

Gebiedsgerichte beleidsregel detailhandel Sonman

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk; overwegende dat het wenselijk is om een gebiedsgerichte beleidsregel over detailhandel op de Sonman vast te stellen

gelet op artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto Bijlage II, artikel 4 lid 9 Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t e n :

vast te stellen de 'Gebiedsgerichte beleidsregel detailhandel Sonman':

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a. Detailhandel: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop en/of de mogelijkheid ter plaatse te betalen), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

b. Detailhandel in volumineuze goederen: Detailhandel in goederen die zich vanwege hun omvang en aard minder goed laten inpassen binnen de aangewezen winkellocaties bestaande uit de volgende branches:

1. Auto- en motorenreparatie, banden, boten, caravans, tenten;
2. Autoaccessoires (in relatie met inbouw)
3. Grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
4. Brand- en explosiegevaarlijke stoffen (brandstofverkooppunten, consumentenvuurwerk);
5. Tegels, sanitair, keukens, badkamers;
6. Diversen: zonwering, raamkozijnen, dakramen, zonnepanelen, vijvers, zwembaden, tuinhuisjes.
7. Naar aard ruimtelijk vergelijkbare branches als bovengenoemde branches

c. Dienstverlening: Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen.

d. Internethandel: Vorm van detailhandel waarbij de verkoop van producten via internet geschiedt bestaande uit de volgende categorieën:

1. internethandel waarbij bestelling en betaling uitsluitend via internet verloopt. De producten worden elders opgeslagen en verzonden. Ter plaatse is geen mogelijkheid tot het afhalen danwel bekijken van producten;
2. internethandel waarbij bestelling en betaling uitsluitend via internet verloopt. Het fysieke pand heeft een opslag- en verzendfunctie. Ter plaatse is geen mogelijkheid tot het afhalen danwel bekijken van producten;
3. internethandel waarbij bestelling uitsluitend via internet verloopt. Betaling kan via internet of ter plaatse plaatsvinden. Het fysieke pand kan een opslag- en verzendfunctie hebben. Het fysieke pand kan een afhaalmogelijkheid hebben. Ter plaatse is geen mogelijkheid tot het bekijken van producten.
4. internethandel waarbij bestelling uitsluitend via internet verloopt. Betaling kan via internet of ter plaatse plaatsvinden. Het fysieke pand kan een opslag- en verzendfunctie hebben. Het fysieke pand kan een afhaalmogelijkheid hebben. Ter plaatse is het mogelijk om producten te bekijken.

5. Reguliere winkel met webwinkel (cross channel).

e. Ondergeschikte detailhandel: Detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk gerelateerd is maar ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de (niet-detailhandels)functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

f. Showroom: Vorm van detailhandel waarbij een bedrijfsruimte gebruikt wordt voor het tentoonstellen van producten aan particulieren. Het afhalen van het product ter plaatse is niet mogelijk.

g. Supermarkt: Detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak met een grote verscheidenheid aan hoofdzakelijk levensmiddelen.

h. Brutovloeroppervlak : de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten

i. Reclame: openbare aanprijzing en alles wat daartoe dient ter bevordering van de afzet van goederen of diensten

Artikel 2 Gebiedsbegrenzing

Deze beleidsregel geldt voor het gebied Sonman zoals aangeduid op de kaart in bijlage 1.

Artikel 3 Begrenzing in onderwerp

Deze beleidsregel gaat over de toepassing van artikel 4 lid 9 bijlage II van het Besluit Omgevingswet voor zover sprake is van een aanvraag over het onderwerp detailhandel.

Artikel 4 Algemene vereisten

Het college kan van de aanvrager van een vergunning verlangen dat:

- Een planschadeovereenkomst wordt gesloten;
- Conform de 'handreiking omgevingsdialoog' een omgevingsdialoog wordt gevoerd.

Artikel 5 Toepassing artikel 4 lid 9 bijlage II Besluit omgevingsrecht - Soorten detailhandel

1. Afwijking van het bestemmingsplan via deze beleidsregel kan slechts indien het gaat om:

- Detailhandel in volumineuze goederen;
- Een internethandel zoals bedoeld in artikel 1 lid d onder 1 t/m 3 van deze beleidsregel
- ondergeschikte detailhandel;
- Een showroom in de branches zoals genoemd onder de definitie in artikel 1 lid b van deze beleidsregel.

2. Afwijking van het bestemmingsplan via deze beleidsregel kan niet indien het gaat om:

- Detailhandel anders dan bedoeld in het eerste lid van dit artikel;
- Dienstverlening;
- Supermarkten;
- Internethandel zoals bedoeld in artikel 1 lid d onder 4 en 5 van deze beleidsregel

Artikel 6 toetsingscriteria

Indien de soort detailhandel conform artikel 5 in aanmerking komt voor toepassing van deze beleidsregel gelden nog de volgende toetsingscriteria:

1. afwijking van het bij bestemmingsplan bepaalde is mogelijk mits:

- Aantoonbaar is gemaakt waarom de gewenste vorm van detailhandel niet passend is binnen de bestaande winkelgebieden.
- Aantoonbaar is gemaakt dat de detailhandelsstructuur van de gemeente Oisterwijk niet duurzaam ontworpen wordt;
- Er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein. Dit wordt door de initiatiefnemer aantoonbaar gemaakt aan de hand van de methode die is vastgesteld in de nota parkeernormen 2016;
- Indien uit de toetsing blijkt dat er onvoldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein, wordt door de initiatiefnemer aangetoond dat hij kan voorzien in vervangende parkeerruimte als bedoeld in de nota parkeernormen 2016.
- Om verkeersaantrekkende werking te voorkomen mogen geen uitingen van reclame worden aangebracht ten behoeve van de detailhandelsfunctie.

2. In de vergunningaanvraag wordt in ieder geval vermeld/meegestuurd:

- Voor welke categorie van detailhandel, zoals bedoeld in artikel 5, de vergunning wordt aangevraagd;
- Een plattegrond van het gehele pand toegevoegd waarop per functie is aangegeven hoeveel vierkante meter daardoor in beslag wordt genomen;

- Een gemotiveerde onderbouwing waarom dit type detailhandel niet past binnen de bestaande daarvoor aangewezen detailhandelsstructuur;
- Hoeveel parkeerplaatsen voor dit type detailhandel aanwezig is;
- Welke openingstijden de detailhandelsfunctie hanteert.

3. De volgende voorwaarden worden in ieder geval aan de vergunning gesteld:

- Voor welke categorie van detailhandel, zoals bedoeld in artikel 5, de vergunning gebruikt mag worden;
- Hoeveel parkeerplaatsen voor dit type detailhandel vereist is, en hoeveel parkeerplaatsen er ten alle tijde gehandhaafd moeten blijven gelet op het brutovloeroppervlak van de aanwezige functie(s);
- Welke openingstijden de detailhandelsfunctie mag hanteren;
- Er wordt een plattegrond van het gehele pand toegevoegd waarop per functie is aangegeven hoeveel vierkante meter daardoor in beslag wordt genomen;
- Het aantal vierkante meters van de toegevoegde detailhandelsfunctie zoals beschreven op deze tekening mag niet worden uitgebreid.
- Er mogen geen uitingen van reclame worden aangebracht bij de detailhandelsvestiging of showroom;

Artikel 7 Dynamische verwijzing wet- en regelgeving en beleid

Wanneer wet- en regelgeving of beleid waarnaar in deze beleidsregel naar wordt verwezen wijzigt, wordt getoetst aan deze gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigd beleid.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Gebiedsgerichte beleidsregel detailhandel Sonman'.

Oisterwijk, 4 februari 2020

Het college,

Ineke Depmann Hans Janssen

secretaris burgemeester

1 Algemene toelichting

Aanleiding voor deze regeling

Ondernemers spelen graag in op ontwikkelingen. Zo ook de ondernemers op het bedrijventerrein Sonman in Moergestel. Deze beleidsregel is opgesteld omdat er een behoefte bestaat aan vormen van detailhandel op dat bedrijventerrein. Toenemende behoeften op het bedrijventerrein zijn bijvoorbeeld de vestiging van webwinkels, een behoefte aan een showroom voor ter plaatse gefabriceerde producten, een behoefte aan een showroom waar producten worden getoond die elders door startende ondernemers worden gemaakt en op die locatie geen ontvangst kunnen bieden of de behoefte aan een ruimte waar producten worden verkocht die lastig in een centrumgebied verkocht kunnen worden. Het huidige bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met deze nieuw ontstane behoeften. Het inspelen op nieuwe ontwikkelingen wordt daarmee lastig. Deze beleidsregel bevat een kader waaraan de ontwikkelingen getoetst kunnen worden.

Een bestemmingsplan wordt niet alleen opgesteld voor zij die ontwikkelingen wensen, maar ook om bepaalde gebruiksmogelijkheden vast te leggen en de gebruikers te beschermen. Deze beleidsregel is er mede op gericht om ontwikkelingen te beschermen zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke karakteristiek van dit bedrijventerrein.

Omgevingswet denken

In 2021 zal de nieuwe Omgevingswet in werking treden. De komst van deze nieuwe wet daagt overheden uit om vanuit belangen te denken. Een regel, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in het bestemmingsplan, is ooit opgesteld vanuit een bepaald ruimtelijk belang. Bestemmingsplannen worden echter slechts eens per 10 jaar herzien (In 10 jaar veranderen tal van behoeftes) en de mogelijkheden tot inspraak zijn vaak beperkt tot dat wat wettelijk nodig is. De gemeente Oosterwijk wil graag meer inspraak door inwoners en bedrijven en wil ook dat zij in kan spelen op behoeftes vanuit de samenleving. Samen in gesprek gaan over de diverse behoeftes kan ervoor zorgen dat er onder aan de streep meegewerkt kan worden aan een gewenste ontwikkeling. Deze regeling is een resultaat van het samen in gesprek gaan met inwoners, ondernemers en belangenorganisaties.

Voor inwoners en bedrijven geldt ook dat er een uitdaging ligt om anders om te gaan met een initiatief. Een gewenste ontwikkeling mag niet meer uitsluitend met de overheid worden besproken, maar moet ook met inwoners en bedrijven worden besproken. De kunst voor de initiatiefnemer is om aan zijn omgeving te vragen wat die van de gewenste ontwikkeling vindt en om daadwerkelijk open te staan voor kritiek vanuit zijn omgeving. Een initiatiefnemer moet laten zien dat hij deze kritiekpunten ondervangt door, samen met de omgeving, een oplossing te zoeken voor de kritiekpunten.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen zijn zoveel als mogelijk ontleend aan het bestemmingsplan kom Moergestel (vastgesteld op 10 april 2018). Daar waar definities ontbraken is gekeken naar het bestemmingsplan bedrijventerreinen Oosterwijk (vastgesteld op 27 juni 2013). Ook zijn bepalingen ontleend aan de Detailhandelsstructuurvisie. Hieronder is specifiek aangegeven hoe de definitiebepalingen tot stand zijn gekomen.

- a. Detailhandel: Definitie ontleend aan 'bestemmingsplan kom Moergestel'
- b. Detailhandel in volumineuze goederen: Definitie ontleend aan de Detailhandelsstructuurvisie gemeente Oosterwijk (d.d. 21 april 2016)
- c. Dienstverlening: Definitie ontleend aan 'bestemmingsplan kom Moergestel'
- d. Internethandel: Vorm van detailhandel waarbij de verkoop van producten via internet geschiedt bestaande uit de volgende categorieën: Definitie ontleend aan 'bestemmingsplan kom Moergestel', Voor de categorie indeling internethandel is gekeken naar de toelichting op het bestemmingsplan kom Moergestel waarbij nog extra naar ruimtelijk uitstralende activiteit is gekeken zoals mogelijkheid tot afrekenen, afhalen, bezichtigen, opslag en/of verzending van producten.
- e. ondergeschikte detailhandel: Definitie ontleend aan bestemmingsplan bedrijventerreinen Oosterwijk'. De definitie is redelijk open. Dat houdt in dat een aanvrager zelf goed zal moeten motiveren dat sprake is van ondergeschikte detailhandel;
- f. Showroom: Deze definitie is ontworpen ten behoeve van deze beleidsregel.
- g. Supermarkt: Definitie ontleend aan 'bestemmingsplan kom Moergestel'
- h. Brutovloeroppervlak: Definitie ontleend aan 'bestemmingsplan kom Moergestel'
- i. Reclame: Deze definitie is ontworpen ten behoeve van deze beleidsregel. Niet onder reclame valt de aanwezigheid van een naam of bedrijfslogo.

Artikel 2 Gebiedsbegrenzing

Deze beleidsregel geldt uitsluitend voor het gebied 'de Sonman' zoals aangeduid op de kaart in bijlage 1. Er is voor een gebiedsbegrenzing gekozen omdat met belanghebbenden enkel gesproken is over de impact van meer detailhandel in dit specifieke gebied. De beleidsregels zijn toegespitst op de ruimtelijke karakteristieken van het gebied in relatie tot de wensen van de eigenaren, gebruikers,

belangenorganisaties en omwonenden van het gebied. Op andere bedrijventerreinen gelden deze beleidsregels dan ook niet.

Artikel 3 Begrenzing in onderwerp

Deze beleidsregel geldt enkel voor de toepassing van artikel 4 lid 9 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot het onderwerp detailhandel. Voor alle overige onderwerpen is deze beleidsregel niet van toepassing. Deze beleidsregel beoogd niet om voor andere onderwerpen dan detailhandel de toepassing van de kruimelgevallenregeling uit te sluiten.

Artikel 4 Algemeen

Planschade

Op grond van het bepaalde in artikel 6.1 eerste lid van de Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, als gevolg van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoeft te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd (artikel 6.1 tweede lid onder c Wro). De in deze beleidsregels opgenomen bepaling over de planschade overeenkomst zorgt ervoor dat de initiatiefnemer zelf deze kostenpost draagt.

De omgevingsdialoog

Het college heeft een handreiking omgevingsdialoog vastgesteld waarin is aangegeven wanneer en hoe een omgevingsdialoog dient te worden gevoerd. Een omgevingsdialoog heeft als doel dat een initiatiefnemer de plannen, in een zo vroeg mogelijk stadium, bespreekt met de omgeving, zodat input vanuit de omgeving betrokken kan worden bij de verdere uitwerking van de plannen. De omgeving kan zodoende al in de voorbereidende fase haar stem laten horen. Ook is het voor de gemeente belangrijk om in een vroeg stadium de gevoelens en eventuele zorgen uit de buurt te kennen. Dat leidt tot een betere (belangen) afweging in de besluitvorming.

Het is overigens niet zo dat partijen het met elkaar eens moeten worden. Het gaat er om dat er inzicht bestaat in de wensen van de omgeving in relatie tot de mogelijkheden die de initiatiefnemer heeft.

Artikel 5 Toepassing artikel 4 lid 9 bijlage II Besluit omgevingsrecht

In dit artikel is een scheiding gemaakt tussen soorten detailhandel/winkels die niet in aanmerking komen voor toepassing van de beleidsregel en welke soorten wel. De soorten die wél in aanmerking komen zijn, detailhandel in volumineuze goederen, een internethandel (tot en met categorie 3), ondergeschikte detailhandel en tot slot een showroom.

Naast dat de categorie van winkel/detailhandel in aanmerking komt voor toepassing van de beleidsregel moet ook voldaan zijn aan de nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 6 van deze beleidsregel.

Toelichting volumineus in relatie tot de detailhandelsstructuurvisie

Het in aanmerking laten komen van de categorie volumineuze detailhandel voor vestiging op het bedrijventerrein is logisch gelet op de lijn die daarover is uitgezet 'Detailhandelsstructuurvisie gemeente Oisterwijk 2016'. Daarin staat immers dat detailhandel in beginsel plaats moet vinden binnen de daarvoor aangewezen locaties, maar dat 'buiten de aangewezen winkellocaties in de detailhandelsstructuurvisie een uitzondering wordt gemaakt voor winkels en showrooms op bedrijventerreinen in de volgende branches:

- Auto- en motorenreparatie, banden, boten, caravans, tenten (dealers bij voorkeur aan Sprendlingenstraat en Bedrijfsweg);
- Auto accessoires (in relatie tot inbouw);
- Grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- Brand- en explosiegevaarlijke stoffen (brandstofverkooppunten, consumentenvuurwerk);
- Tegels, sanitair, eventueel keukens, badkamers (laatste twee bij voorkeur op of nabij sprenglingepark);
- Diversen: zonwering, vijvers, zwembaden en tuinhuisjes.

Voor een groot deel van de 'volumineuze detailhandel' is vestiging buiten de aangewezen detailhandelsstructuur, conform de detailhandelsstructuurvisie, dus niet per definitie ongewenst. Het kenmerk van volumineuze detailhandel is dat ze zich niet goed laat inpassen in reguliere winkelgebieden vanwege de grootte van het product of de aard van het product. Het is aldus logisch om dit soort winkels buiten de centrumgebieden te vestigen. In de categorieën zoals hierboven genoemd is nog de categorie raamkozijnen, dakramen en zonnepanelen toegevoegd. Deze categorieën zijn toegevoegd op verzoek van gevestigde ondernemers in het gebied.

Om te voorkomen dat de regeling te strikt wordt, is ervoor gekozen om ook een zevende categorie toe te voegen waarin staat dat 'Naar aard ruimtelijk vergelijkbare branches als bovengenoemde branches' ook gezien worden als mogelijk passende vorm van volumineuze detailhandel.

Internethandels, showrooms en ondergeschikte detailhandel

De te verwachten ruimtelijk impact van internethandel (tot en met categorie 3), showrooms en ondergeschikte detailhandel is klein. Om die reden worden deze categorieën op voorhand niet uitgesloten. Uiteraard moet nog getoetst worden aan aanvullende voorwaarden om te bepalen of daadwerkelijk sprake is van een geringe ruimtelijke impact.

Showrooms die niet gezien kunnen worden als ondergeschikte detailhandel zijn uitsluitend toegestaan als het gaat om een van de branches als bedoeld in artikel 1 onder b van deze beleidsregels. Dit met als reden dat verkeersaantrekkende werking en behoud van het karakter van het bedrijventerrein geborgd blijft.

Niet gewenste detailhandel

De te verwachten ruimtelijke impact van alle andere vormen van detailhandel/internethandel categorie 4 en 5 (denk dan aan een bakker, een slager, een kledingzaak etc.) en (winkels in de) dienstverlening is veel groter en zal de duidelijke winkelstructuur ook aantasten. Supermarkten zijn niet gewenst vanwege de versturende ruimtelijke impact op gebieden zoals parkeren, verkeersstromen en belemmering van reeds gevestigde bedrijven. Hetzelfde geldt voor andere vormen van volumineuze detailhandel als genoemd in de definitiebepaling van volumineuze detailhandel (artikel 1 onder b van deze beleidsregels). Andere vormen van volumineuze detailhandel dragen bovendien het risico in zich het karakter van het bedrijventerrein als productiegebied aan te tasten.

Artikel 6 toetsingscriteria

Bestaande winkelgebieden

De bestaande winkelgebieden zijn omschreven in de Detailhandelsstructuurvisie gemeente Oisterwijk (d.d. 21 april 2016). Deze gebieden mogen niet ontwricht worden door toevoeging van een vorm van detailhandel binnen het gebied bedrijventerrein Sonman.

Parkeren

In Oisterwijk is de Nota Parkeernormen vastgesteld. Deze nota bepaald het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Oisterwijk om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Bij toepassing van de Nota Parkeernormen wordt gekeken naar de parkeerplaatsen die nodig zijn voor een bepaalde functie. Indien in een pand twee functies worden uitgeoefend, zal de nieuw toe te voegen functie getoetst worden aan de nota parkeernormen. Hierbij wordt het brutovloeroppervlak van de nieuw toe te voegen functie aangehouden.

Wanneer het niet mogelijk is de nieuwe functie in te delen in een van de genoemde functies uit de nota parkeernormen, dan wordt (gemotiveerd) een functie gekozen die het meest lijkt op de toe te voegen functie.

Omdat sprake is van toetsing op een nieuw toe te voegen functie zijn de regels in de Nota Parkeernormen over salderen ook van toepassing.

Artikel 7 Dynamische verwijzing wet- en regelgeving

De beleidsregels bevatten een zogenaamde 'dynamische verwijzing' naar wet en regelgeving. Concreet houdt dit in dat als de huidige regeling vervalt, er getoetst kan worden aan de nieuwe regeling.

Bijvoorbeeld: op het moment van publicatie van deze beleidsregel geldt de op 24 augustus 2016 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2016'. Wanneer de 'Nota Parkeernormen 2016' wordt gewijzigd of ingetrokken dan wordt getoetst aan de opvolger van deze nota.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting

Bijlage

De groene omlijning geeft het gebied aan.

