

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug

projectnr. 246588
revisie 03
mei 2013

auteur(s)

G.A. Damen MSc
ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Gemeente Capelle a/d IJssel
Afdeling Stadsontwikkeling
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

datum vrijgave

8 mei 2013

beschrijving revisie 03

Definitief

goedkeuring

G.A. Damen MSc

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Inhoud

	blz.
1	Bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug2
1.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid2
1.1.1	<i>Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug2</i>
1.1.2	<i>Ambtshalve wijzigingen7</i>
1.1.3	<i>Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen9</i>

1 Bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug

1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug wordt geregeld door het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen met de mogelijkheid om een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Fascinatio-Capelsebrug' heeft vanaf 7 maart 2013 tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren gebracht.

In het navolgende rapport zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug wordt aangepast.

1.1.1 *Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug*

Binnen de zienswijzentermijn zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug van de gemeente Capelle aan den IJssel vijf zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren gebracht.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Postbus 9154, 3007 AD Rotterdam, d.d. 6 maart 2013, ontvangen 7 maart 2013;
2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Postbus 4059, 3006 AB Rotterdam, d.d. 14 maart 2013, ontvangen d.d. 19 maart 2013;
3. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag, d.d. 11 april 2013, ontvangen d.d. 15 april 2013;
4. Wereldhave Management Nederland B.V., Postbus 85660, 2508 CJ Den Haag, d.d. 17 april 2013, ontvangen 17 april 2013 (per e-mail);
5. KPN B.V., Postbus 3053, 3800 DB Amersfoort, d.d. 11 april 2013, ontvangen 11 april 2013 (per e-mail).

Zienswijze 1: Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, d.d. 6 maart 2013, ontvangen 7 maart 2013.

Op 2 juli 2012 heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug (kenmerk 12UIT03565/R&C/JT/HB/RL/ML). De Veiligheidsregio kan zich vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug.

Beantwoording

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De ontvangen zienswijzen geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, d.d. 14 maart 2013, ontvangen d.d. 19 maart 2013.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard geeft aan dat de opmerkingen en inbreng van 22 juni 2012 die het Hoogheemraadschap heeft gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan naar wens zijn verwerkt. Er is vanuit waterstaatkundig oogpunt geen bezwaar tegen de uitvoering van het plan.

Beantwoording

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De ontvangen zienswijzen geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3: Provincie Zuid-Holland, d.d. 11 april 2013, ontvangen d.d. 15 april 2013.

In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven op welke punten het voorontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug onvoldoende rekening houdt met de provinciale belangen.

De reactie heeft voor wat betreft het aspect detailhandel onvoldoende geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Provincie maakt van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen met betrekking tot detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug.

In de vooroverlegreactie van juli 2012 heeft de Provincie onder andere de opmerking gemaakt dat de opgenomen perifere detailhandelsmogelijkheden in strijd zijn met het provinciale detailhandelsbeleid. Inmiddels is het provinciale beoordelingskader vastgelegd in de actualisering van de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte 2012, die op 30 januari 2013 is vastgesteld door Provinciale Staten. Onderhavig plan is in strijd met artikel 9 van deze actualisering.

Het bestemmingsplan is voor wat betreft artikel 3.5.1 onder c in strijd met de verordening Ruimte 2012. Voornoemd artikel biedt B&W de mogelijkheid om af te wijken van de specifieke gebruiksregels om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan. Aangezien dit in strijd is met het provinciale belang wordt geadviseerd dit artikel uit het plan te schrappen. Voorts wordt geadviseerd om artikel 3.5.2 uit het plan te halen omdat deze overbodig is.

Verzocht wordt het bestemmingsplan op bovengenoemd punt aan te passen.

Beantwoording

Artikel 9 van de verordening Ruimte 2012 luidt:

"Artikel 9 Detailhandel

Lid 1 geen detailhandel buiten de centra

Een bestemmingsplan voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, wijst geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken.

Lid 2 uitzonderingen

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat de volgende ontwikkelingen mogelijk maakt:

- a) detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
- b) tuincentra;*
- c) bouwmarkten;*
- d) grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en detailhandel in: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's; mits de gronden op kaart 7 zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel;*
- e) kleinschalige detailhandel tot een bruto vloeroppervlak van 200 m², zoals buurt- en gemakswinkels;*
- f) de beperkte verkoop van consumentenartikelen bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen (zoals stadions en ijsbanen), mits het assortiment aansluit bij deze voorzieningen;*

- g) detailhandel als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een omvang die past bij de schaal van de onderwijsinstelling;
- h) de aflevering van door consumenten bestelde producten uitgezonderd dagelijkse artikelen aan een afhaaloket of
- i) uitbreiding van bestaande detailhandel, eenmalig met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak per vestiging.

Lid 3 nevenassortimenten

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn bestemd voor detailhandel, zoals bedoeld in lid 2, onder a, b, c en d, stellen regels aan de nevenassortimenten. De oppervlakte van deze winkelvoorzieningen mag voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b) het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak én
- c) uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Lid 4 ontwikkelingen groter dan 2000 m2 binnen de centra

Een bestemmingsplan dat detailhandel mogelijk maakt op gronden die zijn gelegen binnen de in lid 1 bedoelde bestaande en nieuwe winkelconcentraties gaat bij detailhandelsontwikkelingen die groter zijn dan 2.000 m2 (bruto vloeroppervlak) vergezeld van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Lid 5 ontwikkelingen groter dan 1000 m2 met perifere detailhandel

Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling van perifere detailhandel mogelijk maakt, zoals bedoeld in lid 2 onder b, c en d, gaat bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m2 (bruto vloeroppervlak) vergezeld van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO)."

Op basis van het vastgestelde Provinciaal beleid zoals bovenstaand is geciteerd volgt hieronder de toets aan dit beleid.

Lid 1 geen detailhandel buiten de centra

Het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug bevat gronden aan de rand van het plangebied die zijn bestemd als 'Bedrijf' en buiten het centrum van de wijk zijn gelegen (artikel 9, lid 1 verordening Ruimte).

Lid 2 uitzonderingen

Artikel 9 lid 2 benoemt de uitzonderingen op het uitsluiten van detailhandel. In het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug wordt in artikel 1.31 het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen' als volgt omschreven:

"een detailhandelsbedrijf in de volgende te onderscheiden categorieën:

- a. detailhandel in volumineuze goederen, in de vorm van auto's en motorvoertuigen;
- b. tuincentra;
- c. bouwmarkten."

Gelet op artikel 9 lid 2 van de verordening Ruimte 2012 worden hiermee de activiteiten als benoemd in a t/m c van dit artikel bedoeld.

Lid 3 nevenassortimenten

In artikel 9 lid 3 van de verordening Ruimte 2012 wordt bepaald dat een bestemmingsplan dat detailhandel mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 9 lid 2 onder a, b, c en d regels stelt aan het nevenassortiment met de volgende voorwaarden:

- a) het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b) het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak én

- c) *uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.*

In artikel 3.5.2 lid b onder 5 van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug zijn bovengenoemde voorwaarden opgenomen. Daarnaast is ook een advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO) opgenomen als voorwaarde.

In een overleg naar aanleiding van de ingediende zienswijze met de provincie is door hen aangegeven dat zij controle wenst te houden op de vestiging van tuincentra en bouwmarkten. Zij wenst voor afgifte van een omgevingsvergunning, mede op basis van de onderzoeksresultaten van een distributie planologisch onderzoek en REO advies duidelijkheid hebben over de (on)wenselijkheid van een nieuwe perifere detailhandel vestiging. Naar aanleiding van deze wens worden sub b en c uit artikel 1.31 verwijderd. Daarnaast wordt de definitie uit de verordening Ruimte 2012 voor sub a overgenomen.

Lid 4 ontwikkelingen groter dan 2000 m² binnen de centra

Gelet op de ligging van de bestemming 'Bedrijf' waar detailhandel in volumineuze goederen mogelijk wordt gemaakt is dit lid niet van toepassing.

Lid 5 ontwikkelingen groter dan 1000 m² met perifere detailhandel

In artikel 9 lid 5 van de verordening Ruimte 2012 wordt bepaald dat er een distributie planologisch onderzoek noodzakelijk is bij perifere detailhandel groter dan 1.000 m² als bedoeld in artikel 9 lid 2 onder b, c en d. Dit onderzoek dient aan te tonen dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Daarnaast is een advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

In artikel 3.5.2 lid b onder 4 van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug zijn bovengenoemde voorwaarden opgenomen.

Door het opnemen van artikel 3.5.2 lid b onder 4 in het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug wordt voldaan aan het provinciaal beleid zoals opgenomen in de verordening Ruimte 2012. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de mogelijkheid voor vestiging van perifere detailhandel niet rechtstreeks in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, maar bij een omgevingsvergunning om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De vereisten om te kunnen afwijken zijn in overeenstemming met het provinciaal beleid. Per concreet verzoek zal een nadere afweging en een toetsing aan het beleid plaatsvinden.

Uit overleg met de Provincie Zuid-Holland blijkt dat de regeling ten aanzien van artikel 3.5.2 onder b punten 1, 2 en 3 niet meer van toepassing is op grond van de actualisering van de verordening Ruimte 2012. Deze regels worden uit het bestemmingsplan verwijderd. Mede in verband met de aanpassing van artikel 1.31 worden de punten 4 en 5 eveneens verwijderd. Aan de hand van de geactualiseerde versie van de verordening Ruimte 2012 blijken de punten 4 en 5 eveneens niet meer van toepassing op het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug als gevolg van het feit dat vestiging van tuincentra en bouwmarkten bij toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels niet meer mogelijk gemaakt worden.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging

In het overleg met de provincie is aangegeven dat ten aanzien van de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om de aanduiding 'detailhandel' bij bedrijfsbeëindiging te verwijderen onvoldoende garantie biedt. Er is verzocht aan sub f van artikel 3.1 toe te voegen dat detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met dien verstande dat het een bestaande detailhandel vestiging betreft. Artikel 3.1 wordt op dit punt aangepast.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland dat het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug in strijd is met het provinciaal beleid wordt het bestemmingsplan aangepast. In overleg met de provincie worden de artikelen 1.31, 3.1, 3.5.1 en 3.5.2 gewijzigd.

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijziging wordt doorgevoerd.

Regels:

1. Artikel 1.31 wordt aangepast zodat de begripsbepaling van volumineuze detailhandel in overeenstemming is met het provinciale beleid vastgelegd in artikel 9 lid 2 onder a, b en c. Tevens worden sub b en c verwijderd.
2. Artikel 3.1 sub f wordt aangepast met de toevoeging 'met dien verstande dat het uitsluitend op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan een bestaande detailhandelsvestiging betreft'.
3. Artikel 3.5.2 wordt aangepast.

Zienswijze 4: Wereldhave Management Nederland B.V., d.d. 17 april 2013, ontvangen 17 april 2013.

Wereldhave Management Nederland B.V. (hierna Wereldhave) is eigenaresse van het noordelijke gedeelte van winkelcentrum De Koperwiek. Naar aanleiding van het ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug brengt Wereldhave de volgende zienswijze naar voren.

Uit de verbeelding blijkt dat de gronden behorend tot het perceel Rhijnspoor 271-279 (Hollywood Factory) de bestemming 'Bedrijf' is toegekend. Tevens blijkt uit de verbeelding dat ten behoeve van dit perceel is voorzien in de aanduiding 'detailhandel' en 'specifieke vorm van bedrijf - leisure'. Wereldhave kan zich niet verenigen met het feit dat op de verbeelding is voorzien in de aanduiding 'detailhandel'.

Voor zover het gebruik als detailhandel mogelijk wordt gemaakt door middel van het bestemmingsplan merkt Wereldhave op dat ten onrechte op de verbeelding ten behoeve van het perceel Rhijnspoor 271-279 is voorzien in de aanduiding 'detailhandel'. Het mogelijk maken van detailhandel op dit perceel is in strijd met de verordening Ruimte en ligt ook overigens niet voor de hand op het businesspark. Wereldhave verzoekt om voor dit perceel de aanduiding 'detailhandel' te schrappen.

Voor zover het gaat om voortzetting van bestaand legaal gebruik, merkt Wereldhave het volgende op. In het verslag inspraak- en overlegreacties Fascinatio-Capelsebrug is opgemerkt dat detailhandel niet wenselijk is in het businesspark en dat om die reden is voorzien in een uitsterfregeling op de locatie aan het Rhijnspoor 280. Naar Wereldhave aanneemt, heeft men hier de locatie Rhijnspoor 271-279 (Hollywood Factory) bedoeld, nu alleen ten behoeve van dit perceel op de verbeelding een aanduiding 'detailhandel' is opgenomen.

Anders dan in het verslag inspraak- en overlegreacties Fascinatio-Capelsebrug is opgemerkt, volgt uit de regels bij het ontwerpbestemmingsplan echter niet dat ten aanzien van de detailhandel ten behoeve van het perceel aan het Rhijnspoor (Hollywood Factory) een uitsterfregeling is opgenomen. De aanduiding 'detailhandel' is immers zonder beperkingen aan dit perceel toegekend. In de regels is slechts aangegeven dat detailhandel op deze locatie beperkt is tot maximaal 900 m² bvo. Wereldhave verzoekt om ten aanzien van detailhandel alsnog een uitsterfregeling op te nemen die inhoudt dat als het bestaande legale gebruik van detailhandel wordt toegestaan met dien verstande dat als dit gebruik eindigt dit niet opnieuw een aanvang mag nemen en niet langer is toegestaan.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is in de bestemming 'Bedrijf' in artikel 3.1 onder f alleen detailhandel mogelijk waar dit is aangeduid met de aanduiding 'detailhandel', dit is op één locatie te weten Rhijnspoor 271-279 het geval. Op grond van artikel 3.4 onder b zijn nieuwe locaties voor detailhandel niet toegestaan. Het gebruik voor detailhandel is verder ingeperkt door het stellen van een maximaal oppervlak in artikel 3.2.1 onder j.

De aanduiding 'detailhandel' kan door gebruik te maken van artikel 3.6.1 door Burgemeester en wethouders worden verwijderd bij bedrijfsbeëindiging. Hiermee is een uitsterfregeling voor detailhandel al onderdeel van de regels van het ontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug. Samengevat bestaat er geen verschil van inzicht met Wereldhave als het gaat om detailhandel binnen de bestemming 'Bedrijf' in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie:

De ontvangen zienswijzen geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijziging wordt doorgevoerd.

Bijlagen bij toelichting

1. Bijlage 2 van de toelichting, verslag inspraak en overleg, wordt aangepast met de verwijzing naar het juiste adres.

Zienswijze 5: KPN B.V., d.d. 11 april 2013, ontvangen 11 april 2013.

KPN B.V. heeft met belangstelling kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en geeft aan dat het bestemmingsplan geen consequenties heeft voor de huidige infrastructuur van KPN.

Beantwoording

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De ontvangen zienswijzen geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.1.2 Ambtshalve wijzigingen

Inleiding

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug zijn onderstaande ambtshalve wijzigingen verwerkt in het bestemmingsplan. Dit betreft:

Toelichting:

1. Redactioneel is de toelichting aangepast door de huidige welstandsnota korter te omschrijven en aandacht te besteden aan de nieuwe welstandsnota die wordt opgesteld. Daarnaast is de Provinciale woonvisie en de toekomstige, nog vast te stellen, gemeentelijke woonvisie opgenomen.
2. Paragraaf 7.1.3 Zienswijzen is ingevuld op basis van de Nota beantwoording zienswijzen.

Bijlagen bij de toelichting:

1. De bijlagen worden aangevuld met de Nota beantwoording zienswijzen, bijlage 5.

Regels:

1. In de regels is bij de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' in artikel 13.3.1 de voorwaarden opgenomen voor wat betreft de verstoring in diepte en oppervlakte in relatie tot het archeologisch onderzoek. Gelet op de bodemsituatie ter plaatse van het plangebied dient de diepte van 0,5 meter beneden maaiveld te worden vervangen door 2 meter beneden NAP.
2. Artikel 11.2.1 wordt aangepast zodat de regeling ten aanzien van vergroting van het hoofdgebouw eenduidig is en luidt:

11.2.1 Hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- d. in afwijking van het gestelde onder c mag het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding op de volgende wijze worden vergroot:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag het volume van het hoofdgebouw worden uitgebreid met in achtnameing van de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1' is een opbouw met één verdieping toegestaan, met dien verstande dat:
 - de maximale bouwhoogte van hoofdgebouw 15 meter en goothoogte 10 meter bedraagt;
 - de opbouw een lessenaarsdak is.
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 2' is een nok/dakverhoging toegestaan, met dien verstande dat de bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw zoals bestaand op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan maximaal 1 meter verhoogd mag worden;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 3' is een ophoging van één bouwlaag van 3 meter toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 4' is de opbouw van een dakkapel aan de voorzijde van de woning toegestaan, met dien verstande dat:
 - plaatsing van dakkapel 0,5 meter van de erfrens geplaatst wordt;
 - de dakkapel niet hoger is dan 1,75 meter;
 - de dakkapel begint tussen 0,5 en 1,0 meter uit de dakvoet;
 - de dakkapel wordt uitgevoerd met een platdak en ondoorzichtige zijwanden;
 - de bovenkant van de dakkapel minimaal 0,5 meter onder de bovenkant van de nok gelegen is.
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 5' is het doortrekken van de huidige opbouw naar de voorgevellijn toegestaan, met dien verstande dat de goot- en nokhoogte identiek moet zijn aan de bestaande hoogtes;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 6' is het doortrekken van de huidige opbouw naar de achtergevel toegestaan, met dien verstande dat de goot- en nokhoogte identiek moet zijn aan de bestaande hoogtes;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande hoofdgebouwen toegestaan;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen toegestaan;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn aaneengebouwde hoofdgebouwen toegestaan;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- i. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden opgericht in de grens met de bestemming 'Tuin';
- j. in afwijking van het bepaalde in lid i dient bij het ontbreken van de bestemming 'Tuin' de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht in de grens met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- k. de maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- l. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang': dient een onderdoorgang met een minimale doorganghoogte van 3 meter aanwezig te zijn.

3. In de regels wordt artikel 26 aangevuld door de datum van de raadsbehandeling te verwerken en "gehouden op **25 juni 2013**" toe te voegen.

Bijlagen bij de regels:

1. Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt ook benoemd als bijlage 2 in plaats van bijlage 1, daarnaast wordt de status van 'ontwerp februari 2013' gewijzigd naar 'vastgesteld'.
2. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt het gemeentelijk beleid brandstofverkooppunten dat op 19 december 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld verwerkt in die zin dat de vestiging van benzineservicestations anders dan langs hoofdontsluitingswegen en op bedrijventerreinen niet is toegestaan. Het benzineservicestation is verwijderd uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.1.3 Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de vijf ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Bijlagen van de toelichting:

1. Bijlage 2 van de toelichting, verslag inspraak en overleg, wordt aangepast met de verwijzing naar het juiste adres.

Regels:

1. Artikel 1.31 wordt aangepast zodat de begripsbepaling in overeenstemming is met het provinciale beleid en luidt:

1.31 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf in de volgende te onderscheiden categorieën:

- m. detailhandel in volumineuze goederen, in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;

2. Artikel 3.1 sub f wordt aangepast en gaat in zijn geheel als volgt luiden:

3.1 Bestemmingsomschrijving

- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 - 'detailhandel': detailhandel met dien verstande dat het uitsluitend op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan een bestaande detailhandelsvestiging betreft;
 - 'nutsvoorziening': een bedrijf ten behoeve van het openbaar nut;
 - 'specifieke vorm van bedrijf - leisure': functies gericht op leisure;
 - 'specifieke vorm van bedrijf - woon-werkwoning': woon-werkwoningen;

3. Artikel 3.5.2 wordt aangepast en gaat in zijn geheel als volgt luiden:

3.5.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Bij toepassing van de afwijking als bedoeld onder 3.5.1 onder a t/m c mag de omgevingsvergunning slechts verleend worden, indien voldoende parkeergelegenheid conform Bijlage 1 van de regels en een adequate afwikkeling van het verkeer is verzekerd.
- b. Bij toepassing van de afwijking als bedoeld onder 3.5.1 onder c geldt als voorwaarde dat detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in artikel 1.31 onder a van deze regels is toegestaan indien wordt voldaan aan het gestelde in 3.5.2 onder a.