

# Nota van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Hoogeinde 35-39"

## DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Hoogeinde 35-39" heeft tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp met ingang van 9 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Het ontwerp-bestemmingsplan is tevens in te zien geweest via de gemeentelijke website [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl) en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er drie zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht. Hieronder hebben wij deze zienswijzen samengevat weergegeven. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Tot slot is per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

## DEEL 2: OVERZICHT ZIENSWIJZEN

1.	De heer A.J.C.M. Maas, Vooreinde 39, 5142 EW te Waalwijk, ingekomen 23 juli 2015
2.	Waalwijkse Ondernemers Federatie, Barneveldstraat 27, 5043 CA te Tilburg, ingekomen 29 juli 2015
3.	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC te 's-Hertogenbosch, ingekomen 7 augustus 2015

## DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

De zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn en derhalve ontvankelijk.

### 1. A.J.C.M. Maas

#### *Samenvatting:*

- Materialen, onderdelen en bankstellen ten behoeve van FabriekNL zullen met vrachtwagens worden aangevoerd. De chauffeurs zouden hiervoor de voor hen verboden afslag 39 Waalwijk-Oost aan de zuidzijde kunnen nemen.
- Als gevolg van bezoekers en werknemers kan er voor omwonenden parkeeroverlast ontstaan.

#### *Commentaar:*

- De betreffende afslag 39 Waalwijk-Oost is gesloten voor vrachtwagens. Hierin brengt het bestemmingsplan geen verandering. De eigenaar van FabriekNL is hiermee bekend en informeert leveranciers en klanten hierover actief. De bereikbaarheid van de planlocatie is desalniettemin voldoende verzekerd.
- De ontwikkeling die het bestemmingsplan 'Hoogeinde 35-39' mogelijk maakt genereert op grond van de gemeentelijke parkeernormennota een parkeervraag van 112 parkeerplaatsen. Uit het plan blijkt dat 113 parkeerplaatsen op het eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid. Er bestaat dan geen aanleiding om parkeeroverlast voor omwonenden te verwachten.



*Conclusie:*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

## **2. Waalwijkse Ondernemers Federatie**

*Samenvatting:*

De zienswijze is gericht tegen de omschrijving van de ter plaatse toegelaten detailhandelsactiviteiten in het ontwerp-bestemmingsplan. Er wordt verzocht de redactie van artikel 3.1 en/of artikel 3.4.1 zodanig aan te passen dat enkel de detailhandel in artikelen wordt toegestaan passend bij de voorliggende plannen: om te komen tot een "antiek-, design-, kunst- en vintageplatform" en geen algemene vrijbrief te geven voor detailhandel in niet dagelijkse goederen. Dit past namelijk niet binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente Waalwijk.

*Commentaar:*

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoogeinde 35-39' beoogt de ontwikkeling van het concept van FabriekNL mogelijk te maken, zoals beschreven in de plantoelichting. Een onderdeel daarvan betreft detailhandel binnen het thema 'antiek-, design-, kunst- en vintage'. De planregels van het ontwerp-bestemmingsplan zijn ten aanzien van de mogelijkheden voor detailhandel echter ruimer geformuleerd dan nodig is voor de verwezenlijking van het beoogde concept. Doordat geen duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen thematische detailhandel en detailhandel ten behoeve van de overige toegelaten bedrijvigheid, is op het volledige vloeroppervlak tevens detailhandel toegestaan dat buiten het thema valt. Dit is niet zonder meer wenselijk, aangezien dit niet aansluit bij het beleid van de gemeente Waalwijk ten aanzien van detailhandel op perifere locaties en de effecten hiervan bovendien niet in beeld zijn gebracht. De planregels zullen hierop worden aangepast door in de begripsomschrijvingen het thema 'antiek, design, kunst en/of vintage' aan te passen en de mogelijkheid van detailhandel expliciet te relateren aan bedrijvigheid binnen dit thema. Ten aanzien van de overige toegelaten bedrijvigheid binnen de bestemming 'Gemengd' bestaat slechts de mogelijkheid tot niet-zelfstandige, productiegebonden detailhandel volgens de regeling die hiertoe standaard binnen bestemmingsplannen van de gemeente Waalwijk wordt toegepast.

Dit voorgestelde wijziging is besproken met het bestuur van de WOF en dit heeft inmiddels laten weten met de regeling te kunnen instemmen.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door in de planregels het thema 'antiek, design, kunst en/of vintage' aan te passen en het toelaten van detailhandel nadrukkelijk te relateren aan bedrijvigheid binnen dit thema. Ten aanzien van de overige toegelaten bedrijvigheid is slechts niet-zelfstandige, productiegebonden detailhandel toegelaten. Met deze aanpassingen wordt naar onze mening tegemoetgekomen aan de opmerkingen die in deze zienswijze naar voren zijn gebracht.

## **3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**

*Samenvatting:*

Binnen de regio zijn, in het Regionaal ruimtelijk overleg Midden Brabant, in 2013 afspraken over detailhandel zijn gemaakt. Deze afspraken zijn bevestigd in juli 2014. In de toelichting van het plan ontbreekt voorts nog een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die over detailhandel zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.4 van de Verordening, worden nagekomen. Hierdoor is het bestemmingsplan nog niet in overeenstemming met artikel 4.8 en 37.4 van de Verordening.

#### *Commentaar:*

In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan worden de regionale afspraken over detailhandel inderdaad niet expliciet vermeld. Dit betekent echter niet dat de beoogde ontwikkeling hier niet binnen past. Op 19 december 2013 zijn de 'Regionale detailhandelsfoto' en het 'Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen' voor de regio Hart van Brabant in het RRO besproken en vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van "aanbodversterking en kwaliteitsverbetering in verschillende winkelgebieden (...) door herontwikkeling en nieuwbouw aangrenzend aan of binnen de bestaande winkelgebieden maar ook door ontwikkelingen op nieuwe locaties indien daar en daardoor wel echt iets bijzonders kan worden toegevoegd aan de detailhandelsstructuur". Uit de plantoelichting volgt dat het concept van FabriekNL een dergelijke bijzondere toevoeging betreft. Eén van de ambities die in het afsprakenkader zijn benoemd, is dat de regiogemeenten bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen – en bij uitbreidingen van en investeringen in de bestaande winkelgebieden – indien mogelijk een koppeling leggen met het belang voor het regionale speerpunt leisure (o.a. meer verblijfsrecreatie). Het initiatief van FabriekNL sluit bij uitstek hierbij aan doordat het voorziet in een aansprekende, gethematiseerde vrijetijdsbestemming met keuzemogelijkheden en belevingsfuncties voor verschillende activiteiten binnen één authentiek concept, waarin sprake is van een 'samensmelting' van kunst, cultuur, retail en horeca. Bovendien worden er overnachtingsmogelijkheden gecreëerd in het plan. Hierdoor vormt het een meerwaarde voor de toeristisch-recreatieve kracht van Waalwijk en de regio.

Vanwege de beoogde bovenregionale verzorgingsfunctie is de voorgenomen ontwikkeling conform de gemaakte afspraken inmiddels gemeld in het portefeuillehoudersoverleg van de regio Hart van Brabant van 17 september 2015. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. In de plantoelichting zal op dit punt alsnog een verantwoording worden opgenomen.

#### *Conclusie:*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Wel zal de plantoelichting worden aangevuld op het punt van regionale afspraken met betrekking tot detailhandel, zodat het plan in overeenstemming is met artikel 4.8 en 37.4 van de Verordening Ruimte 2014.

## **DEEL 4: WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de planregels van het bestemmingsplan als volgt gewijzigd ten opzichte van het ontwerp:

### ➤ **Artikel 1 Begrippen** **1.29 thema 'antiek, design, kunst en vintage'**

Luidt in het ontwerp als volgt:

#### **1.29 thema 'antiek, design, kunst en vintage'**

Thema waarbij het concept gericht is op:

- Producten en/of objecten waarbij de originaliteit en/of unieke vormgeving centraal staat;
- Producten en/of objecten die een bepaalde esthetische waarde en onderscheidend vermogen vertegenwoordigen;
- (Industriële) vormgeving, modieus en opvallend ontworpen producten en/of objecten;
- Producten en/of met een authentieke uitstraling en identiteit.

en wordt gewijzigd in:

### **1.29 thema 'antiek, design, kunst en/of vintage'**

Thema waarbij het concept de volgende basiscomponenten kent:

- authentieke antiek, kunst en/of vintage uit de 20e eeuw of eerder: Artikelen van creatieve menselijke uitingen uit de vorige eeuw en/of goederen van (oude) kunstnijverheid met kunst – en curiositeitswaarde. De goederen zijn overwegend tweedehands en veelal ter plekke gerestaureerd;
- Kunst en/of design uit de 21e eeuw of eerder: Nieuw geproduceerde of vervaardigde, bijzondere goederen, die vanuit een functionele en/of esthetische optiek zijn vormgegeven.

### ➤ **Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving**

Luidt in het ontwerp als volgt:

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 2 van de in Bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten en met deze categorieën naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijvigheid;
- b. ambachtelijke- en/of creatieve bedrijvigheid 'antiek, design, kunst en vintage', kleding- en lederwaren, meubels, woninginrichtingsartikelen en sociaal-culturele sector;
- c. educatie, congressen, workshops, evenementen en vergaderingen;
- d. galerie, showroom, tentoonstellings- en opslagruimte gerelateerd aan het bepaalde onder a, b en c;
- e. detailhandel, gerelateerd aan het bepaalde onder a, b, c en d tot een maximum brutovloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>;
- f. dienstverlening, gerelateerd aan het bepaalde onder a, b, c, d, e en g;
- g. kantoren gerelateerd aan het bepaalde onder a, b, c, d, e en f uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. wonen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woongebouw' maximaal één woongebouw is toegestaan met daarin maximaal 5 woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal 1 woning is toegestaan; met daaraan ondergeschikt:
- i. lichte horeca gerelateerd aan het bepaalde aan a, b, c en d tot een maximum brutovloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup>;
- j. overnachtingsplaatsen, gerelateerd aan het bepaalde onder a, b, c en d tot een maximum van 6 eenheden; met de daarbij behorende:
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorziening

en wordt gewijzigd in:

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 2 van de in Bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten en met deze categorieën naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijvigheid;

- b. bedrijvigheid in het thema 'antiek, design, kunst en/of vintage' en/of de sociaal-culturele sector;
- c. educatie, congressen, workshops, evenementen en vergaderingen;
- d. galerie, showroom, tentoonstellings- en opslagruimte gerelateerd aan het bepaalde onder a, b en c;
- e. detailhandel, gerelateerd aan het bepaalde onder b tot een maximum brutovloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>;
- f. dienstverlening, gerelateerd aan het bepaalde onder a, b, c, d, e en g;
- g. kantoren gerelateerd aan het bepaalde onder a, b, c, d, e en f uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. wonen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woongebouw' maximaal één woongebouw is toegestaan met daarin maximaal 5 woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal 1 woning is toegestaan; met daaraan ondergeschikt:
- i. niet-zelfstandige productiegebonden detailhandel gerelateerd aan het bepaalde onder a tot een maximum brutovloeroppervlak van 10% van het totale brutovloeroppervlak, mits het hiervoor in gebruik zijnde maximum brutovloeroppervlak niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;
- j. lichte horeca gerelateerd aan het bepaalde aan a, b, c en d tot een maximum brutovloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup>;
- k. overnachtingsplaatsen, gerelateerd aan het bepaalde onder a, b, c en d tot een maximum van 6 eenheden;
- l. dit met uitzondering van voedings- en genotsmiddelen en met de daarbij behorende:
  - m. nutsvoorzieningen;
  - n. parkeervoorzieningen;
  - o. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - p. tuinen, erven en verhardingen;
  - q. groenvoorzieningen;
  - r. water en waterhuishoudkundige voorziening

#### ➤ **Artikel 3.4.1 Strijdig gebruik**

Luidt in het ontwerp als volgt:

##### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan voor detailhandel zoals bedoeld in lid 3.1 onder e;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van een detailhandel in dagelijkse goederen;
- c. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan voor horeca als bedoeld in lid 3.1 onder i;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. gronden voor open opslag.

en wordt gewijzigd in:

### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan voor detailhandel zoals bedoeld in lid 3.1 onder e en i;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen;
- c. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan voor horeca als bedoeld in lid 3.1 onder j;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. gronden voor open opslag.