemers van de woonboulevard en van het centrum, bijvoorbeeld op het gebied van promotie, kan het onderlinge combinatiebezoek worden gestimuleerd.</p> <p>Trede 3: multimodale ontsluiting</p> <p>Deze trede van de ladder is niet aan de orde omdat de locatie in stedelijk gebied ligt.</p>

Onderwerp	Aanpassing
	Tabel invoegen, zie bijlage 1.
Paragraaf 5.5.7 (was 5.4.7) Zanddonk	<p>Aanpassen op basis van de onderbouwing zoals deze is toegevoegd in paragraaf 5.4.</p> <p><i>Voor detailhandel op periferie locaties (...) door het oorspronkelijke woonthema te verbreden tot het thema 'wonen, in & om het huis en buitenleven' (hierna genoemd: woonthemacentrum Themacentrum). (...) Op basis van het herstelbesluit is dit verder aangevuld vanuit de vorige paragraaf over de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie de hieronder opgenomen kaarten en het kopje Uitgangspunten bestemmingsplan. Bij de genoemde branches wordt uitgegaan van de definitie zoals deze door Locatus wordt gehanteerd. Op basis van het herstelbesluit is deze definitie verduidelijkt zonder de inhoud en systematiek aan te passen. Dataleverancier Locatus is een onafhankelijke organisatie op het gebied van winkelinformatie. Locatus hanteert een algemeen geaccepteerde branche-indeling voor het verzamelen van verkooppuntinformatie.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Uitgangspunten bestemmingsplan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • (...) • <i>Detailhandel voor het woonthemacentrum is vanaf een minimum brutovloeroppervlak (bvo) toegestaan:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>1000 m2 bvo voor thematische detailhandel en voor de branche-soort wonen 500 tot 1.000 m2 bvo indien hierna expliciet aangegeven.</i> ◦ <i>1500 m2 bvo voor themagerelateerde detailhandel.</i> • <i>Voor detailhandel voor het woonthemacentrum is per branche een maximum brutovloeroppervlak voor totaal Zanddonk geregeld (bestaand + uitbreiding). Voor het uitbreidingsdeel is het volgende opgenomen: voor de branche-soort wonen en tuinartikelen 10.000 m2 en voor de overige branches variërend van 2.000-4.000 m2. Van de 10.000 m2 uitbreiding voor de branche-soort wonen mag maximaal 3.000 m2 toegevoegd worden aan winkels met een oppervlak van 500 tot 1000 m2.</i> • <i>Bij vestiging van detailhandel voor het woonthemacentrum is de volgende voorkeursvolgorde geregeld:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Woonthemacentrum</i> 2. <i>Wijzigingsgebied 1</i> <p><i>Voor alle branches met uitzondering van de branche-soort wonen is daarnaast de volgende optie opgenomen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. <i>Afwijkingsgebied 1</i> • <i>Binnen het "Themacentrum" zijn rechtstreeks winkels toegestaan met een minimale oppervlakte van 500 m² bvo en 400 m² wvo in de volgende thematische branches:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>detailhandel in woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel-annex woontextielwinkels);</i> 2. <i>detailhandel in parket, laminaat en houtvloeren;</i> 3. <i>detailhandel in tuinmeubelen;</i> 4. <i>detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;</i> 5. <i>bouwmartken en andere aanbieders van doe-het-zelfartikelen;</i> 6. <i>tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en voeding) en andere aanbieders van tuinartikelen;</i> 7. <i>detailhandel in themagerelateerde volumineuze artikelen zoals haarden, zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, etc.</i>

Onderwerp	Aanpassing
	<ul style="list-style-type: none"> • Binnen het "Themacentrum" zijn daarnaast rechtstreeks winkels toegestaan met een minimale oppervlakte van 1.500m² bvo en 1.200 m² wvo in de volgende themagerelateerde branches: <ol style="list-style-type: none"> 1. detailhandel in bruin, wit, en grijsgoed; 2. zeer gespecialiseerde (outdoor)sport (zoals tenten en kampeerartikelen, ruitersport, golfsport, surf/watersport/jachtsport); 3. dierenwinkel; 4. baby(woon)winkel; 5. rijwielen. • Ten zuiden van de Prof. Kamerlingh Onnesweg buiten het "Themacentrum" is detailhandel in de genoemde themagerelateerde branches met een minimale oppervlakte van 1.500 m² bvo en 400 m² wvo ook mogelijk met een flexibiliteitsbepaling indien de genoemde themagerelateerde branches niet in het themacentrum inpasbaar zijn. • Ten zuiden van de Prof. Kamerlingh Onnesweg buiten het "Themacentrum" is detailhandel voor volumineuze goederen met een minimale oppervlakte van 500 m² bvo en 400 m² wvo ook mogelijk via een flexibiliteitsbepaling voor de volgende thematische branches: <ol style="list-style-type: none"> 1. bouwmarkten en andere aanbieders van doe-het-zelfartikelen; 2. tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en voeding) en andere aanbieders van tuinartikelen; 3. detailhandel in volumineuze artikelen zoals haarden, zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, grafzerken, etc. • Ten noorden van de Prof. Kamerlingh Onnesweg buiten het "Themacentrum" woonthemacentrum is detailhandel in ABC-goederen mogelijk via een flexibiliteitsbepaling voor de volgende branches: <ol style="list-style-type: none"> 1. detailhandel in transportartikelen zoals auto's, boten, caravans, motoren, paardentrailers, aanhangwagens; 2. detailhandel in autoaccessoires en -materialen (in relatie met inbouw). • Uitbreiding van het "Themacentrum" woonthemacentrum aan de noordzijde van de Kamerling Onnesweg is onder voorwaarden mogelijk via een flexibiliteitsbepaling. • Uitbreiding van detailhandel voor het woonthemacentrum ten zuiden van het huidige woonthemacentrum is onder voorwaarden mogelijk via een flexibiliteitsbepaling, behalve voor de branche-soort wonen.
	Kaart 'Functies – gewenste situatie' met juiste aanduiding woonthemacentrum vervangen:

Onderwerp	Aanpassing
	 <p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> Plangrens Bedrijventerrein kantoor woonthemacentrum
Hoofdstuk 6 Juridische Planbeschrijving	
Paragraaf 6.2.1 Bestemming Bedrijventerreinen	<p>Nieuwe paragraaf invoegen ter toelichting op de regels:</p> <p>6.2.1.3 Detailhandel voor woonthemacentrum <i>Detailhandel voor het woonthemacentrum onder voorwaarden is toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonthemacentrum'. Op basis van het herstelbesluit is hiertoe in bijlage 5 van de regels een tabel toegevoegd waarin de minimale en maximale oppervlakte detailhandel voor diverse branches geregeld in relatie tot het woonthemacentrum op Zanddonk.</i></p> <p><i>Bij vestiging van detailhandel voor het woonthemacentrum wordt de volgende voorkeursvolgorde geregeld:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonthemacentrum'. 2. Wijzigingsgebied 1. <p><i>Voor alle branches met uitzondering van de branche-soort wonen wordt daarnaast in de flexibiliteitsbepalingen de volgende optie opgenomen:</i></p>

Onderwerp	Aanpassing
	<p>3. Afwijkingsgebied 1.</p> <p>Vanwege het herstelbesluit is vervallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Thematische detailhandel van 500 tot 1000 m2 bvo, behalve zoals voor de branche-soort wonen is aangegeven. • Thematische en themagerelateerde detailhandel indien dit voor die betreffende branche groter wordt dan toegestane maximale oppervlakte voor geheel Zanddonk.
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	
Paragraaf 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid:	<p>Alinea over vaststelling, tussenuitspraak en herstelbesluit toevoegen:</p> <p>Vaststelling, tussenuitspraak en herstelbesluit Zie voor een toelichting op het proces van vaststelling, de tussenuitspraak en het herstelbesluit paragraaf 1.4 Proces. Een overzicht van de wijzigingen als gevolg van het herstelbesluit is opgenomen in Bijlage 11 Nota van wijzigingen herstelbesluit.</p>
Bijlage 9 Vaststellingsbesluit	Het 'Vaststellingsbesluit 14 juni 2013' toevoegen als bijlage bij het bestemmingsplan. Zie bijlage 2 bij deze nota.
Bijlage 10 Tussenuitspraak	De 'Tussenuitspraak 6 augustus 2014' toevoegen als bijlage bij het bestemmingsplan. Zie bijlage 3 bij deze nota.
Bijlage 11 Nota van wijzigingen	Deze 'Nota van wijzigingen herstelbesluit' zonder bijlagen toevoegen als bijlage bij het bestemmingsplan.
Bijlage 12 Effectenanalyse	De 'Effectenanalyse uitbreiding detailhandel Zanddonk' toevoegen als bijlage bij het bestemmingsplan. Zie bijlage 4 bij deze nota.
Regels	
Artikel 1 Begrippen	
Artikel 1.1 het plan	<p>IMRO-nummer vervangen voor versie zoals deze terinzage ligt:</p> <p>1.1 het plan het bestemmingsplan Bedrijventerreinen met identificatienummer NL.IMRO.0867.bpWWbdrijvnterrein-va01 NL.IMRO.0867.bpWWbdrijvnterrein-va02 van de gemeente Waalwijk;</p> <p>Na terinzagelegging herstelbesluit zoals vast te stellen: NL.IMRO.0867.bpWWbdrijvnterrein-va03</p>
Artikel 1.23 ABC-goederen	<p>Begrip verduidelijken zonder inhoud en systematiek te wijzigen:</p> <p>1.23 detailhandel in ABC-goederen de volgende branches/soorten detailhandel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • detailhandel in transportartikelen zoals auto's, boten, caravans, motoren, aanhangwagens en paardentrailers; waaronder in ieder geval auto's, boten, caravans, alsmede qua aard en omvang vergelijkbare artikelen zoals motoren, aanhangwagens en paardentrailers;

Onderwerp	Aanpassing
	<ul style="list-style-type: none"> detailhandel in autoaccessoires en -materialen (in relatie met inbouw);
Artikel 1.24 Detailhandel in volumineuze goederen	<p>Begrip laten vervallen, is onderdeel van het begrip thematische detailhandel. Wel begrip erin laten staan om nummering te behouden:</p> <p>1.24 detailhandel in volumineuze goederen <i>Begrip vervallen op basis van het herstelbesluit.</i> <i>de volgende branches/soorten detailhandel:</i></p> <p><i>a. bouwmarkten en andere aanbieders van doe-het-zelfartikelen;</i> <i>b. tuincentra (inclusief dierbenodigdheden en -voeding) en andere aanbieders van tuinartikelen;</i> <i>c. detailhandel in volumineuze artikelen zoals haarden, zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, grafzerken, etc. en met uitzondering van detailhandel in ABC-goederen;</i></p>
Artikel 1.25 Detailhandel ten behoeve van een woonthema-centrum	<p>Begrip verduidelijken zonder inhoud en systematiek te wijzigen:</p> <p>1.25 detailhandel ten behoeve van een woonthema-centrum <i>de volgende branches/soorten detailhandel:</i> <i>Een detailhandelsconcentratie met een (boven)regionaal verzorgingsbereik voor de consument ten behoeve van detailhandel voor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> thematische detailhandel; themagerelateerde detailhandel;
Artikel 1.26 Thematische detailhandel	<p>Begrip verduidelijken zonder inhoud en systematiek te wijzigen:</p> <p>1.26 thematische detailhandel <i>Perifere detailhandelsvoorzieningen (PDV) met een ruim en volledig assortiment van goederen binnen het hoofdthema 'wonen, in & om het huis en buitenleven' ten behoeve van branches van detailhandel in:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel- annex woontextielwinkels); parket-, laminaat- en houtvloeren; tuinmeubelen; keukens, badkamers, sanitair en tegels; doe-het-zelfartikelen, waaronder in ieder geval bouwmarkten; tuinartikelen, waaronder in ieder geval tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en -voeding); andere volumineuze artikelen binnen het hoofdthema 'wonen, in & om het huis en buitenleven', waaronder in ieder geval haarden, zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, grafzerken met uitzondering van detailhandel in ABC-goederen; <p><i>de volgende branches/soorten detailhandel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> detailhandel in woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel- annex woontextielwinkels);

Onderwerp	Aanpassing
	<ul style="list-style-type: none"> • detailhandel in parket, laminaat en houtvloeren; • detailhandel in tuinmeubelen; • detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels; • bouwmarkten en andere aanbieders van doe-het-zelfartikelen; • tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en voeding) en andere aanbieders van tuinartikelen; • detailhandel in themagerelateerde volumineuze artikelen zoals haarden, zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, etc. en met uitzondering van detailhandel in ABC-goederen;
<p>Artikel 1.27 Themagerelateerde detailhandel.</p>	<p>Begrip verduidelijken zonder inhoud en systematiek te wijzigen:</p> <p>1.27 themagerelateerde detailhandel <i>Grootschalige detailhandelsvoorzieningen (GDV) voor doelgerichte aankopen gerelateerd aan het hoofdthema 'wonen, in & om het huis en buitenleven' ten behoeve van branches van detailhandel in:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>bruin-, wit, en grijsgoed;</i> 2. <i>tenten, kampeerartikelen en gespecialiseerde sportartikelen, waaronder in ieder geval artikelen voor de golfsport, jachtsport, ruitersport, watersport;</i> 3. <i>huisdierenspeciaalzaak;</i> 4. <i>baby(woon)artikelen;</i> 5. <i>rijwielen;</i> <p><i>de volgende branches/soorten detailhandel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • detailhandel in bruin-, wit, en grijsgoed; • zeer gespecialiseerde (outdoor)sport (zoals tenten en kampeerartikelen, ruitersport, golfsport, surf/watersport/jachtsport); • detailhandel in huisdieren; • detailhandel in baby(woon)artikelen; • rijwielen; <p><i>alsmede voor de verkoop van een nevenassortiment, mits het nevenassortimentsdeel niet meer bedraagt dan 20% van het brutovloeroppervlak;</i></p>
<p>Artikel 4 Bedrijventerrein</p>	
<p>Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving</p>	<p>Lid i: voor minimale en maximale oppervlakten verwijzen naar Bijlage 5 Detailhandel woonthema centrum Zanddonk:</p> <p><i>detailhandel ten behoeve van een woonthema centrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonthema centrum', met dien verstande dat</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>de minimale oppervlakte van detailhandel ten behoeve van een woonthema centrum per vestiging niet minder bedraagt dan is opgenomen in Bijlage 5 Detailhandel woonthema centrum Zanddonk;</i> 2. <i>de maximale gezamenlijke oppervlakte van detailhandel ten behoeve van een woonthema centrum op bedrijventerrein</i>

Onderwerp	Aanpassing
	<p>Zanddonk niet meer bedraagt dan is opgenomen in Bijlage 5 Detailhandel woonthemapcentrum Zanddonk; thematische detailhandel een minimum brutovloeroppervlak van 500 m2 en een minimum winkelvloeroppervlak van 400 m2 heeft en themagerelateerde detailhandel een minimum brutovloeroppervlak van 1500 m2 en een minimum winkelvloeroppervlak van 1200 m2 heeft;</p>
	<p>Lid k: aangepassen omdat begrip detailhandel in volumineuze goederen vervallen is. De aanduiding 'detailhandel volumineus' blijft wel bestaan zodat dit overeenkomt met de verbeelding:</p> <p>detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'; branches van thematische detailhandel zoals opgenomen in lid 1.26 sub 5, 6 en 7 ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';</p>
<p>Artikel 4.6.2 Recreatieve voorzieningen en havengebonden detailhandel</p>	<p>Lid e: aanpassen vanwege onderbouwing:</p> <p>4.6.2 Recreatieve voorzieningen en havengebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' <i>Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van recreatieve voorzieningen en havengebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'recreatie', met dien verstande dat indien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> d. het brutovloeroppervlak per havengerelateerde detailhandelsvestiging niet meer bedraagt dan 200 m² en is afgestemd op de behoefte van de havenrecreanten; e. voorzien wordt in voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden; f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van: <ul style="list-style-type: none"> 1. de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid; 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; 3. het landschaps- en bebouwingsbeeld; g. er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid; h. de verlening van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot een duurzame ontvracting van het voorzieningen niveau. het ontstaan van structurele leegstandseffecten.
<p>Artikel 4.6.3 Detailhandel ten behoeve van een woonthemapcentrum</p>	<p>Aanpassen vanwege onderbouwing als gevolg van aangepaste detailhandelsmogelijkheden. Geldt zowel voor thematische als themagerelateerde detailhandel:</p> <p>4.6.3 Detailhandel ten behoeve van een woonthemapcentrum <i>Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • thematische detailhandel zoals bedoeld in lid 1.26 met uitzondering van de branches PDV-wonen zoals bedoeld in lid 1.26, sub 1, 2, 3 en 4; • en themagerelateerde detailhandel zoals bedoeld in lid 1.27;

Onderwerp	Aanpassing
	<p>ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 1', met dien verstande dat indien:</p> <p>a. de minimale oppervlakte per vestiging van detailhandel ten behoeve van een woonthema-centrum zoals bedoeld in de aanhef niet minder bedraagt dan is opgenomen in Bijlage 5 Detailhandel woonthema-centrum Zanddonk; de themagerelateerde detailhandel een minimum brutovloeroppervlak van 1500 m² en een minimum winkelvloeroppervlak van 1200 m² heeft;</p> <p>b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van detailhandel ten behoeve van een woonthema-centrum zoals bedoeld in de aanhef op bedrijventerrein Zanddonk niet meer bedraagt dan is opgenomen in Bijlage 5 Detailhandel woonthema-centrum Zanddonk;</p> <p>c. er geen gronden beschikbaar zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonthema-centrum' en 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1';</p> <p>d. voorzien wordt in voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden;</p> <p>e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid; 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; 3. het landschaps- en bebouwingsbeeld. <p>f. er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;</p> <p>g. de verlening van de omgevingsvergunning niet mag leiden/leidt tot een duurzame ontvracting van het voorzieningen niveau. het ontstaan van structurele leegstandseffecten.</p>
Artikel 4.6.4 Detailhandel in volumineuze goederen	<p>Vervallen vanwege aanpassing artikel 4.6.3. Wel artikel erin laten staan om nummering te behouden:</p> <p>4.6.4 Detailhandel in volumineuze goederen</p> <p>Vervallen vanwege herstelbesluit.</p> <p>Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 1', met dien verstande dat:</p> <p>i. deze detailhandel een minimum brutovloeroppervlak van 500 m² en winkelvloeroppervlak van 400 m² heeft;</p> <p>j. voorzien wordt in voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden;</p> <p>k. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid; 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; 3. het landschaps- en bebouwingsbeeld; <p>l. er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;</p> <p>h. de verlening van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot een duurzame ontvracting van het voorzieningen niveau.</p>
Artikel 4.6.5 Detailhandel in ABC-goederen	Lid d: aanpassen vanwege onderbouwing:

Onderwerp	Aanpassing
	<p>4.6.5 Detailhandel in ABC - goederen</p> <p>Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van detailhandel in ABC - goederen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 2', met dien verstande dat indien:</p> <p>a. voorzien wordt in voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden;</p> <p>b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid; 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; 3. het landschaps- en bebouwingsbeeld; <p>c. er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;</p> <p>d. de verlening van de omgevingsvergunning niet mag leiden leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningen niveau. tot het ontstaan van structurele leegstandseffecten.</p>
Artikel 4.7.1 Verwijderen van aanduidingen	<p>Aanvullen met aanduiding 'detailhandel volumineus' zodat deze aanduiding kan vervallen wanneer sprake is van een verplaatsing naar het woonthema-centrum of wijzigingsgebied:</p> <p>4.7.1 Verwijderen van aanduidingen</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'specifieke vorm van bedrijventerrein – afwijkende functie'; • 'specifieke vorm van bedrijventerrein – afwijkende milieucategorie'; • 'bedrijfswoning'; • 'detailhandel volumineus'; <p>indien de desbetreffende functies ter plaatse duurzaam beëindigd is.</p> <p>Hoewel het begrip detailhandel in volumineuze goederen vervallen is, blijft de aanduiding 'detailhandel volumineus' nog wel bestaan op basis van artikel 4.1 lid k zodat dit overeenkomt met de verbeelding.</p>
Artikel 4.7.3 Woonthema-centrum	<p>Aanpassen vanwege onderbouwing als gevolg van aangepaste detailhandelsmogelijkheden:</p> <p>4.7.3 Woonthema-centrum</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van het bestemmen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – woonthema-centrum', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <p>m. de minimale oppervlakte van detailhandel ten behoeve van een woonthema-centrum per vestiging mag niet minder bedragen dan is opgenomen in Bijlage 5 Detailhandel woonthema-centrum Zanddonk;</p> <p>n. de maximale gezamenlijke oppervlakte van detailhandel ten behoeve van een woonthema-centrum op bedrijventerrein Zanddonk mag niet meer bedragen dan is opgenomen in Bijlage 5 Detailhandel woonthema-centrum Zanddonk;</p>

Onderwerp	Aanpassing
	<p><i>o. er geen gronden beschikbaar zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – woonthema-centrum';</i></p> <p><i>p. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;</i></p> <p><i>q. er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;</i></p> <p><i>r. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke ontsluitingssituatie;</i></p> <p><i>s. voorzien wordt in voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden.</i></p> <p><i>t. als gevolg van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogen geen structurele leegstandseffecten ontstaan;</i></p> <p><i>u. de bepalingen van bestemming 'Bedrijventerrein' met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – woonthema-centrum' zijn van overeenkomstige toepassing.</i></p>
Bijlage 5 Detailhandel woonthema-centrum Zanddonk	De tabel met branches en oppervlaktes detailhandel voor het woonthema-centrum toevoegen als bijlage bij het bestemmingsplan. Zie bijlage 5 bij deze nota.
Verbeelding	
IMRO-nummer	<p>Aan de kaarten is inhoudelijk niets gewijzigd alleen het IMRO-nummer is voor de terinzagelegging van het herstelbesluit vervangen door NL.IMRO.0867.bpWWbdrijvnterrein-va02 (ipv va01).</p> <p>Na terinzagelegging herstelbesluit zoals vast te stellen: NL.IMRO.0867.bpWWbdrijvnterrein-va03</p>

Bijlagen

(afzonderlijke bestanden)

